

C/M/S/ Derks Star Busmann

Advocaten Notarissen Belastingadviseurs

De gemeenteraad
van de gemeente Haarlem
t.a.v. mevrouw Hubers
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

CMS Derks Star Busmann N.V.

Newtonlaan 203
NL-3584 BH Utrecht
Postbus 85250
NL-3508 AG Utrecht
www.cms-dsb.com

mr. J. van Vulpen

Advocaat
T +31 30 2121 533
F +31 30 2121 167
E jan.vanvulpen@cms-dsb.com

Bankrekening (Stichting Derdengelden)

Iban: NL64 RABO 0394 7771 66
Swift/bic: RABONL2U

Onze ref. : 10800103/JV/3307271v1

18 februari 2013

Betreft: AH Vos Haarlem – wijziging bestemmingsplan voor het perceel Verspronckweg 63a in Haarlem

Geachte raad,

Namens cliënten, Vos Supermarkten Holding B.V., Zijlweg Supermarkten B.V., P. Vos en P.J. Vos (exploitanten Albert Heijn Supermarkt aan de Spoorwegstraat, de Raaks en Westergracht (EKP)) verzoek ik u hierbij om een bestemmingsplanwijziging voor het perceel Verspronckweg 63a.

In de maanden november en december 2012 heb ik ambtenaren van uw gemeente al gesproken over het perceel aan de Verspronckweg 63a en de planologische mogelijkheden van dat perceel op grond van het vigerende bestemmingsplan.

Aanleiding hiervoor was dat het perceel te koop werd aangeboden en dat daarbij in de aanbidding ook werd gerefereerd aan de mogelijke vestiging van een supermarkt ter plaatse.

De locatie ligt nabij de genoemde Albert Heijn supermarkten van cliënten en het is niet in het belang van cliënten, maar ook niet in het belang van de gemeente, dat aan de Verspronckweg een nieuwe supermarkt zal worden gevestigd op zo'n korte afstand. Het gemeentelijk beleid staat een nieuwe (grote) supermarkt op deze locatie ook niet toe en – goed om te horen - van uw ambtenaren begreep ik dat ook de gemeente (nog steeds) van mening is dat aan de Verspronckweg geen nieuwe supermarkt zou mogen worden gevestigd. Daarbij gaf u aan dat het vigerende bestemmingsplan “Kleverpark 2005” een supermarkt ook niet toestaat, omdat de bestemming “Bedrijven” geen detailhandel mogelijk maakt.

Deze uitleg van het vigerende bestemmingsplan kan worden betwijfeld, reden waarom ik uw raad hierbij verzoek om wijziging van het bestemmingsplan voor de Verspronckweg 63a.

Uit de plankaart van het bestemmingsplan “Kleverpark 2005” blijkt dat het perceel de bestemming “B” en/of “Bb” heeft en op grond van artikel 12 van de planregels betekent dit dat op het perceel een bedrijf mogelijk is uit de categorie 3 zoals genoemd in de bij het bestemmingsplan behorende zoneringslijst. Op die zoneringslijst is onder categorie 3 ook terug te vinden “supermarkten” met een bvo van 400 m2 tot 2.500 m2. Aldus zijn ter plaatse dan ook vestigingsmogelijkheden voor één of meerdere (!) supermarkten aanwezig.

CMS Derks Star Busmann N.V. maakt deel uit van CMS, de Europese juridische en fiscale dienstverlener.

Alle diensten worden verleend op grond van een overeenkomst van opdracht met CMS Derks Star Busmann N.V., statutair gevestigd in Utrecht. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van CMS Derks Star Busmann N.V., welke zijn gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Utrecht onder nummer 212/2007 en waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op www.cms-dsb.com en worden op verzoek verstrekt. CMS Derks Star Busmann N.V. is in Nederland ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30201194 en in België in het RPR Brussel onder nummer 0877.478.727. Het BTW-nummer van CMS Derks Star Busmann N.V. in Nederland is NL8140.16.479.B01 en in België BE 0877.478.727.

