

Staten Bolwerk 2
2011 ML Haarlem

Tel. 023 - 532 62 40
Fax 023 - 532 27 06
E-mail info@koppenjager.nl

BTW nr. NL 814009001B01
KvK: 34217377

AANTEKENEN

Gemeente Haarlem
t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Tevens per e-mail: antwoord@haarlem.nl

Haarlem, 20-7-2021

Betreft: bezwaarschrift tegen vergunning van rechtswege m.b.t. Menno Simonszplein 3, verzonden 23 juni 2021

Onze ref.: rs/ivv/38691

Geachte dames, heren,

Namens cliënten, Hoorne Vastgoed b.v., gevestigd te Uitgeest en Vomar Voordeelmarkt b.v., gevestigd te Alkmaar, maak ik hierbij bezwaar tegen de verleende vergunning van rechtswege inzake Menno Simonszplein 3, 2021-02097, betreffende het afwijken van het bestemmingsplan voor het vergroten van gebruik van supermarkten Albert Heijn en verplaatsing en vergroten van Aldi (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening), verzonden op 23 juni 2021. Een kopie van het bestreden besluit is als **bijlage 1** aangehecht.

Alvorens hierna de bezwaargronden uiteen te zetten, wordt opgemerkt dat er reeds jarenlang is geprocedeerd omtrent de verbouwing/uitbreiding van de betreffende supermarkten, waarbij met name de "grote" omvang van het bruto vloeroppervlak tot bezwaren leidde en onderdeel was van de discussie in de procedure. Dit heeft uiteindelijk geleid de uitspraak van de Raad van State van 19 februari 2020. In de procedure heeft de Gemeente Haarlem zich altijd op het standpunt gesteld dat het niet de bedoeling was dat er een supermarkt zou worden gerealiseerd die groter zou zijn dan 2.700 m² bvo en dat dit ook niet zou gebeuren.

Het maximum is nadrukkelijk in het bestemmingsplan opgenomen, omdat de gemeente het van groot belang vond om te voorkomen dat de supermarkt nog groter zou worden dan 2.700 m² bvo. In de eerdere procedure is geoordeeld dat de Albert Heijn-supermarkt het maximale oppervlak van 2.700 m² bvo niet overschreed (nadat de vergunning tijdens de bezwaarprocedure hierop was aangepast, waarna de

vergunning in stand is gebleven). Thans wordt achteraf door de aanvrager alsnog getracht het maximum toegestane bruto vloeroppervlak voor een supermarkt te vergroten. Dat is in strijd met de bedoeling van het bestemmingsplan en in strijd met het beleid van de gemeente en de provincie.

Aanvullend op het voorgaand worden de volgende bezwaren naar voren gebracht.

1. Ten onrechte wordt er vergunning verleend voor een vergroting van de Albert Heijn-supermarkt en een vergroting van de Aldi-supermarkt. Daardoor wordt het in het bestemmingsplan opgenomen maximum bruto vloeroppervlak voor twee supermarkten van 4.000 m² tezamen, overschreden. Voorts wordt hiermee het maximum bruto vloeroppervlak overschreden van 2.700 m² bvo voor de grootste supermarkt. Dit is in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan en in strijd met het beleid van de gemeente en provincie.
2. De gemeenteraad heeft reeds vastgesteld dat er geen marktruimte is voor een overschrijding van het totaal aantal vierkante meters dat in artikel 8 van het bestemmingsplan is voorgeschreven; er is niet meer ruimte dan 8.000 m² bvo voor detailhandel; en voorts geldt dat er in het plangebied geen marktruimte is voor meer dan 4.000 m² bvo ten behoeve van supermarkten.
3. Daarbij komt dat op grond van artikel 5 van de provinciale ruimtelijke verordening geldt dat winkeluitbreidingen groter dan 1.500 m² alleen zijn toegestaan indien, onder andere:
 - a. Dit aantoonbaar niet leidt tot ernstige verstoring van de bestaande detailhandelstructuur;
 - b. Er regionale afstemming heeft plaatsgevonden binnen de regionale adviescommissie.

Aan deze voorwaarden is ter zake de aangevraagde uitbreiding niet voldaan.

