



Haarlem

Gemeente Haarlem

drs Ewout P. Cassee
wethouder ruimtelijke ordening, grondbeleid en
regionale samenwerking

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 31 mei 2011
Ons kenmerk 2011/135424
Contactpersoon Herman Wals
Doorkiesnummer 023-5113957
E-mail walsh@haarlem.nl
Bijlage 1
Onderwerp Informatie over Slachthuisterrein

Geachte leden,

Naar aanleiding van de behandeling van de uitgangspunten voor het Slachthuisterrein en Oorkondelaan in de commissie Ontwikkeling van 19 mei doe ik u hierbij aanvullende informatie toekomen.

Buurtsuper

Wat is nu precies een buurtsuper? In de *Bedrijfsvergelijking Levensmiddelendetailhandel & Consumentenonderzoek* van Deloitte (7 september 2010, blz. 5 en 10 – zie ook het factsheet over supermarkten van het Economisch Bureau van de ING, augustus 2009) staat de volgende karakteristiek:

- klein (buurtsuper): < 700 m² wvo (= winkelvloeroppervlakte)
- middelgroot: 700 - 1.000 m² wvo
- groot: > 1.000 m² wvo
- hypermarkt: > 2.500 m² wvo

De Aldi in de Merovingenstraat heeft een wvo van 504 m², de Dekamarkt aan de Schalkwijkstraat 585 m², dus zij zijn van het formaat buurtsuper. De geplande supermarkt in blok Va aan de Merovingenstraat/ Schipholweg wordt zoals bekend 1.200 m², oftewel een grote supermarkt.

Supermarkt en bestemmingsplan

Het is mogelijk om in een bestemmingsplan een maximum te stellen aan het aantal gewenste vierkante meters detailhandel. Een buurtsuper van 400 tot 700 m² krijgt dan de bestemming D (detailhandel) met bijvoorbeeld de aanduiding s, waarmee aangegeven wordt dat binnen de bestemming detailhandel ook een kleine

2

supermarkt is toegestaan. Meer dan die 400 tot 700 m² kan dan niet worden gerealiseerd.

Aandachtspunt is dat de economische haalbaarheid van een dergelijke functie moet blijken uit onderzoek (bijvoorbeeld een DPO oftewel distributieplanologisch onderzoek). Dit onderzoek moet verricht worden in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Supermarkt en economische haalbaarheid

Het in 2006 voor Haarlem-Oost gemaakte DPO (*Visie winkelstructuur Haarlem-Oost*) is vorig jaar geactualiseerd. Daar staat onder andere in:

Vanuit marktperspectief is het vestigen van een buurtsuper in de Slachthuisbuurt nog net mogelijk. Met de keuze voor de locatie langs de Schipholweg wordt versnippering van het winkelaanbod in Haarlem Oost voorkomen. Dit zal de wijkoriëntatie ten goede komen. De keuze aan de Schipholweg wordt mede versterkt door de ontwikkelingen aan de 023-strook.

Indien uitgegaan wordt van een extra buurtsuper of een wijksupermarkt op het Slachthuisterein resteert er onvoldoende marktruimte voor een substantiële versterking van het Zuiderpark. Aangezien dit haaks staat op de visie uit 2006 en er dan sprake zal zijn van een niet toekomstbestendige verbrokkelde winkelstructuur, adviseren wij de gemeente af te zien van deze opties.

Wellicht ten overvloede wordt er op gewezen dat de raad door de vaststelling van het bestemmingsplan voor de zuidstrook van de Slachthuisbuurt het realiseren van een supermarkt van 1.200 m² mogelijk heeft gemaakt. Woningcorporatie Elan ontwikkelt het blok waarin deze supermarkt een plaats krijgt. Het is de bedoeling dat de Dekamarkt van de Schalkwijkerstraat naar deze locatie op de hoek van de Merovingenstraat en de Schipholweg verhuist.

