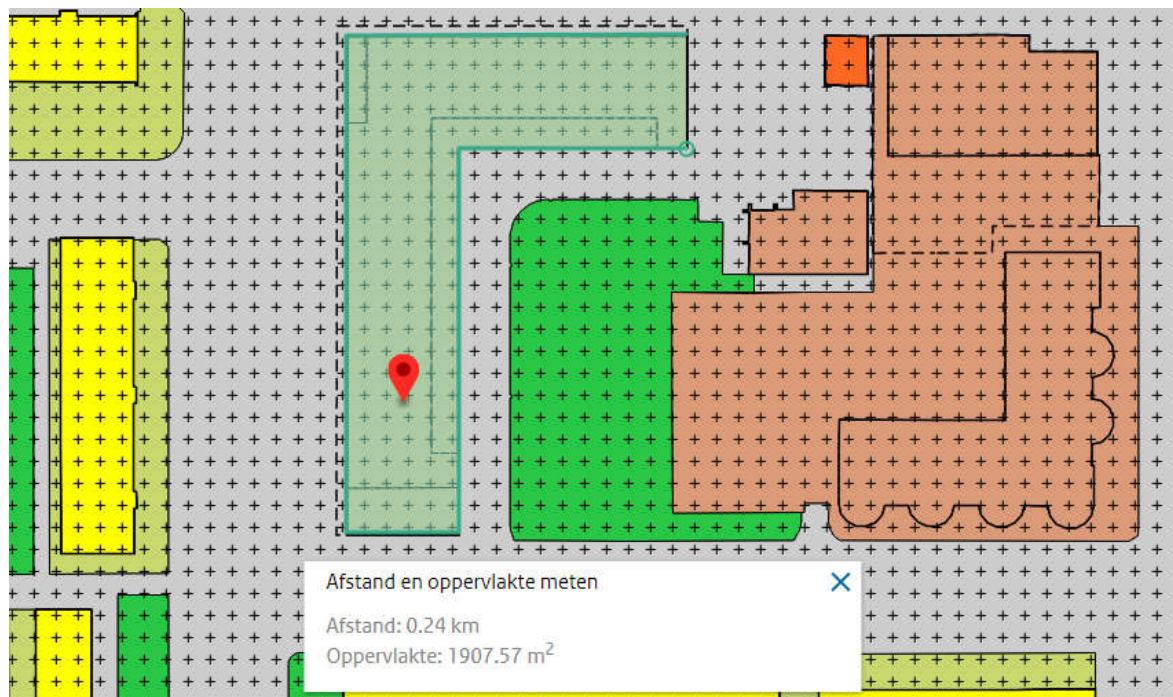


Schriftelijke inspraakreactie ontwerpbestemmingsplan 'Boerhaavewijk'

Commissie Ontwikkeling gemeente Haarlem
Vergadering 8 oktober 2020 om 17.00 uur
Door: J.J.H. Hulshof, advocaat te Nijmegen,
Namens: Lidl Nederland GmbH te Huizen

Geachte commissie,

Zoals volgt uit de zienswijze van 18 december 2019 is Lidl gevestigd op de hoek van de Professor Donderslaan en de Floris van Adrichemlaan in de Boerhaavewijk in Haarlem. Het bestemmingsvlak voor 'Gemengd - 3' (thans 'Gemengd - 4') staat maximaal 2.300 m² bvo voor detailhandel toe, waarvan maximaal 1.500 m² bo voor een supermarkt. Onder meer door gewijzigde marktomstandigheden en consumentenbehoeften wenst Lidl haar supermarkt uit te breiden, bij voorkeur door het gehele bestemmingsvlak daarvoor te gebruiken. Zoals uit onderstaande afbeelding volgt, betreft dat dan een bvo van maximaal 1.900 m² (en dus niet 2.300 m² of zelfs meer).



