



Uitspraak 201508654/1/R6

Datum van uitspraak: woensdag 25 mei 2016

Tegen: de raad van de gemeente Haarlem

Proceduresoort: Tussenuitspraak/bestuurlijke lus

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Holland

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2016:1400**

201508654/1/R6.

Datum uitspraak: 25 mei 2016

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak onderscheidenlijk tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) in het geding tussen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid CBRE Dutch Retail Fund Management B.V., gevestigd te Den Haag, en anderen (hierna: CBRE en anderen),
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ahold Europe Real Estate en Construction B.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Albert Heijn B.V., beide gevestigd te Zaandam, gemeente Zaanstad, (hierna tezamen en in enkelvoud: Ahold),
appellanten,

en

de raad van de gemeente Haarlem,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 1 oktober 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben CBRE en anderen en Ahold beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

CBRE en anderen en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 8 maart 2016, waar CBRE en anderen, vertegenwoordigd door mr. M. Klijnstra en mr. G.M. Blanken, beiden advocaat te Amsterdam, [gemachtigden], Ahold, vertegenwoordigd door mr. J.C. van Oosten, advocaat te Amsterdam, en de raad, vertegenwoordigd door mr. H. van Lier, advocaat te Haarlem, drs. A.J. Lambertus, ir. T.M. Bunschoten, werkzaam bij Goudappel Coffeng, drs. G.J.W. Wanders, werkzaam bij de gemeente, drs. R.A.E.M. Kersten, werkzaam bij de Projectmaatschappij Schalkstad, en drs. A.L.J. Mein, werkzaam bij BRO, zijn verschenen.

Overwegingen

Toetsingskader

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.
2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het plan

3. Het plan voorziet in de eerste fase van de herontwikkeling van het winkelcentrum Schalkwijk, hernoemd tot Schalkstad (hierna: het winkelcentrum), in het zuidoosten van Haarlem. Het plan maakt een uitbreiding met 9.200 m² bedrijfsvloeroppervlakte (hierna: bvo) mogelijk, hetgeen overeenkomt met 7.820 m² winkelvloeroppervlakte (hierna: wvo).

Maximering voor supermarkten

4. Ahold betoogt dat het vloeroppervlak voor supermarkten in het plan ten onrechte is gemaximeerd op 4.850 m² bvo. Ahold wordt hierdoor onnodig beperkt in haar bedrijfsvoering. Deze maximering kan gelet op het meest recente distributieplanologische onderzoek niet op basis van de toekomstige marktruimte worden gerechtvaardigd. Hoewel de op basis van eerder onderzoek berekende marktruimte volgens het recente onderzoek nog steeds verdedigbaar is, is de uitbreidingsruimte voor dagelijkse artikelen toegenomen en die voor niet-dagelijkse artikelen afgenomen.

4.1. De raad stelt dat met de planregeling de vestiging van een grotere Albert Heijn supermarkt dan momenteel op de bestaande locatie aan de Mentonpassage 12 geëxploiteerd wordt, wordt gefaciliteerd. De raad komt daarmee tegemoet aan de belangen van appellanten en faciliteert ook de moderne winkelbehoeftes van de consument. Deze wijze van regelen sluit voorts aan op de privaatrechtelijke afspraken die met Ahold zijn gemaakt door de Projectmaatschappij Schalkstad, om een verplaatsing te faciliteren en de bestaande locatie van een Albert Heijn-vestiging door Albert Heijn zelf te laten herontwikkelen. Op zichzelf zou volgens de raad Albert Heijn op de oude locatie op grond van het overgangsrecht een supermarkt kunnen vestigen. Op basis van het nieuwe plan en de afspraken die met Ahold zijn gemaakt, gaat de raad ervan uit dat de supermarkt van Albert Heijn wordt verplaatst naar de nieuwe locatie.

4.2. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, onder a, sub 2, van de planregels zijn de voor "Centrum - 2" aangewezen gronden bestemd voor detailhandel, waarbij het maximum vloeroppervlak voor supermarkten 4.850 m² bvo mag bedragen.

4.3. De planregeling staat er op zichzelf niet aan in de weg dat ter plaatse van de winkel van Albert Heijn aan de Mentonpassage een supermarkt blijft gevestigd. Op de verbeelding is daar geen aanduiding opgenomen op grond waarvan een supermarkt is uitgesloten. Een dergelijk gebruik valt, nu het niet met het plan in strijd is, niet onder het overgangsrecht.

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. Dat op zichzelf de uitbreidingsruimte voor dagelijkse artikelen zou zijn toegenomen, wat daar ook van zij, is onvoldoende voor een ander oordeel. Bij het voorgaande betreft de Afdeling dat met Ahold bij de voorbereiding van dit plan privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt op grond waarvan de vestiging van Albert Heijn zal worden verplaatst en de oude locatie anders dan als supermarkt zal worden herontwikkeld.

Het betoog faalt.

