

Haarlem, Schalkstad  
Aanvullende notitie op DPO 2013  
Gemeente Haarlem





# Haarlem, Schalkstad

## Aanvullende notitie op DPO 2013

### Gemeente Haarlem

Rapportnummer:	203X01241.084540_3
Datum:	30 juni 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer. J. Appelman en de heer G. Wanders
Projectteam BRO:	Nienke van Gerwen, Geri Wijnen
Trefwoorden:	Haarlem, Schalkstad, marktruimte, supermarkten, analyse, ruimtelijk-functionele effecten, Ladder voor Duurzame Verstedelijking
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 13
Beknopte inhoud:	Gemeente Haarlem en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) willen Winkelcentrum Schalkstad herontwikkelen. De eerste fase van het project wordt mogelijk gemaakt via het ontwerpbestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling'. Ter nadere onderbouwing daarvan wordt in onderhavige notitie ingegaan op de actuele regionale behoefte, de effecten van de uitbreiding op het winkelcentrum (o.a. leegstand en effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat) en de locatie voor de beoogde uitbreiding.

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl



## Inhoudsopgave

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Achtergrond en vraagstelling	3
1.2 Planinitiatief	4
<b>2. TOETS MARKTRUIMTE</b>	<b>9</b>
2.1 Actuele regionale behoefte	9
2.2 Benchmark stadsdeelcentra	13
<b>3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE TOETS</b>	<b>15</b>
<b>4. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING</b>	<b>17</b>
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Juridisch-planologisch kader	1
Bijlage 2: Markruimte DPO 2013	5
Bijlage 3: Actualisering markruimte 2015	7
Bijlage 4: Benchmark stadsdeelcentra	9



# 1. INLEIDING

## 1.1 Achtergrond en vraagstelling

De gemeente Haarlem heeft samen met de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) de intentie om het winkelcentrum Schalkwijk onder de naam Project Schalkstad te herontwikkelen tot een multifunctioneel en aantrekkelijk winkelgebied. Daarbij is het de bedoeling de detailhandelsfunctie verder te versterken en woningen en voorzieningen in het plangebied toe te voegen. Het project bestaat uit meerdere fasen. Er is voor gekozen om de eerste fase van het project nu mogelijk te maken via het nieuwe bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling'. Voor de deelprojecten uit de volgende fasen zullen in de toekomst afzonderlijke planologische procedures worden doorlopen.

In 2004 is door BRO onderzoek gedaan naar de mogelijke uitbreidingsruimte voor het stadsdeelcentrum Schalkstad. In april 2013 is de daarin beschreven marktruimte en gewenste branchering nogmaals tegen het licht gehouden in het rapport 'Actualisatie marktruimte stadsdeelcentrum Schalkstad'. Dit heeft geleid tot een beperking van de uitbreidingsruimte voor detailhandel tot 2025.

De onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan 'Schalkstad 1<sup>e</sup> fase ontwikkeling' is gebaseerd op het BRO-rapport uit 2013. Ter nadere onderbouwing wordt in onderhavige notitie nogmaals ingegaan op de actuele regionale behoefte, de effecten van de uitbreiding op het winkelcentrum (o.a. leegstand en effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat) en de locatie voor de beoogde uitbreiding.

Door deze componenten nader te belichten, wordt er recht gedaan aan versteviging van de onderbouwing van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening, hierna 'de Ladder'). Dit gebeurt aan de hand van de volgende onderzoeksvragen:

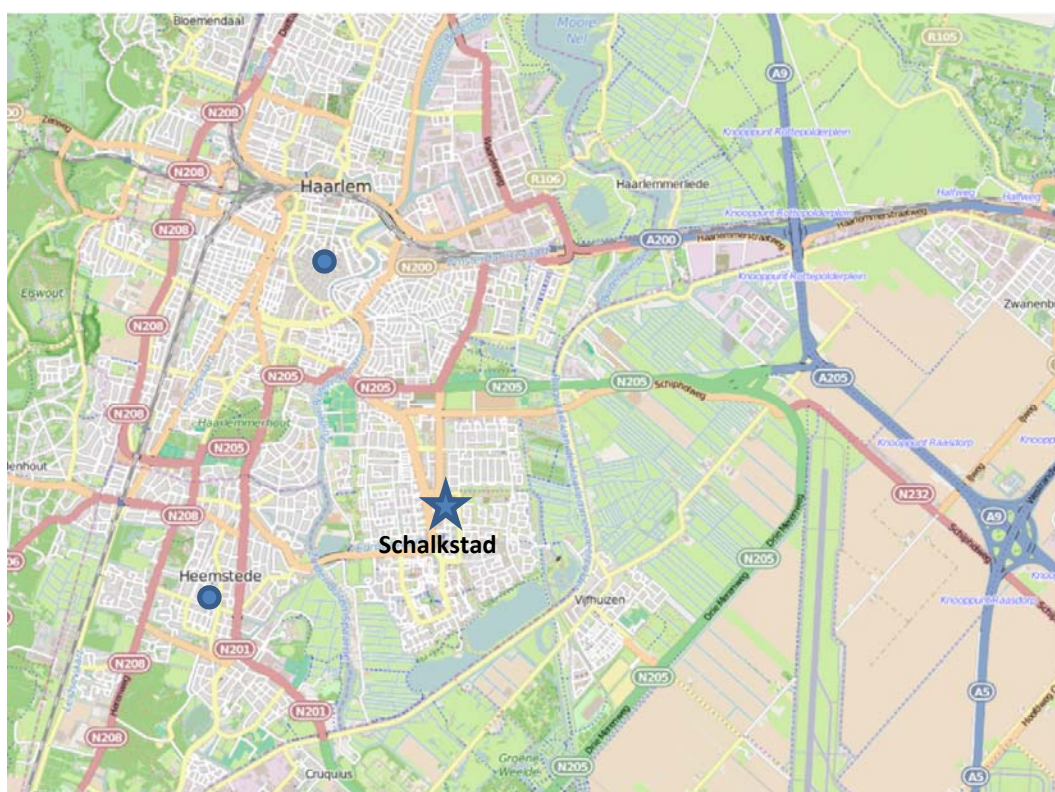
- Wat is de 'actuele' regionale behoefte aan uitbreiding van het detailhandelsaanbod met het oog op verplaatsing respectievelijk toevoeging van twee supermarkten en het toevoegen van aanvullende winkelunits in winkelcentrum Schalkwijk?
- In hoeverre zijn de parameters uit het distributieplanologische onderzoek uit 2013 waarmee de 'actuele' regionale behoefte is bepaald nog actueel en bruikbaar?
- Wat is het effect van het initiatief op de ruimtelijk-functionele structuur van het winkelcentrum en de leegstand(sontwikkeling) binnen het winkelcentrum?
- Kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de leegstand?
- En wat zijn in het verlengde daarvan de gevolgen voor het woon-, leef-, en ondernemersklimaat?

## 1.2 Planinitiatief

De eerste fase van de herontwikkeling bestaat uit de volgende onderdelen:

