



## REACTIE AFDELING VTH INZAKE HET BEZWAARSCHRIFT MENNO SIMONSZPLEIN 3 TE HAARLEM (nummers 2021/416063, 427998, 434463 en 437281)

---

**Datum** : 25 november 2021

**Opsteller** : mr. A.F. van Heusden - Verhoef

---

### Bestreden besluit

Bij besluit van 23 juni 2021, dezelfde dag verzonden, hebben burgemeester en wethouders geconstateerd dat de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van de supermarkt Albert Heijn en het verplaatsen en vergroten van de Aldi op het perceel Menno Simonszplein 3 van rechtswege is verleend vanwege de overschrijding van de beslistermijn.

### Ontvankelijkheid bezwaarschrift

Tegen dit besluit is bezwaar gemaakt door

- Hoorne Vastgoed BV en Vomar Voordeelmarkt BV op 20 juli 2021, door ons ontvangen op 22 juli 2021;
- De heer P. Schouten, Van Oosten de Bruijnstraat 1, 2014 VL Haarlem, op 28 juli 2021, ontvangen op 28 juli 2021;
- De heer J. Smitskamp, Van 't Hoffstraat 262, 2014 RM Haarlem, op 3 augustus 2021, ontvangen op 3 augustus 2021;
- Mevrouw A.C. Schreurs, Van 't Hoffstraat 240, 2014 RM Haarlem, op 3 augustus 2021, ontvangen op 3 augustus 2021.

Daarnaast hebben twee bezwaarden bij hun bezwaarschrift als bijlage een bezwaarschrift van de heer P. Smit, Van 't Hoffstraat 238, 2014 RL Haarlem gevoegd. Dit bezwaarschrift is echter niet ondertekend en voor zover op dit moment kan worden achterhaald, ook niet bij ons ontvangen.

De bezwarentermijn ving aan op donderdag 24 juni 2021 en eindigde daarmee op woensdag 4 augustus 2021. De vier ontvangen bezwaarschriften zijn daarmee tijdig ingediend en kunnen in behandeling worden genomen.

Daarbij geldt voor Hoorne Vastgoed BV en Vomar Voordeelmarkt BV dat niet wordt ingegaan op de belanghebbendheid van beide partijen. Wij gaan ervan uit dat de belanghebbendheid is gelegen in de exploitatie van een supermarkt aan de Stephensonstraat. Wij adviseren de bezwarencommissie dit nog te verifiëren tijdens de hoorzitting.

### Gronden van het bezwaarschrift

De bezwaarschriften berusten, kort samengevat, op de volgende gronden:



1. Door de vergroting van de supermarkten neemt de omzet toe. Door de toename van de omzet zal de geluidsoverlast, mede door de extra bevoorrading toenemen, terwijl er al geluidsoverlast is;
2. De gemeente heeft tijdens de vorige procedure de toezegging gedaan dat er gehandhaafd zal worden op de oppervlakte van de supermarkt. Dit is vastgelegd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 februari 2020;
3. Het aantal parkeerplaatsen is niet toereikend. Volgens de oorspronkelijke omgevingsvergunning voor het gebouw zijn 210 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig, waarbij is uitgegaan van middeldure huur. In werkelijkheid vallen de appartementen onder dure huur. Daardoor is het aantal berekende parkeerplaatsen onvoldoende. In de praktijk hebben veel bewoners twee auto's. Daardoor ontstaat een parkeerprobleem, welke niet afgewenteld mag worden op de omringende woonwijken;
4. De eigenaar van gebouw 5 heeft grond met 83 parkeerplaatsen verkocht, waardoor het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is afgenomen van 210 naar 127. Het verkopen van de grond is niet toegestaan, omdat deze onderdeel is van de omgevingsvergunning. Dit geldt des te meer nu de aanvraag voor een verdiepte parkeergarage onder het terrein (eerder bekend als gebouw 7) is ingetrokken;
5. Omwonenden hebben geen zicht op de verkoopvoorwaarden, waardoor onbekend is of de 88 parkeerplaatsen beschikbaar moeten blijven voor de gebruikers van gebouw 5. De parkeerplaatsen in de kelder van gebouw 5 en 35 parkeerplaatsen achter het gebouw zijn exclusief aan de bewoners en hun bezoekers toegewezen, zodat het winkelend publiek hier geen gebruik van kan maken;
6. De berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen ontbreekt;
7. Er is al een vergunning verleend voor het vergroten van Albert Heijn in gebouw 8. Onduidelijk is of de nu verleende omgevingsvergunning toestemming geeft voor een verdere uitbreiding van AH. Indien dat wel het geval is, moet een aparte aanvraag worden ingediend;
8. Door het vergroten van de supermarkten neemt het aantal bezoekers toe, waardoor het tekort aan parkeerplaatsen toeneemt;
9. De plattegrondtekening (nieuw) van de eerste etage van gebouw 8 ontbreekt. Het is waarschijnlijk dat zich hier nog ruimtes bevinden die meegerekend moeten worden bij het bvo voor AH.
10. De oppervlakte van AH zal niet meer voldoen aan de 10 % binnenplanse afwijkingmogelijkheid nadat rekening is gehouden met de kantine, de interne vluchtwegen, de bevoorradingsgangen en de transportzone;
11. De parkeernorm voor een supermarkt in de omvang van AH bedraagt volgens ASSV 2012 minimaal 4,8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Verzocht wordt deze parkeernorm aan te houden;
12. Er wordt gedeeltelijk verwezen naar ASSV 2004 en ASSV 2012. Dit is onlogisch. Voor het dubbelgebruik dienen dan ook de CROW-normen uit 2004 te worden gehanteerd. Dan wel voor de parkeernorm ASSV 2012. Beide normen kunnen echter niet door elkaar heen worden gebruikt;
13. Het vergroten van de supermarkten is in strijd met het gemeentelijk beleid en het provinciaal beleid, waaronder artikel 5 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en met de