4. Het EKP-terrein – waarin het bouwplan van de onderhavige aanvraag is gelegen – is lokaal georiënteerd/wijkgericht. De gemeenteraad heeft eerder reeds overwogen dat het ingevolge het gemeentelijk beleid niet wenselijk is om een groter oppervlak detailhandel (groter dan 8.000 m² bvo in totaal of groter dan 4.000 m² voor twee supermarkten) onwenselijk is. De onderhavige aanvraag past dus niet binnen de gemeentelijke visie.
5. Aanvrager heeft ook geen zwaarwegende belangen bij realisatie van een groter vloeroppervlak voor de supermarkten. In dit kader wordt er op gewezen dat een supermarkt van respectievelijk 2.700 m² (Albert Heijn) en 1.300 m² (Aldi) reeds buitensporig, althans buitengemiddeld groot is. Bovendien geldt dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning, die heeft geleid tot de vergunning van 13 maart 2017, was gericht op supermarkten met een oppervlak van maximaal 2.700 m² bvo, respectievelijk 1.300 m² bvo, waaruit blijkt dat (ook) volgens de aanvrager zelf, er

geen zwaarwegend belang bestond om een grotere supermarkt te realiseren; immers, anders zou de aanvrager wel een grotere supermarkt hebben aangevraagd. En uit het feit dat de aanvrager dit zelf ook niet aanvroeg, volgt ook dat supermarkten met een oppervlakte van 2700 respectievelijk 1300 m² bvo, voldoende groot zijn voor een deugdelijke exploitatie als supermarkt.

6. In de motivering voor de afwijking die hoort bij de aanvraag wordt gesteld dat aanvrager nu toch twee grotere supermarkten zou willen, om twee redenen. In de eerste plaats vanwege de indeling van de gebouwen, aldus aanvrager. Dit is onjuist en dit is een oneigenlijk argument. De indeling van de gebouwen is niet veranderd ten opzichte van de indiening van de eerdere aanvraag waarvoor vergunning is verleend. De indeling van de gebouwen maakt het prima mogelijk om supermarkten van 1.300 respectievelijk 2.700 m² bvo te realiseren; dat is door de aanvrager ook toegelicht in de eerdere procedure.

Afgezien daarvan geldt dat de indeling van gebouwen niet leidt tot een zwaarwegend belang om af te wijken van het bestemmingsplan.

Als tweede reden wordt opgevoerd dat door een nog groter oppervlak extra comfort aan de klanten kan worden gegeven. Ook dit is onjuist en een oneigenlijk argument. Zoals hiervoor is opgemerkt, bieden supermarkten van 1.300 respectievelijk 2.700 m² bvo reeds meer dan voldoende comfort aan de klanten en bestaat er geen enkele aanleiding of noodzaak om zogenaamd nog meer comfort aan klanten te geven. Er kan meer dan voldoende comfort worden gegeven aan klanten met supermarkten van maximaal 1.300 en 2.700 m² bvo. Overigens geldt ook hiervoor weer dat de zogenaamde wens om extra comfort te geven, niet zodanig zwaarwegend is dat daarom zou moeten worden afgeweken van de maximale vloeroppervlakten die in het bestemmingsplan zijn opgenomen; dit geldt te meer, nu die oppervlakten reeds bovengemiddeld groot zijn en de aanvrager eerder nu juist kenbaar heeft gemaakt dat dit oppervlak voldoende groot was en daarom juist niet een aanvraag had ingediend voor grotere supermarkten.

7. In de motivering voor de afwijking wordt door de aanvrager verder gesteld dat de vergroting geen gevolgen heeft voor de parkeernorm c.q. er geen extra parkeerplaatsen nodig zijn. Dat is onjuist. Een groter oppervlak van supermarkten leidt tot een grotere verkeersgeneratie, waardoor extra parkeerplaatsen nodig zijn. De opmerking dat de extra supermarktmeter ten laste van andere winkels zouden komen die op het bestemmingsplan mogelijk zijn, is ten eerste niet juist, maar ten tweede niet relevant. Immers, zelfs al zou dat het geval zijn, geldt dat er nog steeds meer parkeerplaatsen nodig zijn dan wanneer een ander type winkels zouden worden gerealiseerd in plaats van (nog grotere) supermarkten.
8. Voorts wordt er aan voorbij gegaan dat de gemeente als beleid heeft om winkels zoveel mogelijk te clusteren en ruimte te scheppen voor andere/kleinere winkels dan slechts supermarkten. De vergroting van de Albert Heijn-supermarkt en de Aldi-supermarkt gaat volgens de eigen stellingen van aanvrager ten koste van de




mogelijkheden voor andere winkels om zich op deze locatie te vestigen, aangezien er een maximum geldt van 8.000 m² bvo voor detailhandel.