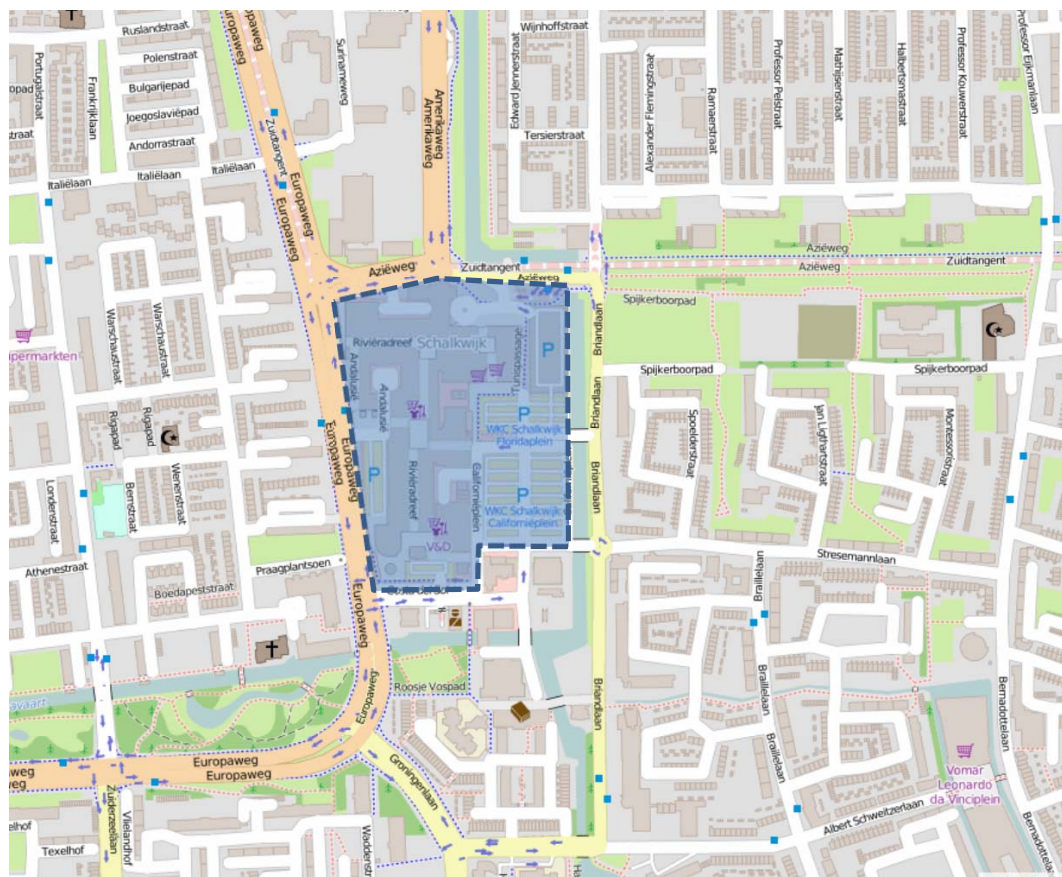
- een herontwikkeling van de bebouwing aan de Europaweg / Andalusië;
- een uitbreiding van de bebouwing aan de noordzijde van de Nicepassage met extra winkelruimte;
- een uitbreiding van de bebouwing aan de zuidzijde van de Nicepassage met een bioscoop en bijbehorende horeca;
- de herbesteding van de oude Albert Heijn-locatie aan de Mentonpassage en de directe omgeving ervan, zodanig dat daar geen supermarkten meer mogen worden gevestigd. De oude Albert Heijn wordt door het bedrijf AH zelf herontwikkeld tot reguliere detailhandel.
- een nieuw bouwblok op het Californiëplein met daarin onder andere:
  1. een nieuwe supermarkt in het hogere segment op begane grond (Albert Heijn);
  2. een discount-supermarkt op de begane grond (Aldi);
  3. enkele kleinere winkels aan de westzijde op begane grond;
  4. horeca aan de zuidzijde op de begane grond;
  5. (zorg)woningen op de verdiepingen;
  6. een parkeergarage op de verdiepingen.

Figuur 1.1: Projectlocatie Schalkstad binnen omgeving





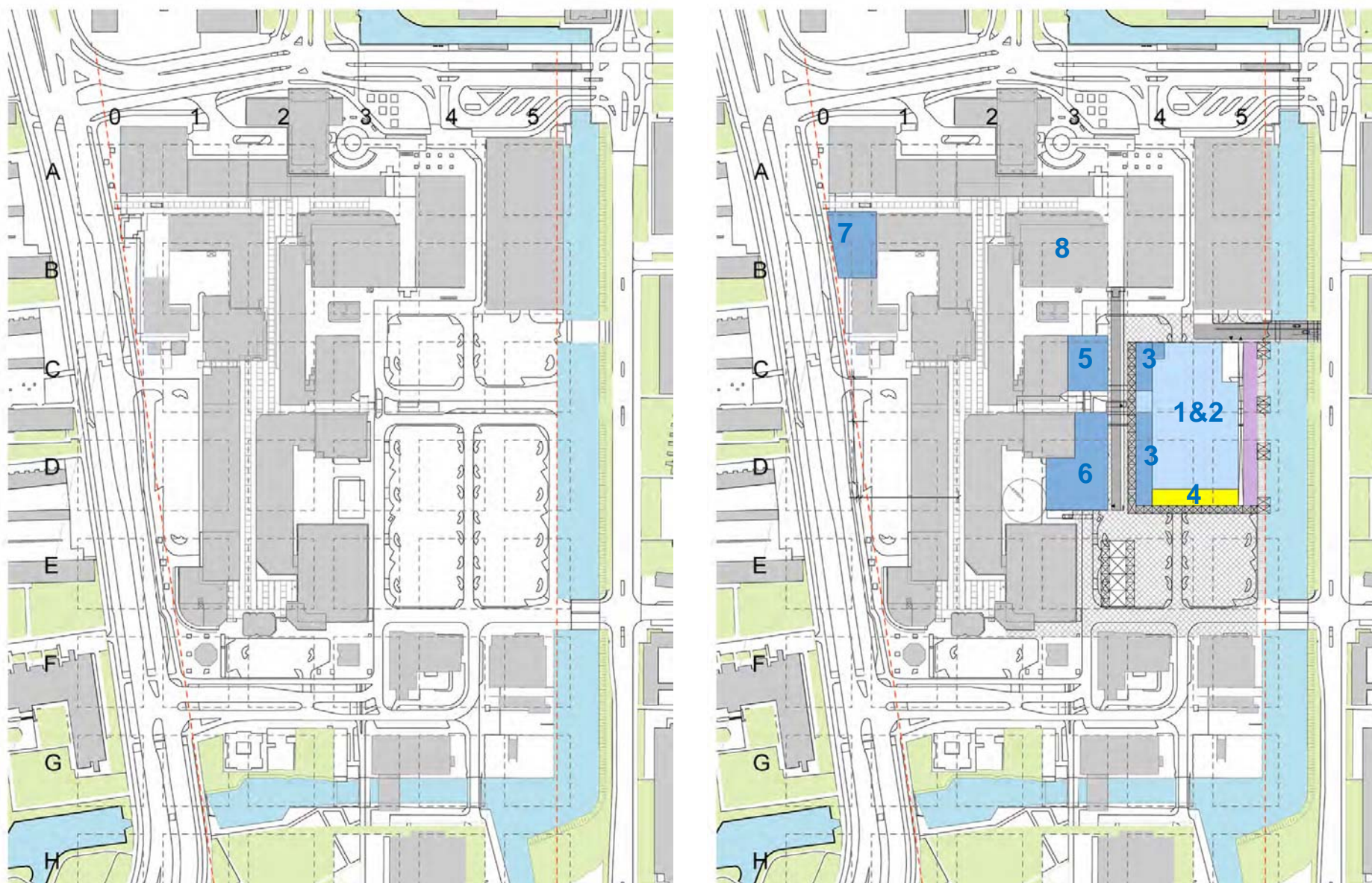
Figuur 1.2: Projectlocatie Schalkstad binnen omgeving