CMS kantoren en gelieerde kantoren wereldwijd: Amsterdam, Berlijn, Brussel, Lissabon, Londen, Madrid, Parijs, Rome, Wenen, Zürich, Aberdeen, Algiers, Antwerpen, Barcelona, Beijing, Belgrado, Bratislava, Bristol, Boekarest, Boedapest, Casablanca, Dresden, Dusseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Hamburg, Kiev, Keulen, Leipzig, Ljubljana, Luxemburg, Lyon, Milaan, Moskou, Munchen, Praag, Rio de Janeiro, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straatsburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau en Zagreb

C/M/S/ Derks Star Busmann

Cliënten staan (uiteraard) achter de hiervoor weergegeven uitleg van het bestemmingsplan van uw ambtenaren en cliënten zijn het ook graag met deze uitleg eens, maar twijfelen dus aan de juridische houdbaarheid van dat standpunt.

Immers, in de definities van het bestemmingsplan is nergens een dergelijke uitleg (bedrijven is geen detailhandel) af te leiden en verder is ook geen definitie gegeven van een bedrijfsbestemming. Hooguit zou verwezen kunnen worden naar artikel 11 (bestemming Gemengd) waarin een expliciete supermarktbestemming is opgenomen voor een bestaande supermarkt. Daaruit zou bijvoorbeeld middels een a contrario redenering kunnen worden afgeleid op grond waarvan kan worden gesteld, dat als er al een supermarkt mogelijk zou zijn geweest, dat daarvoor dan een expliciete aanduiding nodig zou zijn. Ook zou op grond van artikel 7 nog een uitleg mogelijk zijn die in de weg staat aan een supermarkt ter plaatse. De zinsnede “vestigingen zijn slechts toegestaan indien en voor zover zij passen in de betreffende bestemming” zou voor uw uitleg kunnen worden gebruikt. Hierbij ga ik ervan uit dat het perceel Verspronckweg 63a onder het “spoorwegtalud” kan worden gevat.

Echter, vanwege het indirecte karakter van deze “inlees”-redeneringen die middels artikel 7 en 11 zouden moeten worden opgetuigd, ben ik er niet van overtuigd of deze stand zullen houden tegenover voornoemde directe uitleg van artikel 12 met de zoneringslijst waarin supermarkten, die toch ook als bedrijven kunnen worden aangemerkt, nu eenmaal direct worden toegestaan.

Al met al zijn wij onvoldoende overtuigd van de argumenten die worden aangevoerd dat ter plaatse geen supermarkt nodig is. Een bouw aanvraag zou mogelijk (na rechterlijke toets) moeten worden gehonoreerd zonder dat uw college daartegen iets zou kunnen ondernemen.

Omdat het bestemmingsplan aldus geen sluitend verbod lijkt te hebben voor het vestigen van een supermarkt ter plaatse, verzoek ik uw raad zekerheidshalve dit gebrek van het bestemmingsplan (snel) te repareren in een (kleine) herziening van het bestemmingsplan (waarin bijvoorbeeld de kleine b van “Bb” voor bouwmarkten wordt bedoeld, wat heel goed oorspronkelijk de bedoeling zou kunnen zijn geweest. Dit mede gelet op het gemeentelijke beleid dat aan de Verspronckweg geen supermarkt toelaat, welk beleid door uw gemeente nog steeds wordt onderschreven zo is mij in de contacten met uw ambtenaren gebleken.

Omdat het perceel zoals aangegeven te koop is aangeboden daarbij enige haast geboden. Wellicht kan daarom een voorbereidingsbesluit, dat vermoedelijk sneller kan worden genomen, voor de vereiste snelle blokkering van de bouw mogelijkheden ter plaatse voor een supermarkt worden ingezet. Een dergelijk voorbereidingsbesluit zou dan niet alleen voor het bouwen moeten worden genomen, maar ook moeten zien op het bevriezen van de gebruiksmogelijkheden ter plaatse (art. 3.7, lid 4, Wro).

Mocht uw raad niet willen overgaan tot het wijzigen van het bestemmingsplan voor het perceel aan d Verspronckweg 63a dan verzoek ik u dit eventuele weigeringsbesluit uitgebreid te onderbouwen. Wellicht dat cliënten door uw onderbouwing alsnog kunnen worden overtuigd dat ter plaatse daadwerkelijk geen supermarkt mogelijk is.

Met vriendelijke groet,
CMS Derks Star Busmann N.V.

J. van Vulpen