

Aangetekend
De gemeenteraad
van de gemeente Haarlem
d.t.v. dhr K. Mahi
Postbus 511
2003PB Haarlem

mr. J.C. van Oosten
Advocaat

Advocaten en notarissen
Beethovenplein 10
Postbus 75640
1070 AP Amsterdam
Nederland
T +31 20 546 06 62
F +31 20 546 07 10
jan.vanoosten@stibbe.com
www.stibbe.com

Tevens per e-mail:
bestemmingsplannen@haarlem.nl

Onze ref.
JvO/MP 1005613-23321404
Uw ref.
OMB/2020/863369
Datum
5 oktober 2020

AANVULLENDE ZIENSWIJZE inzake het ontwerpbestemmingsplan Markthal Schalkstad

Geachte Raad,

Van 3 augustus 2020 tot en met 14 september 2020 lag het ontwerp van het bestemmingsplan Markthal Schalkstad met kenmerk NL.IMRO.0392.BP9120016-on01 (het **Ontwerpbestemmingsplan**) ter inzage.

Tegen dit besluit hebben:

- (1) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ahold Europe Real Estate & Construction BV., statutair gevestigd te Zaandam en adres 1506 MA Zaandam, Provincialeweg 11, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 35016446, hierna te noemen: "**AEREC**"; en
- (2) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Albert Heijn B.V., statutair gevestigd te Zaandam en adres 1506 MA Zaandam, Provincialeweg 11, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 35012085, hierna te noemen: "**AH**"

(hierna gezamenlijk te noemen: "**cliënten**"),

op 14 september 2020 een pro forma zienswijze ingediend.

Hierbij treft u de aanvullende zienswijze van cliënten aan.

1. ACHTERGROND

- (1) Cliënten hebben in eigendom en exploiteren een Albert Heijn-supermarkt in het winkelcentrum Schalkwijk aan de Menton Passage 12 te Haarlem.
- (2) Met het Ontwerpbestemmingsplan wordt een planologisch kader beoogd voor de bouw en ingebruikname van een markthal naast het winkelcentrum Schalkwijk te Haarlem. Cliënten kunnen zich niet met het Ontwerpbestemmingsplan verenigen en lichten dit standpunt hieronder toe.

- (3) Cliënten staan hierin niet alleen en hebben kennisgenomen van de zienswijze van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk U.A (**bijlage 1**). Cliënten verzoeken u deze zienswijze hier als herhaald en ingelast te beschouwen en merken in aanvulling daarop het volgende op.

2. ER IS GEEN SUPERMARKTVERBOD IN DE PLANREGELS OPGENOMEN

- (4) Aan de locatie waar de markthal is voorzien in kent het Ontwerpbestemmingsplan de bestemming Centrum – 3 toe waarop artikel 3 van toepassing is. In artikel 3.1 staat:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een versmarkt tot een maximale bruto vloeroppervlak van 200 m²;
- b. horeca van categorie 1 en 2, tot een maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlak van 600 m²;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport, (gebouwde) laad- en losvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, wegen en paden.

- (5) Het onderliggende bestemmingsplan Schalkstad, vastgesteld op 27 september 2013 (NL.IMRO.0392.BP9080002-0003) (het "**Onderliggende Bestemmingsplan**"), voorziet in een maximum metrage aan supermarkten, waarmee wordt beoogd de bestaande Albert Heijn-supermarkt van cliënten te verplaatsen, maar niet om nog een supermarkt toe te voegen. Zie in dit verband ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1400, r.o. 4 – 4.3, met name in r.o. 4.3:

“De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de in het plan neergelegde maximering van de vloeroppervlakte voor supermarkten aanvaardbaar is. De raad heeft in de zienswijzennota voldoende inzichtelijk gemaakt waarom maximering in dit geval geboden is. Deze maximering past in de visie van de raad omtrent de toelaatbare oppervlakte aan supermarkten in relatie tot de overige gebruiksmogelijkheden van het winkelcentrum.”