Planologische mogelijkheden

5. CBRE en anderen betogen dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met de maximale planologische invulling die het plan mogelijk maakt. Zij voeren in dit verband aan dat het opnemen van brede flexibele bestemmingen gelet op de plantoelichting niet strookt met de bedoeling van de raad. In de plantoelichting wordt ten onrechte slechts rekening gehouden met een enkel scenario, terwijl het plan ook andere invullingen mogelijk maakt. Alleen de ruimte voor detailhandel is gemaximeerd. De overige functies die binnen de bestemming "Centrum-1" en "Centrum-2" mogelijk worden gemaakt, zijn niet aan een maximum gebonden. Kennelijk is beoogd aan de zuidzijde van de Nicepassage een bioscoop met horeca te vestigen, terwijl deze invulling binnen de bestemmingen "Centrum-1" en "Centrum-2" overal kan worden gerealiseerd. Ook op de nieuwe locatie voor de vestiging van Albert Heijn is een andere invulling met een of meer supermarkten mogelijk dan de bedoeling is. Volgens CBRE en anderen had de raad de herontwikkeling van het winkelcentrum niet mogen faseren zoals hij heeft gedaan. De raad heeft volgens CBRE en anderen voorts niet onderkend dat het maximum aantal toegestane vierkante meters detailhandel binnen het nieuw te realiseren blok met de bestemming "Centrum-2" niet voor het hele bouwvlak geldt. De extra ruimte voor winkels en opslag boven de onderdoorgangen is ten onrechte niet in de berekeningen opgenomen. Volgens CBRE en anderen heeft de raad ook niet onderkend dat de huidige locatie van Albert Heijn ook als supermarktllocatie in gebruik kan blijven.

5.1. De raad stelt dat met het in de plantoelichting beschreven scenario het meest realistische en meest waarschijnlijke scenario is onderzocht. Dit scenario hangt sterk samen met het stedenbouwkundig kader, de door de Projectmaatschappij Schalkstad gesloten huur- en ontwikkelcontracten en het beoogde aanbestedingsprogramma voor het nieuwbouwblok. Wat de vormgeving van het aanduidingsvlak bij het nieuwbouwblok op het Californiëplein en Floridaplein betreft, brengt de raad naar voren dat aan detailhandel in artikel 4, lid 4.1, twee voorwaarden zijn gesteld, welke niet gelden voor de rand binnen het bestemmingsvlak die buiten het aanduidingsvlak "maximum vloeroppervlakte, bvo" valt. Gezien de aard van het bouwplan verwacht de raad niet dat een toekomstige eigenaar op de aangegeven locaties, bijvoorbeeld boven de onderdoorgang en hoger dan 6 m, detailhandel zal realiseren. Hiermee heeft de raad geen rekening hoeven houden. Gelet op de gemaakte privaatrechtelijke afspraken acht de raad het niet aannemelijk dat Ahold op de oude locatie een, concurrerende, supermarkt zal gaan vestigen. Brede globale bestemmingen stroken met de bedoeling van de raad. De raad acht het wenselijk om globaal te bestemmen in plaats van krappe functionele bestemmingen, omdat dit gezien de hoge dynamiek in winkelcentra past bij de aard van het gebruik.

5.2. Ingevolge artikel 3, lid 3.1, van de planregels zijn de voor "Centrum - 1" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. detailhandel met uitzondering van supermarkten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m²)' is ten hoogste het aangegeven bruto vloeroppervlak (bvo) detailhandel toegestaan; c. dienstverlening;
- d. horeca 1, horeca 2 en horeca 3;
- e. horeca 5 uitsluitend op de eerste verdieping ter plaatse van de aanduiding 'horeca 5';
- f. cultuur en ontspanning;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. 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.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels zijn de voor "Centrum - 2" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. detailhandel, waarbij:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m²)' ten hoogste het aangegeven bruto vloeroppervlak (bvo) is toegestaan

2. het maximum vloeroppervlak voor supermarkten 4.850 m² bvo mag bedragen;

b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is geen detailhandel (waaronder een supermarkt) toegestaan;

c. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt uitgesloten' is geen supermarkt toegestaan;

d. dienstverlening;

e. horeca 1, horeca 2 en horeca 3;

f. cultuur en ontspanning;

g. maatschappelijke voorzieningen;

h. wonen;

i. woonzorgvoorzieningen;

j. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' zijn wonen en woonzorgvoorzieningen niet toegestaan;

k. 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.

Ingevolge artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder 4.2.1, mogen binnen de bestemming "Centrum - 2" bouwwerken worden opgericht onder de voorwaarden dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd en dat een bouwvlak volledig mag worden bebouwd,

Ingevolge lid 4.2, aanhef en onder 4.2.2, mogen binnen de bestemming "Centrum - 2" bouwwerken worden opgericht onder de voorwaarde dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' de gronden tot een hoogte van 6 m gevrijwaard dient te blijven van bebouwing.

5.3. Het behoort tot de beleidsvrijheid van de raad om de mate van gedetailleerdheid van een plan te bepalen. In een bestemmingsplan kunnen globale bestemmingen worden opgenomen die niet meer behoeven te worden uitgewerkt. In dit geval is het de uitdrukkelijke bedoeling van de raad om via globale bestemmingen de nodige flexibiliteit mogelijk te maken bij de invulling van het plangebied. Dat de plantoelichting er blijk van geeft dat er plannen zijn voor een specifieke invulling van het plangebied, laat deze beleidskeuze van de raad onverlet.

Het uitgangspunt van de raad dat voor het winkelgebied een planregeling met globale bestemmingen de voorkeur verdient, acht de Afdeling niet onredelijk. Daarbij is in aanmerking genomen dat de keuze om flexibel te bestemmen de mogelijkheid biedt panden voor verschillende functies aan te bieden en zodoende zo goed en snel mogelijk in te spelen op marktontwikkelingen, met de doelstelling leegstand te bestrijden.

