

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM	21 september 2021	PROJECT	Aldi Haarlem
KENMERK	4101265_20210355JB	OPDRACHTGEVER	Aldi Zaandam B.V.
VAN	J. Breukelman, R. Schram		
AAN	Dhr. R. Mastenbroek		

MOTIVATIE AFWIJING OMVANG SUPERMARKTEN

AANLEIDING

Aldi en Albert Heijn zijn momenteel gevestigd aan de Westergracht in Haarlem. Zij zijn beiden gevestigd in hetzelfde gebouw (gebouw 8). Op deze locatie wordt gewerkt aan herontwikkeling van Plaza West. De bedoeling is dat Aldi gaat verhuizen naar de nieuwbouw naast het huidige gebouw (gebouw 5). Albert Heijn blijft in het huidige pand. Wel wil Albert Heijn een deel van de vertreklocatie van Aldi bij haar winkel trekken.

In het huidige bestemmingsplan "Pijlsaan e.o." is in artikel 8 'Gemengd-6' geregeld dat binnen de bestemming maximaal 2 supermarkten zijn toegestaan van maximaal 4.000 m² bvo, waarbij de grootste supermarkt maximaal 2.700 m² bvo draagt. De winkels, zoals Aldi en Albert Heijn deze de komende tijd willen ontwikkelen, zijn echter groter. Deze vergroting komt vanwege twee aspecten. In de eerste plaats vanwege de indeling van de gebouwen. Anderzijds omdat hiermee extra comfort aan de klanten gegeven kan worden. De ontwikkeling is dus in strijd met het bestemmingsplan.

Wel gelden er algemene afwijkingsregels (artikel 27) waarin geregeld is dat middels een omgevingsvergunning met 10% kan worden afgeweken van genoemde oppervlaktes. Daar willen zowel Aldi als Albert Heijn gebruik van maken.

In voorliggend memo wordt het gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid onderbouwd.

MOTIVERING AFWIJING

Gebruikmakend van de 10%-afwijkingsmogelijkheid zal Albert Heijn een oppervlakte hebben van 2.970 m² bvo in plaats van 2.700 m² bvo en Aldi zal een oppervlakte hebben van 1.430 m² bvo in plaats van 1.300 m² bvo. In totaal betreft dit dus een afwijking (10%) van 400 m² bvo op de reeds toegestaan oppervlakte van 4.000 m² bvo.

TOETSING AAN AFWIJINGSREGELS

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning toetsen of er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeerssituatie ter plaatse;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- cultuurhistorische waarden.

De toetsing is als volgt:

- Met het wijzigen van de omvang van de twee supermarkten worden geen veranderingen aangebracht in de omvang/situering van het gebouw. Zowel het bestaande gebouw als de nieuwbouw blijven binnen de bouwvlakken uit het bestemmingsplan. Er wordt enkel intern een andere indeling van de units gemaakt zodat er een iets groter oppervlak beschikbaar is voor de supermarkten. Doordat de afwijking zeer beperkt is, zal het gevelbeeld niet anders worden. Dit betekent ook dat de ontwikkeling geen invloed heeft op het straat- en bebouwingsbeeld.

