

MEMO

Aan: Adviescommissie voor bezwaarschriften gemeente Haarlem

Betreft: omgevingsvergunning Menno Simonszplein 3

Datum: 26 november 2021

Van: Mr S.G.A. de Boer
namens Albert Heijn/Vos Supermarkten Holding BV en Aldi Zoetermeer BV

Geachte leden van de adviescommissie voor bezwaarschriften,

Op 16 maart 2021 hebben Albert Heijn (Vos Supermarkten Holding BV, hierna: AH) en Aldi (Aldi Zoetermeer BV) een omgevingsvergunning gevraagd om met gebruikmaking van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid uitbreiding van hun supermarktruimte toe te staan. Deze aanvraag is van rechtswege vergund. Namens vergunninghouders licht ik het volgende toe.

Tegen de vergunning zijn bezwaren ingediend door de heer P. Smit, de heer P. Schouten, mevrouw A. Schreurs en Hoorne Vastgoed BV. Deze bezwaren komen samengevat op het volgende neer:

- Een groter oppervlak dan 2.700 m² bvo voor een supermarkt zou nooit gerealiseerd mogen worden
- Meer supermarktruimte is in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid
- Het aantal parkeerplaatsen is niet toereikend en een deel van de bestaande parkeerplaatsen is verkocht
- Omwonenden ondervinden overlast vanwege de bevoorrading
- Omwonenden verzoeken om bevoorrading in avond en nacht niet meer toe te staan
- Het ingetekende bedrijfsvloeroppervlak is onjuist

Inleiding

Met betrekking tot de aanvraag en de vergunning is van belang dat deze alleen ziet op het binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van 10% extra supermarktoppervlakte. Alleen de wijzigingen die met deze 10% te maken hebben maken deel uit van deze procedure. De eerdere vergunningen voor de bestaande supermarkten AH en Aldi zijn onherroepelijk. In de bezwaren van omwonenden wordt ook daar tegen geageerd, deze bezwaren kunnen hier niet worden meegenomen.

Algemeen, oppervlak, beleid

Het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. staat in artikel 8.3 onder c een maximum van 2.700 m² bvo voor een supermarktvestiging toe, met daarbij in artikel 27 expliciet de mogelijkheid van 10% vergroting van dit maximum. De optie tot vergroting is dus vooraf, bij de vaststelling van het bestemmingsplan, expliciet door de raad mogelijk geacht. Daarmee is ook geen strijd met gemeentelijk beleid of de provinciale ruimtelijke verordening.

Alle effecten die de 10% uitbreiding met zich zouden kunnen brengen zoals met betrekking tot stikstof, verkeer, de marktruimte zijn met de vaststelling van het bestemmingsplan allemaal al meegewogen.

Met het wijzigen van de omvang van de twee supermarkten worden geen veranderingen aangebracht in de omvang/situering van de bebouwing aan het Menno Simonszplein. Zowel het bestaande gebouw als de nieuwbouw blijven binnen de bouwvlakken uit het bestemmingsplan. Er wordt enkel intern een andere indeling van de units gemaakt zodat er een iets groter oppervlak beschikbaar is voor de supermarkten. Het aantal vierkante meters detailhandel in zijn totaliteit wijzigt niet. Meer supermarktoppervlak aan het Menno Simonszplein betekent minder *andere* detailhandel. Fysiek verandert er dus niets aan de oppervlakte van het complex.

De bestemming van de bebouwing waarvan de winkels van AH en Aldi deel uitmaken luidt "gemengd – 6". Daaronder valt onder meer detailhandel.

Artikel 8.3 onder c bepaalt dat het totaal aan bvo detailhandel niet meer mag bedragen dan 8000 m², waarvan maximaal 4000 m² voor twee supermarkten waarbij de grootste supermarkt niet groter mag zijn dan 2.700 m² bvo. Op grond van artikel 27 is het mogelijk om tot 10% van deze maten af te wijken.

In het onderhavige geval wordt afgeweken van het maximum van 4000 m² voor supermarkten, *niet* van het maximum voor detailhandel. Dat betekent dat met gebruikmaking van de afwijking 4400 m² aan supermarktoppervlakte gebruikt zal worden, en 3600 m² voor overige detailhandel.

