

Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid



Secretariaat RAC N-H Zuid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam
T 020 255 1560 F 020 255 1551
E m.vandenoever@dro.amsterdam.nl

Provincie Noord-Holland
College van Gedeputeerde Staten
T.a.v. mevrouw drs. M.C.E. van de Ven
Postbus 123
2000 MD HAARLEM

Onderwerp: advies Haarlem winkelcentrum Schalkwijk

Datum: 6 november 2012

Bijlagen: adviesaanvraag gemeente Haarlem d.d. 12 september 2012

Geacht College,

In deze brief treft u het advies aan van de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (RAC NHZ) over de eerste fase van de uitbreiding van winkels in het winkelcentrum Schalkwijk in Haarlem.

De RAC NHZ heeft naar aanleiding van de oriënterende informatie in december 2011 over de voorgenomen uitbreidingsplannen van in totaal 16.000 m² b.v.o. in haar advies d.d. 11 april 2012 opgemerkt dat voor een gedegen toetsing van het plan de plaats binnen de context van de lokale en regionale detailhandelsstructuur en -ontwikkelingen duidelijk is. De commissie is verheugd over de heldere positiebepaling in de gemeentelijke Structuurvisie Schalkstad 2025 en de nog vast te stellen regionale concept Structuurvisie Detailhandel Zuid-Kennemerland 2012 - 2022.

De voorliggende aanvraag betreft de eerste fase met een omvang 8.000 m² b.v.o. (6.400 m² w.v.o.), waarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Volgens de gemeente beoogt de eigenaar van het winkelcentrum hiermee de marktvrage te faciliteren, o.a. naar de dagelijkse boodschappen, waarvan de bestaande winkelruimte niet meer up to date is. De twee bestaande supermarkten komen op een nieuwe plek in een nieuwe ruimte die wel aan de eigentijdse wensen van de klant voldoet. Het gaat daarbij om twee nieuwe supermarktruimten van globaal 3.000 m² b.v.o. elk. De vrijkomende ruimten bieden mogelijkheden voor gewenste schaalvergroting van zowel bestaande als nieuw aan te trekken winkels.

De gemeente Haarlem is positief over de eerste fase van de uitbreiding van winkelcentrum Schalkwijk onder verwijzing naar de Ontwerp Structuurvisie Schalkstad 2025. Deze visie meldt dat de beoogde totale uitbreiding past binnen het gemeentelijke en regionale detailhandelsbeleid uit 2006, waarbij het uitgangspunt is het zoveel mogelijk concentreren van winkeluitbreidingen binnen bestaande winkelclusters. Ook spoort de uitbreiding volgens de gemeente met de vastgestelde bandbreedte in het marktruimteonderzoek voor detailhandel in de Metropoolregio Amsterdam 2010-2040 van februari 2011 en een distributie planologisch onderzoek uit 2004. Daarnaast verwijst de gemeente naar de regionale context zoals die in de (nog vast te stellen) concept structuurvisie detailhandel Zuid-Kennemerland wordt geschetst. Daarin wordt gesteld dat buiten de bestaande winkeluitbreidings-

plannen met een vastgesteld bestemmingsplan in de regio de marktruimte beperkt is en vooral een vervangingsmarkt betreft, maar ook dat de winkelstructuur versterkt wordt door uitbreidingen van bestaande winkelcentra in branches waarvoor de lokale en regionale consument nog onvoldoende gefaciliteerd wordt. Naar het oordeel van de gemeente is dit het geval bij de 1^e fase van de uitbreiding van winkelcentrum Schalkwijk.

De RAC NHZ spreekt in het licht van de door de veranderde marktontwikkelingen en daarmee ontstane onzekerheid over de omvang van de marktruimte, haar waardering uit dat de gemeente Haarlem de voornoemde ontwikkeling in winkelcentrum Schalkwijk fasegewijs voor advies voorlegt. De gefaseerde aanpak geeft gelegenheid om optimaal in te spelen op de veranderende marktomstandigheden.

De RAC NHZ vindt bij de beoordeling van het voorgelegde initiatief niet alleen de geconstateerde beperkte marktruimte buiten geplande winkelontwikkelingen met een vastgesteld bestemmingsplan relevant, maar ook de locatie van de ontwikkeling binnen de lokale en regionale winkelstructuur. Het bestaande winkelcentrum Schalkwijk met een primair verzorgingsgebied van ca. 50.000 inwoners in het oostelijk deel van Haarlem en een beperkte regionale verzorgingsfunctie heeft binnen de winkelstructuur in de regio Zuid-Kennemerland een belangwekkende functie.

De concept Structuurvisie Detailhandel Zuid-Kennemerland 2012 - 2022 vermeldt bovendien dat binnen de regio Zuid-Kennemerland voldoende potentie bestaat voor een compact, efficiënt, functioneel, maar ook completer stadsdeelcentrum Schalkwijk, maar dat het zaak is de kwaliteit van het centrum bij de tijd te brengen. De Ontwerp Structuurvisie Schalkstad 2025 sluit aan op de ambitie van de gemeente dat winkelcentrum Schalkwijk een breder en compleet winkelaanbod krijgt voor de dagelijkse boodschappen, laagfrequente aankopen en recreatief winkelen. Voorts heeft de gemeente doorontwikkeling van het winkelcentrum Schalkwijk tot een multifunctioneel 'stadsdeelcentrum' voor ogen met als doel het verbeteren van de leefbaarheid in dit stadsdeel. Die grotere leefbaarheid bevordert ook weer de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het (winkel)centrum.

De commissie is van mening dat de voorgelegde ontwikkeling van de 1^e uitbreidingsfase, méér dan enige andere in de concept Structuurvisie Detailhandel Zuid-Kennemerland 2012-2022 genoemde harde of zachte winkelontwikkelingen aansluit bij de voorkeur van de Regionale Economische Samenwerking (RES) Zuid-Kennemerland om bestaande winkellocaties met toekomstperspectief te versterken. Dit past ook goed binnen de provinciale beleidsuitgangspunt dat vernieuwing in bestaande winkelgebieden plaats dient te vinden om de toekomstbestendigheid van winkelgebieden te versterken. Deze beoogde uitbreiding biedt bovendien kansen voor het faciliteren van grootschalige winkelformules in een bestaand winkelgebied binnen de regio. Voorts stelt de commissie vast dat de voor de uitbreiding benodigde fysieke ruimte in en om het huidige winkelcentrum beschikbaar is en dat het plan voorziet in belangrijke voorwaarden voor het goed functioneren van een winkelcentrum, zoals een efficiënte stedenbouwkundige opzet met een aantrekkelijke openbare ruimte, een uitstekende bereikbaarheid en verbetering van de kwaliteit van de parkeergelegenheid.

De RAC NHZ adviseert, ondanks de rekenkundig beperkte marktruimte, om bovengenoemde redenen positief over de 1^e uitbreidingsfase van winkelcentrum Schalkwijk met 6.400 m² winkelvloeroppervlak.

Met vriendelijke groet,

Mw. Drs. M.J.F. van Hagen MRE
Voorzitter

Drs. M.L. van den Oever
Secretaris