- gemeentelijke Detailhandelsvisie 2016-2020 . Bovendien heeft de gemeenteraad bij het vaststellen van het bestemmingsplan bepaald dat er niet meer marktruimte beschikbaar is;
14. Er zijn aan de zijde van de vergunninghouder geen zwaarwegende belangen bij het uitbreiden van de supermarkten;
  15. De uitbreiding van de supermarkten gaat ten koste van de vierkante meters die beschikbaar zijn voor andere winkels, waardoor er in strijd met het gemeentelijk beleid minder ruimte beschikbaar is voor andere, kleinschaliger vormen van winkels dan alleen supermarkten;
  16. Het is op zichzelf al niet juist dat er in Haarlem een benedengemiddeld aanbod is aan winkels voor dagelijkse levensbehoeften, maar dit geldt al zeker niet voor dit gebied;
  17. De ontsluiting van dit gebied is slecht, waardoor extra vierkante meters supermarkt ongewenst zijn.

### **Algemene opmerkingen**

Voordat wij ingaan op de bezwaargronden, merken wij in algemene zin het volgende op.

#### *Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en de gevolgen daarvan*

Op 17 januari 2017 hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 105 appartementen en een parkeerkelder (gebouw 5) op het perceel Menno Simonszweg. Op 13 maart 2017 hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande gebouw (gebouw 8) op het perceel Menno Simonszweg 208 en andere percelen.

Tegen deze vergunningen zijn bezwaar, beroep en hoger beroep ingediend. De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft de ingediende hoger beroepen op 19 februari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:493 en ECLI:NL:RVS:2020:492) ongegrond verklaard. De bovengenoemde omgevingsvergunningen en de daaraan ten grondslag liggende stukken zijn daarmee onherroepelijk geworden en kunnen in de nu voorliggende procedure niet meer ter discussie worden gesteld. Dit geldt zowel voor de huidige vergunninghouder als voor de omwonenden.

#### *Verleende omgevingsvergunningen zijn zaaksgebonden*

Een omgevingsvergunning is op grond van artikel 2.25, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zaaksgebonden en niet persoonsgebonden. De vergunning heeft betrekking op het project waarvoor deze is verleend en is niet gekoppeld aan de (rechts)persoon van de vergunninghouder. Het is in beginsel dan ook bestuursrechtelijk toegestaan om gebouwen te verkopen die zijn gerealiseerd op basis van een omgevingsvergunning, ook aan meerdere (rechts)personen. Voor de verleende omgevingsvergunning(en) heeft verkoop geen gevolgen. De verleende omgevingsvergunningen en de daaraan verbonden voorwaarden gelden zowel voor de vergunninghouder en de omwonenden als voor hun rechtsoptvolgers.