- (6) In strijd met dit uitgangspunt voorziet het Ontwerpbestemmingsplan echter wel in de mogelijkheid een nieuwe supermarkt in de markthal realiseren. Er is immers geen verbod op het vestigen van een supermarkt opgenomen in de planregels van het Ontwerpbestemmingsplan (zie ook hierna in paragraaf 3).
- (7) Bovendien volgt uit de toelichting bij het Ontwerpbestemmingsplan dat het assortiment in de markthal een aanvulling moet zijn op het overige winkel- en supermarktaanbod in het stadsdeelcentrum Schalkwijk. Op dit moment wordt dit door het Ontwerpbestemmingsplan echter niet gewaarborgd, nu niet valt uit te sluiten dat zich een supermarkt met eenzelfde assortiment als de reeds bestaande supermarkten¹ in de beoogde markthal kan vestigen.
- (8) Cliënten zien niet in waarom in de regels en de toelichting bij het Ontwerpbestemmingsplan niet duidelijker en stelliger is gewaarborgd dat zich geen supermarkt in de markthal zal kunnen vestigen, terwijl het uitdrukkelijk wel de bedoeling was van de planwetgever om in de markthal een supermarkt uit te sluiten, zo blijkt uit het onderliggende bestemmingsplan en de plantoelichting. Voor zo ver dit niet beoogd is, is het plan dus in strijd met de bedoeling

¹ Naast de Albert Heijn-supermarkt bevindt zich ook een Aldi in het winkelcentrum Schalkwijk.

van de planwetgever en moeten de planregels worden aangepast zodat de komst van een nieuwe supermarkt kan worden uitgesloten.

3. DE BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN VAN 'SUPERMARKT' EN 'VERSMARKT' ZIJN IN GROTE MATE OVERLAPPEND EN DAARMEE RECHTSONZEKER

- (9) Daarnaast is het onderscheid tussen de begripsomschrijvingen 'versmarkt' en 'supermarkt' onduidelijk. Het Ontwerpbestemmingsplan bevat namelijk de volgende definities van een 'versmarkt' en een 'supermarkt':

1.32 Supermarkt

een specifieke vorm van detailhandel in de vorm van een zelfbedieningszaak in goederen met (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid en verse levensmiddelen, eventueel aangevuld met huishoudelijke artikelen.

1.33 Versmarkt

een detailhandelsbedrijf al dan niet in de vorm van een zelfbedieningszaak waar in hoofdzaak versproducten zoals groente, brood, vlees en zuivel en in beperkte mate huishoudelijke artikelen worden verkocht.

- (10) Bij lezing van 1.32 en 1.33, laat staan bij toetsing van het Ontwerpbestemmingsplan bij eventuele vergunningverlening of handhaving, valt een onderscheid tussen beide begripsbepalingen moeilijk te maken. Zo valt op dat beide definities uitgaan van zelfbediening, wat nu juist gebruikelijk is bij een supermarkt en ongebruikelijk bij marktkramen op een versmarkt.
- (11) Daarnaast wordt in beide definities gesproken van verse levensmiddelen respectievelijk versproducten. Een grote verscheidenheid aan deze producten is voor zowel de supermarkt als de versmarkt toegestaan, waarbij opvalt dat het onderdeel grote verscheidenheid niet per se hoofdzakelijk aanwezig hoeft te zijn voor de definitie van de supermarkt. In hoeverre deze bewoordingen van elkaar verschillen is cliënten niet onduidelijk.
- (12) Ook de aanwezigheid van huishoudelijke artikelen is in beide begripsbepalingen niet doorslaggevend. Voor de definitie van een supermarkt zijn huishoudelijke artikelen eventueel aanwezig en bij de versmarkt worden deze artikelen in beperkte mate verkocht. Aan beide definities kan in de ogen van cliënten onder dezelfde omstandigheden worden voldaan.
- (13) Beide definities zijn materieel identiek en niet onderscheidend. Cliënten zien hierdoor niet goed in hoe een supermarkt in strijd zou kunnen zijn met artikel 1.33, waardoor ook een supermarkt onder de planregels is toegestaan. Artikel 3.1 van de planregels (zie punt 4) staat immers een versmarkt toe. Dit is niet alleen in strijd met de bedoeling van de planwetgever, die zoals hiervoor besproken naar voren komt uit de plantoelichting en het onderliggende bestemmingsplan, maar zorgt ook voor rechtsonzekerheid. De definities van 'versmarkt' en 'supermarkt' zijn immers niet van elkaar te onderscheiden. Het plan zal dus niet op deze manier kunnen worden vastgesteld. De planregels moeten worden gewijzigd zodat de begripsbepalingen 'versmarkt' en 'supermarkt' voldoende van elkaar te onderscheiden zijn.

