

17 oktober 2021

Burgemeester en Wethouders van Haarlem  
Postbus 511,  
2003 PB Haarlem

Uw kenmerk: JZ/2021/427998

Geacht college van Burgemeesters en Wethouders,

Naar aanleiding van de recent ontvangen aanvullende stukken vindt u hierbij de aanvullingen op mijn bezwaar:

1. In mijn bezwaar van 28 juli jl. heb ik aangegeven dat de eigenaar van gebouw 5 de grond rond dit gebouw heeft verkocht. Graag ontvang ik een afschrift van de verkoopvoorwaarden waaruit blijkt dat de 88 parkeerplaatsen voor de winkels van gebouw 5 (Aldi/Action/Jumper) door de nieuwe grondeigenaar beschikbaar moeten worden gesteld ten behoeve van parkeerplaatsen van de winkels van gebouw 5.

Onderstaand vindt u de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen t.b.v. de Aldi, Action en Jumper.

<b>Berekening parkeerbehoefte winkels gebouw 5 volgens beleidsregels parkeernormen 2015 en de van toepassing verklaarde CROW-normen uit de ASVV 2004.</b>							
Gebouw	Functieprogramma Ontwikkeling	Aantal	Soort	P-norm	Ongewogen	Zaterdagmiddag	
						Aanwezigheid	parkeer- plaatsen
5	Overige winkels (Aldi)	1430	m2 bvo	2,5	35,75	100%	35,75
5	Overige winkels (Action)	1150	m2 bvo	2,5	28,75	100%	28,75
5	Overige winkels (Jumper)	915	m2 bvo	2,5	22,88	100%	22,88
<b>Aantal benodigde parkeerplaatsen tbv winkels gebouw 5</b>							<b>87,38</b>

Voor de duidelijkheid: Het gaat hier om de parkeerplaatsen ten behoeve van de winkels en niet om die 96 parkeerplaatsen in de kelder van gebouw 5 en de 35 parkeerplaatsen achter het gebouw die exclusief aan de bewoners en hun bezoekers zijn toegewezen. Winkelend publiek kan en mag deze parkeerplaatsen namelijk niet gebruiken, doordat ze zijn afgesloten.

2. De plattegrond van de eerste etage van gebouw 8 ontbreekt.  
Uit tekening N\_200A van 15 mei 20217 behorende bij omgevingsvergunning 2016-09020 "verbouwen en uitbreiden van het bestaande EKP-terrein (gebouw 8 Plaza West) ", blijkt dat op de eerste etage een technische ruimte van 150m2 en een kantoor t.b.v. de Albert Heijn winkel aanwezig is (zie Bijlage A\_ N\_200A). Deze twee ruimtes dienen aan het bruto oppervlak van de Albert Heijnwinkel toegevoegd te worden. Iedereen begrijpt dat een kantoor tje van 2 bij 3 meter, zoals op de begane grond is ingetekend, voor een supermarkt XL niet toereikend is.

### **Bijlage 1: Toelichting op aanvullende stukken**

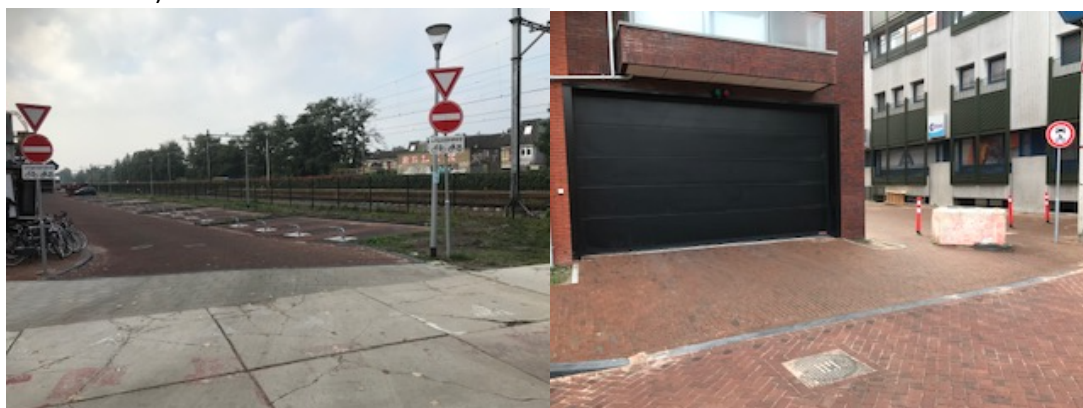
3. Op blz. 3 wordt in de laatste alinea aangegeven dat de uitritvergunning aan de stukken is toegevoegd. Helaas heb ik deze niet ontvangen. Ik verzoek u mij deze alsnog na te sturen.

