



Haarlem

Gemeente Haarlem

drs. Ewout P. Cassee

wethouder ruimtelijke ordening, grondbeleid en
regionale samenwerking

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 13 mei 2013
Ons kenmerk 2013/164390
Contactpersoon KW Glas
Doorkiesnummer 023511 3544
E-mail kglas@haarlem.nl
Onderwerp Toelichting bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o.

Geachte leden,

In de commissievergaderingen van donderdag d.d.28 maart en 4 april jl. is het bestemmingsplan Spaarndamseweg aan u voorgelegd. Tijdens de bespreking daarvan is de indruk ontstaan dat de rechten van huidige gebruiker(s) met dit nieuwe bestemmingsplan zouden worden ingeperkt. In reactie hierop is bij de behandeling in de raad d.d. 11 april een amendement ingediend dat vraagt om wijziging van het ontwerpbestemmingsplan voor het perceel Spaarndamseweg 74-76 teneinde alle vormen van detailhandel toe te staan.

Aangezien deze bestemmingswijziging in de procedure nog niet eerder aan de orde was geweest, hebben wij vervolgens de consequenties nader onderzocht.

Ik stel thans het volgende vast

- Het voorstel van het college tot perifere detailhandel leidt niet tot inperking van de huidige rechten van de eigenaar met betrekking tot de winkelfunctie.
- Het amendement acht ik juridisch niet houdbaar.
- Het amendement wijkt zonder noodzaak af van het bestaande beleid.

Hierbij hebben wij het volgende overwogen:

De bestaande rechten van de eigenaar worden niet ingeperkt

In het huidige bestemmingsplan 'Holland Nautic' is voor het perceel Spaarndamseweg 74-76 geen detailhandelsbestemming opgenomen. Op 23 februari 2012 heeft het college in afwijking van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend voor twee winkels waarbij expliciet alleen perifere detailhandel is toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig deze vergunning de bestemming perifere detailhandel opgenomen. Van enige inperking van rechten is dus geen sprake.



Er moet worden voldaan aan een zorgvuldige ruimtelijke inpassing (art 3.1.6 Bro)
Om een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van nieuwe ontwikkelingen te borgen is in oktober 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. In artikel 3.1.6 lid 2 is vastgelegd dat een aantal standaard stappen dient te worden gezet om de goede onderbouwing voor het nut en de noodzaak van de ruimtevraag te onderbouwen. In de toelichtende handreiking van het ministerie is aangegeven hoe deze stappen doorlopen dienen te worden. Als eerste stap moet worden bepaald of de verruiming van de bestemming naar 'reguliere' detailhandel voorziet in een actuele regionale behoefte. Als tweede stap moet worden bepaald of er binnen de actuele winkelvoorraad mogelijkheden zijn. Noch door de eigenaar, noch in het amendement is onderbouwd of aannemelijk gemaakt dat in een actuele regionale behoefte wordt voorzien of dat in de actuele reguliere winkelvoorraad onvoldoende mogelijkheden zijn.

Er moet worden voldaan aan de vereisten van uitvoerbaarheid (art 3.1.6 Bro)
Een verruiming naar reguliere detailhandel leidt tot de mogelijkheid van detailhandelsfuncties met een aanzienlijk hogere parkeernorm per 100 m² bvo dan het huidige gebruik. Op dit moment zijn er voor het perceel 6 tot 8 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit is niet toereikend voor een reguliere detailhandels functie. Ik wil bovendien opmerken dat de Raad van State in juni 2012 in een tussenuitspraak inzake het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook heeft geoordeeld dat het ontbreken van een dergelijk onderzoek in strijd is met de vereiste zorgvuldigheid. Nu een dergelijk onderzoek ontbreekt wordt niet voldaan aan de wettelijk vereiste uitvoerbaarheid.

Het detailhandelsbeleid gaat uit van versterken van de bestaande winkelstructuur
Het huidige detailhandelsbeleid van Haarlem 2002-2012 en de huidige detailhandelsvisie voor de regio Zuid Kennemerland uit 2006 gaan beiden uit van versterking van de bestaande reguliere winkelcentra door clustering. Ook in de geactualiseerde concept-detailhandelsvisie voor de regio Zuid-Kennemerland die nu wordt voorbereid is de noodzaak van clustering in bestaande winkelcentra extra benadrukt, gezien de huidige trend waarbij het winkellandschap krimpt. Versnippering van reguliere winkels op verspreid liggende locaties, zoals op de solitaire winkellocatie aan de Spaarndamseweg verzwakt de bestaande winkelstructuur. Daarom heeft de raad in de Gebiedsvisie Spaarndamseweg uitdrukkelijk niet gekozen voor de opname van een reguliere detailhandelsbestemming (ook niet grootschalig) op de solitaire locatie aan de Spaarndamseweg 74-76.

Er moet worden voldaan aan regionale afspraken
De aanvraag om een verruiming van perifere detailhandel naar reguliere detailhandel (of grootschalige detailhandel) dient, zoals vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, eerst te worden voorgelegd aan de Regionale Advies Commissie (RAC) Detailhandel van de provincie Noord-Holland Zuid voordat de raad een besluit kan nemen, als er sprake is van een solitaire winkel van meer dan 1.500 m². Aangezien bij uitvoering van het amendement de bebouwde perceeloppervlakte meer dan 1.700 m² beslaat, dient



Haarlem

3

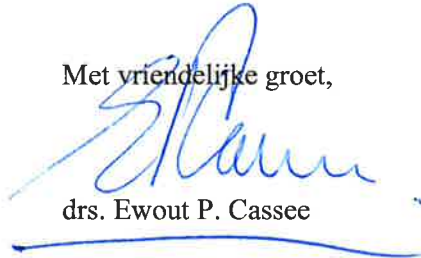
gehoor gegeven te worden aan de genoemde verplichting. Pas na afweging van dit advies kan een besluit worden genomen over het amendement.

Buitenplanse flexibiliteit

In het Besluit omgevingsrecht in bijlage II is de mogelijkheid opgenomen om een omgevingsvergunning te verlenen waarbij ten behoeve van het gebruik van bouwwerken van het bestemmingsplan kan worden afgeweken, mits de oppervlakte niet meer dan 1500 m² bedraagt. Mocht er in de toekomst aanleiding bestaan van het huidige gebruik af te wijken dan biedt deze regeling het college de mogelijkheid om de ruimtelijke aanvaardbaarheid op dat moment voor dat concrete geval te beoordelen, waaronder de parkeerbehoefte.

Gegeven het bovenstaande acht ik het ingediende amendement niet wenselijk en de facto onuitvoerbaar zonder het gehele bestemmingsplan opnieuw in procedure te brengen, hetgeen tot een zeer aanzienlijke vertraging leidt.

Met vriendelijke groet,



drs. Ewout P. Cassee