Tabel 1.1: Overzicht planonderdelen Fase 1 uitbreiding Schalkstad

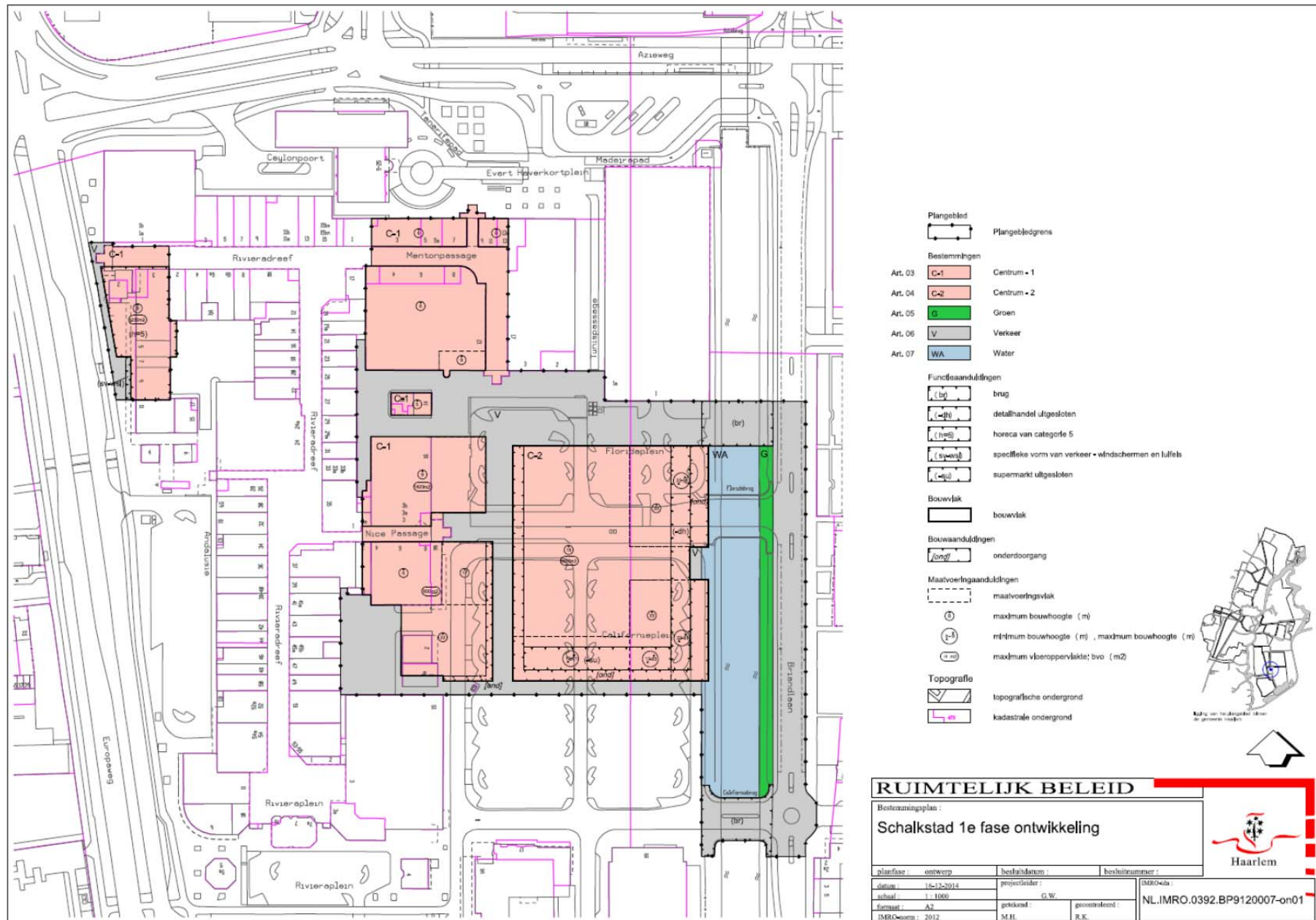
	Plandeel	Grootte plandeel (in m <sup>2</sup> bvo)	Uitbreiding mogelijk ingevuld met detailhandel (in m <sup>2</sup> vwo)
1.	Verplaatsing supermarkt: Albert Heijn	3.500	2.975
2.	Discount-supermarkt: Aldi	1.350	1.148
3.	Afzoomunits	840	714
4.	Horeca	530	-
5.	Uitbreiding tweelaagse winkel	820	697
		1.000	850
6.	Detailhandel/horeca in bioscoopgebouw (BG)	950	553
7.	Herontwikkeling Andalusië (tweelaags)	531	451
		700	595
8.	Herbestemming oude Albert Heijn-locatie	2.048 m <sup>2</sup> bvo ofwel 1.771 m <sup>2</sup> vwo	
	<b>Totaal</b>		<b>7.983</b>
	- waarvan uitbreiding supermarkt		<b>(2.975+1.148-1.771) = 2.352</b>
	- waarvan overig mogelijke detailhandel		<b>5.631</b>

Figuur 1.3: Huidige situatie (links) en stedenbouwkundig plan met planonderdelen (rechts)





Figuur 1.4: Verbeelding ontwerpbestemmingsplan





## 2. TOETS MARKTRUIMTE

### 2.1 Actuele regionale behoefte

#### Bevolkingsprognose

In de berekening in het rapport uit april 2013 (zie Bijlage 2) is uitgegaan van het gematigde scenario van de gemeentelijke bevolkingsprognose uit oktober 2012<sup>1</sup>. Dit gaat uit van een inwonertal van 156.000 in 2020 en 158.400 in 2025. De gemeente Haarlem had op 1 januari 2015 echter al een inwonertal van 156.660 inwoners<sup>2</sup> bereikt. Het trend-plus scenario uit 2012 gaat uit van een groei naar 158.900 inwoners in 2020 en 163.200 in 2025. De bevolkingsprognose van het CBS van 1 oktober 2013 gaat uit van een nog positiever scenario, waarbij de bevolking oploopt tot 164.000 in 2020 en 170.900 in 2025. De gemeentelijke prognose uit 2014 sluit hier op aan met een prognose van 163.800 in 2020 en 169.600 in 2025<sup>3</sup>.

De gemeentelijke prognose voor Haarlem Schalkwijk verwachtte in 2012 volgens het gematigde scenario een groei naar 33.570 inwoners in 2020 en 34.400 in 2025. Volgens het trend-plus scenario zou het inwonertal in 2020 34.254 en in 2025 35.696 bedragen. In 2014 bedroeg het inwoneraantal van Schalkwijk 32.434 inwoners. De werkelijke bevolkingsontwikkeling van het stadsdeel blijft daarmee wel achter bij de groei van de gemeente als geheel. Een bijstelling van de bevolkingscijfers naar de prognose van de gemeente Haarlem uit 2014 heeft een positief effect op de marktruimte.

#### Bestedingen en inkomen

In 2011 bedroegen de bestedingen per hoofd van de bevolking voor dagelijkse artikelen gemiddeld € 2.270,- en voor niet-dagelijkse artikelen € 2.540,-. Op dit moment is dat € 2.462,- voor dagelijks en € 2.356,- voor niet-dagelijks<sup>4</sup>. In lijn met de trend zijn de bestedingen in de dagelijkse sector daarmee verder toegenomen, terwijl de niet-dagelijkse bestedingen verder zijn afgenomen.

Het gemiddelde inkomen in Haarlem bedraagt € 24.700,- en het gemiddeld besteedbaar inkomen € 16.200,-. Dat is respectievelijk ruim 10% en 7% hoger dan het landelijk gemiddelde. In het stadsdeel Schalkwijk ligt het gemiddelde inkomen met € 20.200,- echter juist zo'n 10% lager dan het landelijk gemiddelde. In het verzorgingsgebied is enerzijds dus sprake van een hoger bestedingsniveau en anderzijds van een lager bestedingsniveau dan gemiddeld. Om die reden is in 2013 uitgegaan van de landelijk gemiddelde bestedingscijfers per hoofd van de bevolking. Dit uitgangspunt is nog altijd verdedigbaar.

<sup>1</sup> Gemeente Haarlem – Onderzoek en Statistiek (okt 2012), Haarlem in 2025, bevolkingsprognose en beleidsbeschouwing

<sup>2</sup> CBS Statline (2015)

<sup>3</sup> Gemeente Haarlem – Onderzoek en Statistiek (sept 2014), De Staat van Haarlem 2014

<sup>4</sup> Bron: Detailhandel.info, bewerking BRO 2013

De bestedingen in de dagelijkse sector zijn echter toegenomen en in de niet-dagelijkse sector afgenomen. Dit heeft een positief effect op de marktruimte voor dagelijkse artikelen en een drukkend effect op de marktruimte voor niet-dagelijkse artikelen.

