Interveni B.V.

Hoefsmiderf 9, 3816 DP Amersfoort

Gemeente Bergen op Zoom
t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

Datum: 8 augustus 2024
Contactpersonen: [redacted]

Inleidend bezwaar tegen ontwerp omgevingsvergunning voor de realisatie van een supermarkt van circa 1.100 m2 aan de Halsterseweg 56 te Halsteren (kenmerk WO/2023/010 bekend gemaakt op NL.IMRO.0748.OVHalsterseweg 56-0201)

Geachte College,

Namens:

- [redacted]

Maken wij hierbij tijdig gebruik van de mogelijkheid tot het aanvullen van het inleidend bezwaar tegen uw besluit met kenmerk WO/2023/010 inhoudende de verlening van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een supermarkt van circa 1.100 m2 aan de Halsterseweg 56 te Halsteren (hierna: "**het Bestreden besluit**"). Een kopie van het inleidend bezwaar is bij dit schrijven bijgevoegd als **bijlage 1**. Cliënten kunnen zich niet verenigen met het Bestreden besluit. Zij lichten dat hierna verder toe.

INLEIDING

Bezwaarmakers

Bezwaarmakers zijn eigenaar van het winkelpand aan de Dorpsstraat 75-77 te Halsteren, exploitant respectievelijk huurder van deze supermarktruimte, medeontwikkelaars van het centrumplan Halsteren gericht op de handhaving respectievelijk versterken van het functioneren van het centrum van Halsteren(welke in samenwerking met de gemeente Bergen op Zoom is gerealiseerd), eigenaar van het winkelpand Vogelenzang 95 te Halsteren, respectievelijk een vereniging ter behartiging van de Halsterse winkeliersbelangen. Zij vrezen voor de komst van een extra supermarkt aan de rand van het dorp en de gevolgen daarvan voor het Halsterse winkelhart, vooral nu de mogelijke komst van deze supermarkt haaks staat op het gemeentelijk (detailhandels-)beleid. Bij de realisatie van het centrumplan Halsteren is gezamenlijk met de gemeente de keuze gemaakt het winkelhart te versterken en verder geen supermarkontwikkelingen buiten het centrumplan te realiseren, en dit is vastgelegd in de vigerende detailhandelsvisie zoals door de gemeenteraad is vastgesteld in 2016 en waarvan de relevantie nog bij brief van 7 maart 2023 opnieuw is bevestigd door een externe deskundige in opdracht van de gemeente. Een extra supermarkt zal voor leegstand zorgen, daarmee het ondernemers- en

[redacted]

verblijfsklimaat in het centrum verslechteren en de beoogde centrumfunctie voor de Halsterse bevolking aantasten.

Het Bestreden besluit

Het Bestreden besluit houdt kortgezegd in, de realisatie van een supermarkt van circa 1.100 m2 aan de Halsterseweg 56 te Halsteren. Dit gebeurt ten behoeve van de komst van een Aldi supermarkt.

GRONDEN VAN BEZWAAR

Strijd met geschreven en ongeschreven algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Namens cliënten is op verschillende manieren inspraak geleverd tijdens de behandeling van WO/2023/0029 ten aanzien van het plan om een supermarkt aan de Halsterseweg 56 te laten vestigen. Het kan uw College dan ook niet ontgaan zijn dat er grote zorgen leven over dit plan en dat dit plan op geen enkele manier wordt gedragen door de lokale (winkel)ondernemers en betrokkenen.

Primair gaat het daarbij om een motiveringsgebrek. Immers bij de toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid komt aan het college beleidsvrijheid toe binnen de kaders die het gemeentelijk beleid daarvoor aanduidt. In de motivering om het voornemen tot realisering van de supermarkt te onderbouwen wordt aandacht besteed en getoetst aan een ruime hoeveelheid door de gemeenteraad vastgestelde beleidsstukken. Er wordt echter geen enkele aandacht besteed aan het gemeentelijk detailhandelsbeleid als vastgesteld in 2016 en nogmaals in 2023 (zie de brief van 7 maart 2023) op haar actualiteit getoetst en bevestigd in opdracht van de gemeente door onafhankelijk externe deskundige DTnP. De wijze waarop hieraan voorbijgegaan wordt kan niet anders worden opgevat als een motiveringsgebrek bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid ex artikel 2.12 lid 1 onder A sub 3 van de Wabo. Immers daartoe dient een uitgebreide procedure te worden toegepast waarbij alle relevante aspecten getoetst dienen te worden. Het is volstrekt duidelijk dat dit niet is gebeurd voor het aspect detailhandelsbeleid en de gewenste detailhandelsstructuur.

