

Geacht college,

In uw ongedateerde brief met een verzoek om nadere aanvulling van gegevens bij de aanvraag verzoekt u om een overzicht van het aantal vierkante meters supermarkt in de gebouwen 5 en 8. Inmiddels is de omgevingsvergunning van rechtswege verleend. Recent spraken wij af dat wij u alsnog de gevraagde stukken en antwoorden zullen sturen. In uw aanvullende brief van 31 augustus verzoekt u ons dat uiterlijk op 28 september 2021 te doen. Aan dat verzoek zullen wij tijdig voldoen. Eerst sturen wij u deze aanvullingen in concept toe. Voor 28 september bespreken wij deze stukken graag met u, zodat ze in definitieve vorm tijdig kunnen worden aangeleverd, zowel in het OLO als per mail naar de heer T.F. Baars als secretaris van de commissie bezwaarschriften.

Wij nemen contact met u op voor het maken van een afspraak.

Op de concept aanvullingen en de gestelde vragen gaan wij hieronder in.

Wij benadrukken dat het aantal vierkante meters detailhandel niet wijzigt. Daarnaast is van belang dat de passage niet meetelt voor de bepaling van het aantal vierkante meters detailhandel en/of supermarkt. Wij verwijzen u daarvoor naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 19 februari 2020 (vindplaats ECLI:NL:RVS:2020:493) waarin de Raad van State de toelichting van het college van B&W van de gemeente Haarlem onderschrijft, inhoudend dat de passage niet tot het bvo moet worden gerekend (§ 5.3):

*“Voorts heeft het college ten aanzien van de passage op de begane grond toegelicht dat dit een algemene ruimte betreft die niet uitsluitend zal worden gebruikt ten behoeve van de supermarkt. Dit kan tevens worden afgeleid uit bouwtekening N904\_200, waaruit blijkt dat de passage op de begane grond deuren bevat die leiden tot ruimten die niet door de supermarkt worden gebruikt. De Afdeling acht hierbij voorts van belang dat uit artikel 1, lid 1.34, van de planregels volgt dat galerijen niet tot het bruto vloeroppervlak moeten worden gerekend. Nu een galerij in het normale spraakgebruik een synoniem is voor een passage, heeft het college zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de passage op de begane grond niet behoeft te worden toegerekend aan het bruto vloeroppervlak van de supermarkt.”*

De passage is op de tekeningen ingetekend. Daarbij is duidelijk, onder meer aan de hand van de kleurstelling die de Raad van State in de genoemde uitspraak ook aanhaalt, 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. Zowel uit de definitie van artikel 1.34 bij het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. als uit de uitleg van de Raad van State daarvan volgt dat de passage dus geen onderdeel uitmaakt van het BVO van de Albert Heijn.

In uw brief vraagt u om een exact overzicht van het aantal vierkante meters. De overzichtstekeningen daarvoor met specificaties per supermarkt voegen wij hierbij (bijlagen: A100, F100, F300 en F310).

Het totaal aantal vierkante meters supermarkt in gebouw 5 bedraagt volgens de aanvraag 1430 m<sup>2</sup> dit blijkt uit tekening F100

Het totaal aantal vierkante meters supermarkt in gebouw 8 bedraagt volgens de aanvraag 2970 m<sup>2</sup> dit blijkt uit tekening F100

Daarmee past het totaal aantal vierkante meters aan oppervlak ten behoeve van gebruik als supermarkt binnen de binnenplanse afwijkingmogelijkheden die het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. biedt.

Daarnaast vraagt u om de parkeerbalans voor het totale terrein bij Plaza West, inclusief de nog te bouwen gebouwen. De vergunning is alleen aangevraagd voor de functieverhuizing van de gebouwen 5 en 8. Het aantal vierkante meters detailhandel wordt daarmee niet gewijzigd, er wordt geen oppervlakte bijgebouwd. Er is alleen sprake van een verschuiving van wanden binnen 2 reeds opgerichte gebouwen. De 10% uitbreiding ziet alleen op een toekenning van meer vierkante meters aan de functie supermarkt. Daarmee vermindert automatisch het aantal vierkante meters detailhandel (niet-supermarkt). Voor de gebouwen 5 en 8, inclusief het bestaande bebouwde oppervlak dat gebruikt wordt voor detailhandel, is al een omgevingsvergunning verleend. De parkeereisen voor detailhandel zijn gelijk aan die voor supermarkt. Een nieuwe parkeerbalans ten behoeve van de onderhavige aanvraag is naar onze mening daarom niet nodig. Voor de volledigheid voegen wij de parkeerbalans toe die behoort bij de omgevingsvergunning van 2017 waar deze supermarkten onderdeel van uit maakten en welke ziet op een gelijkblijvend aantal vierkante meters detailhandel (kenmerk: NYS005/Nbc/) Daarmee is de parkeerbalans voor de supermarkt meteen ook een gegeven.

Wellicht ten overvloede merken wij op dat als er al een aanvullende parkeerbalans zou moeten worden opgesteld, dit dan alleen kan zien op de 10% uitbreiding van de supermarkten (waarbij dan weer 10% vermindering van detailhandel in acht wordt genomen). De vergunningen voor de bestaande situatie zijn immers al verleend en de bestaande vergunde situatie hoeft volgens vaste jurisprudentie niet bij de te vergunnen wijziging te worden betrokken. Voor de volledigheid hebben wij het mogelijke effect van de aanvraag op de parkeerbehoefte laten berekenen door Goudappel (kenmerk: 010495.20210831.N1.02 Daaruit blijkt dat de totale omvang van de parkeervraag zelfs vermindert.

Ten slotte hebben wij een motivering opgesteld voor de mogelijkheid om gebruik te maken van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Deze motivering is opgesteld door het bureau Rho (kenmerk: 4101265\_20210355JB)

Ten overvloede merken wij nog op dat wij weliswaar in gesprek zijn over mogelijke nieuwe ontwikkelingen maar dat de onderhavige aanvraag daar niet op ziet. Het gesprek met de gemeente Haarlem wordt gevoerd om te komen tot een beter gewogen integraal plan voor de zone vanaf de Westergracht tot aan de Pijlslaan. Deze plannen zullen te zijner tijd uiteraard worden voorzien van adequate parkeermogelijkheden, passend binnen het alsdan vigerende parkeerbeleid van de gemeente Haarlem.

Ten aanzien van de uitrit langs het spoor meldt u dat deze in juli 2021 zou moeten worden afgesloten. Dat is ons niet bekend.

Wij beschikken over een onherroepelijke uitritvergunning voor de vrachtauto's die komen via de achterzijde van de beide supermarkten. Aan deze vergunning is geen einddatum verbonden, de vergunning is niet ingetrokken. De bevoorrading kan en zal dus gewoon via de bestaande uitweg plaatsvinden. De uitritvergunning voegen we eveneens als bijlage hierbij.