4. KARAKTER VERSMARKT/SUPERMARKT

- (14) Uit de plantoelichting leiden cliënten af dat uw Raad heeft beoogd ter plaatse een "oriëntaalse en etnische versmarkt" planologisch mogelijk de maken. Wat echter opvalt is dat een beperking tot die specifieke categorie versmarkt niet is opgenomen in de planregels van het Ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn de begrippen oriëntaals en etnisch niet in de

begripsomschrijvingen opgenomen. Op dit punt sluiten de wensen van uw Raad en de planregels dus niet op elkaar aan.

- (15) Verder vragen cliënten zich af in hoeverre cultureel geïnspireerde beperkingen reëel en handhaafbaar zijn. Alleen al het definiëren van 'oriëntaals' of 'etnisch' levert naar het inzien van cliënten problemen op. Het operationaliseren van een dergelijke culturele assortimentsbeperking lijkt cliënten moeizaam. Het valt daardoor niet te overzien op welke criteria de kramen in de markthal zullen worden beoordeeld om aan de genoemde labels en daarmee de beoogde ontwikkeling te voldoen. Ook dit brengt dus met zich mee dat de bedoeling van de planwetgever en de uiteindelijk uitwerking in het Ontwerpbestemmingsplan niet op elkaar aansluiten.

5. BEHOEFTEONDERZOEK IS TE BEPERKT

- (16) Bij het ontwerpbestemmingsplan bevindt zich als bijlage 1 het rapport 'Haarlem, behoefte-onderzoek Markthal Schalkstad', opgesteld door het bureau BRO, waarmee beoogd wordt invulling te geven aan artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Cliënten zien in dit onderzoek meermaals staan dat voor het bepalen van de behoefte uit wordt gegaan van de eerdergenoemde beperkingen 'oriëntaals' en 'etnisch'.
- (17) Dit komt onder meer naar voren uit het feit dat een van de uitgangspunten van het onderzoek is dat maximaal 600 m2 bvo aan daghoreca zal worden gegeven en maximaal 200 m2 bvo aan een "oriëntaalse supermarkt".² Daarnaast is geconcludeerd dat de beoogde markthal aansluit op de behoefte vanwege "demografische transities (meer allochtonen en daarmee meer draagvlak)".³ Bovendien wordt ook een uitgebreide analyse van de reeds bestaande oriëntaalse verszaken aan het onderzoek ten grondslag gelegd en wordt ervan uitgegaan dat zich in de markthal verszaken zullen vestigen waarvan het winkelaanbod zich vooral zal richten op niet-westerse allochtonen (bijvoorbeeld Turks, Marokkaans en Surinaams). Er wordt zelfs een analyse gemaakt van het aantal westerse en niet-westerse allochtonen en autochtonen in Schalkwijk om hiermee de behoefte voor de markthal inzichtelijk te maken.⁴
- (18) Dit alles duidt erop dat het behoefte-onderzoek is opgesteld met als doel te onderzoeken of er behoefte is aan een 'oriëntaalse' versmarkt. Zoals echter uit het voorgaande naar voren komt is in het Ontwerpbestemmingsplan niet geregeld dat zich een 'oriëntaalse' versmarkt in de markthal zal vestigen. Op basis van het Ontwerpbestemmingsplan zou zich namelijk zoals door cliënten naar voren gebracht zelfs een supermarkt kunnen vestigen. Dit wordt echter niet ondervangen door het behoefte-onderzoek, nu in dit onderzoek naar een specifieke doelgroep voor een specifiek assortiment is gekeken. Cliënten kunnen dan ook niet anders dan concluderen dat dit behoefte-onderzoek niet ten grondslag kan worden gelegd aan het beoogde bestemmingsplan, waardoor het Ontwerpbestemmingsplan in strijd met het Besluit ruimtelijke ordening is opgesteld. Het Ontwerpbestemmingsplan kan daardoor niet in zijn huidige vorm met de huidige motivering blijven bestaan.

² Zie pagina 4 behoefte-onderzoek.

³ Zie pagina 6-7 behoefte-onderzoek.

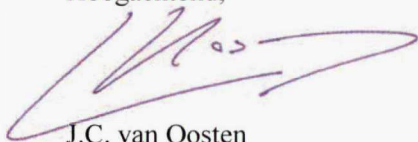
⁴ Zie pagina 19 behoefte-onderzoek.