In het 'Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Boerhaavewijk' zijn redenen gegeven waarom niet aan de wens van Lidl wordt tegemoetgekomen. Die redenen acht Lidl niet steekhoudend, hetgeen zij hierna nader toelicht.

1. Wel degelijk een concreet initiatief

Ten eerste wordt Lidl tegengeworpen dat haar initiatief onvoldoende concreet zou zijn. Bij de wens van Lidl de bvo-beperking op te heffen is echter geen woord Spaans. Bovendien is de ruimtelijke uitstraling van het initiatief beperkt: de bebouwing is reeds planologisch toegestaan en feitelijk aanwezig en datzelfde geldt voor de mogelijkheid de bebouwing voor detailhandel te gebruiken.

Voor zover het initiatief al onvoldoende concreet zou zijn, ligt het op de weg van het gemeentebestuur nadere gegevens op te vragen om de aanvaardbaarheid daarvan te beoordelen¹:

"[...] het standpunt van de raad omtrent de verantwoordelijkheid van de vergaring van de vereiste gegevens in een geval als het onderhavige [is] op zichzelf juist, zij het dat de raad

¹ AbRS 16 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:81, r.o. 6.4.

in een dergelijke situatie tijdig dient aan te geven welke gegevens waarover het gemeentebestuur zelf niet beschikt of redelijkerwijs niet kan beschikken nog nodig zijn voor de beoordeling van het initiatief. Uit de stukken is niet gebleken dat het gemeentebestuur na het vernemen van het verzoek aan [appellant sub 1] heeft meegedeeld dat de overgelegde stukken incompleet of onduidelijk zijn, dat nog aanvullende stukken nodig zijn of dat ten aanzien van bepaalde aspecten nog nader onderzoek is vereist en wanneer die stukken moesten zijn aangeleverd."

Aangezien het initiatief voldoende concreet is, dient dat inhoudelijk te worden beoordeeld.

2. Motieven uitbreiding

In de tweede plaats zou Lidl enkel economische motieven aanvoeren voor de uitbreiding, terwijl dergelijke motieven niet ruimtelijk relevant zijn.

De vraag waarom Lidl wil uitbreiden c.q. het belang van Lidl bij uitbreiding is een andere dan de vraag of die uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is. Ieder bedrijf dat wil uitbreiden heeft daar immers vooral economische motieven voor. Het is vervolgens aan het gemeentebestuur om de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan te beoordelen, waarbij ook het belang van Lidl moet worden betrokken. Voor zover het gemeentebestuur over onvoldoende gegevens beschikt om die ruimtelijke aanvaardbaarheid te kunnen beoordelen, dient zij daarom te vragen, zoals uit de hiervoor genoemde uitspraak volgt.

Bovendien is zijn er wel degelijk ruimtelijk relevante argumenten om mee te werken, die in het Wijzigingsoverzicht onder punt 3. zijn samengevat.

3. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Inhoudelijk wordt kort gezegd om twee redenen niet aan de uitbreidingswens van Lidl tegemoet gekomen. Enerzijds zou dit ten koste gaan van de 'mix van winkels' (diversiteit) van het 'detailhandelscluster' waardoor de verzorgende functie daarvan wordt ingeperkt. Anderzijds zou uitbreiding parkeerproblemen leiden.

Diversiteit en voorzieningenniveau

Op dit moment is in de bestaande bebouwing waar het verzoek van Lidl betrekking op heeft, slechts één andere winkel gevestigd, te weten een fietsenmaker. Voor het overige is sprake van leegstand. Van een 'mix van winkels' kan dus lastig worden gesproken. De angst dat de diversiteit verloren gaat is dan ook ongegrond, nu deze in de huidige situatie nauwelijks aanwezig is. De opmerking dat door het verdwijnen van (de enige) andere detailhandel (de fietsenmaker) de trekkersfunctie van de supermarkt vervalt, is de omgekeerde wereld. Een supermarkt zorgt er juist voor dat overige winkels in de buurt worden bezocht, de winkels in de buurt zorgen er niet voor dat de supermarkt wordt bezocht²:

Onderzoeken DTNP: supermarkt cruciale publiekstrekker in centrumgebieden

Supermarkten zijn de basis bij het hedendaagse boodschappen doen. Speciaalzaken hebben de beste overlevingskansen als ze direct naast een supermarkt zijn gevestigd. Goede inpassing van supermarkten in dorps- of wijkwinkelcentra is cruciaal voor het in stand houden van overig winkelaanbod en het centrum als ontmoetingslocatie.