De Afdeling acht het aanvaardbaar om de herontwikkeling van het winkelcentrum te faseren en in de eerste fase de gronden te betrekken waarop het plan ziet. Daarbij is in aanmerking genomen dat de raad de komst van twee in de nieuwbouw te vestigen supermarkten als "trekkers" ziet, die ook de niet in het plan begrepen delen van het winkelcentrum aantrekkelijker kunnen maken voor het winkelend publiek. De raad heeft aan deze keuze de Structuurvisie Schalkstad 2025 en een door de raad goedgekeurd stedenbouwkundig plan ten grondslag gelegd. In dit plan is de stedenbouwkundige visie op het winkelcentrum en de noodzaak van herontwikkeling vastgelegd.

De raad heeft zich voorts in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat andere functies dan detailhandel op zichzelf aanvaardbaar zijn op de gronden waar het plan deze mogelijk maakt, zonder specifieke maximisering van de oppervlakte voor die functies. De raad mocht uitgaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden en heeft geen rekening hoeven houden met een onwaarschijnlijk

scenario waarin binnen het plangebied enkel of overwegend een bepaalde functie, zoals horeca of bioscopen, zal worden gerealiseerd. De Afdeling betreft daarbij dat het om de uitbreiding van een bestaand winkelcentrum gaat, waarbij een invulling met detailhandel voorop staat.

Bij het plandeel bestemd voor "Centrum - 2" ter plaatse van het nieuwbouwblok op het Californiëplein en het Floridaplein vallen de grenzen van het bouwvlak en het bestemmingsvlak samen. Dat betekent dat binnen het gehele bestemmingsvlak gebouwd mag worden, dus ook buiten het aanduidingsvlak met een maximum voor detailhandel. Voor zover buiten dat aanduidingsvlak de aanduiding "onderdoorgang" is opgenomen, geldt dat op grond van artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder 4.2.2, van de planregels tot een hoogte van 6 m niet mag worden gebouwd. De theoretisch mogelijke extra ruimte voor winkels en opslag boven de onderdoorgangen van maximaal ongeveer 800 m² waar CBRE en anderen op hebben gewezen, is niet zodanig groot dat de raad deze oppervlakte had moeten betrekken bij de berekening van de maximaal mogelijke oppervlakte voor detailhandel. Een door CBRE en anderen gevreesde mogelijke uitbreiding tot 2.400 m² boven de onderdoorgangen door de toevoeging van twee extra bouwlagen, is op grond van de planregels weliswaar planologisch niet uitgesloten, maar daaraan heeft de raad, gezien de ruimtelijke visie op het gehele winkelcentrum, geen betekenis hoeven toekennen bij de bepaling van hetgeen binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt. De raad heeft zich in dit verband niet ten onrechte op het standpunt gesteld dat het op die hoogte niet waarschijnlijk is dat er opslag ten behoeve van detailhandel dan wel detailhandel zal worden gerealiseerd, nu daarvoor aparte opgangen zouden moeten worden gerealiseerd.

Zoals hiervoor in 4.3 is overwogen, staat de planregeling er op zichzelf niet aan in de weg dat ter plaatse van de huidige winkel van Albert Heijn aan de Mentonpassage een supermarkt blijft gevestigd. Evenwel, nu in artikel 4, lid 4.1, onder a, sub 2, van de planregels een maximum is opgenomen voor het vloeroppervlak voor supermarkten binnen de bestemming "Centrum - 2", zou het mogelijke gebruik van de huidige locatie van Albert Heijn in de toekomst als supermarktplaat niet betekenen dat meer dan dit maximum zou zijn toegestaan.

Het betoog faalt.

Actuele regionale behoefte

6. CBRE en anderen betogen dat niet is voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Niet is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De afweging van de behoefte tegen het bestaande aanbod is zowel voor detailhandel als voor de andere in het plan mogelijk gemaakte functies onvoldoende gemaakt. Uit de door CBRE en anderen overgelegde contra-expertise van Bureau Stedelijke Planning (hierna: BSP) blijkt dat wat betreft detailhandel in het door BRO uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek dat aan het plan ten grondslag is gelegd verkeerde uitgangspunten zijn gehanteerd. Gegevens zijn verouderd en het verzorgingsgebied is onjuist afgebakend. Daaruit volgt dat ook de cijfers over koopkrachtbinding en -toevloeiing en het gemiddelde inkomen niet kloppen. Indien van de juiste gegevens wordt uitgegaan, leidt dat volgens CBRE en anderen tot een andere marktruimte. Ten onrechte is voorts geen rekening gehouden met de planologisch nog te benutten mogelijkheden en de leegstand in en rond het winkelcentrum. Thans is al sprake van aanzienlijke leegstand van de beschikbare ruimte voor detailhandel. Dit zal door het verwachte vertrek van de V&D veel groter worden.

Voor zover al aan de eis van een actuele regionale behoefte wordt voldaan, is volgens CBRE en anderen niet voldaan aan de in voormeld artikel, onder b, neergelegde eis dat in een behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.

6.1. De raad stelt dat aan de voorwaarden in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is voldaan. In dit verband verwijst de raad naar de reactie van BRO op de contra-expertise van BSP.