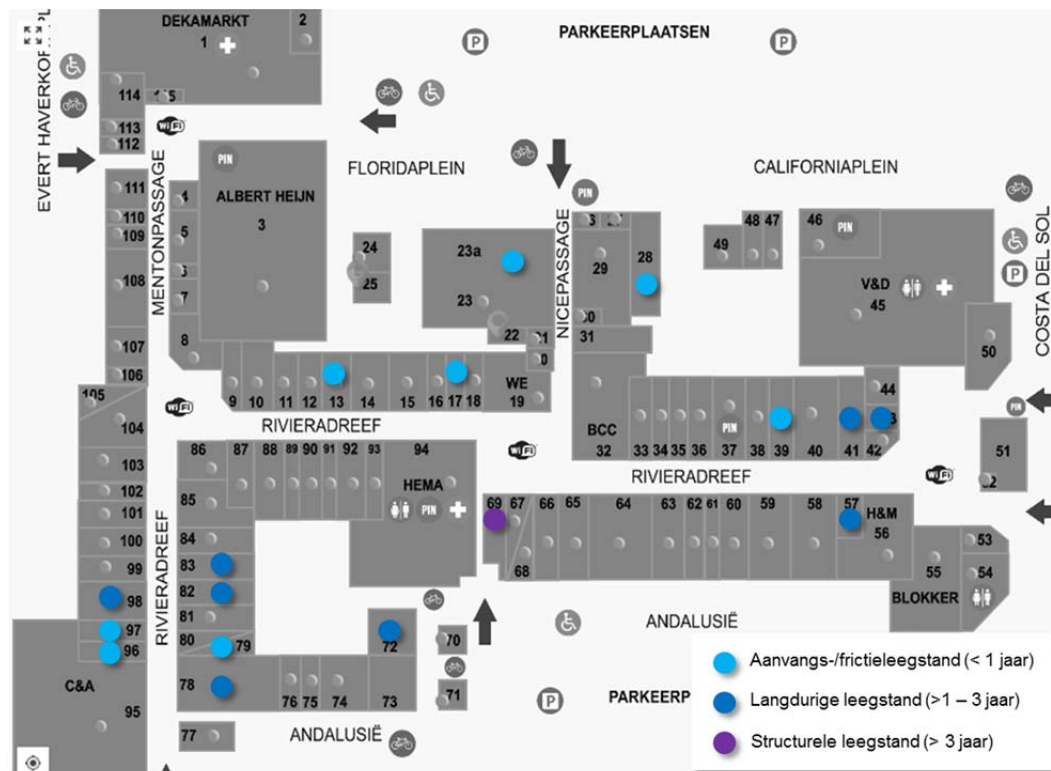
### **Winkelaanbod: veranderingen**

Het winkelaanbod in Haarlem is ten opzichte van 2013 licht gedaald met 29 vestigingen naar 1.151 vestigingen. Het vloeroppervlak is met ca. 2.500 m<sup>2</sup> afgenomen naar 230.634 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. De daling is met name zichtbaar in het niet-dagelijkse aanbod (bruin- en witgoed, media, schoenen- en lederwaren). Het dagelijkse aanbod daarentegen is met 4 vestigingen en bijna 3.000 m<sup>2</sup> wvo toegenomen. De leegstand in aantal winkelpanden in Haarlem is ten opzichte van 2012 toegenomen van 8% naar 12%. Uitgedrukt in het totale winkelvloeroppervlak is de leegstand toegenomen van 7% naar 11%.

In stadsdeelcentrum Schalkwijk zijn er per saldo zes winkels verdwenen, waarvan er vijf in de niet-dagelijkse sector. In totaal is het winkelaanbod daarmee gedaald naar 4.765 m<sup>2</sup> wvo dagelijks en 14.344 m<sup>2</sup> wvo niet-dagelijks. Daar staat tegenover dat de leegstand is toegenomen van 14 naar 18 vestigingen en van 3.251 m<sup>2</sup> naar 6.437 m<sup>2</sup>. In figuur 2.1. is het huidige leegstandsbeeld weergegeven. De toename is voor het grootste deel toe te schrijven aan de voormalige winkels van Bristol, Xenos, ABN Amro en Halfords. Daarnaast is van belang op te merken dat de leegstand een drietal lege units van in totaal 1511 m<sup>2</sup> wvo bevat die net buiten het winkelcentrum gelegen zijn (voormalige Scapino en DirckIII). Deze panden zijn qua omvang en locatie niet courant voor herinvulling als supermarkt of trekker als Action. Op termijn zullen deze locaties naar verwachting herontwikkeld of herbestemd worden voor andere functies. Een deel van de leegstand wordt ook in de herontwikkelingsplannen betrokken, onder andere 1.150 m<sup>2</sup> wvo aan Andalusië 3 en 300 m<sup>2</sup> aan het Californiëplein 1. Feitelijk resteert daarmee een leegstand van 3.476 m<sup>2</sup> in het winkelcentrum zelf. Dit is slechts beperkt hoger dan in 2013.

Binnen het winkelcentrum is de leegstand versnipperd. Er is enkel sprake van een concentratie van (langdurige) leegstand in de Rivièradreef richting Andalusië en in beperkte mate rondom het Rivièraplein. In hoofdstuk 3 'Ruimtelijk-functionele toets' wordt hier nader op ingegaan. Tot de structurele leegstand kan slechts 1 winkelunit gerekend worden. Gezien de mate van versnipperd eigendom in Schalkstad kan de oorzaak en voortduren van leegstand ook per pand verschillen: de hoogte van huurprijzen en de bereidheid om afboekingen te doen is voor iedere eigenaar anders.

Figuur 2.1: Leegstandsbeeld winkelcentrum (bron: Locatus)



## Koopstromen

### Huidig

In het rapport Actualisatie Marktruimte stadsdeelcentrum Schalkstad uit 2013 wordt uitgegaan van de koopkrachtbinding- en toevloeiing zoals gemeten in het Koopstromenonderzoek Randstad 2011. Voor winkelcentrum Schalkwijk bedraagt de binding op gemeentelijk niveau 20% voor dagelijkse bestedingen en 12% voor niet-dagelijkse bestedingen. De toevloeiing bedroeg 13% voor dagelijkse artikelen en 31% voor niet-dagelijkse artikelen. Dit is nog altijd een juist uitgangspunt.

### Toekomstig (dagelijks)

In 2013 is voor de berekening van de theoretische marktruimte aangenomen dat de koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector in 2020/2025 zou toenemen tot 24 á 25% en in de niet-dagelijkse sector naar 15%. Destijds is daarbij uitgegaan van de nieuwbouwplannen waarbij ook het toevoegen van een markthal met foodspecialzaken, horeca, leisure en aan grote trekker aan de orde zou zijn. Nu is dat slechts een deelplan, waarbij een supermarkt verplaatst en wordt uitgebreid en een discountsupermarkt wordt toegevoegd. De geraamde bindingen uit 2013 zijn dus aan de hoge kant. Wel mag in de toekomstige situatie voor dagelijkse bestedingen nog altijd een hogere binding verwacht worden door het vergroten van de aantrekkelijkheid en omvang van het supermarktaanbod naar eigentijdse maatstaven. Daarentegen is een afname van de toevloeiing van

niet-dagelijkse bestedingen te verwachten. Dit met het oog op een verwachte verdere toename van internetverkoop en de realisatie van outletcenter Sugar City in Halfweg in 2017.

### **Vloerproductiviteit**

In het rapport van 2013 is uitgegaan van een vloerproductiviteit van € 13.000,- voor dagelijkse artikelen en € 3.500,- voor niet-dagelijkse artikelen. Deze cijfers waren ondermeer gebaseerd op de bestaande vloerproductiviteit in Schalkstad en in vergelijkbare winkelcentra. Voor niet-dagelijkse artikelen is deze vloerproductiviteit nog altijd goed verdedigbaar: indien de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit geprojecteerd wordt op het aanbod van Schalkstad naar branche dan zou deze € 2.800,- bedragen. Voor dagelijkse artikelen is in 2013 een zeer hoge vloerproductiviteit gehanteerd in de berekening. Uitgaande van het landelijk gemiddelde vloerproductiviteitscijfer in Nederland in de dagelijkse artikelensector (€ 7.467,-) en de gemiddelde vloerproductiviteit in vergelijkbare stadsdeelcentra is een gemiddelde vloerproductiviteit van € 10.000,- per m<sup>2</sup> wvo voor een goed functioneren op het niveau van een stadsdeelcentrum zeer goed verdedigbaar en meer realistisch, ook naar de toekomst. Dit heeft een gunstig effect hebben op de markt-ruimte voor dagelijkse artikelen.

### **Marktruimte**

In 2013 is een theoretische marktruimte van 10.500 á 11.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak berekend. Op basis van bovengenoemde toetsing van parameters is dit cijfer nog altijd verdedigbaar. Dit komt met name door de sterk naar boven bijgestelde bevolkingsprognose. Dit compenseert de licht lagere koopkrachtbindingen in vergelijking met 2013. Wel zijn er verschillen tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector.

In de dagelijkse sector is sprake van een toename van de bestedingen en is er nog altijd een toename van de binding ten opzichte van de huidige situatie te verwachten. Daarbij is een bijstelling van de vloerproductiviteit realistisch, wat een positief effect heeft op de marktruimte. In totaal komt de uitbreidingsruimte voor dagelijkse artikelen anno 2015 daarmee op ca. 5.900 - 6.300 m<sup>2</sup> wvo in 2025. Hiermee is de uitbreidingsruimte ten opzichte van 2013 verdubbeld.

