

FW: PR/1977; Onderzoek detailhandelsvestiging winkellocatie Spaarndamseweg 74 te Haarlem

Van: Gideon Kwint

Verzonden: woensdag 1 april 2015 17:32

Aan: Griffiebureau; info@fennacannegieter.nl; Dilia Leitner (dilialeitner@gmail.com); mjaerijssenbeek@hotmail.com; Wybren van Haga; gideonvandriel@gmail.com; juurvisser@hotmail.com; annefeite@gmail.com; Louise van Zetten

CC: Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum B.V.;

Onderwerp: FW: PR/1977; Onderzoek detailhandelsvestiging winkellocatie Spaarndamseweg 74 te Haarlem

Urgentie: Hoog

Geachte Commissie Ruimte,

Ik probeer het nog maar een keer. Hieronder een terugkoppeling van onze jurist n.a.v. een interactie met mevrouw Kamphuis.

Ik zou u nog een keer willen vragen om een terugkoppeling op mijn inspraak te geven. Het kan toch niet zo zijn dat ik én niet bij de wethouder langs mag komen omdat de zaak onder de rechter ligt én ik van u ook geen uitspraak kan uitlokken?

Wij hebben een aspirant huurder in de vorm van Big Bazar. Die heeft zich gemeld. Levert geen gevaar op voor leegstand elders (wel concurrentie voor Action bijvoorbeeld maar dat mag geen naam hebben en behoort tot de gezonde soort) en is gewoon een mooie invulling voor de plek. Dit met alle verbeteringen die daardoor dan gerealiseerd kunnen worden (Sloop 600m2, 33 parkeerplaatsen, sanering garagebedrijf Alting en nieuwe gevel voor het geheel). Is dat nou geen kans om aan te grijpen?

Volgens de ambtenaren niet en die regeren (echt) in Haarlem is mijn stellige overtuiging (en inmiddels ook ervaring). Ik wil het nogmaals gezegd hebben dat wij hier wel nu 1700 m2 bouwmarkt mogen vestigen met 6 parkeerplaatsen voor de deur en zonder laad-losplek, dit met alle gevolgen van dien. Ruimtelijk gezien de slechtste invulling maar dit is wat men ambtelijk het beste vindt. Die marktpartijen zijn er ook echt maar ik vind het niet het beste voor Haarlem en zeker niet op die plek.

De keus is echt aan u allen als volksvertegenwoordigers maar zo bizar slecht als de concept detailhandelsstructuurvisie was zo slecht is ook deze opstelling om vast te houden aan deze tot PDV beperkte detailhandelsbestemming.

Ik heb dus nog een rechtsgang lopen maar als het daar ook niet lukt om de aanpassing geregeld te krijgen geef ik het op en zal ik het fall-back scenario in gang zetten met de bouwmarkt. Als de buurt dan vervolgens bij u verhaal komt halen voor dubbel geparkeerde busjes en ladende en lossende vrachtwagens dan kan ik er ook niets meer aan doen. Ik heb echt geprobeerd... Het stemt me weinig positief voor de toekomst van Haarlem als dit altijd zo gaat. Gezien de vele opmerkingen op de avond van de raadsmarkt hierover ben ik niet de enige....

M.a.w. durft iemand zijn nek uit te steken voor het betere? Nee zeggen is altijd het makkelijkste alternatief...

Met vriendelijke groet,

mr Gideon H.M.M. Kwint MRE

Simply Switch to printing double-sided and printing less

Van: Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum B.V. [mailto:info@jba-amsterdam.nl]

Verzonden: woensdag 1 april 2015 16:57

Aan: Gideon Kwint

Onderwerp: PR/1977; Onderzoek detailhandelsvestiging winkellocatie Spaarndamseweg 74 te Haarlem

Aan de Stichting GTSE
T.a.v. de heer Mr. G.H.M.M. Kwint

Per e-mail

Amsterdam, 1 april 2015

Betreft: Onderzoek detailhandelsvestiging winkellocatie Spaarndamseweg 74 te Haarlem;
Bijgevoegd: Pleitaantekeningen ten behoeve van de zitting d.d. 9 april 2015 Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem

Zeer geachte heer Kwint, beste Gideon,

1. Potentiële detailhandel

In aansluiting op het door Blokker met u gevoerde overleg, waarbij de wens naar voren is gekomen om een winkelformule Big Bazar te exploiteren op de locatie Spaarndamseweg 74 te Haarlem hebben wij contact gezocht met .. van de gemeente Haarlem met het verzoek te onderzoeken in hoeverre deze branche in aanmerking komt voor vestiging ter plaatse, mede gelet op de omvangrijke vloeroppervlakte ca. 1200 m² die voor deze winkelformule noodzakelijk is.