Supermarkt en verkeer

Een ander aspect is dat bereikbaarheid centraal staat als het gaat om het exploitabel zijn van een supermarkt. Aan bureau Breijn is vorig jaar opdracht gegeven om de verkeerskundige consequenties van de verschillende varianten voor een supermarkt in de Slachthuisbuurt te onderzoeken: (*Studie naar de gevolgen van de herinrichting van de Slachthuisbuurt op het verkeerssysteem in 2020*). Uit de conclusie:

Naar aanleiding van de berekeningen uit dit onderzoek wordt verder geconcludeerd dat de realisatie van een supermarkt van 1.100 m² ter hoogte van de plint aan de Schipholweg de voorkeur heeft op het gebied van verkeersafwikkeling. Hierbij is vooral gelet op de verkeersafwikkeling op wegvakniveau aangezien de verkeersafwikkeling op kruispuntniveau minder grote verschillen laat zien. De realisatie van een supermarkt van 2.500 m² verdient niet de voorkeur aangezien dit een meer dan tweemaal zo grote verkeersstroom met zich meebrengt die door het verkeerssysteem verwerkt

dient te worden. Op het gebied van verkeersafwikkeling verdient een supermarkt van 1.100 m² die dichtbij de hoofdstructuur van Haarlem is gevestigd de voorkeur. Door zo direct mogelijk op de hoofdstructuur van Haarlem aan te takken worden knelpunten op andere wegen voorkomen. Overigens zullen ook bij de realisatie van een supermarkt ter hoogte van de Schipholweg de kruispunten Willem Pijperstraat – Prins Bernhardlaan en Merovingenstraat – Schipholweg een aandachtspunt blijven.

De realisatie van een supermarkt ter hoogte van het Slachthuisterrein heeft grotere gevolgen voor de inrichting van de wegvakken welke gebruikt worden om bij de supermarkt te komen aangezien het Slachthuisterrein verder in de wijk gesitueerd is en niet dichtbij de hoofdwegenstructuur. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan aangepaste bochtstralen als gevolg van vrachtverkeer door de wijk. Tevens parkeren op de rijbaan zal in sommige gevallen niet geaccepteerd kunnen worden. Ter hoogte van de plint aan de Schipholweg dienen deze maatregelen sowieso genomen te worden aangezien alle commerciële functies van de Slachthuisbuurt Zuid hier gepland zijn. Verder zullen ter hoogte van autoluwe wegen in de omgeving van de supermarkt maatregelen getroffen dienen te worden om sluipverkeer en ongewenst parkeren te voorkomen. Deze knelpunten gelden overigens ook voor andere bedrijfsactiviteiten met een grote omvang. Het ontplooiën van bedrijfsactiviteiten op het Slachthuisterrein zal meer verkeerskundige problemen met zich meebrengen dan de realisatie van bedrijfsfuncties in de plint aan de parallelweg.

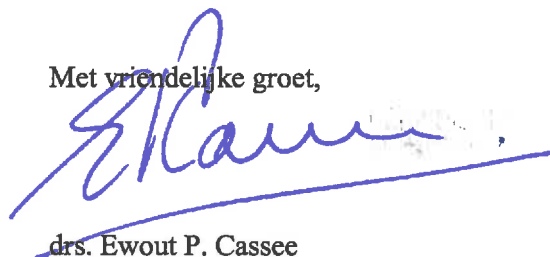
Juridische consequenties buurtsuper

Voor de juridische consequenties van het alsnog onderbrengen van een buurtsuper in de uitgangspunten voor het Slachthuisterrein verwijs ik u naar het advies van de stadsadvocaat in de bijlage.

Vanochtend hebben we een mail van de wijkraad en een nieuwe brief van Cobraspen ontvangen, inclusief een globale verkeersverkenning van RBOI. We hebben hier goede nota van genomen, maar concluderen dat ook het voorstel uit de brief (4000 m² commerciële ruimte) niet overeen komt met een buurtsuper (kleiner dan 700 m²), conform de motie die de raad vorig jaar februari aan heeft genomen.