Ook in middelgrote stadscentra hebben supermarkten een rol als publiekstrekker voor andere winkels. Deze centra staan veelal onder druk door een afnemende regiofunctie en toenemende concurrentie van internet. Dit leidt tot afnemende bezoekersaantallen en toename van leegstand. Supermarkten zorgen daarentegen de hele week voor passantenstromen en dragen zo bij aan het behoud van een gevarieerd dagelijks én niet-dagelijks winkelaanbod in de middelgrote stadscentra.

Profiel supermarktbezoeker



² https://www.dtnp.nl/kennisbank/vakkennis/supermarkt_cruciale_publiekstrekker_in_centrumgebieden.php

Dit is precies de reden waarom een supermarkt als Lidl moet worden gefaciliteerd in de uitbreidingswens. Als Lidl minder aantrekkelijk is als supermarkt, zullen klanten naar een andere supermarkt gaan. Juist dan vervalt de trekkersrol van de supermarkt en neemt het combinatiebezoek met omliggende winkels af. Dit leidt vervolgens tot leegstand (waarvan al sprake is!), nu die omliggende winkels het hoofd dan niet meer boven water kunnen houden. Het bieden van extra ruimte aan Lidl versterkt de trekkersfunctie en dus het voorzieningenniveau in de wijk.

Parkeren

Voor de conclusie dat de parkeervraag toeneemt door de gewenste uitbreiding, en dat die toename ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, is het uitgangspunt dat in de huidige situatie sprake is van een 'buurtcentrum'. Daarvoor geldt een lagere parkeernorm dan voor een 'full service supermarkt'. Er is echter geen sprake van een buurtcentrum, dat wordt gedefinieerd als:

"een winkelconcentratie met minimaal 5 winkels en maximaal 9 winkels in de detailhandel. Daarnaast is er een of geen supermarkt in dit type winkelgebied aanwezig."

Zoals hiervoor is toegelicht, is sprake van één supermarkt en één fietsenmaker. Er is dus geen sprake van een buurtcentrum. Bovendien zou slechts sprake zijn van een toename van het bvo van ongeveer 400 m² (van 1.500 naar 1.900 m²), en geen 800 m², zodat er nog maar 1,6 parkeerplaatsen extra nodig zijn. Daarvoor is voldoende ruimte, bijvoorbeeld aan de William Harveystraat. Op geen enkele wijze is inzichtelijk gemaakt hoe realisatie van twee extra parkeerplaatsen zou leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

4. Dienstenrichtlijn

Lidl handhaaft haar bezwaar dat het plan in strijd is met de Dienstenrichtlijn. Zo wordt zowel de noodzakelijkheid als de evenredigheid van de beperkende maatregel onderbouwd met de argumenten die hiervoor al door Lidl zijn weerlegd.

5. Conclusie

De argumenten om uitbreiding van het aantal supermarktmeters te weigeren, zijn gezocht dan wel feitelijk en juridisch onjuist. Uitbreiding van de Lidl versterkt juist de (concurrentie)positie van de supermarkt, die een cruciale trekkersfunctie heeft voor omliggende winkels. Indien de Lidl niet langer concurrerend is, zoeken klanten hun heil bij andere supermarkten. Daarmee vloeit essentiële omzet weg naar andere wijken, zodat de detailhandel op deze locatie niet langer bestaansrecht heeft. Aldus verzoekt Lidl alsnog de beperking van het aantal supermarktmeters op te heffen.