#### *Eigendomssituatie*

Gebouw 8 en de ruimte rondom de gebouwen hebben inmiddels een andere eigenaar dan de gebouwen 1,5 en 6.



### **Beoordeling van de ingediende stukken**

Zoals eerder is vermeld, is de omgevingsvergunning van rechtswege verleend. Er heeft geen inhoudelijke beoordeling plaatsgevonden. Er was ook geen inhoudelijke beoordeling mogelijk, omdat er nog stukken ontbraken. De gemeente heeft beoogd op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de aanvrager te verzoeken om de ontbrekende stukken alsnog in te dienen, en daarbij de beslistermijn conform artikel 4:15, eerste lid, van de Awb op te schorten totdat de aanvraag was aangevuld. Per abuis is de brief met het verzoek om ontbrekende stukken in te dienen niet aan de aanvrager verstuurd, zodat de beslistermijn ook niet is opgeschort. Gelet daarop is de wettelijke beslistermijn overschreden en is van rechtswege een vergunning verleend. De ontbrekende stukken zijn hangende de bezwaarfase op verzoek van het college alsnog toegezonden door de aanvrager. De nader ingediende stukken zijn onderdeel van het procesdossier.

### *Grondslag van de afwijking van het bestemmingsplan*

Ter plaatse is het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. van kracht. De gebouwen 5 en 8 zijn gesitueerd op gronden met de bestemming Gemengd 6. In artikel 8.3, aanhef en onder c van het bestemmingsplan is opgenomen dat het totaal aan bvo detailhandel mag niet meer bedragen dan 8000 m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 4000 m<sup>2</sup> voor twee supermarkten waarbij de grootste supermarkt niet groter mag zijn dan 2.700 m<sup>2</sup> bvo. Tussen partijen staat vast dat niet aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 6' gelden geen specifieke binnenplanse afwijkingsregels. In artikel 27 van het bestemmingsplan zijn evenwel algemene afwijkingsregels opgenomen. In artikel 27, eerste lid, van het bestemmingsplan is opgenomen dat het college met een omgevingsvergunning kan afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%. Blijkens de ingediende aanvraag wordt door de aanvrager verzocht om voor de aangevraagde uitbreiding toepassing te geven aan deze afwijkingsmogelijkheid. Een dergelijke omgevingsvergunning kan blijkens artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 1° Wabo slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Volledigheidshalve merken wij hierbij het volgende op. Als de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan meer bedraagt dan 10 %, houdt dat in dat alleen medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning kan worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 2° Wabo in samenhang met artikel 4, lid 9, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Een dergelijke aanvraag wordt eveneens getoetst aan een goede ruimtelijke ordening.

### *Belang van de vergunninghouder*

De vergunninghouder motiveert het belang van de aanvraag als volgt. De gevraagde vergroting houdt volgens vergunninghouder deels verband met de indeling van de gebouwen en deels met het bieden van extra comfort aan de klanten. Dit laatste is volgens vergunninghouder van belang in verband met de toenemende verkopen via Internet. Winkeliers moeten om klanten te trekken en te behouden zich steeds meer onderscheiden en bieden daarom steeds meer service en comfort, aldus vergunninghouder.



Voor AH zal de extra ruimte volgens vergunninghouder onder meer van belang zijn voor versproducten, acties en aanbiedingen, bredere gangpaden en meer ruimte voor service-elementen. Hiermee worden bestaande klanten beter bediend. Bovendien besteden supermarkten meer aandacht aan duurzaamheid, waardoor meer ruimte nodig is voor onder andere afvalscheiding, installaties en dergelijke, aldus vergunninghouder.

Tot slot wordt door vergunninghouder opgemerkt dat er in Haarlem sprake is van een benedengemiddeld aanbod aan dagelijkse goederen, met name winkels in levensmiddelen, zodat er marktruimte is in Haarlem. Dit geldt volgens haar des te meer nu hier sprake is van een gebied waar 600 woningen worden gebouwd.