Daarbij is tevens gewezen op de planologische verbetering die ter plaatse zal worden aangebracht in de vorm van beperking van de winkelbebouwing tot ca. 1200 m² bvo, het toevoegen van parkeerplaatsen (ca. 30 stuks) op eigen terrein alsmede het verbeteren en aanbrengen van de laad- en lossituatie eveneens op het eigen terrein.

2. Intern ambtelijk overleg

Uit het nader gevolgde interne overleg op ambtelijk niveau heeft mevrouw Kamphuis mij hedenmiddag helaas moeten melden dat deze detailhandels optie, althans uit ambtelijke optiek, niet haalbaar wordt geacht.

Jammer genoeg is dan ook geen mogelijkheid ontstaan om op basis van overeenstemming met de gemeente Haarlem de lopende procedure bij de Rechtbank Noord-Holland locatie Haarlem, door intrekking van het beroep onzerzijds, door te halen.

3. Gewenst bestuurlijk overleg

Aangezien een en ander slechts gedragen is door een ambtelijke visie zou hooguit nog overleg op bestuurlijk niveau met verantwoordelijke wethouder nog uitkomst kunnen bieden. Wellicht ziet u kans om op enigerlei wijze een bestuurlijk standpunt te ontlokken. Overeenstemming betekent immers in deze situatie dat er een win-win situatie ontstaat doordat enerzijds bepaalde vormen van detailhandel mogelijk worden gemaakt en anderzijds een ruimtelijke upgrading van deze locatie is te bereiken ter wille van de verbetering van de leefbaarheid en het woonklimaat ter plaatse.

In afwachting van wederzijdse berichten, tekenen wij,

met vriendelijk groet,

Mr. P.H. Revermann

--

Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum B.V.
Koninginneweg 245

Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem
Sector bestuursrecht
Zitting d.d. 9 april 2015 om 10.15 uur
Zaaknummer: HAA 14/5156 WABOA V00
JBA-zaaknummer: PR/1977-03.pln.1

PLEITAANTEKENINGEN

namens de Stichting GTSE

inzake:

het besluit van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem d.d. 20 november 2014, kenmerk 2013-01031, waarbij de omgevingsvergunning is geweigerd t.b.v. de aanpassing van de winkel-bebouwing en het parkeerterrein aan de Spaarndamseweg 74 te Haarlem

Gemachtigde: mr. P.H. Revermann

Zeer geacht College,

1. De Stichting GTSE

Namens de Stichting GTSE gevestigd te Haarlem zijn wij in beroep gekomen tegen het besluit van Burgemeester en wethouders van Haarlem van 20 november 2014 waarbij een omgevingsvergunning is geweigerd voor de aanpassing van de bestaande winkelbebouwing en het parkeerterrein op het perceel Spaarndamseweg 74 te Haarlem.

2. Activiteit bouwen

2.1 In de eerste plaats komen wij op tegen het feit dat de omgevingsvergunning is geweigerd voor de activiteit "bouwen". In het weigeringsbesluit gaat de gemeente er vanuit dat het bouwen niet in strijd is met het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwregels (bouwen binnen het bouwvlak en binnen de maximaal toegestane bouwhoogte).

2.2 De gronden van deze locatie zijn bij het bestemmingsplan "Spaarndamseweg e.o." bestemd voor Detailhandel met de nadere functieaanduiding "perifere detail-handel" (art. 5, planregels). Vanwege het feit dat het toekomstig beoogde gebruik ziet op reguliere detail-handel zijn Burgemeester en wethouders van oordeel dat om die reden de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit zou moeten worden geweigerd.