6.2. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro wordt onder "bestaand stedelijk gebied" verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt onder stedelijke ontwikkeling verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

6.3. In het door BRO opgestelde rapport "Haarlem, actualisatie marktruimte stadsdeelcentrum Schalkstad" van 10 april 2013 (hierna: DPO 2013) staat dat een actualisatie van de marktruimteberekening, waarbij rekening is gehouden met de wens tot schaalvergroting van de supermarkten, het realiseren van een grootschalige trekker op het gebied van non-food, de ontwikkelingen op het gebied van internet en de toenemende concurrentie, aantoont dat er in het jaar 2025 nog een marktruimte voor detailhandel is van circa 10.500 tot 11.500 m² wvo (dit komt overeen met circa 12.350 tot 13.500 m² bvo). Inclusief de marktruimte voor horeca en andere verblijfsduur verlengende functies komt de marktruimte in 2025 voor stadsdeelcentrum Schalkstad uit op circa 12.400 tot 13.500 m² wvo (dit komt overeen met circa 14.600 tot 15.900 m² bvo).

6.4. In de notitie van BRO "Aanvullende notitie op DPO 2013" van 30 juni 2015 (hierna: DPO 2015) staat dat op basis van de herijking van de parameters geconcludeerd moet worden dat er voor detailhandel nog altijd een theoretische uitbreidingsruimte is van 7.000 - 8.000 m² wvo tot 2025, waarbij rekening is gehouden met de leegstand van winkelunits die qua omvang en locatie courant zijn voor herinvulling, maar niet in de herontwikkeling zijn betrokken, te weten 3.476 m² in het winkelcentrum zelf. In vergelijking met 2013 is de marktruimte voor dagelijkse artikelen toegenomen ten opzichte van de marktruimte voor niet-dagelijkse artikelen. Het planinitiatief omvat 2.352 m² wvo aan uitbreidingsruimte voor supermarkten en 5.631 m² wvo aan commerciële ruimte die planologisch ingevuld kan worden met detailhandel. In totaal gaat het om 7.983 m². Dit past binnen de aangegeven bandbreedte. Invulling van de ruimte is ook mogelijk met dienstverlening, horeca, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen en deels woonzorgvoorzieningen, waardoor de geplande uitbreidingsruimte niet volledig ingevuld wordt met detailhandel. Een brede bestemming is ook toepasselijk in een stedelijke omgeving waar een hoge mate van flexibiliteit gewenst is. Dit sluit goed aan op de trend van brancheervaging die de laatste jaren zichtbaar is, waarin diverse functies in een voorziening gecombineerd worden. De beoogde ontwikkeling voorziet daarmee in kwantitatieve zin in een actuele regionale behoefte. Volgens de notitie sluit het initiatief vanuit kwalitatief oogpunt aan op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van schaalvergroting van supermarkten en hogere eisen van de consument ten aanzien van keuzemogelijkheden en aanbodkwaliteit. Het versterkt de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur op de aangegeven locatie. Daarbij heeft de ingreep een positief effect op de ruimtelijk-functionele structuur van het winkelcentrum. Er ontstaat een meer evenwichtige routing met sterkere en beter gepositioneerde ankerpunten, wat een positief effect zal hebben op de doorbloeding van het winkelcentrum en op de huidige leegstand.

Wat de tweede trede betreft, de ontwikkeling wordt volledig opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied, aldus de notitie. Er is daarbij sprake van sloop, nieuwbouw en herstructurering, waarbij leegstaande panden worden betrokken. Voor de twee nieuwe locaties is binnen het winkelcentrum geen ruimte van voldoende omvang beschikbaar. Leegstaande panden buiten het winkelcentrum zijn door ligging en grootte niet bruikbaar.

6.5. In het door CBRE en anderen overgelegde rapport "Contra-expertise behoefte en effecten uitbreiding winkelcentrum Schalkwijk (Haarlem)" van 24 november 2015, opgesteld door BSP (hierna: de contra-expertise), staat dat aan de distributieve berekening van BRO een aantal onjuistheden en onvolkomenheden ten grondslag liggen. Ten onrechte is de hele gemeente Haarlem als primair verzorgingsgebied beschouwd. De gehanteerde koopstroomgegevens dateren uit 2011 en zijn sterk verouderd. Er is voorts onvoldoende rekening gehouden met relevante ontwikkelingen, waarbij consumenten voor niet-dagelijkse artikelen bijvoorbeeld op internet hun aankopen doen. De distributieve ruimte in de dagelijkse sector wordt becijferd op 2.000 tot 2.500 m² wvo en 500 m² wvo in de niet-dagelijkse sector. De door BRO verrichte distributieve berekening miskent dat ter bepaling van de regionale behoefte de vraag moet worden afgezet tegen het bestaande aanbod in de regio, rekening houdend met leegstand en plancapaciteit. De leegstand is zodanig dat de distributieve ruimte kan worden opgevangen in de leegstaande panden in het winkelcentrum. Door de sluiting van de V&D zal de leegstand oplopen tot 29% van het thans beschikbare winkelareaal. De contra-expertise concludeert dat de voorgenomen uitbreiding niet voorziet in een actuele regionale behoefte.