In de niet-dagelijkse sector gebeurt het tegenovergestelde. Dit is ook in lijn met het landelijke beeld. Er is sprake van een afname van de bestedingen en er wordt een afname van de koopkrachttoevloeiing verwacht. Daarbij is de leegstand in het winkelcentrum beperkt toegenomen in vergelijking met 2013. De uitbreidingsruimte voor niet-dagelijkse artikelen is hierdoor afgenomen naar ca. 3.500 - 4.200 m<sup>2</sup> wvo in 2025. Ten opzichte van 2013 is de uitbreidingsruimte ongeveer gehalveerd.

Al met al is de theoretische marktruimte met een bandbreedte tussen 10.500 en 11.500 m<sup>2</sup> dus nog altijd passend. Indien rekening gehouden wordt met de huidige courante leegstand in het winkelcentrum (zie paragraaf Winkelaanbod), dan is de bandbreedte



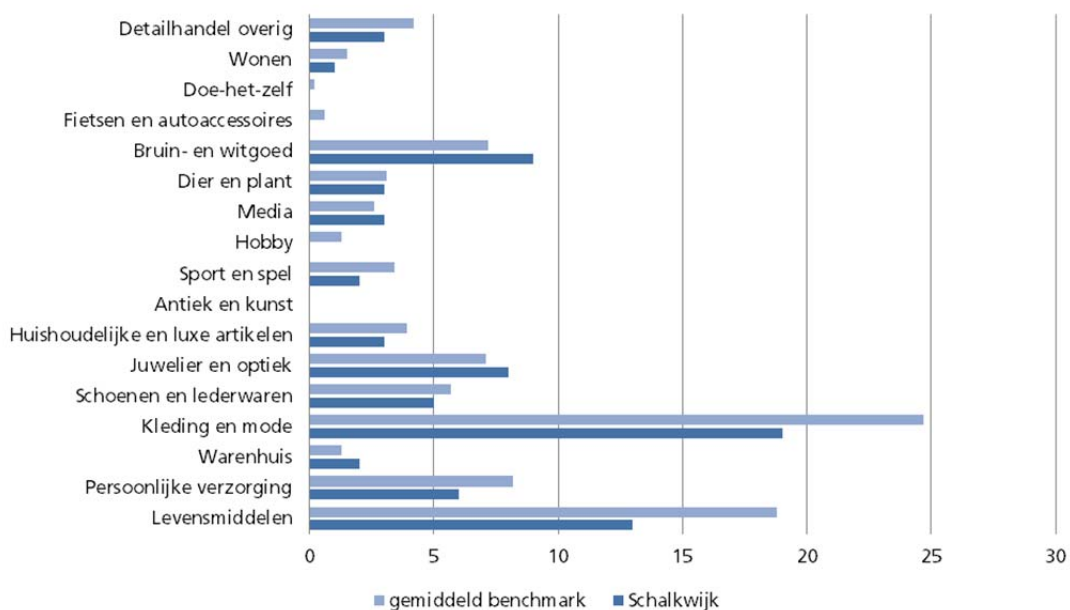
voor uitbreidingsruimte 7.000 - 8.000 m<sup>2</sup> vvo. Daarbij is er wel meer ruimte ontstaan voor de dagelijkse sector en minder voor de niet-dagelijkse sector.

## 2.2 Benchmark stadsdeelcentra

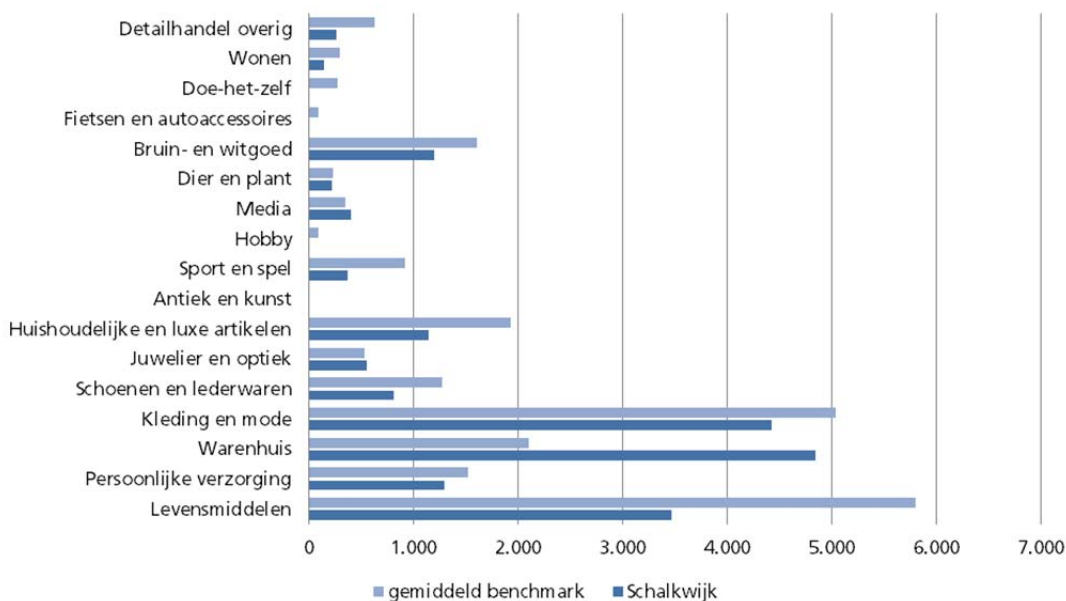
In het rapport uit 2013 is het aanbod in winkelcentrum Schalkstad ook afgezet tegen een aantal stadsdeelcentra. In deze benchmark waren ook een aantal zeer grote winkelgebieden meegenomen die op dit moment niet langer representatief vergelijkingsmateriaal zijn. Dit zijn Zuidplein, In de Boogaard en Leidschenhage. De centra die nog wel zijn meegenomen zijn tussen de 11.500 en 37.500 m<sup>2</sup> groot. Dit zijn Amsterdamse Poort, Boven 't IJ, Gelderlandplein, Osdorpplein, Emiclaer, Overvecht, Almere Buiten, Kronenburg, Presikhaaf en Dukenburg. Uit de benchmark (zie figuur 2.1, figuur 2.2 en bijlage 4) kan worden afgeleid dat Schalkstad met name een laag aanbod heeft in dagelijkse artikelen (levensmiddelen en persoonlijke verzorging). Qua modisch aanbod en huishoudelijke / luxe artikelen blijft Schalkstad ook achter. Daarentegen is er wel sprake van een uitgebreid warenhuisaanbod (V&D).

Wanneer we nog verder in detail kijken naar het aanbod in de benchmarkcentra in vergelijking met Schalkstad dan zijn er nog subbranches die niet in het winkelcentrum vertegenwoordigd zijn. In de levensmiddelensector zijn dit bijvoorbeeld een toko, een kaaswinkel, groentewinkel, reformzaak, bonbonnerie, wijn- en delicatessenwinkel en een speciaalzaak in koffie en thee. Ook ontbreekt een fietswinkel en een winkel in hobby- en handwerkartikelen. De volgende formules komen ook voor in stadsdeelcentra, maar niet in Schalkstad: Primera, ANWB, Big Bazar, Claire's, Takko Fashion, Bonita, Paprika en Yes! Salons. Wat betreft horeca zijn dit Bagels&Beans, KFC en Wok to go. Daarnaast zijn er verschillende diensten en meer maatschappelijke voorzieningen die geregeld voorkomen in stadsdeelcentra. Dit zijn bijvoorbeeld een apotheek, thuiszorgwinkel, schoonheids- en nagelsalon, zonnestudio, makelaarskantoor, uitzendbureau en bibliotheek. Deze diensten zouden een goede aanvulling kunnen vormen op het al aanwezige aanbod in winkelcentrum Schalkstad.

**Figuur 2.1: Winkelaanbod Schalkwijk afgezet tegen benchmark gemiddelde (aantal verkooppunten)**



**Figuur 2.2: Winkelaanbod Schalkwijk afgezet tegen benchmark gemiddelde (winkelvloeroppervlak)**



### 3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE TOETS

#### **Ruimtelijk functionele structuur en effecten**

Het stadsdeelcentrum Schalkstad heeft een verzorgende functie voor het zuidelijk deel van Haarlem en enkele kleine kernen in de omgeving. De geplande uitbreiding (Fase 1) van stadsdeelcentrum Schalkstad betekent een versterking van deze functie door toevoegingen in met name het dagelijks aanbod en een beperkte uitbreiding van het niet-dagelijks aanbod. Daarnaast worden er leisure-voorzieningen in de vorm van een bioscoop en horeca toegevoegd.