6. CONCLUSIE

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u namens cliënten om de zienswijze van cliënten te betrekken bij het opnieuw opstellen van het Ontwerpbestemmingsplan.

Cliënten verzoeken u om gehoord te worden alvorens u een besluit neemt. Voor het plannen van een hoorzitting verzoek ik u vriendelijk om contact met mij op te nemen zodat ik de verhinderdata van cliënten aan u kan doorgeven.

Hoogachtend,



J.C. van Oosten

Bijlage

1. Zienswijze CVvE

AANGETEKEND (10)

Gemeente Haarlem
De gemeenteraad
De heer K. Mahi
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

datum: 5 oktober 2020
onze referentie: 74750_CVvE Schalkwijk/Markthal
documentnummer: 21778608
uw referentie: -
behandeld door: mr. D.H. Nas, advocaat
T rechtstreeks: +31 (0) 24 381 14 05
F rechtstreeks: +31 (0) 24 381 14 42
e-mail: d.nas@pvdb.nl
tevens per e-mail: bestemmingsplannen@haarlem.nl

Geachte leden van de Raad,
Geachte heer Mahi,

Vanaf maandag 3 augustus 2020 is blijkens een publicatie in de Staatscourant het ontwerpbestemmingsplan Markthal ter inzage gelegd. Tot en met 14 september 2020 kunnen volgens de publicatie zienswijzen naar voren worden gebracht over het ontwerpbestemmingsplan.

Namens de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk. U.A. (De CVvE) wordt de onderstaande zienswijze naar voren gebracht.

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan Markthal Schalkstad is op 10 mei 2009 namens de CVvE reeds een zienswijze naar voren gebracht. Die wordt als **productie 1** aangehecht en dient als letterlijk herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Als bekend wordt verondersteld dat de eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk zich gesteld zien voor een ingrijpende opgave die gepaard zal gaan met de sloop van bestaand vastgoed en forse financiële afboekingen en nieuwe investeringen. De gemeente onderkent dit, maar kiest desondanks een van de door deskundigen geadviseerde aanpak afwijkende route. Die door deskundigen geadviseerde aanpak is verwoord in het DTNP-rapport "Toekomstvisie Centrum Schalkwijk" d.d. 21 september 2018. Zoals naar aanleiding van de inspraak op het voorontwerp vastgesteld, is dit DTNP-rapport geen door de raad vastgesteld beleid, maar *"dient het te worden beschouwd als een richtinggevend document voor de toekomst van het winkelcentrum"*.

Dat geldt dan ook voor de uitwerking van die toekomstvisie in het rapport "Uitwerking toekomst winkelcentrum Schalkwijk Haarlem", eveneens van DTNP, d.d. 1 september 2020.

Ten behoeve van het overzicht worden aan deze zienswijze naast de reeds genoemde inspraakreactie van 10 mei 2019 (productie 1) gehecht:

- Productie 2:** Toekomstvisie Centrum Schalkwijk, DTNP d.d. 21 september 2018;
- Productie 3:** analyse van bestemmingsplan Markthal Schalkstad Haarlem (voorontwerp) in de vorm van een reactienotitie van DTNP d.d. 2 mei 2019;
- Productie 4:** uitwerking Toekomst Winkelcentrum Schalkwijk Haarlem, DTNP d.d. 1 september 2020.

De CVvE beroept zich ook op de analyse van DTNP (productie 3) waarin het voorontwerp bestemmingsplan nader is beschouwd. Dat stuk dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd. DTNP heeft vastgesteld dat in feite geen sprake is van een echte markthal, het plan

weinig onderscheidend vermogen heeft, geen rekening wordt gehouden met de weekmarkt, geen behoefteonderzoek naar horeca is gedaan en stelt vast dat het plan geen rekening houdt met de bestaande leegstand. Op al deze onderwerpen wordt hierna terugkomen.

