

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 18 november 2015  
Ons kenmerk 2015/481906  
Contactpersoon K.Glas/J. Appelman  
Doorkiesnummer 023-5113544  
E-mail kglas@haarlem.nl  
Onderwerp Bestemming en herontwikkeling voormalige Carpet Right locatie c.a.  
Spaarndamseweg

Geachte leden,

#### **Aanleiding**

De eigenaar van de voormalige Carpet Right locatie aan de Spaarndamseweg 70-74 heeft aan de commissie Ontwikkeling op 27 augustus 2015 gevraagd de huidige bestemming van perifere detailhandel om te mogen zetten naar reguliere detailhandel op een beperkter bouwoppervlakte dan de huidige bebouwing ten behoeve van extra parkeerplaatsen.

In de commissie is door het college aangegeven dat deze ontwikkeling niet past in de afgesproken beleidskaders van het bestemmingplan en de detailhandelsvisie. De voorzitter van de commissie Ontwikkeling heeft geconcludeerd dat dit punt in combinatie met de te behandelen detailhandelsvisie geagendeerd wordt, liefst aan de hand van een collegenotitie waarin wordt aangegeven vanuit welke kader deze ontwikkeling niet past. Hieronder treft u de notitie aan.

#### **Bestemmingsplan/omgevingsvergunning**

De door de eigenaar voorgestelde ontwikkeling past niet in het door de raad in 2013 vastgestelde bestemmingsplan waarin alleen perifere (volumineuze) detailhandel is toegestaan. Bij de vaststelling door de raad heeft een expliciete afweging plaatsgevonden op de zienswijze van de eigenaar om de perifere detailhandelsbestemming om te zetten in reguliere detailhandel. Bij het beroep van de eigenaar is er voor de Raad van State geen aanleiding geweest het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen. De eigenaar heeft voor een bouwkundig aangepast plan met een beperkter bouwoppervlakte ten behoeve van extra parkeerplaatsen een omgevingsvergunning aangevraagd voor reguliere detailhandel die door de gemeente is afgewezen. Bij het beroep van de eigenaar hiertegen is er voor de rechter geen aanleiding geweest het besluit te wijzigen. Beide rechterlijke instanties hebben het distributie planologisch ( marktruimte) onderzoek van de eigenaar bij hun afweging betrokken en het vigerende door de raad vastgestelde detailhandelsbeleidskader.



Haarlem

2

### **Detailhandelsbeleidskader**

Zowel in het huidige door de raad vastgestelde detailhandelsbeleidskader als het in voorbereiding zijnde nog vast te stellen detailhandelsbeleidskader is clustering van detailhandel uitgangspunt om de detailhandelsstructuur te versterken en het voorzieningenniveau in de stad overeind te houden. Nu er door internet minder fysieke winkels nodig zijn is dit uitgangspunt nog sterker geworden. Door de eigenaar is een distributie planologisch onderzoek verricht waaruit de behoefte zou blijken. In dit onderzoek is echter geen rekening gehouden met de uitbreiding van het aantal winkels bij nieuwbouwplannen zoals in Schalkwijk winkelcentrum. Daarnaast is niet aangetoond waarom de voorgestane reguliere winkelontwikkeling niet past binnen de bestaande winkelgebieden zoals in Schalkwijk winkelcentrum waar leegstand is. Conform het verzoek van de commissie zal bij de vaststelling van de nieuwe detailhandelsvisie door de raad het verzoek van de eigenaar worden betrokken in de besluitvorming.

### **Gebiedsvisie Spaarndamseweg**

In gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o. uit 2008 zijn de uitgangspunten benoemd om te komen tot planontwikkeling voor het gebied. Voor deze locatie zijn de volgende bestemmingen beoogd: de woonbestemming, met op de begane grond en eventueel op de 1<sup>ste</sup> verdieping kantoren, praktijkruimten, dienstverlening, detailhandel volumineus (bouwmarkten, meubels en woninginrichting), recreatie en bedrijven. Reguliere detailhandel past niet binnen de gebiedsvisie.

### **Herontwikkeling**

Door het beperken van het bouwoppervlakte van 1.800 m<sup>2</sup> naar 1.200 m<sup>2</sup> ontstaat een betere parkeeroplossing aan de voorzijde van het pand. De eigenaar wenst ook woningen boven de winkels toe te voegen mits dit een rendabele investering oplevert. De eigenaar en de gemeente zijn in gesprek met elkaar over de herontwikkeling van het perceel, waarbij de door de raad vastgestelde kader, inclusief de gebiedsvisie, het uitgangspunt is.

Met vriendelijke groet

J. van Spijk