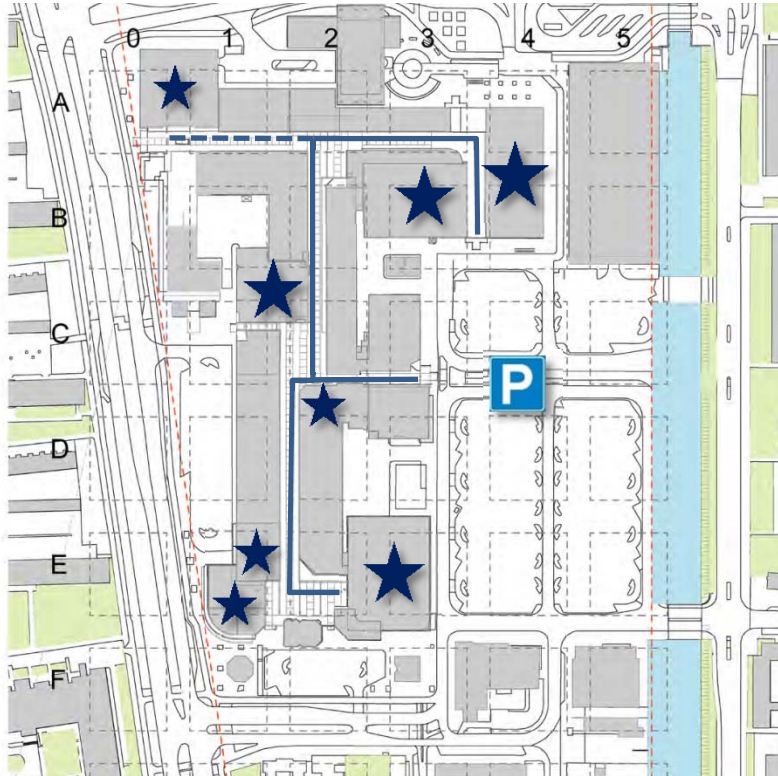
De huidige ruimtelijk-functionele structuur van het winkelcentrum (zie figuur 3.2) heeft met name een sterke noord-zuid as op de Rivièradreef (HEMA, BCC, H&M, Blokker en V&D) en trekkracht richting de naast elkaar gelegen supermarkten Albert Heijn en Dekamarkt. Het parkeerterrein op het Floridaplein en Californiëplein fungeert als bronpunt richting de twee supermarkten aan de Mentonpassage en de richting de Nicepassage. De winkelrouting is minder sterk in de richting van C&A op de Rivièradreef.

De geplande ontwikkeling heeft een impact op deze structuur. Door enerzijds aan de oostzijde een Aldi toe te voegen, de Albert Heijn daarheen te verplaatsen en het bronpunt van parkeren te behouden, en anderzijds een Action toe te voegen aan de westzijde, ontstaat een tweede sterke verbinding als aanvulling op de noord-zuid as. Er ontstaat een meer evenwichtige routing met sterkere en beter gepositioneerde ankerpunten. Dit zal een positief effect hebben op de doorbloeding van het winkelcentrum. Met de realisatie van het planinitiatief wordt een deel van de huidige leegstand herontwikkeld en opnieuw ingevuld. De verwachting is dat de toevoeging van een Action als trekker aan de Rivièradreef een positief effect zal hebben op doorbloeding van deze poot van het winkelcentrum en een beperkend effect heeft op de leegstand. Dit gebied wordt met de komst van deze anker namelijk aantrekkelijker als vestigingslocatie. Wel is het van belang dat de voormalige Albert Heijn-locatie op een goede wijze wordt heringevuld. Mogelijkheden voor complementair aanbod in subbranches zijn genoemd in paragraaf 2.2.

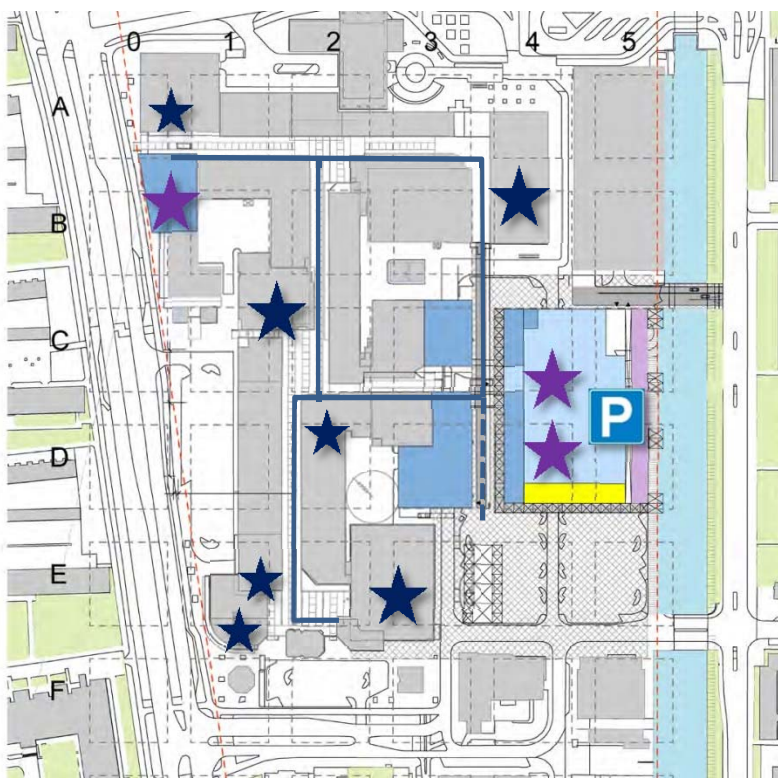
Daarnaast is er sprake van een nieuwe aantakking van het winkelcentrum op het Marktplein. Door het Marktplein als leisure-punt te positioneren met een bioscoop en horeca wordt krijgt deze plek een duidelijk ander gezicht. De aansluiting vanuit dit plein op het winkelcentrum via de Costa Del Sol blijft echter beperkt. Dit komt vooral doordat deze hoek voor het grootste deel is ingevuld door V&D en deze winkel meer op de binnenzijde georiënteerd is. De vraag is ook of de trekkracht van het zuidelijke ankers van het winkelcentrum voldoende sterk is. Momenteel bevinden zich hier enkele langdurig leegstaande winkelunits. De invulling en positionering van dit deel van het winkelcentrum verdient daarom wel de aandacht. Met de eerste fase van de ontwikkeling wordt hier niet in voor-

zien. Mogelijk dat hier verder invulling aan gegeven kan worden met de ontwikkeling van de tweede fase van het project Schalkstad.

**Figuur 3.2: Huidige ruimtelijk-functionele structuur**



**Figuur 3.3: Toekomstige ruimtelijk-functionele structuur**



## 4. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Het planinitiatief moet volgens de definitie in het Bro worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', waardoor het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking noodzakelijk is. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Schalkstad 1<sup>e</sup> fase ontwikkeling' is deze onderbouwing opgenomen.

### Eerste trede

Voor wat betreft het aantonen van de actuele regionale behoefte wordt in het ontwerpbestemmingsplan verwezen naar het rapport 'Actualisatie marktruimte stadsdeelcentrum Schalkstad' uit 2013 en het advies van de Regionale Advies Commissie Detailhandel Noord-Holland Zuid. Daaruit blijkt dat de beoogde nieuwbouw en functie-invulling planologisch verantwoord is. In het voorgaande hoofdstuk zijn de parameters van deze berekening opnieuw getoetst aan de situatie van 2015.

Op basis van de herijking van de parameters moet geconcludeerd worden dat er nog altijd een theoretische uitbreidingsruimte is van 7.000 – 8.000 m<sup>2</sup> vwo tot 2025, waarbij er rekening is gehouden met courante leegstand. In vergelijking met 2013 is de marktruimte voor dagelijkse artikelen toegenomen ten opzichte van de marktruimte van niet-dagelijkse artikelen. Het planinitiatief omvat 2.352 m<sup>2</sup> vwo aan uitbreidingsruimte voor supermarkten (dit valt onder dagelijkse artikelen) en 5.631 m<sup>2</sup> vwo aan commerciële ruimte die planologisch ingevuld kan worden met detailhandel: in totaal 7.983 m<sup>2</sup> vwo. Dit past binnen de aangegeven bandbreedte. Invulling van de ruimte is echter ook mogelijk met dienstverlening, horeca, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen en deels woonzorgvoorzieningen, waardoor de geplande uitbreidingsruimte dus niet volledig ingevuld wordt met detailhandel. Voor een deel van dit vloeroppervlak is nu al een alternatieve invulling beoogd, waaronder horeca. Een brede bestemming is ook toepasselijk in een stedelijke omgeving waar een hoge mate van flexibiliteit gewenst is. Het sluit goed aan op de trend van branchevervaging en 'blurring' die de laatste jaren zichtbaar is, waarin diverse functies in een voorziening gecombineerd worden. De beoogde ontwikkeling voorziet daarmee in kwantitatieve zin in een actuele regionale behoefte.