Ik onderschrijf de conclusie van de stadsadvocaat dat de positie van de gemeente gebaat is bij consequent beleid. Daarom adviseer ik de raad vast te houden aan de lijn die in 2005 ingezet is in de gebiedsvisie voor het middengebied van de Slachthuisbuurt en geen detailhandel in het slachthuis op te nemen.

Met vriendelijke groet,



drs. Ewout P. Cassee

Bijlage. Advies stadsadvocaat

Notitie

Aan : Herman Wals
Van : Frank Mulder
Datum : 27 mei 2011
Betreft : **Gemeente Haarlem/Slachthuislijn**
Juridische risico's alsnog toestaan buurtsuper Slachthuisbuurt

Vraagstelling

1. Bij e-mail van 23 mei jl., telefonisch toegelicht op 24 mei jl. heeft u mij verzocht te adviseren over de juridische risico's die zijn verbonden aan het wijzigen van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Slachthuissterrein door het alsnog toestaan van een buurtsupermarkt. Daarbij heeft u mij verzocht de positie van de erfpachter (de Haarlemse Slachthuis B.V.) te betrekken. Zoals bekend wenst de erfpachter 3.000 m² detailhandel te realiseren waaronder in ieder geval een supermarkt van minimaal 1.500 m².

Juridisch kader

2. Tussen de gemeente en de Haarlemse Slachthuis B.V. bestaat zoals bekend een erfpachtovereenkomst. Het college van B en W heeft begin februari 2010 aan de gemeenteraad voorgesteld het erfpachtrecht te beëindigen op grond van de noodzaak voor de gemeente om over de in erfpacht uitgegeven grond te kunnen beschikken "voor een werk dat naar oordeel van de gemeenteraad van algemeen nut is".
3. Uit de rechtspraak valt af te leiden dat met de werken van algemeen nut wordt bedoeld op werken waarvoor in de regel ook onteigening zou kunnen plaatsvinden. Anders dan bij onteigening is bij opzegging van het erfpachtrecht verdedigbaar dat niet per se sprake hoeft te zijn van een vastgesteld bestemmingsplan om de procedure te kunnen opstarten. Wel dient in ieder geval sprake te zijn van concreet, openbaar gemaakt beleid van de raad, waaruit blijkt dat een nieuw plan zal worden gerealiseerd, waardoor het erfpachtrecht niet gehandhaafd kan blijven. In deze zaak is dan ook de op 5 juli 2005 vastgestelde gebiedsvisie "Middengebied Slachthuisbuurt" aan het in gang zetten van de erfpachttopzegging ten grondslag gelegd, in welke gebiedsvisie expliciet is vermeld dat een supermarkt op het Slachthuissterrein onwenselijk is en onverenigbaar met de gewenste

woonbestemming. Ook is in de visie vermeld dat detailhandel (food en nonfood) op het Slachthuissterrein is uitgesloten.

De recentelijk aan de raad voorgelegde uitgangspunten (die de basis moeten vormen voor een stedenbouwkundige visie en daarna een ontwerp-bestemmingsplan) zijn helder en sluiten naadloos bij deze visie aan. Indien de raad deze uitgangspunten vast zou stellen en de erfpachter niet bereid is een plan zonder supermarkt te realiseren, dan is goed verdedigbaar dat de erfpachtbeëindiging noodzakelijk is en heeft de gemeente tegen de Slachthuislijn, voor wie een plan zonder supermarkt voorshands onbespreekbaar is, een sterke zaak.

4. Bij het bovenstaande is overigens nog relevant dat de Haarlemse Slachthuislijn slechts erfpachter is en niet eigenaar. Aan de eigenaar van grond komt een recht op zelfrealisatie toe indien deze –kort gezegd- bereid en in staat is om een plan conform de redelijkerwijs door de gemeente gestelde eisen uit te voeren. Anders dan de eigenaar is de erfpachter van de gemeente als erfverpachter afhankelijk. In dit geval zal de gemeente ook privaatrechtelijk akkoord moeten gaan met wijziging van de erfpachtvoorwaarden. De positie van de erfpachter is dan ook zwakker dan die van de eigenaar.