- b) In principe leidt een grotere winkel tot een grotere verkeersgeneratie. Door gebruik te maken van de afwijking wordt 400 m² aan supermarktmeters toegevoegd en daarmee tegelijk 400 m² aan oppervlak voor detailhandel verminderd. De parkeernormen van de gemeente Haarlem kennen geen normen voor supermarkten. Wel zijn er normen voor stadsdeelcentra. Deze bedragen maximaal 2,5 parkeerplaats per 100 m². Wanneer er alleen supermarktmeters toegevoegd worden zou dat betekenen dat er 10 extra parkeerplaatsen nodig zouden zijn. Aangezien de extra supermarktmeters ten laste komen van andere winkels die op basis van het bestemmingsplan immers mogelijk zijn, zal de ontwikkeling daarom op basis van deze normen dus niet tot extra parkeervraag leiden.
- c) Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid, dat is geborgd in het Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018, kan ook worden gesteld dat de ontwikkeling niet tot extra verkeersgeneratie ten opzichte van de maximale planologische invulling leidt. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden worden niet anders. Op basis van het bestemmingsplan geldt voor beide gebouwen de bestemming 'Gemengd -6'. Binnen deze bestemming zijn supermarkten, binnen de genoemde oppervlakte, overal mogelijk. Daar is in de bestemmingsregeling rekening mee gehouden. Het feit dat de supermarkten wat groter worden leidt niet tot extra beperkingen van aangrenzende gronden dan die op basis van het vigerende bestemmingsplan al gelden.
- Het Parapluplan parkeernormen geeft ook aan dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand gehouden worden op eigen terrein voor laad- en losmogelijkheden. De uitbreiding van de winkels heeft met name tot doel om extra service aan bestaande klanten te bieden. Deze concrete aanvraag leidt niet tot extra bewegingen van de supermarkt, aangezien de extra meters vooral ingezet worden om extra comfort toe te voegen. Bovendien is het mogelijk om de beladingsgraad van de vrachtwagens te verhogen. De vergroting van de oppervlakte aan supermarkten met 10% gaat dus niet gepaard met een intensivering van het laden en lossen met 10%. Ten opzichte van de maximale planologische invulling gaat dit gebruik ook niet gepaard met extra leveringen. Indien de ruimte zou zijn ingevuld met andere winkels, zou er immers ook laden en lossen mogelijk zijn.
- d) Brandveiligheid en rampenbestrijding: het in gebruik nemen van een groter deel van de panden voor supermarkt leidt niet tot ruimtelijke wijzigingen. De aanrij- of vluchtroutes die nodig zijn bij calamiteiten wijzigen dus niet. Uiteraard zal in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen een toets op gebouwniveau door de brandweer plaatsvinden.
- e) Cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van de supermarktpanden zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel geldt een dubbelbestemming Waarde-archeologie. De ontwikkeling leidt echter niet tot bodemverstorende werkzaamheden. De afwijking heeft betrekking op een interne functiewijziging.