#### *Belang van de omwonenden*

Zowel in de huidige procedure als in eerdere procedures gericht tegen de omgevingsvergunningen hebben omwonenden hun zorgen naar voren gebracht over het uitbreiden van de supermarkten op deze locatie. De omwonenden vrezen daarbij dat de uitbreiding van het aantal vierkante meters supermarkt wel zal leiden tot een toename van het aantal klanten, waardoor ook het aantal benodigde parkeerplaatsen en de bevoorrading toe zal nemen, waardoor ook het aantal verkeersbewegingen toeneemt. Bovendien vrezen de omwonenden voor een toename van geluidsoverlast.

#### *Gemeentelijk detailhandelsbeleid*

De gemeenteraad heeft op 17 november 2016 de Detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad vastgesteld. Uit deze detailhandelsvisie blijkt, dat het gebied aan de Westergracht (nu bekend als Plaza West) een functie dient te krijgen als wijkwinkelcentrum. Daarnaast geldt voor het gebied zuidwest ook de Zijlweg als wijkwinkelcentrum. Aansluitend liggen er in het gebied nog kleinere winkelcentra en solitaire supermarkten, waaronder de Spoorwegstraat en de Stephensonstraat. De dagelijkse boodschappencentra zijn volgens deze visie goed verspreid over de stad (en over het gebied zuidwest).

De gemiddelde supermarktdekking (op basis van reguliere supermarkten) in Haarlem bedroeg in 2016 0,23 m<sup>2</sup> wvo per inwoner, dat is iets lager dan het landelijk gemiddelde van 0,25 m<sup>2</sup> wvo per inwoner. Daarbij had Haarlem-Oost (exclusief Schalkwijk) veruit de laagste dekking (0,15 m<sup>2</sup> wvo per inwoner). De supermarktdekking in de andere stadsdelen beweegt zich net onder het landelijk gemiddelde. Uit de Detailhandelsvisie blijkt dan ook niet dat er sprake is van een grote marktruimte voor supermarkten. Voor zover deze er is, is deze zeer beperkt. Daarbij geldt bovendien dat een deel van de beschikbare marktruimte al is “vergeven”, bijvoorbeeld doordat deze wel al in bestemmingsplannen is opgenomen, maar nog niet is gerealiseerd.

Verder wordt in de Detailhandelsvisie een hoofdwinkelstructuur vastgesteld. Dit is gedaan omdat er een beperkte marktruimte is, er steeds minder fysieke winkels nodig zijn door het veranderde koopgedrag van de consument en er wel behoefte is aan meer concentratie op sterke winkellocaties.



Aan de hoofdwinkelgebieden wordt prioriteit gegeven bij de invulling van de beschikbare marktruimte. Voor Zuid West zijn de Westergracht en de Zijlweg aangewezen als onderdeel van de hoofdwinkelstructuur. Indien en voor zover in Zuid West nog marktruimte beschikbaar is, wordt deze dus in eerste instantie “toegekend” aan deze twee winkellocaties.

#### *Reikwijdte van de aanvraag*

Vergunninghouder stelt in de onderbouwing van zijn aanvraag dat deze niet is bedoeld om extra klanten te werven, maar voor als is bedoeld om meer gemak en meer service te kunnen leveren. Wij merken echter op dat meer vierkante meters ook de mogelijkheid biedt om extra klanten te bedienen. Wij beoordelen de extra toe te voegen vierkante meters winkelruimte dan ook op dezelfde wijze als wij elke andere winkelruimte zouden beoordelen voor wat betreft de ruimtelijke impact op de omgeving en gaan er dan ook niet vanuit dat deze niet zullen leiden tot extra bezoekers.

#### *Omvang van de uitbreiding*

De omvang van AH bedraagt volgens de nu ingediende aanvraag en de bijgevoegde tekeningen 2970 m<sup>2</sup>. Daarbij valt echter op dat ruimtes die blijkens de eerder verleende omgevingsvergunning voor gebouw 8 onderdeel vormde van de supermarkt, nu buiten de berekening zijn gelaten. Het betreft met name het gedeelte ten behoeve van het laden en lossen aan de achterzijde van het gebouw en de ruimtes op de eerste verdieping. Uit de tekeningen en de toelichting hierop blijkt niet waarom deze ruimtes geen onderdeel meer uitmaken van de supermarkt en van welke functie deze ruimtes onderdeel uit zullen gaan maken nu zij zichtbaar geen onderdeel meer zijn van de supermarkt. Op basis van de nu voorliggende stukken en in samenhang met de eerder verleende omgevingsvergunning lijkt de totale oppervlakte van AH dan ook in elk geval 3136 m<sup>2</sup> komen te bedragen (2970 m<sup>2</sup> plus 166 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping).