Geen rekening gehouden met de bestaande leegstand

Met het recente rapport Uitwerking toekomst Winkelcentrum Schalkwijk Haarlem is vast komen te staan dat de leegstand fors hoger ligt dan aanvankelijk geïnventariseerd, te weten op circa 10.750 m² vvo. Het gevolg hiervan is dat, tezamen met de grote onzekerheden (effect internet, terugloop niet dagelijkse inkoopbehoefte), de toekomstige saneringsopgave is toegenomen en het maximale scenario dat aanvankelijk is berekend op 5.200 m² vvo te saneren (niet dagelijks) winkelaanbod waarschijnlijker is geworden. Omdat de uitbreiding van fase 1 reeds in uitvoering is loopt de saneringsopgave na fase 1 op tot 23.900 m². Deze hoeveelheid staat nog los van het feit dat de transformatieopgave nog veel groter is. De CVvE acht het onjuist om nu het plan voor een markthal vast te stellen, zonder tegelijkertijd concrete stappen te zetten in de saneringsopgave en naast een volgordelijkheid een koppeling aan te brengen met de voortgang van de saneringsopgave. Met de ontwikkeling van de markthal wordt de saneringsopgave groter en voor de zittende ondernemers wordt het enkel moeilijker om de transformatieopgaven te realiseren. Het daadwerkelijk stappen zetten in de transformatie- en saneringsopgave, in combinatie met een volgordelijkheid met de tot de transformatieopgave behorende ontwikkelingen, moet het Winkelcentrum Schalkwijk weer in een opgaande spiraalbeweging brengen. Daarentegen wordt Winkelcentrum Schalkwijk door de markthal nu 'voor te trekken' verder in een negatieve spiraal, naar beneden, geduwd door de saneringsopgave te negeren, maar wel een markthal toe te voegen.

Tussenconclusie:

Het tot stand brengen van een nieuwe ontwikkeling aan het Californiëplein mag enkel plaatsvinden in combinatie met concrete, voorwaardelijk daaraan verbonden, stappen in de saneringsopgave.

Indien de gemeente meent dat een en ander desalniettemin los van elkaar kan worden gezien, dan had het daarnaar onderzoek moeten doen, zeker nu het onderzoek van DTNP wijst op de noodzaak van een koppeling tussen saneren en ontwikkelen. Zonder dergelijk eigen onderzoek kan niet van de richtinggevende rapportages van DTNP worden afgeweken.

In de Uitwerking toekomst Winkelcentrum Schalkwijk Haarlem d.d. 1 september staat de waarschuwing met zoveel woorden: *"Het is dan ook cruciaal dat binnen én buiten het centrum de juiste randvoorwaarden worden aangebracht om de kans van slagen te vergroten. Deze toekomstvisie gaat uit van een stadsdeelverzorgende functie van Winkelcentrum Schalkwijk. Dit betekent dat in de Schalkwijkse wijkvoorzieningenstructuur (buurtcentra en al het aanbod daarbuiten) het huidige commerciële en publieke aanbod (waaronder detailhandel en horeca) geconsolideerd wordt."* (pagina 32). En iets verderop op dezelfde pagina over de rol van de gemeente: *"Met name voor de gemeente ligt hier een belangrijke rol als regisseur én aanjager van de ontwikkelingen..."*.

Als de gemeente deze rol niet pakt en de markthal er gewoon even tussendoor 'doordrukt' zal dit ernstig afbreuk doen aan het heldere signaal dat met de DTNP rapportages wordt afgegeven, de duidelijkheid die investeerders wensen (en nodig hebben) om de schouders onder de grote opgaven te zetten en te blijven zetten.

Behoefteonderzoek

In de inspraakreactie is gewezen op het ontbreken van behoefteonderzoek, zowel voor wat betreft de detailhandelsmeters als voor wat betreft de horecameters. In de reactie daarop (bijlage zes bij de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan) wordt veelvuldig verwezen naar een behoefteonderzoek naar de markthal. Daarmee wordt kennelijk bedoeld op bijlage 1 bij de plantoelichting van het van het ontwerpbestemmingsplan. Dat is een notitie van BRO van december 2016 (aangevuld in 2019 en 2020) in opdracht van Marketplace Development BV.

In paragraaf 1.1 daarvan is de veronderstelling opgenomen dat de realisatie van de markthal bijdraagt aan – en onderdeel is van – de vernieuwing en transformatie van het bestaande

Winkelcentrum Schalkstad. Feit is echter – zie hiervoor – dat de borging daarvoor ontbreekt, met de markthal wordt het probleem vergroot zonder dat geborgd is dat het probleem daadwerkelijk wordt aangepakt. Daarmee berust het behoefteonderzoek op een onjuiste veronderstelling.

