

Van: Rob Schram <[REDACTED]>
Verzonden: dinsdag 26 oktober 2021 16:45
Aan: Twan Baars; info@haarlem.nl
CC: Philip Bruinhard
Onderwerp: uw kenmerk: JZ/2021/416063; uw brief van 28 sept. 2021 - menno simonszplein 3 - bezwaar omgevingsvergunning

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Geachte heer Baars,

Naar aanleiding van uw brief van 28 september jl., reageer ik namens cliënten (Hoorne Vastgoed bv en Vomar Voordeelmarkt bv).

1. Vergunninghouder lijkt er van uit te gaan dat het College verplicht of genoodzaakt zou zijn om gebruik te maken van haar bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan, op basis van de interne afwijkingsbevoegdheid. Die gedachte is onjuist. Uitgangspunt is dat er in beginsel niet wordt afgeweken van de bestemmingsregels en dat het College aan de hand van alle feiten en omstandigheden beslist of zij toch gebruik wil maken van haar afwijkingsbevoegdheid.
2. Er is in het bestemmingsplan nadrukkelijk een maximum aantal vierkante meters bvo voor supermarktruimten opgenomen; dat is uiteraard niet voor niets geweest. Daartoe is bewust besloten door de gemeenteraad. Er bestaat geen enkele grond/aanleiding/noodzaak om van dit maximum af te wijken, door gebruik te maken van de algemene afwijkingsbevoegdheid van 10%.
3. De overschrijding van het aantal vierkante meters bvo is groter dan 10%. Ten onrechte wordt geen rekening gehouden met het aantal vierkante meters bvo op de verdieping/entresol dat behoort bij de supermarkt van Albert Heijn. Ook die ruimten c.q. vierkante meters vormen onderdeel van het totaal aantal vierkante meters bvo als bedoeld in het bestemmingsplan. De volledige kantine, technische ruimte en "gezamenlijke" ruimte behoort bij de supermarkt.
4. Het totaal aantal vierkante meters bvo supermarkt leidt er toe dat er sprake is van een grote supermarkt, waarvoor conform de CROW en de ASVV een hogere parkeernorm geldt dan de parkeernorm die in de parkeerbalans van 2017 is gehanteerd. Dergelijke grote supermarkten vereisen doorgaans een groter aantal parkeerplaatsen c.q. een hogere parkeernorm.
5. Onjuist is de stelling van vergunninghouder dat bij de beoordeling door het College of het wenselijk is om gebruik te maken van een afwijkingsbevoegdheid, geen rekening mag worden gehouden met de bestaande situatie en de vraag of deze wenselijk is (nb: vergunninghouder stelt overigens ook niet dat daar geen rekening "mee mag worden gehouden", maar stelt dat daar "geen rekening mee hoeft te worden gehouden"; het mag dus wel volgens vergunninghouder; hieraan wordt door ondergetekende toegevoegd dat dit zelfs noodzakelijk is voor een zorgvuldige besluitvorming).
6. Voorts is onjuist de impliciete stelling van de vergunninghouder dat bij de beoordeling door het College of het wenselijk is om gebruik te maken van een afwijkingsbevoegdheid voor wat betreft het onderdeel "parkeren" de bestaande vergunde situatie niet mag worden beoordeeld; de gedachte dat voor wat betreft de parkeerbalans alleen dient te worden gekeken naar het gevolg van de 10% uitbreiding, is niet correct. Indien het College bijvoorbeeld vaststelt c.q. van mening is dat de oude situatie c.q. de oude parkeerbalans/parkeernorm achterhaald is of er in de praktijk toch parkeerproblemen zijn, dient het College een integrale afweging te maken bij haar beoordeling van de vraag of het wenselijk is om nog 10% extra vierkante meters ten behoeve van supermarktdoelinden toe te staan. Indien de eerder gehanteerde parkeernormen zijn gewijzigd c.q. achterhaald zijn (en de normen hoger zijn geworden), of indien blijkt dat de eerder opgestelde parkeerbalans niet deugdelijk was, of in de praktijk niet wordt gevolgd, dient het College daarmee rekening te houden bij de beoordeling van de vraag of zij het wenselijk vindt om gebruik te maken van een afwijkingsbevoegdheid.
7. In de parkeerbalans is voor wat betreft het aantal benodigde parkeerplaatsen, uitgegaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, door zowel bewoners als bezoekers van winkels. Nu blijkt dat de parkeerplaatsen in de parkeerkelder inmiddels aan de bewoners zijn (mee)verkocht bij de appartementen en die parkeergarage ook is afgesloten. Dubbelgebruik is dus niet mogelijk. Dat betekent dat bij de beoordeling of het wenselijk is om een vergunning te verlenen voor 10% afwijking, rekening dient te worden gehouden met deze situatie en de gevolgen daarvan voor de parkeerbalans. Deze situatie leidt er toe dat er onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn c.q. de parkeerbalans niet meer klopt.