2.3 Daarbij geeft de gemeente aan dat artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 Wabo niet kan worden toegepast aangezien de voorgestelde gebruikswijziging voor perifere detailhandel naar reguliere detailhandel niet zou vallen onder artikel 4, onderdeel 9 bijlage II bij het Bor. Die laatste bepaling ziet op het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpassende bouwactiviteiten, onder nadere voorwaarden.

In de gegeven situatie omvatten de voorgenomen bouwactiviteiten niet uitsluitend inpassende bouwactiviteiten, maar ook uitpassende bouwactiviteiten. Dit is echter geen reden om vanwege de uitpassende bouwactiviteiten niet over te gaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik op grond van dit artikel 4, onderdeel 9 bijlage II Bor. De uitpassende

bouwactiviteiten worden namelijk gevraagd op basis van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2.4 Anders dan de gemeente stelt, zijn de zogenaamde kruimelgevallen van dit artikel 4, bijlage II Bor zowel van toepassing voor nieuwbouw als voor verbouw van bestaande panden. Anders gezegd, de vergunningverlening voor de activiteit bouwen kan wel degelijk samengaan met gelijktijdige verlening van een afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het beoogde reguliere detailhandelsgebruik. Zie hierover ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht–praak van de Raad van State van 3 december 2003, LJN AN 9249 (Tilburg).

3. Planologisch afwijkend gebruik ex art. 2.12 lid 1 onder a3 Wabo

3.1 Bovendien bestaat de mogelijkheid voor de gemeente om ook op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a 3 Wabo een omgevingsvergunning voor afwijkend planologisch gebruik te verlenen. Daarbij wordt wel de eis gesteld dat die activiteit niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit ook een goede ruimtelijke onder–bouwing bevat.

3.2 Naar onze opvatting dienen Burgemeester en wethouders in redelijkheid in casu over te gaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de gevraagde reguliere detailhandel in plaats van de in het bestemmingsplan aangewezen perifere detailhandel.

3.3 De gemeente wijst in de eerste plaats deze vergunningaanvraag voor een afwijking ten behoeve van reguliere detailhande,l af op grond van artikel 4:6 Awb. Volgens de gemeente strekt de desbetreffende aanvraag om omgevingsvergunning van 1 oktober 2013 ertoe om hetzelfde rechtsgevolg tot stand te brengen (te weten: reguliere detailhandel in plaats van perifere detailhandel) als de ingebrachte zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan “Sparndamseweg e.o.”. En omdat in het daaraan voorafgaande vaststellingsbesluit ten aanzien van het bestemmingsplan “Spaarndamseweg e.o.” eenzelfde ruimtelijke overweging aan de orde is geweest naar aanleiding van een door appellante ingebrachte zienswijze tegen het bestemmingsplan, zou er sprake zijn van een situatie als bedoeld in artikel 4:6 Awb.

Daarin is de mogelijkheid gegeven om wanneer geen nieuwe feiten of veranderde omstandigheden worden vermeld, het bestuursorgaan de aanvraag kan afwijzen zonder toepassing te geven aan de procedure leidend tot het niet behandelen van de aanvraag als bedoeld in artikel 4:5 Awb. In het beroepsschrift zijn wij hiertegen opgekomen.

3.4 In de eerste plaats is een afweging in het kader van het bestemmingsplan waarbij bepaalde ruimtelijke afwegingen worden gemaakt, van een andere aard dan in concreto te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning. Er is in casu geen afwijzende beschikking genomen op een aanvraag van appellante. Verder is artikel 4:6 Awb niet van toepassing nu het niet handelt om hetzelfde bestuursorgaan maar om verschillende bestuursorganen: de gemeenteraad die het bestemmingsplan vaststelt en Burgemeester en wethouders die beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning.

3.5 In de tweede plaats zijn er wel degelijk nieuwe feiten of veranderde omstandigheden aangevoerd ten opzichte van hetgeen bij de zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan is aangevoerd. Immers, bij brief van 21 november 2013 is de ruimtelijke onderbouwing - waar de gemeente om heeft gevraagd - neergelegd in de Notitie van het Bureau Stedelijke Planning van 7 november 2013. Tot slot is de concreet uitgewerkte grondtekening van de nieuwe situatie aangeleverd. Beide elementen moeten dan worden beschouwd als nieuwe feiten.