9. De stelling van aanvrager dat de vergroting van de supermarkt niet gepaard gaat met extra leveringen is niet juist en onaannemelijk. De stelling dat de vergroting van de supermarkt niet leidt tot extra bewegingen van de supermarkt, omdat de extra meters zouden worden ingezet om extra comfort toe te voegen, onjuist is en op geen enkele wijze aannemelijk en onderbouwd is; de eerdere aanvraag die resulteerde in de vergunning van 2017 zag al op supermarkten met comfort, en niet blijkt dat er nu sprake zou zijn van extra comfort. Feit is dat de supermarkten groter worden ten opzichte van de maximale situatie uit het bestemmingsplan en groter dan waarvoor op 13 maart 2017 vergunning is verleend, zodat het aannemelijk is dat er een grote verkeer aantrekkende werking zal plaatsvinden, een groter assortiment zal worden gevoerd en er meer leveringen nodig zullen zijn.
10. In de motivatie voor de afwijking van de omvang van de supermarkten wordt nog gesteld dat Haarlem een benedengemiddeld aanbod zou hebben aan dagelijkse goederen, met name winkels in levensmiddelen. Afgezien van het feit dat dit onjuist is, geldt dat dit in ieder geval niet aan de orde is op de onderhavige locatie c.q. in dit wijkcentrum; hier zijn nu juist al twee grote supermarkten gevestigd, van bij elkaar 4.000 m² bvo. Daarbij komt dat bovendien op korte afstand verderop de nieuwe supermarktwinkel van Vomar Voordeelmarkt b.v. is gesitueerd. Er is geen marktruimte voor een nog groter bruto vloeroppervlak supermarkten op deze locatie, boven de 4.000 m² bvo die in het bestemmingsplan is voorgeschreven. Daarbij wordt opgemerkt dat in de ruimtelijke motivatie wordt gesteld nog meespeelt dat er sprake is van een grotere gebiedsontwikkeling, waarbij 600 woningen worden gebouwd. Het is niet duidelijk waarop wordt gedoeld; wellicht wordt gedoeld op de woningen die door cliënte, Hoorne Vastgoed bv worden/zijn gebouwd en met het oog waarop Vomar Voordeelmarkt nu juist een nieuwe supermarkt heeft gerealiseerd. Overigens: de gemeente wilde niet dat Vomar Voordeelmarkt een grotere supermarkt zou realiseren dan zij thans heeft gedaan. En nu zou de gemeente – indien de van rechtswege verleende vergunning in stand zou blijven – daar wel aan meewerken voor Albert Heijn. Dat zou onredelijk en onlogisch zijn.
11. De afwijking/vergroting van de supermarkten leidt evident tot een groter aantal verkeersbewegingen. Immers, supermarkten hebben een grotere aantrekkende werking op het winkelend publiek dan gewone winkels en trekken meer bezoekers aan, zodat een vergroting ook leidt tot extra verkeersbewegingen en daarmee tot een toename van stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden.
12. Bij de beoordeling van de vraag of de gemeente gebruik wil maken van een in een bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheid, dienen alle betrokkenen belangen te worden meegenomen. Uitgangspunt is dat het maximale voorschrift in het bestemmingsplan leidend is en dat daarin uitsluitend van wordt afgeweken c.q. dat uitsluitend wordt meegewerkt aan 10% overschrijding, indien daartoe

zwaarwegende belangen bestaan en die belangen groter zijn dan de overige betrokken belangen. Dat is in dit geval niet aan de orde. Er bestaat geen enkele aanleiding of noodzaak om medewerking te verlenen aan 10% overschrijding om nog grotere supermarkten (nog groter dan nu al mogelijk is) mogelijk te maken. Ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat de algemene mogelijkheid in het bestemmingsplan om een middels een omgevingsvergunning met 10% af te wijken, niet is bedoeld om af te wijken van de maximum oppervlakten voor supermarkten, zoals omschreven in artikel 8 van het bestemmingsplan.

Namens cliënten verzoek ik u mij in de gelegenheid te stellen om dit bezwaarschrift eventueel nog nader aan te vullen met aanvullende bezwaargronden.

Op grond van het voorgaande en het eventueel nog in te dienen nadere bezwaarschrift verzoek ik u dit bezwaar gegrond te verklaren, het bestreden besluit te vernietigen en aan cliënten de kosten te vergoeden die zij hebben gemaakt en nog zullen maken in verband met deze bezwaarprocedure.


Hoogachtend,

R.A.M. Schram.


Bijlage 1



Onderwerp: Omgevingsvergunning van rechtswege (Aanvrager)

U heeft op 16 maart 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het vergroten van het gebruik van de supermarkten Albert Heijn en het verplaatsen en vergroten van de Aldi op het perceel Menno Simonszplein 3 in Haarlem. De aanvraag omvat de volgende activiteit:

- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

Het betreft hier de activiteit als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2021-02097. In deze brief informeren wij u over uw aanvraag.

Van rechtswege verleende vergunning

Op grond van artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hadden wij uiterlijk op een beslissing op de aanvraag moeten nemen. Wij hebben geconstateerd dat deze datum inmiddels is verstreken. Dat betekent dat de vergunning van rechtswege is verleend.