6.6. In de notitie "Haarlem, Schalkstad - Reactie op contra-expertise BSP" van BRO van 11 december 2015 (hierna: de reactie van BRO) staat dat het ook om de kwalitatieve behoefte gaat, zodat het meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte op zichzelf geen probleem hoeft te zijn. Voor de koopstromen is gebruik gemaakt van het Koopstromenonderzoek Randstad 2011, zoals BSP ook heeft gedaan. Ten tijde van het uitvoeren van de distributieplanologische onderzoeken in 2013 en 2015 was het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2015 waar het BSP op wijst, nog niet beschikbaar. Hoewel BRO uitgaat van de gehele gemeente als primair verzorgingsgebied zijn de gebruikte cijfers wel geënt op winkelcentrum Schalkwijk. Voor de uitkomst van de berekening maakt het niet uit welk uitgangspunt wordt gehanteerd. BSP komt tot andere uitkomsten van de distributieve berekening omdat er andere aannames zijn bij bestedingen en een aanpassing van interneteffecten. Overigens blijkt uit de gegevens van BSP ook dat het verzorgingsgebied veel groter is dan het stadsdeel alleen. BSP onderschat voorts, door de bestedingscijfers voor het inkomensniveau van Schalkwijk te corrigeren, de omvang van de toevloeiing. BRO heeft voor de bestedingen als uitgangspunt het Nederlands gemiddelde gehanteerd, waarmee wordt gecorrigeerd voor het lagere bestedingsniveau in Schalkwijk en het hogere bestedingsniveau in de rest van Haarlem en omgeving. Volgens de reactie van BRO is het aannemelijk dat er een fout zit in de uitkomsten van het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 wat betreft de dagelijkse sector, waardoor er mogelijk toch minder (dagelijkse) marktruimte is dan BRO heeft ingeschat. BRO gaat er voorts vanuit dat de omzetstijgingen en de effecten van internet elkaar uitmiddelen. BRO wijst erop dat BSP weliswaar tot andere uitkomsten komt bij de distributieve berekening, maar dat ook deze op aannames met de daarbij horende onzekerheden zijn gebaseerd. BRO heeft anders dan BSP stelt voldoende rekening gehouden met de leegstand. Deze is voor een deel buiten het winkelcentrum gelegen en qua omvang en ligging niet geschikt voor herinvulling door een supermarkt of een trekker. Een deel van de leegstand wordt in de herontwikkeling betrokken. De resterende leegstand is in mindering gebracht op de distributieve ruimte. Het mogelijke vertrek van de vestiging van V&D is niet in het distributieplanologisch onderzoek 2015 meegenomen.

6.7. In de notitie "Haarlem, Schalkstad - Reactie op bemerkingen op notitie Reactie contra-expertise BSP" van BRO van 24 februari 2016 staat dat als rekening wordt gehouden met de effecten van de met het plan beoogde versterking van de dagelijkse sector in het winkelcentrum en met een correctie voor de meetfout in het koopstromenonderzoek uit 2011, de distributieve dagelijkse uitbreidingsruimte komt op ongeveer 2.900 m² wvo. Voor de niet-dagelijkse sector is er een uitbreidingsruimte van 4.930 m² wvo.

6.8. De Afdeling stelt vast dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, gelezen in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro mogelijk maakt. Gelet hierop dient in de toelichting bij het plan te zijn beschreven dat de uitbreiding voorziet in een actuele regionale behoefte. Daarbij is van belang dat uit de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro volgt dat bij de beoordeling of sprake is van een actuele regionale behoefte, de behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod en dat dit voor detailhandel betekent dat wordt gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van winkelleegstand. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden.

6.9. De Afdeling overweegt dat tussen partijen discussie bestaat over de vraag of er voldoende marktruimte is voor de voorziene uitbreiding van het winkelcentrum. Het rapport van BSP en de rapporten van BRO komen tot verschillende conclusies op basis van verschillende aannames. CBRE en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat het DPO 2013 en het DPO 2015 zodanige gebreken of leemten in kennis vertonen dat de raad zich niet daarop heeft mogen baseren. De keuze om de hele gemeente Haarlem als primair verzorgingsgebied aan te merken is niet onjuist. Het BRO heeft bij de berekening van de bestedingen mogen uitgaan van het Nederlandse gemiddelde. Daarop is een correctie toegepast voor het lagere bestedingsniveau in Schalkwijk en het hogere bestedingsniveau in Haarlem en omgeving. Bij het onderzoek mocht worden uitgegaan van het Koopstromenonderzoek Randstad 2011, nu geen meer actuele gegevens voorhanden waren. De Afdeling acht aannemelijk dat, wat er ook zij van de uitkomsten van het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 wat betreft de dagelijkse sector, de gestelde meetfout geen wezenlijke gevolgen heeft voor de berekende marktruimte. Ten tijde van het vaststellen van het plan was de sluiting van de V&D-vestiging geen vaststaand gegeven, zodat het onderzoek daarmee geen rekening hoefde te houden. Niet kan worden staande gehouden dat alleen de leegstand in het winkelcentrum is meegenomen. Het DPO 2013 schetst de detailhandelsstructuur in Haarlem en gaat in op de effecten op buurt- en wijkcentra en de binnenstad. Ook is acht geslagen op de planologisch nog te benutten mogelijkheden in het winkelcentrum.

Hetgeen CBRE en anderen hebben aangevoerd biedt geen grond voor het oordeel dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt dat met het plan wordt voorzien in een actuele regionale behoefte en dat de voorziene uitbreiding niet tot zodanige leegstand in het winkelcentrum en de omgeving daarvan zal leiden dat daardoor een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie zal ontstaan. Daarbij is van belang dat de raad er op grond van het DPO 2013 en het DPO 2015 vanuit gaat dat door de voorziene uitbreiding het winkelcentrum een kwaliteitsimpuls krijgt, waarvan het winkelcentrum als geheel zal kunnen profiteren. Voorts neemt de Afdeling in aanmerking dat de raad belang heeft gehecht aan de omstandigheid dat de leegstand voor een deel buiten het winkelcentrum is gelegen en qua omvang en ligging niet geschikt is voor herinvulling door een supermarkt of een trekker. Voorts acht de raad van belang dat een deel van de leegstand in de herontwikkeling wordt betrokken en dat de resterende leegstand in mindering is gebracht op de distributieve ruimte. De raad heeft de behoefte aan de andere functies dan detailhandel bij de afweging betrokken of het plan voorziet in een actuele regionale behoefte.