### **Bijlage 5: F310**

4. Op tekening F310 staat onder de speciale ruimtes 11, 12 en 13 de kantine ingetekend. Dit betreft één grote gezamenlijke ruimte. Om het totale bvo van Albert Heijn zo klein mogelijk te houden is het oppervlak van deze gezamenlijke ruimte gelijkmatig over de winkel van Albert Heijn, Etos en Gal & Gal verdeeld, terwijl de Albert Heijnwinkel op basis van haar eigen cijfers nu al 17x groter is dan Gal & Gal. Ik verzoek u het totale bruto oppervlak van de kantine op basis van het winkeloppervlak te laten verdelen.
5. Zowel de winkelruimte van Etos als het magazijn Etos/Gall/derden hebben ruimtenummer 08 gekregen. Ik verzoek u dit aan te laten passen, zodat iedere ruimte een uniek nummer heeft.
6. Het is onduidelijk wat de functie van de bruingekleurde oppervlaktes is. Kunt u mij dit toelichten? Ik kan mij namelijk niet voorstellen dat deze ruimtes een woonfunctie hebben, omdat ze dit in de omgevingsvergunning 2016-09020 ook niet hadden.
7. Interne vluchtgangen/ bevoorradingsgangen van winkels zijn onderdeel van het bvo van de winkel. Daarom dient de witte strook tussen de winkel en de opslag/magazijn/transport alsnog aan het bvo van de Albert Heijnwinkel toegevoegd te worden. Ik verzoek u dit te laten aanpassen.
8. Gezien de grootte van de winkel en de vele versproducten, zal de transportzone (nr. 07) bijna alleen door de Albert Heijn gebruikt gaan worden. Dit is ook de reden waarom deze ruimte direct aan het magazijn van Albert Heijn is gekoppeld. Ik verzoek u de transportzone daarom aan het bvo van de Albert Heijnwinkel te laten toevoegen.
9. Na het verwerken van alle correcties op begane grond en eerste etage (kantoor + technische ruimte) is het bvo van de Albert Heijnwinkel dermate toegenomen dat het volgens mij niet meer voldoet aan de maximale 10% binnenplanse afwijkingmogelijkheid van het bestemmingsplan "Pijlslaan e.o." artikel 8 "gemengd-6". Wanneer dit inderdaad zo is, zal het bvo van Albert Heijn naar beneden bijgesteld moeten worden.

### **Bijlage 6: NYS005/Nbc/**

10. Tabel 3.1 (blz. 5) in de parkeerbalans is achterhaald, omdat de parkeerplaatsen t.b.v. de bewoners en hun bezoekers van gebouw 5 onterecht zijn meenomen in de wegingstabel. In werkelijkheid kunnen deze parkeerplaatsen niet door bezoekers van de winkels worden gebruikt, omdat de parkeergarage niet openbaar is en de parkeerplaatsen op maaiveld zijn afgesloten (zie onderstaand).





11. In tabel 2.2 (blz. 3) wordt voor Albert Heijn een parkeernorm van 2,5 per 100 m<sup>2</sup> bvo gehanteerd. Volgens Albert Heijn wordt het bvo in de nieuwe situatie 2970m<sup>2</sup>. Dit volume gaat een normale supermarkt ver te boven. In ASVV 2012 wordt bij grote supermarkten (vanaf 2500m<sup>2</sup>) uitgegaan van een parkeernorm van minimaal 4,8 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup>. (Zie onderstaande uitsnede)

### 6.3.3.4 Hoofdgroep winkelen en boodschappen

Binnen deze hoofdcategorie wordt een groot aantal functies onderscheiden. Waar nodig wordt een korte toelichting op de functie gegeven.

- **Supermarkt**  
Er worden vijf typen supermarkten onderscheiden
  - **Buurtsupermarkt**  
Dit is een kleinere supermarkt (kleiner dan 600 m<sup>2</sup> vwo) die meestal een duidelijk afgebakend verzorgingsgebied heeft.
  - **Discountsupermarkt**  
Dit is een supermarkt die zich kenmerkt door een relatief laag prijsniveau. Het serviceniveau is laag en het assortiment beperkt. Supermarkten die tot dit type behoren, zijn bijvoorbeeld Aldi en Lidl.
  - **Fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau)**  
Dit is een supermarkt die zich kenmerkt door een relatief laag prijsniveau. Het serviceniveau is van een middenniveau en het assortiment is uitgebreid. Dit soort supermarkten heeft speciale afdelingen voor vlees, kaas en brood. De verkoopvloeroppervlakte is vaak groter dan 1.000 m<sup>2</sup> vwo. Supermarkten die binnen dit type vallen zijn bijvoorbeeld Nettorama, C1000 en Jumbo.
  - **Fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau)**  
Dit is een supermarkt die zich kenmerkt door een relatief hoog prijsniveau. Ook het serviceniveau is van een hoog niveau en het assortiment is (soms zeer) uitgebreid. Dit soort supermarkten heeft speciale afdelingen voor vlees, kaas en brood. Het verkoopvloeroppervlakte is vaak groter dan 1.000 m<sup>2</sup> vwo. Supermarkten die tot dit type behoren, zijn bijvoorbeeld Plus en Albert Heijn.
  - **Grote supermarkt**  
Bij de supermarkten is een trend tot schaalvergroting zichtbaar. De omvang van nieuwe supermarkten overschrijdt oude normen. Grote supermarkten kenmerken zich door een (zeer) uitgebreid assortiment op een verkoopvloeroppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> vwo (en vaak kleiner dan 4.000 m<sup>2</sup> vwo). Het serviceniveau is hoog. Dit soort supermarkten heeft speciale afdelingen voor vlees, kaas en brood. Een supermarkt die tot dit type behoort, is Albert Heijn XL.