4. Distributie-planologisch beleid

4.1 Burgemeester en wethouders kunnen niet in redelijkheid vasthouden aan het beweerdelijke beleidsuitgangspunt “dat het huidige detailhandelsbeleid uitgaat van versterking van de bestaande reguliere winkelcentra en geen uitbreiding van detailhandel op andere locaties zou toelaten”.

4.2 Evenzeer in geval dat beleid is neergelegd in het recent vastgestelde bestemmingsplan “Spaarndamseweg e.o.”, ontslaat het Burgemeester en wethouders niet van de verplichting om de ingebrachte Notitie “Distributieve toets en effecten herontwikkeling Spaarndamseweg 74” van het Bureau Stedelijke Planning van 7 november 2013 te betrekken in de desbetreffende overwegingen.

4.3 Vanwege het feit dat het hier gaat om een locatie van slechts zeer beperkte betekenis en de effecten op de distributie-planologische situatie van Haarlem c.q. Haarlem-Noord te verwaarlozen zijn, dient het college van Burgemeester en wethouders die feiten te betrekken bij zijn besluitvorming.

Het feit dat bepaalde individuele ondernemers concurrentiehinder kunnen ondervinden, is op zich geen reden voor de gemeente om zich die belangen direct aan te trekken. Concurrentieoverwegingen maken geen deel uit van gemeentelijk ruimtelijk beleid. De rapportage van voormeld stedenbouwkundig bureau toont aan dat de herontwikkeling van deze winkellocatie nimmer reeds vanwege haar beperkte omvang enige substantiële verdringing danwel oplopende leegstand binnen Haarlem of Haarlem-Noord kan veroorzaken. De algemene stelling van de gemeente dat versnippering van reguliere winkels op verspreid liggende locaties de bestaande winkelstructuur verzwakt, mag in algemene zin wel uitgangspunt zijn, doch in de gegeven situatie met het voorliggende rapport is hiervan geen sprake en dus kan de gemeente niet onverkort en ongemotiveerd vasthouden aan een dergelijk adagium!

5. Beleidsdocumenten

5.1 Verder merken wij op dat ten tijde van de beslissing omtrent de onderhavige omgevingsvergunning, de Detailhandelsnota in de nieuwe opzet nog geactualiseerd behoorde te worden en de Raad van Haarlem heeft zich destijds en zelfs tot het moment van vandaag daaromtrent nog niet in positieve zin uitgesproken.

Integendeel, de discussie binnen de Raad c.q. de Raadscommissie leidt tot het inbrengen van noodzakelijke flexibilisering van het detailhandelsbeleid en tot het daarbij loslaten van de rigide uitgangspunten van het huidige beleid. Ruimte dient ook geboden te worden aan locaties buiten de bestaande reguliere winkelcentra. De ontwikkeling aan de Spaarndamseweg past volledig in deze nieuwe raadsvisie en wordt onderbouwd door de meergenoemde Notitie van het Bureau Stedelijke Planning van 7 november 2013.

5.2 In de Gebiedsvisie Spaarndamseweg van 2008 valt geenszins te lezen dat reguliere en ook grootschalige detailhandelsbestemming ter plaatse niet zouden zijn toegestaan. De Gebiedsvisie geeft alleen bepaalde stedenbouwkundige ontwikkelingen aan die ter plaatse op voorhand mogelijk worden geacht zonder andere gebruiksfuncties uit te sluiten. Zowel het bestemmingsplan als de Gebiedsvisie Spaarndamseweg voorzien wel in een detailhandelsfunctie. Het bestemmingsplan in perifere detailhandel en een Gebiedsvisie in volumineuze detailhandel.

6. Achterliggende beweegredenen (supermarktgebruik)

6.1 In de gegeven omstandigheden is het dan ook de vraag: waarom de gemeente persé vasthoudt aan de genoemde beleidsdocumenten en halsstarrig weigerachtig is om daadwerkelijk te kijken naar de Notitie "Distributieve toets en effecten herontwikkeling Spaarndamseweg 74 te Haarlem".