Voor wat betreft het onderdeel horeca voldoet het behoefteonderzoek ook niet aan de elementaire eisen van een behoefteonderzoek dat tevens als onderbouwing voor de ladder voor duurzame verstedelijking wordt gebruikt. Zo is verzuimd om het bestaande aanbod in vierkante meters en omzet in beeld te brengen. Verder is verzuimd om de huidige plancapaciteit in beeld te brengen en tot slot is verzuimd om de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) volledig in beeld te brengen. In feite zegt het behoefteonderzoek niet meer dan dat er een toename is van 4% van het aantal vestigingen (van 23 naar 24 horecavestigingen). Er is geen deskundig tegenonderzoek nodig om vast te stellen dat het behoefteonderzoek niet aan enige ruimtelijke besluitvorming ten grondslag kan worden gelegd.

Hoewel DTNP niet concreet heeft gerekend aan een onderbouwing voor de behoefte aan de markthal, kan uit de combinatie van het gebrekkige BRO-onderzoek – zie hiervoor – en enkele opmerkingen in de "Uitwerking Toekomst Winkelcentrum Schalkwijk Haarlem d.d. 1 september 2020 worden afgeleid dat een dergelijke onderbouwing van de behoefte aan een markthal ook niet te geven is. Althans niet dan in combinatie met daadwerkelijke uitvoering van de sanering- en transformatieopgave!

De opmerking van DTNP dat in het behoefteonderzoek van BRO geen rekening wordt gehouden met de weekmarkten, zodat het ook om die reden niet als behoefteonderzoek ten behoeve van een markthal kwalificeert, is cruciaal. Het is daarom van tweeën één: of het behoefteonderzoek is gebrekkig als wordt volgehouden dat sprake is van een echte markthal, want dan moet de invloed op weekmarkten worden onderzocht; ofwel het is geen echte markthal en dan vormt dit geen gebrek van het behoefteonderzoek.

Tussenconclusie:

Nu het behoefteonderzoek is gebaseerd op een onjuiste veronderstelling – dat het een onderdeel is van de vernieuwing en transformatie van het bestaande winkelcentrum en dat die vernieuwing en transformatie ook geborgd is – kan het niet aan de besluitvorming ten grondslag worden gelegd. Daar komt bij dat het behoefteonderzoek voor wat betreft de horeca niet aan de elementaire voorwaarden van een ladderonderzoek voldoet. Omdat de markthal als één concept, omvattende 200 m² detailhandel in de dagelijkse sector en 600 m² horeca wordt neergezet, treft dit gebrek ook de onderbouwing voor wat betreft de detailhandel in de dagelijkse sector. Er dient alsnog deugdelijk onderzoek te worden gedaan, ook naar het effect of weekmarkten.

Geen echte markthal en weinig onderscheidend vermogen.

Als het daarentegen geen echte markthal is, die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, dan is ook de hele basis voor dit ontwerpbestemmingsplan non-existent. Het idee is immers dat een markthalconcept complementair, stimulerend en aanvullend is op de bestaande functies binnen Winkelcentrum Schalkwijk.

Aan de stelling dat de voorgenomen opzet complementair is, wordt in het behoefteonderzoek van BRO krampachtig vastgehouden. De nadruk wordt gelegd op het geringe aantal etnische verszaken, waar de markthal dan een aanvulling op zou zijn. Feit is echter dat elk winkelcentrum in Schalkwijk al één of meer etnische verszaken heeft, in de vorm van een kleine supermarkt. Aan de Italiëlaan is dat initiatiefnemer Kahraman en nabij winkelcentrum Schalkwijk is dat de ADL-supermarkt. Een oriëntaalse supermarkt als onderdeel van de markthal voegt derhalve niets toe. Hetzelfde geldt voor de weekmarkt met circa 50 kramen in Winkelcentrum Schalkwijk. Ook die warenmarkt kent een uitgebreid oriëntaals en vers aanbod, zodat ook vanuit die optiek geen behoefte bestaat aan de oriëntaalse supermarkt als onderdeel van de markthal. Integendeel, de ADL Supermarkt en de weekmarkt zullen de gevolgen ondervinden en Winkelcentrum Schalkwijk zal vervolgens de gevolgen van een slechter draaiende weekmarkt ondervinden.

Dat geen sprake is van een echte markthal en dat de uitgangspunten zoals in het behoefteonderzoek van een BRO geformuleerd niet zijn geborgd in het ontwerpbestemmingsplan onderstreept nog eens dat het idee ('markthal als complementaire stimulans), behoefteonderzoek en bestemmingsplan niet op elkaar aansluiten.