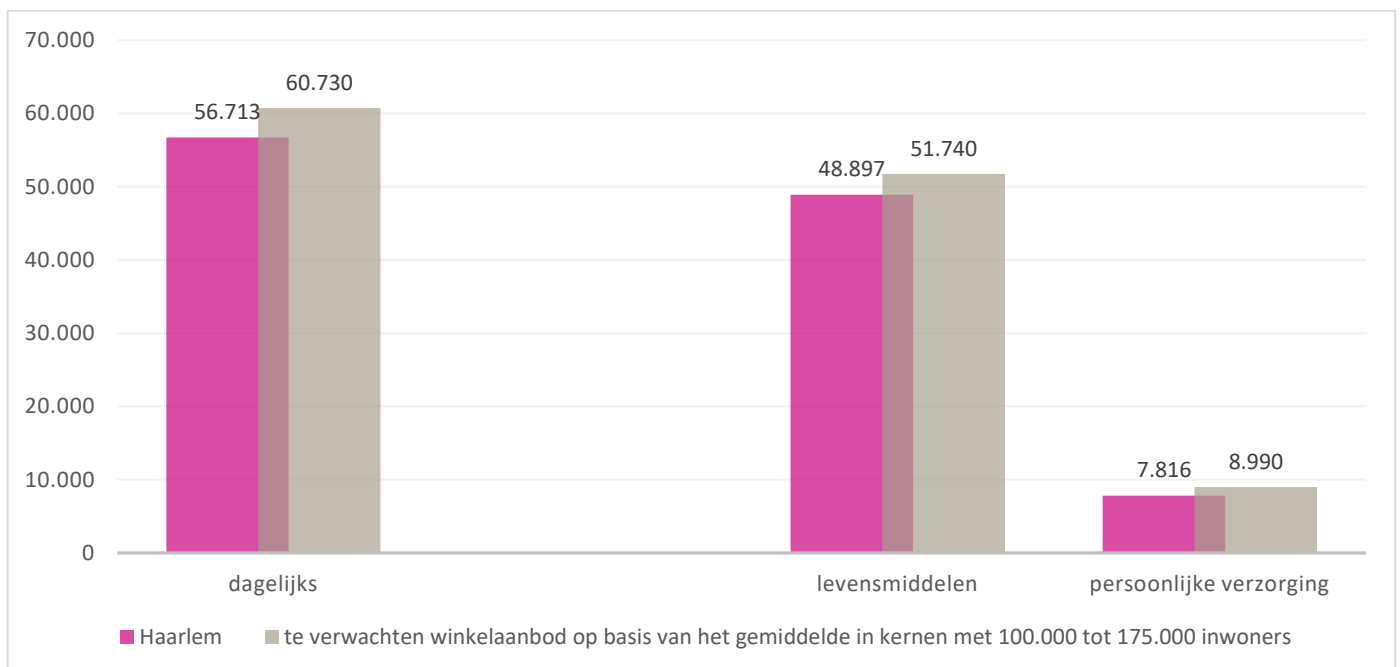
ALGEMENE MOTIVERING

Verder zal met het toepassen van de 10%-afwijkingmogelijkheid ook geen onevenredig effect optreden op de detailhandelsstructuur. De ontwikkeling betreft een beperkte uitbreiding van twee bestaande supermarkten op nagenoeg dezelfde locatie. Deze supermarkten zijn al bekend bij zowel de consument als de overige ondernemers in de omgeving en Haarlem. De uitbreiding is gericht op het efficiënter kunnen indelen van de winkel, en het bieden van meer service en comfort voor de consument.

De afgelopen jaren is er een trend van schaalvergroting zichtbaar in de retail. Veel winkelbedrijven realiseren grotere winkels om de veeleisende consument een zo groot mogelijk assortiment en veel comfort (veel kassa's, ruime gangpaden en extra diensten) te kunnen bieden. Zo hebben nieuwe full-service supermarkten tegenwoordig een omvang vanaf circa 1.500, maar soms ook al 3.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo), het brutovloeroppervlak (bvo) is dan ook weer groter. Dit doen zij deels in reactie op de toenemende verkopen via internet. Winkels moeten om klanten te trekken en te behouden zich steeds meer onderscheiden, en bieden daarom meer service en comfort. Het afgelopen jaar is bovendien het belang van goede supermarkten groter geworden. Dat stelt ook eisen aan de omvang.

Met de afwijking van 10% kunnen beide supermarkten een moderne winkel neerzetten die aansluit bij de wensen van de moderne consument. Zo is er meer ruimte voor versproducten, acties en aanbiedingen, bredere gangpaden, en meer ruimte voor service-elementen zoals bijvoorbeeld servicebalie en zelfscan in het geval van Albert Heijn en een bake-off bij Aldi. Daarmee wordt niet ingezet op een rechtevenredige toename van het aantal klanten, maar vooral op het beter bedienen en daarmee binden van de bestaande klanten. Bovendien besteden supermarkten meer aandacht aan duurzaamheid. Dat betekent onder andere dat er meer ruimte nodig is voor afvalscheiding, installaties e.d..

Daarnaast heeft Haarlem momenteel een benedengemiddeld aanbod aan dagelijks goederen (figuur 1), met name winkels in levensmiddelen (zoals supermarkten). Dit geeft een indicatie van de marktruimte in Haarlem. Bovendien speelt in dit gebied ook een grotere gebiedsontwikkeling waarbij 600 woningen worden gebouwd. Daarmee voorziet deze gebiedsontwikkeling ook in een eigen behoefte aan dagelijks aanbod. Op die manier wordt ook ingespeeld op de behoefte van de toekomstige inwoners van het gebied.



Figuur 1 Vergelijking dagelijks winkelaanbod Haarlem in vergelijking met het gemiddelde in kernen met 100.000 tot 175.000 inwoners (bron: Locatus, 2021)

TOETS AAN DETAILHANDELSBELEID

De detailhandelsvisie 2016-2020 biedt voor de genoemde periode het beleidskader voor toekomstige ontwikkelingen in de sector in de gemeente. De gemeente heeft in de detailhandelsvisie 2016-2020 een aantal speerpunten geformuleerd:

1. Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden.
2. Stimuleren van detailhandel en nieuwe concepten die bijdragen aan een aantrekkelijke, toekomstbestendige (binnen)stad.
3. Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandel structuur: ruimte geven aan kwaliteit en innovatie inspeland op de toekomstige trends zoals de groeiende grensvervaging tussen detailhandel en andere branches (o.a. horeca 'blurring').
4. Behoud van een fijnmazige winkelstructuur: dagelijkse boodschappen op een aanvaardbare afstand ook in het kader van langer zelfstandig wonen.