Vanuit kwalitatief oogpunt sluit het initiatief aan op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van schaalvergroting van supermarkten en hogere eisen van de consument ten aanzien van keuzemogelijkheden en aanbodkwaliteit. Het versterkt de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur op de daarvoor aangewezen locatie. Daarbij heeft de ingreep een positief effect op de ruimtelijk-functionele structuur van het winkelcentrum. Er ontstaat een meer evenwichtige routing met sterkere en beter gepositioneerde ankerpunten. Dit zal een positief effect hebben op de doorbloeding van het winkelcentrum en op de huidige leegstand. Wel is het van belang aandacht te schenken aan de invulling en positionering van het zuidelijk deel van het winkelcentrum. Met de eerste fase

van de ontwikkeling wordt daar niet in voorzien. Mogelijk dat hier verder invulling aan gegeven kan worden met de ontwikkeling van de tweede fase van het project Schalkstad.

Een gewijzigde argumentatie van de tweede en derde trede ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is niet aan de orde.

### **Tweede trede**

In de argumentatie in het ontwerpbestemmingsplan is al aangegeven dat de ontwikkeling volledig wordt opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarbij sprake van een sloop-, nieuwbouw- en herstructureringsopgave, waarbij ook enkele leegstaande winkelpanden betrokken worden. In de ontwikkeling wordt ingezet op een versterking van de ruimtelijk-functionele structuur van het winkelcentrum. Binnen het winkelcentrum is daarbij voor de twee nieuwe supermarktlocaties geen ruimte beschikbaar van voldoende omvang. Buiten het winkelcentrum zijn wel enkele leegstaande panden. Door hun positie ten opzichte van het winkelcentrum en hun beperkte omvang is invulling als supermarkt echter niet mogelijk en tevens niet wenselijk. Daarnaast is herinvulling van de vrijgekomen Albert Heijn locatie zeer kansrijk, vanwege de vraag naar grotere winkelpanden, de actuele regionale behoefte en de centrale positie van de ruimte binnen de ruimtelijk-functionele structuur van het winkelcentrum. Bovendien is in de benaderde uitbreidingsruimte rekening gehouden met de huidige courante leegstand in het winkelcentrum.

**BIJLAGEN**





## Bijlage 1: Juridisch-planologisch kader

In verband met juridisch-planologische wijzigingen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig noodzakelijk, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking’ geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij bestemmingsplannen of projectafwijkingbesluiten die een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald:

*“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

In de inleiding hebben wij reeds uiteengezet dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het gewijzigd gebruik van de bestaande bebouwing op het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf waarschijnlijk niet zal aanmerken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Omdat er nog geen eenduidige uitleg is van de meest recente jurisprudentie van de Afdeling wordt de Ladder in dit geval zekerheids-halve doorlopen.

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

1. *Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.*
2. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.*
3. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

### *Actuele regionale behoefte*

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

#### *Aandacht voor leegstand*

Relevant bij de toepassing van de Ladder voor detailhandelsprojecten is dat aandacht besteed wordt aan de winkelleegstand; kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen. Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan. Het belang van aandacht voor de leegstand wordt nog eens geïllustreerd door enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de Ladder.

- ABRS 26 maart 2014 (ECLI:RVS:2014:1101)  
*“De behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient aldus, met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand, te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden.”*
- ABRS 18 september 2013 (201208105/1/R2 (De Zeeland, Bergen op Zoom)  
*Over de door Toychamp B.V. gevreesde leegstand overweegt de Afdeling dat onder omstandigheden overcapaciteit kan leiden tot (een toename van) leegstand, hetgeen tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat kan leiden.*
- ABRS 18 juni 2014 (201309201/1/A1 (Verplaatsing Aldi Echt)  
*Hoewel de afweging in het kader van artikel 3.1.6. lid 2 Bro door de gemeente niet expliciet benoemd is, heeft de Afdeling geoordeeld dat de afweging van de mogelijke effecten op de leegstand op zichzelf op de juiste is gemaakt. Zij hebben hierbij betrokken dat het gaat om een verplaatsing van een bestaande supermarkt, er sprake is van een marginale uitbreiding van het wvo en dat er sprake is van een sterke supermarktstructuur. Ook is van belang dat er een juridische borging is dat leegstand op de oude locatie zoveel mogelijk voorkomen wordt. Hier is dat privaatrechtelijk overeen gekomen (inspanningsverplichting).*

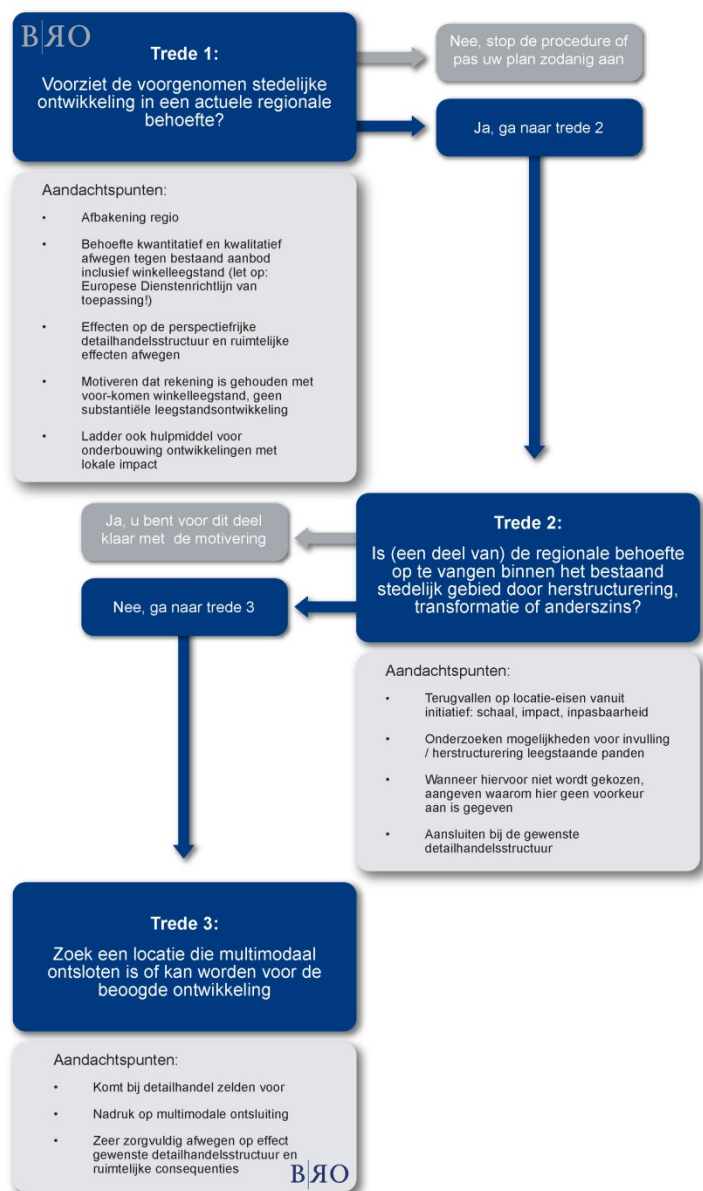
#### *Vernieuwing en marktruimte*

In de recente uitspraak over de vestiging van IKEA op de locatie Zuiderhout te Zaanstad (ABRS 7 mei 2014, nr. 201307684/1) geeft de Afdeling aan dat juist in een situatie waar weinig marktruimte is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veran-

derende vraag aan te passen. Hiermee is het belang van vernieuwing als kwalitatief argument bij de toepassing van de Ladder nog eens bevestigd. Eerder kwam dit al in navolgende uitspraak naar voren:

- VzABRS 17 februari 2014 (201310222/2/R6, *Herontwikkeling De Plu Heerlen*)  
*De voorzitter accepteert hier dat nieuwe ontwikkelingen voor een kwaliteitsimpuls in de voorzieningenstructuur kunnen zorgen die (in het kader van de Ladder) een extra (eigen) behoefte genereert c.q. creëert. Hiertoe dient wel de bestaande leegstand inzichtelijk gemaakt en meegewogen te worden.*