In het ontwerpbestemmingsplan gaat het om te gronden bestemd voor Centrum-3. Deze zijn bestemd voor:

- a. een versmarkt tot een maximale bruto vloeroppervlak van 200 m²;
- b. horeca van categorie 1 en 2, tot een maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlak van 600 m²;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport, (gebouwde) laad- en losvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, wegen en paden.

In de bouwregels is bepaald dat maximaal één gebouw is toegestaan. In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat de horeca van categorie 1 en 2 moet worden vormgegeven en gepositioneerd als meerdere afzonderlijke units, met dien verstande dat een afzonderlijke unit een maximale bruto vloeroppervlakte van 200 m² mag hebben. (Zie de artikelen 3.1, 3.2.1 sub D en 3.4.1).

Het bestemmingsplan laat derhalve bijvoorbeeld het creëren van vier units à 200 m², waarvan een versmarkt, een Subway, een McDonald's en een KFC, toe.

De regels zien er niet op toe dat aan de meest essentiële voorwaarden voor een markthal wordt voldaan, zoals BRO zelf formuleerde:

- de loopstructuur binnen de markthal dient daadwerkelijk de vorm van een markt te hebben;
- de markthal moet een open en transparante constructie hebben, zoals vastgelegd in de architectonische en stedenbouwkundige aanwijzingen voor Schalkstad;
- de markthal omvat maximaal 200 m² oriëntaalse supermarkt, met specifiek versassortiment vergelijkbaar met Aziatische toko's en/of Turkse supermarkten.

Nog daargelaten dat ook deze uitgangspunten van BRO – die overigens ook in de plantoelichting terug te vinden zijn, zie paragraaf 1.1 daarvan – onvoldoende zijn om te spreken van een markthal, worden zelfs deze eisen onvoldoende geborgd in het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de loopstructuur is slechts ingrijpen middels een nadere eis als bedoeld in artikel 3.3 mogelijk. Dat is niet voldoende. Een nadere eisen-regeling leent zich er niet voor om essentiële uitgangspunten te borgen, daarvoor zijn voorwaardelijke verplichtingen vereist.

Hetzelfde geldt voor de open en transparante constructie. Die moet worden geborgd middels een beeldkwaliteitsplan dat onderdeel moet vormen van het bestemmingsplan.

Ook het specifieke assortiment en de wisselwerking tussen het assortiment van de versmarkt en de horeca moet worden vastgelegd. De kern van een markthal is immers dat wat in de versmarkt kan worden gekocht om mee te nemen naar huis, in het eettentje die in een open structuur een onderdeel van het geheel vormt, ook ter plaatse worden genuttigd. In plaats daarvan ziet de inrichtingsregel van artikel 3.4.1 juist expliciet op afzonderlijke units. Daarmee schrijft het bestemmingsplan de facto voor dat er helemaal geen markthal – open en met een wisselwerking tussen versmarkt en ter plaatse te nuttigen voedsel – mag komen.

Tot slot wordt ook op geen enkele wijze de assortimentsbeperking vastgelegd cq. geborgd, terwijl het assortiment oriëntaals zou moeten zijn (zie daarvoor niet alleen de uitgangspunten voornoemd, maar ook de kwalitatieve analyse in paragraaf 3.3. (pagina 13) van de plantoelichting).

Ter zijde wordt opgemerkt dat een m.e.r.-beoordelingsbesluit lijkt te ontbreken.

Conclusie:

Het ontwerp bestemmingsplan dient niet te worden vastgesteld. Er dient een goede koppeling met de saneringsopgave te worden aangebracht en de ontwikkeling mag niet worden gerealiseerd zolang de uitvoering van die saneringsopgave niet is geborgd. Het behoefteonderzoek kan niet aan de beslissing ten grondslag worden gelegd en het ontbreekt aan een adequate borging van het concept' van de markthal in de regels van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
Poelmann van den Broek N.V.

David (D.H.) Nas

05102020
Stibbe B.V.
Beethovenplein 10, 1077WM AMSTERDAM



R Aangetekend

D-A-1

Gemeenteraad vd gemeente Haarlem
K. Mahi
Postbus 511
2003PB HAARLEM

3SDQCT6352041

Recommandé

NL



3SDQCT6352041

P2202

Om B

Stibbe

Postbus 75640 1070 AP Amsterdam