Ten aanzien van Aldi geldt dat er weliswaar een oppervlaktemaat wordt genoemd, maar dat de bijbehorende tekening niet is voorzien van maatvoering en dat evenmin is aangegeven welke ruimtes bij de berekening zijn betrokken. Onduidelijk is daarom of en in hoeverre de entree (die uitsluitend voor Aldi wordt gerealiseerd), het magazijn, de sociale ruimte, de bake-off en de emballage bij de berekening van de oppervlakte zijn betrokken. Vooralsnog hebben wij daarom de omvang van Aldi niet kunnen bepalen. Inzicht in de daadwerkelijke omvang is evenwel noodzakelijk voor de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de uitbreiding, zoals ook de verhouding van de uitbreiding tot de marktruimte op basis van het gemeentelijk beleid.

#### *Parkeren op eigen terrein*

Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de parkeernormen, wordt alleen acht geslagen op het eigen terrein. Terreinen die bij een ander in eigendom zijn, mogen niet bij de beoordeling worden betrokken. In deze situatie geldt dat gebouw 8 en de openbare ruimte in eigendom zijn bij Westergracht Vastgoed BV.

De vergunninghouder verwijst voor de onderbouwing van de parkeerbehoefte in de eerste plaats naar een onderzoek van Goudappel Coffeng uit 2017, dat mede ten grondslag heeft gelegen aan de



vergunningverlening in 2017. Op dat moment was het hele terrein nog in eigendom bij één eigenaar, Plaza West BV. Alle parkeerplaatsen die in dat onderzoek waren opgenomen, bevonden zich dan ook op eigen terrein. Deze situatie doet zich nu echter niet meer voor, omdat de gronden zijn verkocht aan verschillende eigenaren. Daarbij geldt dat een deel van de ondergrondse parkeerplaatsen zijn afgesloten en daarmee niet meer voor dubbelgebruik beschikbaar zijn als openbare parkeerplaats. Ook is een aantal parkeerplaatsen op maaiveld voorzien van een beugel en daarmee niet meer voor dubbelgebruik beschikbaar. De praktijk conformeert zich dan ook niet aan de in 2017 berekende parkeersituatie.

Naast het parkeeronderzoek van Goudappel Coffeng uit 2017 is door vergunninghouder een motivering van Rho Adviseurs toegezonden, waarin ook wordt ingegaan op het aspect parkeren. Rho stelt daarin dat aangezien de extra supermarktmeters ten laste komen van andere winkels die op basis van het bestemmingsplan mogelijk zijn, de ontwikkeling op basis van de parkeernormen niet tot extra parkeervraag zal leiden. Die vergelijking gaat echter niet op, gelet op hetgeen hiervoor is opgemerkt over het feit dat een groot gedeelte van de parkeerplaatsen die oorspronkelijk waren bedoeld als openbare parkeerplaatsen (ook ten behoeve van de detailhandelsmeters die vergunninghouder middels de uitbreiding wenst om te zetten in supermarktmeters) in de praktijk niet als zodanig beschikbaar zijn gesteld.

Dat houdt in dat de ingediende parkeeronderzoeken op zichzelf niet tot de conclusie kunnen leiden dat voor de uitbreiding is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein ten behoeve van de nu ingediende aanvraag. De aanvrager zal moeten aantonen dat er ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkten met 400 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak voldoende parkeerruimte op eigen terrein beschikbaar is. Daarbij dient hij enerzijds rekening te houden met het feit dat de parkeerplaatsen op zijn terrein, gelet op de eerder verleende vergunningen, voor dubbelgebruik beschikbaar moeten blijven voor alle gebruikers van de gebouwen 1, 5, 6 en 8. Verder zal hij bij het parkeeronderzoek uit moeten gaan van de huidige situatie. Voor zover een aantal ondergrondse parkeerplaatsen daadwerkelijk zijn afgesloten en daarmee niet meer geschikt voor dubbelgebruik, zal de aanvrager moeten doorrekenen wat de gevolgen hiervan zijn voor zijn bouwplan.