Voor zover CBRE en anderen aanvoeren dat, zou al sprake zijn van een actuele regionale behoefte, ten onrechte niet is gezien of daarin binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, overweegt de Afdeling dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Voor de in het plan voorziene ontwikkelingen worden derhalve beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied benut door herstructurering. Uit artikel 3.1.6, tweede lid, onder b, van het Bro volgt niet dat voor dergelijke ontwikkelingen bestaande panden moeten worden hergebruikt of vervangen.

Gelet op het voorgaande komt de Afdeling tot de conclusie dat in hetgeen CBRE en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding is gelegen voor het oordeel dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Het betoog faalt.

Provinciale verordening

7. CBRE en anderen betogen dat het plan in strijd is met artikel 5 van de provinciale verordening, waarin voorwaarden zijn opgenomen waaronder in meer dan 1.500 m² detailhandel kan worden voorzien.

7.1. De raad stelt dat voor zover wordt gewezen op de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld op 28 september 2015 (hierna: PRV 2015), deze wijziging op 12 oktober 2015 in het Provinciaal Blad is gepubliceerd en ingevolge artikel III pas op 13 oktober 2015 in werking is getreden. Van strijd met die verordening kan dan ook volgens de raad geen sprake zijn. Bij de behandeling kon de raad uitgaan van de Provinciale Ruimtelijke Verordening uit februari 2014 (hierna: PRV 2014), die ten tijde van de vaststelling gold. De regionale adviescommissie detailhandel provincie Noord-Holland Zuid (hierna: RAC) heeft over de eerste uitbreidingsfase een positief advies uitgebracht.

7.2. Ingevolge artikel 5, eerste lid, van de PRV 2014 voorziet een bestemmingsplan niet in nieuwe detailhandel met een totaal winkelvloeroppervlak van meer dan 5000 m2 binnen bestaande winkelgebieden en een totaal winkelvloeroppervlak van meer dan 1500 m2 buiten bestaande winkelgebieden.

Ingevolge het tweede lid kan in afwijking van het eerste lid een bestemmingsplan binnen bestaande winkelgebieden voorzien in de vestiging van nieuwe detailhandel met een totaal winkelvloeroppervlak van meer dan 5000 m2 of buiten bestaande winkelgebieden met een totaal winkelvloeroppervlak van meer dan 1500 m2 indien:

- a. dit aantoonbaar niet leidt tot ernstige verstoring of duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur;
- b. als voor ontwikkelingen buiten de bestaande winkelgebieden aantoonbaar geen ruimte gevonden kan worden in de bestaande winkelgebieden;
- c. als aantoonbaar sprake is van thematische binding aan een bestaand winkelgebied en;
- d. er regionale afstemming heeft plaatsgehad binnen de regionale adviescommissie.

7.3. Voor zover CBRE en anderen betogen dat het plan in strijd met artikel 5 van de PRV 2015 is vastgesteld, overweegt de Afdeling dat de wijzigingen in die bepaling ten tijde van de vaststelling van het plan op 1 oktober 2015 nog niet in werking waren getreden. Voor zover hun betoog aldus moet worden begrepen dat volgens hen in strijd is gehandeld met artikel 5 van de PRV 2014, ziet de Afdeling voor het oordeel dat dit het geval is, geen aanleiding. CBRE en anderen betwisten dat sprake is van een ernstige verstoring of duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur. Zoals onder 6.9 is overwogen, mocht de raad zich op de rapporten van BRO baseren. Gelet daarop kan niet worden staande gehouden dat niet wordt voldaan aan de voorwaarde in artikel 5, tweede lid, onder a. Voorts neemt de Afdeling in aanmerking dat de RAC positief heeft geadviseerd over de uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel in de eerste fase van de herontwikkeling van het winkelcentrum. Er is geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet op dit advies mocht baseren. Het betoog faalt.

Provinciaal en regionaal beleid

8. CBRE en anderen betogen dat in de plantoelichting ten onrechte niet is ingegaan op het provinciale beleid zoals dat is neergelegd in het Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020. Ook het regionale beleid "Detailhandelsvisie 2013 - 2020" van de regio Zuid-Kennemerland is bij de vaststelling van het plan onvoldoende meegewogen.

8.1. De raad stelt dat de RAC de uitbreiding van de eerste fase van het winkelcentrum aan het provinciale en regionale beleid heeft getoetst en daarover positief heeft geadviseerd. Het feit dat het provinciale en regionale beleid niet uitdrukkelijk is benoemd in de plantoelichting is in dit verband niet van belang.