Archeologie

Voor vergunningverlening moet van het bestemmingsplan worden afgeweken. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' bevat namelijk een absoluut bouwverbod.

Gelet op het feit dat het plan van Aldi, in ieder geval al op het aspect van archeologie, niet binnen het geldend bestemmingsplan past kan de gevraagde omgevingsvergunning geweigerd worden door de benodigde afwijkingsbevoegdheid niet toe te passen en vervolgens met het nemen van een voorbereidingsbesluit ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen.

Molenbiotoop

Op ca. 140-145 meter van de nieuwbouw van Aldi staat de 'Antonius Molen'. Op grond van bestemmingsplan 'Kom Halsteren' ligt de locatie Halsterseweg 56 daarmee binnen de dubbelbestemming 'Molenbiotoop'. Wanneer de bouwhoogte (1/30 van de afstand tussen de wiek van de molen en de locatie Halsterseweg 56) wordt overschreden, dan kan er slechts een vergunning verleend worden als schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de molen.

Het is op basis van de beschikbare stukken niet goed in te schatten welke hoogte het bouwwerk precies krijgt, en of dus de bouwhoogte voor de dubbelbestemming Molenbiotoop wordt overschreden. Het bevoegd gezag is echter geheel aan deze dubbelbestemming voorbijgegaan en in zoverre is vergunningverlening hoe dan ook onzorgvuldig.

Parkeren & Kappen

In de toelichting staat dat berekend is dat er een parkeernorm van 76 parkeerplaatsen geldt en dat er ook wordt voorzien in 76 parkeerplaatsen. De gehanteerde metrages BVO kloppen niet, waardoor de norm niet wordt gehaald.

[redacted]

Bovendien moeten voor de aanleg van de parkeerplaatsen enkele bomen worden gekapt. Het is ongewenst om deze bomen te kappen en de gemeente zou de vergunning voor het kappen van deze bomen dienen te weigeren, waardoor de benodigde kwantiteit aan parkeerplaatsen niet kan worden gerealiseerd en daarmee dus niet voldaan kan worden aan de parkeereis.

Overigens zijn wij er van overtuigd dat de nu ingetekende parkeerplaatsen in de praktijk in zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht niet gerealiseerd kunnen worden

Inritten

Tot slot staat op de tekeningen in de toelichting bij de ontwerpvergunning dat er gebruikgemaakt wordt van twee inritten. De toch al drukke Halsterseweg krijgt er dus in de nieuwe situatie nog een inrit bij. Wij missen de verkeerskundige onderbouwing/motivering dat de reeds aanwezige inrit door het verzwaarde gebruik de verkeersveiligheid niet in gevaar gebracht wordt, laatst staan dat er op een verkeersveilige manier een tweede inrit kan worden toegevoegd. Qua intensiteit van het gebruik is er natuurlijk een verschil van duizenden voertuigbewegingen per dag tussen het huidige gebruik (meubelzaak) en het toekomstige gebruik (supermarkt). Verder ontbreekt ook volledig de afweging of er voorwaarden aan die inritten moeten worden gesteld.

Overigens is voor de wijziging/aanleg van de beide inritten ook een (omgevings-)vergunning nodig en voor zover wij kunnen vaststellen heeft de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning hier geen betrekking op. Zoals reeds gesteld betwijfelen wij ernstig dat deze voor het functioneren van de supermarkt noodzakelijke vergunning in de praktijk na een zorgvuldige afweging wel verleend kán worden.

Geluid

Hoe de bevoorrading plaats zal vinden is niet duidelijk terug te vinden in de aanvraag en ook missen wij het benodigde akoestisch onderzoek waaruit blijkt dat de bevoorrading en de activiteiten qua geluid en overlast acceptabel zijn voor de omgeving.

VERZOEK

Gelet op het voorgaande verzoek ik u namens cliënten:

- cliënten ontvankelijk te verklaren in hun bezwaar;
- dit bezwaarschrift (kennelijk) gegrond te verklaren; en,
- het Bestreden besluit te heroverwegen en te herroepen in die zin dat de verleende vergunning niet in stand wordt gelaten.

Eén en ander onder vergoeding van de kosten die cliënten in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs hebben moeten maken als bedoeld in artikel 7:15 lid 2 Awb.

[redacted]