8. Vergunninghouder wijst er op dat de passage niet meetelt voor de bepaling van het aantal vierkante meters detailhandel/supermarkt. Dat laat onverlet dat er wel een passage is en dat deze ook wordt gebruikt ten behoeve van supermarkt/detailhandel, en dat daar (dus) rekening mee dient te worden gehouden bij de vraag of het wenselijk is om het aantal vierkante meters supermarkt nog verder uit te breiden. In dit verband wordt er bijvoorbeeld op gewezen dat de passage wordt gebruikt om reclame te maken door de supermarkt, als ook voor winkelwagens en voor de ontvangst van de bezoekers van de supermarkt. Vergunninghouder erkent in haar (ongedateerde) toelichting ook dat de passage mede door Albert Heijn gebruikt wordt: "...dat de passage openbaar gebied betreft en niet specifiek en alleen door Albert Heijn supermarkt gebruikt zal worden, maar juist door alle aan de passage grenzende winkels". Dergelijke functies vinden veelal plaats in een supermarkt zelf, zodat in werkelijkheid de passage al een functie dient ten behoeve van de supermarkt en andere winkels, zodat er ook daarom geen aanleiding bestaat om het aantal vierkante meters bvo voor de supermarkt nog verder te vergroten.
9. Onjuist is de opmerking van vergunninghouder dat er geen vierkante meters detailhandel worden bijgebouwd. Er worden nieuwe wanden gebouwd, waardoor het aantal vierkante meters detailhandel dat wordt gebouwd, wijzigt. De vergunning maakt het mogelijk om 10% extra vierkante meters detailhandel te realiseren. In tegenstelling tot hetgeen vergunninghouder stelt, is onjuist dat het totaal aantal vierkante meters detailhandel in het gebouw (zoals genoemd in de parkeerbalans) niet wijzigt, of niet zal kunnen wijzigen. Immers, de overige ruimten op de begane grond die niet voor detailhandelsdoelinden werden gebruikt, zullen nu wel voor detailhandelsdoelinden (kunnen) worden gebruikt, aangezien dat gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Door bijvoorbeeld de muur van de supermarkt te verschuiven, meer richting de passage, ontstaat er een grotere supermarkt, zonder dat dit ten koste gaat van andere vierkante meters bvo detailhandel.
10. De uitbreiding van het oppervlak van supermarktruimte in leegkomende ruimte, is in strijd met het gemeentelijk beleid. In het Actieplan Detailhandel en Horeca is nadrukkelijk vastgelegd dat het de bedoeling is om juist andere functies (dan supermarkt) toe te voegen, om zo meer verschillende bezoekers te trekken, en het gebied aantrekkelijker te maken. Bezoekers geven blijkens het Actieplan Detailhandel en Horeca de locatie een rapportcijfer van 4,3 voor de uitstraling van het gebied (het laagste cijfers van heel Haarlem), hetgeen voornamelijk wordt veroorzaakt door de monotone uitstraling, veroorzaakt doordat er slechts een zeer beperkt aantal winkels is gevestigd (alleen een aantal winkels voor dagelijkse voorzieningen, zoals de supermarkt). Het is wenselijk dat leegkomende ruimten voor andere doeleinden worden gebruikt, niet om leegkomende ruimte te benutten om de reeds (zeer) grote supermarkten, nog groter te maken.
11. Blijkens het Actieplan Detailhandel en Horeca, is er reeds sprake van verkeersoverlast en verwachten bewoners dat deze overlast nog verder zal gaan toenemen. Door het nog groter maken van een (reeds hele grote) supermarkt, zal het aantal verkeersbewegingen (zowel met vrachtwagens als personenauto's) nog verder toenemen.
12. De ontsluiting van het terrein waarop de supermarkt is gevestigd, is slecht (zoals ook in het Actieplan wordt benoemd, verdient dit aandacht). Ook gelet hierop is het onwenselijk om de supermarkten nog verder te vergroten.
13. Verder geldt dat de ontwikkeling ook niet past binnen de Detailhandelsvisie 2016-2020, waaruit (eveneens) blijkt dat getracht wordt om detailhandel te stimuleren met nieuwe concepten en winkels die bijdragen aan een aantrekkelijke, toekomstbestendige stad. Er wordt gestreefd naar een vitale en dynamische winkelstructuur. Het nog verder vergroten van een reeds hele grote supermarkten, staat daar haaks op. Daardoor wordt de mogelijkheid ontnomen, om die ruimten in te vullen met nieuwe/andere detailhandelfuncties die nu juist kunnen bijdragen aan een aantrekkelijke, vitale en dynamische winkelstructuur.

Met vriendelijke groet,

R.A.M. Schram



Staten Bolwerk 2
2011 ML HAARLEM

tel. alg.: 023 532 62 40
fax alg.: 023 532 27 06
mob.: [REDACTED]
e-mail direct: [REDACTED]

Alle werkzaamheden worden verricht op grond van een overeenkomst van opdracht als bedoeld in artikel 7:400 van het Burgerlijk Wetboek met de besloten vennootschap Van Koppen en Jager Advocaten bv, gevestigd te Haarlem en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 00017567572. Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd onder uitsluiting van iedere aansprakelijkheid voor zover deze verder gaat dan de dekking welke de verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor het desbetreffende voorval verleent, vermeerderd met het eigen risico.