8.2. In de plantoelichting staat dat in 2009 de provincie Noord-Holland een Detailhandels- en Leisurevisie heeft vastgesteld. In deze visie is een versterking van de regionale afstemming van nieuwe winkelontwikkelingen opgenomen. Vastgelegd is dat bij nieuwe winkelontwikkelingen boven de 5.000 m2 wvo in winkelcentrumgebieden en nieuwe winkelontwikkelingen boven de 1.500 m2 wvo buiten de reguliere winkelcentra die niet passen in een bestemmingsplan een advies door de gemeente wordt ingewonnen van de RAC en dit advies wordt voorgelegd aan de provincie Noord-Holland. Daarnaast is vastgelegd dat de RAC bij de advisering toetst aan actuele regionale detailhandelsvisies.

In de plantoelichting staat voorts dat in augustus 2013 de detailhandelsvisie Zuid-Kennemerland 2013-2020 is vastgesteld. Hierin zijn de speerpunten van het regionale detailhandelsbeleid benoemd, nieuwe winkelplannen en de marktruimte in de regio Zuid-Kennemerland in beeld gebracht en is een beeld geschetst van de toekomstige hoofdwinkelstructuur van Zuid-Kennemerland.

8.3. Met betrekking tot het provinciale en regionale beleid overweegt de Afdeling dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan hieraan niet is gebonden. Wel dient de raad daarmee rekening te houden, hetgeen betekent dat de raad dit beleid in de belangenafweging dient te betrekken. De Afdeling stelt vast dat de raad in

zoverre het provinciale en regionale beleid in zijn belangenafweging heeft betrokken. Bij het voorgaande betreft de Afdeling dat de raad bij de belangenafweging acht heeft geslagen op het positieve advies van de RAC over de uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel in de eerste fase van de herontwikkeling van het winkelcentrum. Het betoog faalt.

Parkeren

9. CBRE en anderen betogen dat in het plan een waarborg ontbreekt dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Zij vrezen voor een tekort aan parkeerplaatsen. Voor zover is bedoeld te verwijzen naar de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Haarlem uit 2015 (hierna: Beleidsregels parkeernormen) is dat onvoldoende duidelijk. Dat geldt ook voor de vraag in hoeverre rekening moet worden gehouden met wijzigingen in de beleidsregels. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. In de aan het plan ten grondslag gelegde parkeerbalans is ten onrechte geen rekening gehouden met andere invullingen die het plan mogelijk maakt. De wijze waarop categorieën worden gehanteerd in de beleidsregels en de parkeerbalans loopt uiteen.

9.1. De raad stelt dat het belangrijk is om de mogelijkheid open te houden dat de Beleidsregels parkeernormen periodiek worden herzien. Daarom is geen concrete verwijzing naar de meest recent vastgestelde versie opgenomen. De rechtszekerheid is niet in het geding. De rapportage "Parkeerbalans, Haarlem Schalkstad na (her)ontwikkeling" van 28 april 2014 (hierna: Parkeerbalans) geeft een indicatie van de parkeermogelijkheden in de toekomst. In aanvulling daarop wordt getoetst aan voormelde beleidsregels. Voorts stelt de raad dat in de Parkeerbalans is afgeweken van de Beleidsregels parkeernormen.

9.2. In artikel 3.1.2, tweede lid, van het Bro staat dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten:

a. waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels;

b. met betrekking tot branches van detailhandel en horeca.

9.3. Ingevolge artikel 9, lid 9.1, van de planregels moet bij een gebouw overeenkomstig de Beleidsregels parkeernormen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen.

Ingevolge lid 9.2 kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 9.1 overeenkomstig de Beleidsregels parkeernormen.

In de als bijlage 7 bij de plantoelichting gevoegde Parkeerbalans wordt ingegaan op de huidige parkeersituatie in Haarlem Schalkwijk en op de parkeersituatie tijdens de bouw van het winkelcentrum.

9.4. De Afdeling overweegt dat de raad ter zitting heeft erkend dat de berekeningen van de parkeerbehoefte in de Parkeerbalans en het volgens de Beleidsregels parkeernormen benodigde aantal parkeerplaatsen niet met elkaar overeenstemmen. Volgens de raad dient zowel aan de Beleidsregels parkeernormen als de Parkeerbalans te worden getoetst. Echter, volgens de aan het plan ten grondslag gelegde Parkeerbalans is de parkeerbehoefte berekend op 1.401 parkeerplaatsen terwijl volgens de Beleidsregels parkeernormen 1.741 parkeerplaatsen benodigd zijn. Het bestreden besluit is gelet daarop in zoverre niet deugdelijk gemotiveerd.

Voorts overweegt de Afdeling dat uit de planregels niet volgt dat, indien de daarin vermelde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging. Anders dan artikel 3.1.2, tweede lid, onder a, van het Bro voorschrijft is in de planregel voorts niet aangegeven op de uitoefening van welke bevoegdheid artikel 9 van de planregels betrekking heeft. Gelet hierop biedt artikel 9 van de planregels onvoldoende waarborg om te worden gehanteerd als toetsingsnorm bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen.

Het betoog slaagt.

Verkeer

10. CBRE en anderen betogen dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt dat het plangebied op een adequate en veilige manier kan worden ontsloten. Nader onderzoek is volgens de eerste notitie van Goudappel Coffeng noodzakelijk, maar dit ontbreekt. Het vervolgonderzoek van Goudappel Coffeng is hiervoor onvoldoende, aldus CBRE en anderen. Daaruit volgt dat nog gedetailleerder onderzoek moet plaatsvinden. Ook zijn volgens CBRE en anderen verkeerde uitgangspunten gehanteerd bij de aan het plan ten grondslag gelegde onderzoeken.