Parkeren

Alleen de parkeerbehoefte voor de binnenplanse afwijking van 10% meer supermarktoppervlak hoeft te worden bekeken. Die parkeerbehoefte verandert niet, aangezien het totaal aantal m² voor detailhandel niet wijzigt. De parkeernormen in Haarlem maken geen verschil tussen detailhandel en supermarkt. Ik licht dat toe.

Op de betreffende locaties is naast het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. het Parapluplan parkeernormen Haarlem van toepassing. In artikel 3.2.1 van de planregels van het Parapluplan, gelezen in combinatie met Hoofdstuk 1.4 van de toelichting, is geregeld dat er sprake moet zijn van voldoende parkeergelegenheid bij nieuwe bouwontwikkelingen en/of gewijzigd gebruik.

De aanvraag van AH en Aldi voor de binnenplanse afwijking ziet noch op een nieuwe bouwontwikkeling (er wordt niets nieuws gebouwd) noch op een gewijzigd gebruik. Immers, binnen het gebruik ten behoeve van detailhandel binnen de bestemming gemengd-6 (van het plan Pijlslaan e.o.) vindt enkel een verschuiving plaats van functies, in die zin dat alsdan 4400 m² voor supermarkt wordt aangewend en 3600 m² voor overige detailhandel, hetgeen echter geen enkel gevolg heeft voor de parkeernormering / parkeerbehoefte. Er geldt immers de algemene norm van 2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo voor stadsdeelcentra.

Met andere woorden: nu er geen sprake is van een nieuwe bouwontwikkeling en/of een gewijzigd gebruik behoeft de aanvraag niet te worden getoetst aan artikel 3.2.1 van het Parapluplan parkeernormen.

In ieder geval is het zo dat uit het Parapluplan en de Beleidsregels parkeernormen geenszins volgt dat er 10 extra parkeerplaatsen zouden moeten worden gerealiseerd.

Voor zover het gaat om eigendomsverhoudingen is van belang dat deze niet relevant zijn. Waar het uiteindelijk om gaat, is of op de terreinen rondom de gebouwen (ongeacht wiens eigendom die zijn), (nog steeds) voldoende parkeergelegenheid is in relatie tot de geldende parkeernormen. Daarvan is inderdaad sprake. Goudappel Coffeng, die in 2017 en in september

2021 (zie daarvoor hierna) de sluitende parkeerbalans heeft opgesteld, zal nog eens inzichtelijk maken dat er nog altijd sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Er is dus geen sprake van de omstandigheid dat de omgevingsvergunning zou moeten worden herroepen omdat er onduidelijkheid bestaat over de parkeergelegenheid.

Voor zover toch opnieuw naar de parkeerbehoefte zou moeten worden gekeken geldt het volgende.

Bij het bestemmingsplan Pijlslaan e.o, en het Parapluplan parkeren behoren op grond van artikel 26.1 (van Pijlslaan e.o) de algemene gemeentelijke beleidsregels parkeernormen.

Deze parkeernormen van de gemeente Haarlem kennen geen normen voor supermarkten. Wel zijn er normen voor stadsdeelcentra. Deze bedragen voor dit gebied maximaal 2,5 parkeerplaats per 100 m². Wanneer er alleen supermarktmeters toegevoegd worden zou dat betekenen dat er 10 extra parkeerplaatsen nodig zouden zijn. Aangezien de extra supermarktmeters ten laste komen van de meters voor detailhandel, en de parkeernormen daarvoor gelijk zijn, zal de ontwikkeling daarom op basis van deze normen dus niet tot extra parkeervraag leiden.

In de bestaande parkeerkelder verandert niets. Daarvoor is dus ook geen aanvraag gedaan. Door vergunninghouder zijn in deze procedure (nogmaals) de parkeeronderzoeken voor de vergunningverlening in 2017 toegezonden. Voor zover toch opnieuw gekeken moet worden naar de parkeerbehoefte als gevolg van de kruimelafwijking is volledigheidshalve in 2021 het effect van de vergroting van de supermarktruimte op de parkeerbalans berekend¹. Uit dit nieuwe rapport blijkt dat nog steeds aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan. Dat onderzoek maakt deel uit van dit procesdossier. Verder verwijs ik naar de oorspronkelijke aanvraag uit 2017², waaruit blijkt dat er een overschot van 76 parkeerplaatsen is.