De achterliggende reden is bekend geworden in een informeel overleg dat tussen de destijds in functie zijnde wethouder E. Cassée en de heer G. Kwint is gevoerd en waarin naar voren is gekomen dat de gemeente eigenlijk uitsluitend beducht is dat ter plaatse een supermarkt wordt gevestigd.

6.2 Welnu, als dat nu het pijnpunt is, dan heeft appellante aangeboden zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk daarop gerichte beperkende gebruiksvoorschriften van de gemeente te zullen aanvaarden. De gemeente kan namelijk zonder enig beletsel in de vergunningvoorwaarden opnemen dat detailhandel is toegestaan met uitzondering van een supermarkt. Het Besluit ruimtelijke ordening laat dergelijke vormen van brancheregulering toe. Uiteraard is appellante terughoudend met het verstrekken van informatie over potentiële gegadigden aangezien enerzijds de reguliere detailhandel nog niet wordt toegestaan en anderzijds er geen onrust in de markt mag komen over deze locatie. Wel kan vertrouwelijk worden gesteld dat er serieuze belangstelling bestaat en er overleggen gaande zijn met Blokker Holding B.V. over een vestiging van een "Big Bazar" met een winkelvloeroppervlakte van 1100 m²; dergelijke vestigingen zijn te groot voor binnenstedelijke winkelcentra.

6.3 In wezen kan hiermee het totale geschil eenvoudig worden opgelost want het is onmiskenbaar dat het voorgestelde plan waarbij:

1. de bestaande winkelloppervlakte aanzienlijk wordt ingeperkt van 1750 m² naar 1154 m²;

2. waar bovendien de vrijkomende ruimte wordt benut voor het verbeteren en uitbreiden van de parkeervoorzieningen ter plaatse en wel zodanig dat integraal wordt voldaan aan de gemeentelijke normering van parkeervoorzieningen op het eigen perceel; en

3. de omstandigheid dat de inlevering van perifere detailhandel voor reguliere detailhandel in het algemeen gezien een lichtere belasting voor de omgeving en voor het woon- en leefklimaat betekent;

4. de laad- en lossituatie verkeerskundig op het eigen terrein wordt gepositioneerd en de ontsluiting verkeersveilig wordt gemaakt,

dan moet een en ander toch welhaast tot de conclusie leiden dat wel degelijk een goede ruimtelijke onderbouwing is gegeven om ter plaatse reguliere detailhandel toe te laten.

7. Planologische verbeteringen

7.1 In casu zijn diverse planologisch relevante verbeteringen van de gebruiksmogelijkheden te bereiken ten gunste van het perceel qua parkeren, laden en lossen, ontsluitingsmogelijkheden ter wille van een optimaal planologisch grondgebruik en uit oogpunt van verkeersveiligheid, maar juist ook ten gunste van de omliggende woonbebouwing en het leefklimaat.

Er zijn buitendat zwaarwichtige redenen aangevoerd die een afwijking van het standaard detailhandelsbeleid (kunnen) rechtvaardigen. Deze zwaarwichtige redenen zijn neergelegd in de meergenoemde Notitie van het Bureau Stedelijke Planning en in de planologische verbeteringen die voor de woon- en leefsituatie ter plaatse intreden door het voorgenomen plan tot aanpassing van de winkelbebouwing en functiewijziging.

In ieder geval motiveert de gemeente in het geheel niet, laat staan genoegzaam, waarom deze aspecten niet meegewogen behoren te worden.

7.2 In die zin is dan ook het bestreden besluit in strijd met het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel. De gemeentelijke motivering - voor zover er sprake van is - berust geenszins op relevante dragende en draadkrachtige feiten en omstandigheden.

8. Conclusie en verzoek

Op grond van het vorenstaande verzoeken wij dan ook uw Rechtbank om het beroep gegrond te verklaren en het desbetreffende besluit van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. 20 november 2014 onder kenmerk 2013-01031, te vernietigen wegens strijd met de wet en wegens strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Amsterdam, 9 april 2015

Mr. P.H. Revermann