Op grond van artikel 3.2.1 van het Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018 geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken dat voor parkeer- of stallingsgelegenheid in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'. Op grond van dit parkeerbeleid geldt voor wijk-, buurt- en dorpscentra een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Derhalve dienen, indien wordt aangenomen dat sprake is van een uitbreiding van 400 m<sup>2</sup>, 10 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de uitbreiding van de supermarkten. Indien, zoals hiervoor opgemerkt, op basis van de tekeningen moet worden geconcludeerd dat de uitbreiding feitelijk groter is dan de 400 m<sup>2</sup>, dienen meer parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De daadwerkelijke omvang van de uitbreiding dient derhalve ook inzichtelijk te zijn om het aantal te realiseren parkeerplaatsen te kunnen beoordelen.



Ervan uitgaande dat sprake is van een omzetting van 400 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak detailhandel naar 400 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak supermarkt, dient wel aangetoond te worden dat de met de supermarktfunctie samenhangende parkeerplaatsen er ook daadwerkelijk zijn voor de bezoekers van de supermarkt. Dat dit het geval is volgt niet uit de aanvraag. Daarmee is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018. Wij zien geen reden om in afwijking van de parkeernorm alsnog de uitbreiding toelaatbaar te achten zonder dat daarvoor extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Van een situatie als bedoeld in artikel 3.2.4 van het Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018 juncto paragraaf 2.4 van de Beleidsregels parkeernormen 2015 – waarin de grondslagen voor afwijking van de parkeernorm zijn opgenomen – is immers geen sprake. Wij achten ook daarom de uitbreiding van de supermarkten in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

#### *Reactie op de gronden van het bezwaar*

Gelet op het bovenstaande, zijn wij het voor een deel eens met de bezwaren en wordt voorgesteld de vergunning van rechtswege in heroverweging alsnog te herroepen. Wij zullen daarom slechts op een zeer beperkt gedeelte van de bezwaren alsnog ingaan voor zover deze naar ons oordeel niet kunnen slagen.

Ad 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 en 16

Deze bezwaren behoeven geen bespreking meer.

Ad 2

Het is op basis van de eerder verleende omgevingsvergunningen niet toegestaan om de supermarkten uit te breiden buiten het maximale oppervlakten die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Omdat de van rechtswege verleende omgevingsvergunning nog niet in werking is getreden, mag ook nu nog niet worden overgegaan tot uitbreiding van de supermarkten. Indien en voor zover dit zonder een daartoe strekkende omgevingsvergunning wel gebeurt, kan het college daartegen handhavend optreden. Hierover is tijdens de zitting bij de Raad van State inderdaad gesproken.

Dat laat onverlet dat een belanghebbende een aanvraag om omgevingsvergunning mag indienen voor het uitbreiden van de supermarkten buiten de maximale oppervlakten in het bestemmingsplan. Tijdens de zitting bij de Raad van State is niet gezegd dat hieraan nimmer medewerking zal worden verleend. Dat is ook niet mogelijk, aangezien een dergelijke aanvraag moet worden beoordeeld aan de hand van de feiten en omstandigheden zoals deze dan gelden.

Ad 7

De vorige, inmiddels onherroepelijke vergunning uit 2017 voorzag in een uitbreiding van de bestaande Albert Heijn in gebouw 8. De huidige aanvraag heeft betrekking op een verdere vergroting van deze Albert Heijn. Hiervoor is dus een aparte aanvraag ingediend.

Ad 17





Wij delen niet het standpunt van bezwaarde dat er sprake zou zijn van een slechte ontsluiting van het terrein. Daarbij merken wij het op dat het voor de ontsluiting van het terrein niet zonder meer zo is dat supermarkten tot meer verkeer leiden dan andere winkels. Haarlem maakt voor wat betreft verkeer en parkeren dan ook geen onderscheid in de regels voor supermarkten en overige winkels.

### **Conclusie**

Zoals uit het bovenstaande blijkt, zijn wij van mening dat de uitbreiding van de supermarkt in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de bezwaren derhalve gedeeltelijk gegrond zijn. Wij zijn daarom van mening dat de van rechtswege verleende omgevingsvergunning dient te worden herroepen en in de beslissing op de bezwaren de omgevingsvergunning alsnog geweigerd dient te worden.