Belanghebbenden en in werkingtreding vergunning

Deze van rechtswege verleende vergunning wordt door ons digitaal gepubliceerd op www.haarlem.nl/mededelingen en op www.officielebekendmakingen.nl. Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden bezwaar maken tegen het feit dat aan u van rechtswege een vergunning is verleend. Dit kan binnen zes weken na datum van deze brief.

U kunt pas gebruik maken van de vergunning als de termijn voor het indienen van een bezwaar is verstreken of, indien bezwaar is gemaakt, op dit bezwaar is beslist.

I 0 0 L L 0 E 0 N I N I N G 0 H



Indien gelet op uw belangen onverwijlde spoed is vereist bestaat de mogelijkheid om een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

U kunt het verzoek voorlopige voorziening ook digitaal indienen: via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.

U moet griffierechten betalen voor de behandeling van dit verzoek.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (hoofdstuk 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de van rechtswege verleende omgevingsvergunning nog andere toestemmingen en / of voorzieningen nodig, namelijk:

- Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het wijzigen van de brandcompartimentering voor beide winkels alsmede voor overige noodzakelijk werkzaamheden of reclame-uitingen;
- Volledige melding voorgenomen sloopwerkzaamheden als bedoeld in artikel 1.26 Bouwbesluit 2012 voor het slopen en/of asbest verwijderen (Wanneer u een melding niet of niet volledig indient kan dat gevolgen hebben.);
- Volledige melding brandveilig gebruik als bedoeld in artikel 1.18 Bouwbesluit 2012 (Wanneer u een melding niet of niet volledig indient kan dat gevolgen hebben.);
- Het innemen van ruimte op de openbare weg, bijv. d.m.v. containers, steigers, laadbakken, bouwmaterialen, hijskranen enz.;
- Het (tijdelijk) afsluiten van (een deel van) de openbare weg;
- Huisnummer(s) kunt u aanvragen bij de hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid & Vergunningen, afdeling Data, Informatie en Analyse, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. U krijgt hiervoor een separate aanslag. Tegen de hoogte van de aanslag kunt u dan in bezwaar.

I 0 0 2 3 1 4 0 2 3 | 0 2 0 9 7



Nadere informatie

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met het Klant Contact Centrum van de gemeente Haarlem. Bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 16.30 uur op telefoonnummer 14 023 en via e-mail: antwoord@haarlem.nl.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens het college,

mr. H.H.T. de Boer
Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Deze brief is vanwege het Coronavirus en afspraken rond thuiswerken buiten het gemeentekantoor samengesteld. De brief is derhalve niet van een handtekening voorzien.

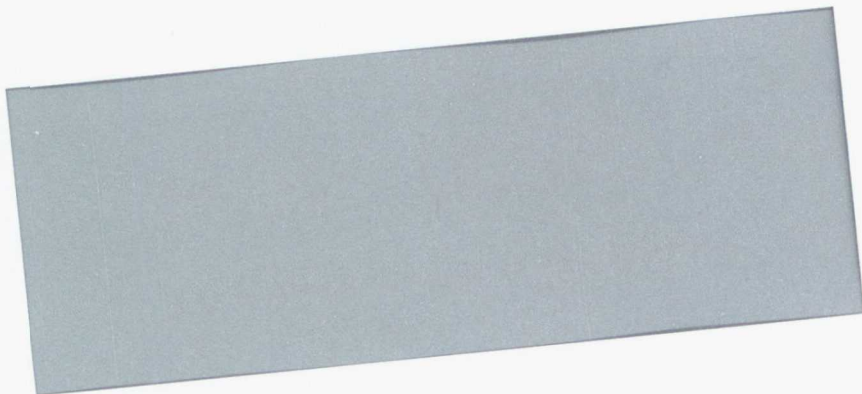
1 0 2 3 - 0 2 0 9 7



De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 16 maart 2021;
- Situatiekening bestaand, d.d. 10-2-2021;
- Situatiekening nieuw, d.d. 5-3-2021;
- Vlekkenplan, d.d. 25-2-2021;
- Plattegrond Plaza West gebouw 5, d.d. 26-2-2021;
- Ruimtelijke motivering, d.d. 15-3-2021.

HAARLEM



SMN Post Noord Holland BV
Arnhemseweg 38
7331BL APELDOORN
THE NETHERLANDS



Frankering betaald



R Aangetekend

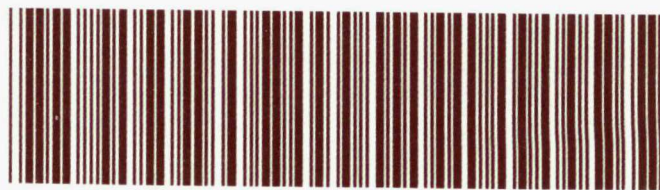
D-A-1

Gemeente Haarlem
Postbus 511
2003PB HAARLEM

3SFMUR8426920

Recommandé

NL



3SFMUR8426920

P2202