grote supermarkt									
	Parkeerkcijfers (per 100 m <sup>2</sup> bvo)								aandeel bezoekers
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	4,1	6,1	4,8	6,8	5,6	7,6	n.v.t.	n.v.t.	84%
sterk stedelijk	4,9	6,9	5,8	7,8	6,7	8,7	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	5,0	7,0	5,9	7,9	6,7	8,7	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	5,6	7,6	6,6	8,6	7,6	9,6	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	5,8	7,8	6,9	8,9	7,8	9,8	n.v.t.	n.v.t.	

Ik verzoek u in overweging te nemen om de parkeernorm uit de ASVV 2012 aan te houden.

12. In tabel 2.3 (blz. 4) zijn de aanwezigheidspercentages uit de ASVV 2012 gebruikt, terwijl in de “beleidsregels parkeernormen 2015” naar de ASVV 2004 wordt verwezen (zie Hst. 2.2 (blz. 7) in Bijlage B\_ Beleidsregels parkeernormen 2015).

Bij dubbelgebruik dient daarom de CROW-normen uit de ASVV 2004 gehanteerd te worden. Het zou gek zijn wanneer we telkens gaan shoppen tussen ASVV 2004 en de ASVV 2012 om zo het aantal parkeerplaatsen naar beneden te krijgen. Of je hanteert de ASVV 2004 of de ASVV 2012. Anders dient ook de parkeernorm "supermarkt groot" 4,8 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> uit de ASVV 2012 gehanteerd te worden (zie ook punt 11).

13. Bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van de parkeernorm behorende bij "middelhuur". In wekelijkheid vallen bij gebouw 1, 5 en 6 in totaal 274 woningen onder "wonen duur" (geb.1: 89x, geb.5: 96x en geb. 6: 89x wonen duur) (zie Bijlage C\_ huurprijzen gebouw 1,5 en 6 prijspeil 2021-10-10).  
Ik verzoek u het aantal benodigde parkeerplaatsen in de parkeerbalans te laten aanpassen en mij de aangepaste versie toe te sturen.

**Bijlage 7: 010495.20210831.N1.02**

14. Blz. 1, eerste alinea:  
Er wordt onterecht van uitgegaan dat de Parkeerbalans Plaza West, Goudappel, 30 oktober, kenmerk: NYS005" nog actueel is. Onder bovenstaande punten 10 t/m 13 vindt u mijn onderbouwing waarom deze niet meer klopt.

15. Bijlage 8:  
Graag ontvang ik een toelichting waarom er een nieuwe "motivatie afwijking omvang supermarkt" is gemaakt. Zijn er punten gewijzigd? Zo ja, welke?

16. Blz. 2 onder b:  
De norm van 2,5 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> is onjuist. Hierdoor wordt het te kort aan parkeerplaatsen onjuist weergegeven. De norm moet zijn: 2,8 (zie Hst. 2.2 (blz. 8) in Bijlage B\_ Beleidsregels parkeernormen 2015). Ik verzoek u dit te laten aanpassen.

**Conclusie op basis van mij toegezonden stukken:**

- Het totale bvo voor 2 supermarkten voldoet niet aan de maximale 10% binnenplanse afwijkingmogelijkheid van het bestemmingsplan "Pijlsaan e.o." artikel 8 "gemengd-6".
- Het aantal parkeerplaatsen is niet toereikend. De parkeerbalans uit 2017 komt namelijk niet overeen met de huidige gerealiseerde eindsituatie van de gebouwen 1, 5 en 6.

Met vriendelijke groet,  
Paul Schouten

Van Oosten de Bruijnstraat 1  
2014VL Haarlem

Bijlagen:  
Bijlage A\_ N\_200A  
Bijlage B\_ Beleidsregels parkeernormen 2015  
Bijlage C\_ huurprijzen gebouw 1,5 en 6 prijspeil 2021-10-10