**Figuur: Visualisatie Ladder voor Duurzame Verstedelijking**





## Bijlage 2: Markruimte DPO 2013

### DPO rapport 2013: Benadering huidig en toekomstig economisch functioneren Schalkstad

Dagelijks	2012	2020	2025
Aantal inwoners verzorgingsgebied	151.841	156.000	158.400
Bestedingen per hoofd (€)	2.270	2.270	2.270
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	344,6	354,1	359,6
Koopkrachtbinding	20%	25%	25%
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	13%	13%	13%
<b>Totale omzet (€ mln.)</b>	<b>79,2</b>	<b>99,7</b>	<b>101,2</b>
<b>Omzet per m<sup>2</sup> wvo (€)</b>		<b>13.000</b>	<b>13.000</b>
<b>Haalbaar m<sup>2</sup> wvo</b>		<b>7.671</b>	<b>7.789</b>
Aanwezig m <sup>2</sup> wvo		5.035	5.053
<b>Uitbreidingsruimte m<sup>2</sup> wvo (afgerond)</b>		<b>2.636</b>	<b>2.754</b>

Niet-dagelijks	2012	2020	2025
Aantal inwoners verzorgingsgebied	151.841	156.000	158.400
Bestedingen per hoofd (€)	2.540	2.540	2.540
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	385,7	396,2	402,3
Koopkrachtbinding	12%	15%	15%
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	31%	31%	31%
<b>Totale omzet (€ mln.)</b>	<b>67,1</b>	<b>86,1</b>	<b>87,5</b>
<b>Omzet per m<sup>2</sup> wvo (€)</b>		<b>3.500</b>	<b>3.500</b>
<b>Haalbaar m<sup>2</sup> wvo</b>		<b>24.611</b>	<b>24.990</b>
Aanwezig m <sup>2</sup> wvo		16.705	16.705
<b>Uitbreidingsruimte m<sup>2</sup> wvo (afgerond)</b>		<b>7.906</b>	<b>8.285</b>



## Bijlage 3: Actualisering markruimte 2015

### Benadering huidig en toekomstig economisch functioneren Schalkstad

Dagelijks	2015	2020	2025
Aantal inwoners verzorgingsgebied	156.660	163.800	169.600
Bestedingen per hoofd (€)	2.462	2.462	2.462
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	385,7	403,3	417,6
Koopkrachtbinding	20%	23%	23%
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	13%	13%	13%
<b>Totale omzet (€ mln.)</b>	<b>88,7</b>	<b>106,6</b>	<b>110,4</b>
<b>Omzet per m<sup>2</sup> wvo (€)</b>		<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
<b>Haalbaar m<sup>2</sup> wvo</b>		<b>10.661</b>	<b>11.039</b>
Aanwezig m <sup>2</sup> wvo		4.765	4.765
<b>Uitbreidingsruimte m<sup>2</sup> wvo (afgerond)</b>		<b>5.900</b>	<b>6.300</b>

Niet-dagelijks	2012	2020	2025
Aantal inwoners verzorgingsgebied	156.660	163.800	169.600
Bestedingen per hoofd (€)	2.540	2.270	2.270
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	369,1	385,9	399,6
Koopkrachtbinding	12%	12%	12%
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	31%	26%	26%
<b>Totale omzet (€ mln.)</b>	<b>67,1</b>	<b>86,1</b>	<b>87,5</b>
<b>Omzet per m<sup>2</sup> wvo (€)</b>		<b>3.500</b>	<b>3.500</b>
<b>Haalbaar m<sup>2</sup> wvo</b>		<b>17.880</b>	<b>18.513</b>
Aanwezig m <sup>2</sup> wvo		14.344	14.344
<b>Uitbreidingsruimte m<sup>2</sup> wvo (afgerond)</b>		<b>3.500</b>	<b>4.200</b>





## Bijlage 4: Benchmark stadsdeelcentra

	Schalkwijk		Amsterdamse Poort		Boven 't IJ		Gelderlandplein		Osdorpplein		Emiclaer	
	Aantal	m <sup>2</sup> wvo	Aantal	m <sup>2</sup> wvo	Aantal	m <sup>2</sup> wvo	Aantal	m <sup>2</sup> wvo	Aantal	m <sup>2</sup> wvo	Aantal	m <sup>2</sup> wvo
Levensmiddelen	13	3.470	31	7.404	14	4.442	19	4.771	25	5.979	14	4.768
Persoonlijke verzorging	6	1.295	14	1.569	9	2.091	7	1.490	9	1.352	4	958
dagelijkse artikelen	19	4.765	45	8.973	23	6.533	26	6.261	34	7.331	18	5.726
Warenhuis	2	4.842	1	1.190	2	6.124	1	925	1	1.404	1	1.022
Kleding en mode	19	4.420	46	7.951	27	7.574	13	2.231	37	5.261	11	1.563
Schoenen en lederwaren	5	808	8	2.002	4	510	5	1.799	10	999	3	238
Juwelier en optiek	8	547	9	650	9	825	3	235	9	587	3	225
Huishoudelijke en luxe artikelen	3	1.145	4	1.704	3	1.345	3	907	7	2.282	1	387
Antiek en kunst												
Sport en spel	2	365	4	818	5	1.350	3	907	4	913	2	442
Hobby			5	330	1	145	1	35	2	129	1	70
Media	3	400	2	195	4	470			2	142	3	380
Dier en plant	3	215	3	169	4	204	3	42	3	203	3	306
Bruin- en witgoed	9	1.197	8	1.692	7	6.550	2	332	10	1.591	3	373
Fietsen en autoaccessoires			1	126	1	70					1	151
Doe-het-zelf			1	188								
Wonen	1	145	1	140	3	380	3	1.492	4	392	1	128
Detailhandel overig	3	260	6	1.835	8	1.075	2	140	5	493	1	80
niet-dagelijkse artikelen	58	14.344	99	18.990	78	26.622	39	9.045	94	14.396	34	5.365
Totaal detailhandel	77	19.109	144	27.963	101	33.155	65	15.306	128	21.727	52	11.091

	Overvecht		Almere Buiten		Kronenburg		Presikhaaf		Dukenburg		gemiddeld benchmark	
	Aantal	m <sup>2</sup> wvo	Aantal	m <sup>2</sup> wvo	Aantal	m <sup>2</sup> wvo	Aantal	m <sup>2</sup> wvo	Aantal	m <sup>2</sup> wvo	Aantal	m <sup>2</sup> wvo
Levensmiddelen	13	5.796	18	7.519	16	6.044	12	3.498	13	4.241	19	5.793
Persoonlijke verzorging	7	1.393	9	1.690	7	1.436	3	583	7	1.293	8	1.515
dagelijkse artikelen	20	7.189	27	9.209	23	7.480	15	4.081	20	5.534	27	7.308
Warenhuis	1	1.210	1	1.050	1	1.030	1	1.145	1	1.017	1	2.096
Kleding en mode	25	5.101	11	2.250	26	6.429	11	3.185	21	4.335	25	5.030
Schoenen en lederwaren	5	1.470	3	1.392	5	959	5	1.840	4	663	6	1.268
Juwelier en optiek	8	598	8	579	5	475	3	184	6	416	7	532
Huishoudelijke en luxe artikelen	4	2.683	3	2.335	3	2.175	3	1.298	5	3.007	4	1.927
Antiek en kunst											0	0
Sport en spel	4	1.495	2	505	4	1.284	1	320	3	739	3	914
Hobby			1	68	1	95	1	50			1	92
Media	2	266	3	499	4	600	1	185	2	285	3	342
Dier en plant	4	230	3	363	2	230	1	39	2	273	3	227
Bruin- en witgoed	6	457	6	365	8	590	3	510	10	2.416	7	1.607
Fietsen en autoaccessoires	1	211	1	100	1	190					1	85
Doe-het-zelf	1	2.520									0	271
Wonen	1	100			1	120					2	290
Detailhandel overig	6	1.178	6	210	1	500	1	90	3	432	4	629
niet-dagelijkse artikelen	68	17.519	48	9.716	62	14.677	31	8.846	57	13.583	67	15.310
Totaal detailhandel	88	24.708	75	18.925	85	22.157	46	12.927	77	19.117	94	22.619