Alle parkeerbehoefte gerelateerd aan gebouw 5 wordt op eigen terrein opgelost. De originele inrichtingstekening van het parkeren bij gebouw 5 verandert daar niet. Alleen aan de achterzijde komt een andere uitrit. Overigens zijn er geen parkeerplaatsen verkocht. Bezwaarde Schouten heeft kadastrale uittreksels in procedure gebracht maar daaruit blijkt niet van verkoop, wel van de vestiging van diverse opstalrechten voor nutsvoorzieningen e.d. Met betrekking tot het gestelde afsluiten van een aantal parkeerplaatsen geldt dat dit tijdelijk tijdens de bouw is gebeurd. Daarvan is inmiddels geen sprake meer. Deze kunnen dus wel degelijk dubbel worden gebruikt.

Tijdens de hoorzitting zal aan de hand van foto's en tellingen verder inzichtelijk worden gemaakt waar alle parkeerplaatsen zich bevinden.

Bevoorrading

Omwonenden maken vooral bezwaar tegen de uitbreiding vanwege de hinder die zij nu ondervinden van de bevoorrading. Zij vrezen aanvullende geluidhinder.

Om te beginnen geldt dat de 10% uitbreidingsmogelijkheid al bij de vaststelling van het bestemmingsplan is meegewogen. Daarbij behoren ook de verkeersbewegingen en geluidaspecten. Daarnaast is net zoals ten aanzien van het parkeren, van belang dat er niet meer oppervlakte voor detailhandel wordt gebruikt, alleen de onderlinge verdeling wordt anders.

¹ Rapport Goudappel 24 september 2021

² Rapport Goudappel Coffeng 9 augustus 2017

Er zal daarom geen sprake zijn van meer bevoorradingsbewegingen. Daar komt bij dat het toegenomen oppervlak voor de supermarkten mede is bedoeld voor meer comfort voor het winkelend publiek. Zo worden bijvoorbeeld de gangen breder.

De bevoorrading voor AH en Aldi zal daarnaast juist efficiënter kunnen omdat zij binnen hun bedrijfsruimte nu meer gebruiks- en opslagmogelijkheden hebben en er geen halfvolle vrachtwagens meer hoeven rijden.

Voor de volledigheid merk ik nog op dat bestaande vergunningen en toestemmingen op basis van deze aanvraag niet kunnen worden ingetrokken.

Bvo

De ruimte op de eerste verdieping wordt niet meer gebruikt door AH en valt daarom ook niet onder het bvo van AH. Uit de tekeningen blijkt dat voldaan wordt aan het toegestane maximum.

De passage is algemene ruimte voor alle omliggende winkels en betreft daarom geen bvo voor AH. De passage telt niet mee voor de bepaling van het aantal vierkante meters detailhandel en/of supermarkt. Ik verwijs daarvoor naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 19 februari 2020³ waarin de Afdeling 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 hoeft 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 AH.

Ten aanzien van de entresol geldt dat de bovenverdieping niet meer wordt gebruikt door Albert Heijn en niet bij de aanvraag hoort. Daarvoor is dus ook geen inmeettekening nodig. Op de begane grond is een scheiding aangebracht voor het gebruik van de sociale ruimten door verschillende partijen.

³ ECLI:NL:RVS:2020:493

Bezwaarden suggereren dat de magazijnruimte voor de Etos en de Gall en Gall bij de magazijnruimte van AH zou behoren. Dit betreffen andere winkels met eigen opslag- en gebruiksruimte. Deze ruimte maakt dus geen deel uit van het oppervlak van AH.

Er zijn door bezwaarden vragen gesteld over de oppervlaktematen van AH, van tekening F310 waaruit het bvo blijkt en de oppervlaktematen die bij tekening "A-0010 Melding brandveilig gebruik aanpassen stabiliteitsportaal". De indeling is na het indienen van de tekening Melding brandveilig gebruik nog op enkele ondergeschikte punten aangepast.

Op dit moment wordt eerst omgebouwd op basis van de eerder verleende vergunning (voor maximaal 2.700 m²). Na inwerkingtreding van de gevraagde omgevingsvergunning zullen de extra meters (+ 10%) erbij worden getrokken.

Voor de volledigheid wordt dit inzichtelijk gemaakt met bijgaande tekeningen F310 en A-0010 (beiden met revisiedatum 24-11-2021).

Tijdens de hoorzitting zijn AH en Aldi graag bereid een verdere toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,

Saskia de Boer
06-55335280