Juridische risico's alsnog toestaan buurtsupermarkt

5. Als de uitgangspunten zodanig worden gewijzigd dat een buurtsupermarkt alsnog mogelijk wordt gemaakt, dan is aannemelijk dat de Haarlemse Slachthuis B.V. ook daar bezwaar tegen zal (blijven) maken. De Slachthuislijn wenst immers 3.000 m² detailhandel te realiseren. Ook in dat geval zal het noodzakelijk blijven om in verband met de realisering van de nieuwe plannen het erfpachtrecht van de Slachthuislijn te beëindigen.
6. Aan de beëindiging van het erfpachtrecht zal dan een nieuwe planologische onderbouwing ten grondslag moeten worden gelegd. De gebiedsvisie uit 2005 stelt immers expliciet dat een supermarkt en detailhandel is uitgesloten. In de nieuwe onderbouwing zal op basis van planologische argumenten moeten worden gemotiveerd waarom een supermarkt van (bijvoorbeeld) 1.200 m² wel aanvaardbaar is en een invulling met in totaal 3.000 m² detailhandel (waaronder een supermarkt van minimaal 1.500 m²) niet. Ook valt niet uit te sluiten dat de corporaties bezwaar zullen maken en de vraag aan de orde zullen stellen waarom een kleine supermarkt, anders dan in de gebiedsvisie is vermeld, nu ineens wel aanvaardbaar is.
7. Het is, gezien het voorgaande, de vraag of de gemeente in staat zal zijn een geloofwaardige planologische onderbouwing te geven voor een nieuw beleid, waarbij een kleine supermarkt wel inpasbaar is. Lukt dit niet dan zal het nieuwe bestemmingsplan uiteindelijk bij de rechter

sneuvelen. Mede afhankelijk van de motivering van de rechter zal dit dan voor de Slachthuislijn ongetwijfeld aanleiding zijn wederom in te zetten op een megasupermarkt.

8. Een tweede risico van het wijzigen van de uitgangspunten is dat de realisatie van het Slachthuissterrein aanzienlijk zal worden vertraagd. Zoals gezegd zal eerst een goede planologische onderbouw onder het gewijzigde beleid moeten worden gelegd. Op basis daarvan zal eerst nieuw concreet beleid moeten worden vastgesteld. Vervolgens moet worden bezien of op basis van dit nieuwe beleid alsnog overeenstemming met de Slachthuislijn kan worden bereikt. Zo niet dan dient opnieuw aan de raad te worden voorgesteld het erfpachtrecht te beëindigen, dit keer op grond van de nieuwe visie inclusief buurtsupermarkt.
9. Een derde risico zou nog kunnen zijn gelegen in de privaatrechtelijke positie van de corporaties ten aanzien van de zuidstrook. Dit vergt een aparte beoordeling, waarin het onderhandelingstraject met de corporaties tot nu toe nader dient te worden beschouwd.
10. Tot slot merk ik op dat door de verschillende belangen die in het gebied spelen, aan bijna ieder traject juridische risico's zijn verbonden. Deze risico's kunnen het beste worden beperkt door het voeren van een consequent eigen beleid van de gemeente, gebaseerd op planologische argumenten. De in bijlage A van het raadsstuk geformuleerde uitgangspunten vormen hier toe een goede aanzet, nu zij aansluiten bij de reeds sinds 2005 bestaande gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt.
Het wijzigen van het deze uitgangspunten, door het alsnog toestaan van een buurtsupermarkt zal de geloofwaardigheid van het gemeentelijk beleid voor de Slachthuisbuurt niet ten goede komen. Een en ander kan, zeker bij gebreke van een goede ruimtelijke onderbouw, leiden tot vertraging, stagnatie en in het uiterste geval tot door de gemeente onwenselijk geachte ontwikkelingen.