10.1. De raad stelt dat uit de verkeersonderzoeken van Goudappel Coffeng naar voren is gekomen dat voor een goede en verkeerskundig verantwoorde ontsluiting vooral de aan- en afvoerroutes naar de parkeergarages van belang zijn. Gebleken is dat er voldoende mogelijkheden zijn voor een adequate afwikkeling van het verkeer.

10.2. In de notitie van Goudappel Coffeng "Resultaten verkeer en milieu Schalkstad" van 21 maart 2014 wordt geconcludeerd dat de verkeersafwikkeling bij de nieuwe brug problematisch is met de huidige vormgeving. Ook een rotonde zal naar verwachting onvoldoende capaciteit bieden om het verkeer goed te kunnen afwikkelen. Er zijn wel oplossingen denkbaar. Volgens de notitie is een nadere analyse nodig ten aanzien van de verkeersafwikkeling.

In de notitie van Goudappel Coffeng "Notitie afweging varianten ontsluiting Schalkstad" van 7 mei 2014 is vermeld dat meerdere varianten zijn onderzocht. Alle varianten zijn mogelijk wat betreft de Floridabrug. Ook op de Briandlaan is een lagere verhouding tussen de intensiteit en de capaciteit te verwachten dan 0,8. De varianten zijn voor die punten haalbaar, aldus de notitie. Er is nog geen gedetailleerd verkeersonderzoek uitgevoerd, omdat het aangepaste stedenbouwkundige plan nog niet is vastgesteld. In de vervolgfase zal gedetailleerd onderzoek worden uitgevoerd, aldus de tweede notitie.

In de notitie van Goudappel Coffeng "Aanvullend verkeersonderzoek Schalkstad" van 22 februari 2016 is vermeld dat er verkeerskundig meerdere mogelijkheden zijn om de ontwikkelingen en functies van "Schalkstad eerste fase" te ontsluiten.

10.3. In hetgeen CBRE en anderen hebben aangevoerd is geen aanleiding gelegen voor het oordeel dat de raad zich bij de vaststelling van het plan niet op de verkeersonderzoeken uit 2014 heeft mogen baseren. Niet kan worden staande gehouden dat de afwikkeling van de verkeersstromen die het gevolg kunnen zijn van de verwezenlijking van hetgeen het plan mogelijk maakt, niet op een verkeerskundig verantwoorde wijze kan plaatsvinden. Dat er nog gedetailleerder onderzoek zal plaatsvinden in het kader van de nadere stedenbouwkundige invulling, betekent op zichzelf niet dat de ruimtelijke uitgangspunten en berekeningen voor wat betreft de verkeersafwikkeling onjuist zijn. Het betoog faalt.

Uitvoerbaarheid

11. CBRE en anderen betogen dat de uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende is aangetoond. Betwijfeld kan worden of het realiseren van de parkeervoorziening financieel haalbaar is. Het risico bestaat dat de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren daaraan niet wil meewerken.

11.1. De raad stelt dat de haalbaarheid van het plan voldoende is aangetoond. Voor de financiering van de bouw van de parkeergarage is binnen de gemeentelijke begroting een voorziening getroffen en is een aanvullend bedrag opgenomen in het investeringsplan van de gemeente. Over de realisatie van de parkeergarage bestaat tussen de betrokken partijen overeenstemming.

11.2. Hetgeen CBRE en anderen hebben aangevoerd over de financiering van de parkeervoorziening geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich, gezien de in het plan opgenomen financiële onderbouwing, niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan binnen de planperiode uitvoerbaar is. Het enkele feit dat tussen enkele betrokken partijen discussie bestaat over de wijze van exploitatie van de parkeergarage, doet niet af aan de door de raad aan het plan ten grondslag gelegde financiële kaders. Het betoog faalt.

Conclusie

12. Het beroep van Ahold is ongegrond.

13. Met het oog op een spoedige beëindiging van het geschil ziet de Afdeling aanleiding in het beroep van CBRE en anderen de raad op te dragen om binnen 20 weken na verzending van deze tussenuitspraak de gebreken in het bestreden besluit te herstellen.

De raad dient met inachtneming van hetgeen onder 9.4 is overwogen artikel 9 van de planregels zodanig te wijzigen dat, met gebruikmaking van artikel 3.1.2, tweede lid, onder a, van het Bro, wordt bepaald dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, de regel geldt dat overeenkomstig de Beleidsregels parkeren voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

De raad dient voorts nader te motiveren hoe de Beleidsregels parkeernormen zich verhouden tot de Parkeerbalans en dat is gewaarborgd dat zal worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, dan wel indien daartoe aanleiding bestaat ook in zoverre het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling.

Afdeling 3.4 van de Awb hoeft niet te worden toegepast. De raad dient de wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

14. Ten aanzien van Ahold bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding. Ten aanzien van CBRE en anderen zal in de einduitspraak worden beslist over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ahold Europe Real Estate en Construction B.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Albert Heijn B.V. ongegrond;

II. draagt de raad van de gemeente Haarlem op om binnen 20 weken na verzending van deze tussenuitspraak:

1. met inachtneming van overweging 13 de daar omschreven gebreken te herstellen en
2. de Afdeling en de andere partij de uitkomst mede te delen en de wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. G. van der Wiel, voorzitter, en mr. F.D. van Heijningen en mr. B.J. Schueler, leden, in tegenwoordigheid van mr. C. Sparreboom, griffier.

w.g. Van der Wiel w.g. Sparreboom
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 25 mei 2016

91.