5. Voorkómen van bovenmatige leegstand door het opstellen van een actieplan leegstand samen met de stakeholders in de stad.

Gezien de beleidsdoelen voor Haarlem, de beperkte marktruimte en inspeland op de trend dat er minder fysieke winkels nodig zijn door het veranderde koopgedrag van de consument, en er wel behoefte is aan meer concentratie op sterke winkellocaties wordt de hoofdwinkelstructuur voor Haarlem in 2020 vastgesteld. Het winkelgebied Westergracht maakt onderdeel uit van de hoofdstructuur als wijkwinkelcentrum in Haarlem Zuidwest.

Met de bestaande uitbreidingsplannen voor het stadsdeelwinkelcentrum Schalkwijk, voor de wijkwinkelcentra Plaza West aan de Westergracht en het Prinses Beatrixplein worden de voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen voor de inwoners in Haarlem-Oost/Schalkwijk en Haarlem-Zuidwest op peil gebracht en toekomstbestendig gemaakt. Bovendien wordt bijgedragen aan de speerpunten 2 en 3: het bieden van ruimte voor nieuwe concepten en ruimte bieden aan kwaliteit en innovatie inspeland op toekomstige trends.

Daarnaast heeft de gemeente Haarlem voor de periode 2020-2022 een actieplan detailhandel en horeca opgesteld. In Haarlem zou dit jaar het gemeentelijk Detailhandelsbeleid 2016 – 2020 worden geactualiseerd. Vanwege de coronacrisis is er behoefte aan een meer actiegerichte aanpak op korte termijn. Daarom is gekozen voor het opstellen van een Actieplan Detailhandel en Horeca 2020 t/m 2022. Met dit actieplan kan worden ingespeeld op de actualiteit met acties met als doel bij te dragen aan aantrekkelijke winkelgebieden in Haarlem. Ook voor de langere termijn. De ambitie is om de leefbaarheid en economische vitaliteit te verbeteren of in stand te houden. Het winkelgebied Westergracht is vooral gericht op dagelijkse boodschappen, dat is ook de reden voor veel mensen om het winkelgebied te bezoeken. De ambities en acties voor dit gebied hebben met name te maken met samenwerking, bereikbaarheid, openbare ruimte.

De beoogde uitbreiding van Albert Heijn en Aldi past binnen de kaders van het gemeentelijk detailhandelsbeleid. De supermarkten zijn gevestigd in het winkelgebied Westergracht dat onderdeel uitmaakt van de hoofdstructuur van Haarlem. De gemeente zet in op een toekomstbestendig winkelgebied. Met de uitbreiding kunnen de supermarkten inspelen op de wensen van de consument en meer service en comfort bieden, waardoor deze winkels, en daarmee het winkelgebied meer toekomstbestendig is.

STIKSTOF

Ten overvloede is gekeken naar het aspect stikstof. De bebouwing is al aanwezig. Er is dus geen sprake van een aanlegfase. Hiervoor is aangetoond dat de afwijking niet leidt tot extra verkeersbewegingen. Er is daarmee dus ook geen sprake van stikstofdepositie op beschermde gebieden.

CONCLUSIE

Aldi en Albert Heijn zijn voornemens om hun winkels uit te breiden. Daarbij willen zij gebruik maken van de mogelijkheid om met 10% af te wijken van de maximale omvang zoals in het huidige bestemmingsplan vastgelegd. De uitbreiding van 10% is beperkt, en betreft enkel een interne wijziging van de indeling van winkelunits. In dit memo is onderbouwd dat de ontwikkeling past binnen de regels voor binnenplanse afwijking. Bovendien ontstaat met de uitbreiding van beide winkels meer ruimte voor het bieden van service en comfort zodat twee moderne supermarkten kunnen worden neergezet. Voor de huidige situatie, maar ook als hart van een toekomstig woongebied.