NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN VEEGPLAN 3

Zaaknummer 2117254

Inhoudsopgave

1. Algemeen
2. Overzicht ingediende zienswijzen
3. Inhoudelijk
4. Wijzigingen bestemmingsplan Veegplan 3

Bijlagen

1. Publicaties terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
2. Ingediende zienswijzen
3. Beslissing op bezwaar

1. Algemeen

In overeenstemming met het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan 3' met de daarop betrekking hebbende stukken van 8 december 2023 tot en met 18 januari 2024 voor iedereen ter inzage gelegen.
De stukken waren raadpleegbaar op de volgende wijzen:

- op het gemeentehuis;
- op www.hoorn.nl
- op www.ruimtelijkeplannen.nl onder planid: NL.IMRO.0405.BPVeegplan3- on01.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan indienen. In deze nota van beantwoording zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

De zienswijzen leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er nog enkele ondergeschikte aanpassingen van het plan. Een overzicht van alle wijzigingen staan in paragraaf 4 (Wijzigingen bestemmingsplan Veegplan 3).

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Van de volgende indieners is een zienswijze ontvangen:
1. TenneT TSO B.V.
2. Akd, namens Aldi Zoetermeer B.V.

3. Inhoudelijk

3.1 Zienswijze 1 TenneT TSO B.V.

Samenvatting
TenneT TSO B.V. geeft aan blij te zijn dat de gemeente voornemens is om de hoogspanningsverbinding in voorliggend bestemmingsplan juist te regelen. De regels die opgenomen zijn voldoen ook aan al hun vereisten. Echter bleek bij het bestuderen van dit plan dat een hoogspanningsverbinding op de plankaart staat die niet in beheer is van TenneT TSO B.V., maar bij een regionale netbeheerder. Wellicht betreft het hier een telecomkabel die andere bescherming behoeft dan de hoogspanningsverbinding. TenneT TSO B.V. verzoekt de gemeente deze kabel van de verbeelding te verwijderen.

Reactie gemeente
De betreffende verbinding is inderdaad niet in beheer bij TenneT. Het is echter een 50000 V-leiding van Liander. Deze leiding heeft eenzelfde bescherming nodig. Ook bij deze leiding gelden, t.b.v. het waarborgen van de veiligheid van personen en goederen, aan te houden veiligheidsafstanden. En is het ook hier van belang dat deze leidingen te allen tijde bereikbaar zijn en blijven voor onderhoud, storingen en/of calamiteiten, ten behoeve van de leveringszekerheid. De dubbelbestemming Leiding – Hoogspanning zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan blijft dan ook ongewijzigd. Aan de zienswijze wordt niet tegemoetgekomen.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Zienswijze 2 Akd, namens Aldi Zoetermeer B.V.

Samenvatting
Aldi heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor uitbreiding van de bestaande supermarkt aan de Westerblokker. Het college heeft deze aanvraag geweigerd.
In de zienswijze wordt verzocht om bij de vaststelling van bestemmingsplan Veegplan 3 de gevraagde uitbreiding te faciliteren.

Reactie gemeente
Het nieuwe bestemmingsplan Veegplan 3 is in beginsel niet bedoeld om nieuwe ontwikkelingen, zoals de uitbreiding van de bestaande supermarkt van Aldi aan de Westerblokker, mogelijk te maken. Omdat het initiatief concreet en tijdig kenbaar is gemaakt via een zienswijze, onder verwijzing naar een ingediende bouwaanvraag, is volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak beoordeeld of medewerking kan worden verleend aan dit verzoek.

Voor het initiatief is een aanvraag om omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ingediend. Deze aanvraag is door het college van burgemeester en wethouders geweigerd. Tegen het besluit tot weigering van de aanvraag is een bezwaarschrift ingediend. Op 7 februari 2024 is een beslissing op bezwaar genomen. De beslissing op bezwaar houdt in dat het bestreden besluit in stand blijft met een aanvulling van de motivering. De motivering die bij de weigering van de omgevingsvergunning is aangegeven, komt neer op de volgende punten:
- strijd met gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid;
- strijd met de parkeernormennota;
- locatie in een woonwijk is niet geschikt voor verdere uitbreiding van een supermarkt.
Volledigheidshalve wordt verwezen naar de beslissing op bezwaar van 7 februari 2024 waarin een uitgebreide uiteenzetting van bovenstaande motivering is gegeven.

Uit de zienswijze is niet gebleken dat zich andere of nieuwe feiten en omstandigheden voordoen die tot een ander oordeel zouden kunnen leiden. Het verzoek van indiener is al beoordeeld en heroverwogen. Dat hetzelfde initiatief nu via een zienswijze naar voren wordt gebracht, maakt de beoordeling ervan niet anders. De motivering van het (heroverwegings-)besluit is van overeenkomstige toepassing in de beantwoording van deze zienswijze.
Hieruit vloeit voort dat het initiatief geen gewenste ontwikkeling is en dat aan de zienswijze niet tegemoet wordt gekomen.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Wijzigingen bestemmingsplan Veegplan 3

Wijziging naar aanleiding van de zienswijzen

Geen.

Technische aanpassing(en)

Toelichting
- In 3.55 (Bestaande perifere detailhandel en sportvoorzieningen) wordt de benaming van de aanduiding ‘cultuur en ontspanning’ gewijzigd in ‘sport’. De aanduiding ‘sport’ was al opgenomen in bestemmingsplan Veegplan, maar is onjuist in bestemmingsplan Veegplan 3 overgenomen.
- De tweede alinea van 3.58 (Airco-units en warmte-units) wordt als volgt gewijzigd: “In de ‘Wijze van meten’ wordt voor de duidelijkheid aan de bepalingen over ondergeschikte bouwdelen en bouwhoogte van een bouwwerk toegevoegd …”.
- Onderdeel 59 (Omgevingsvergunningen Zandsteen 133) wordt toegevoegd. Op 2 mei 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor het uitoefenen van daghoreca in de commerciële ruimte in de plint. Op 4 juni 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor een horecaterras aan de voorzijde. Beide vergunningen zijn destijds niet verwerkt in het bestemmingsplan.
- Onderdeel 60 (Omgevingsvergunning Boekerij 53) wordt toegevoegd. Op 9 augustus 2022 is een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van de bestemming Maatschappelijk naar Wonen. Deze vergunning was nog niet verwerkt in het bestemmingsplan.

Regels
- Aan artikel 2 Wijze van meten wordt het onderdeel ‘Bouwhoogte van een bouwwerk’ toegevoegd, met de volgende omschrijving: ‘vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
  Tot ondergeschikte bouwdelen worden ook gerekend airco-units en warmteunits met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m en een oppervlakte van ten hoogste 2 m2.’
- In artikel 3.2.2. wordt de benaming van de aanduiding ‘cultuur en ontspanning’ gewijzigd in ‘sport’. De aanduiding ‘sport’ was al opgenomen in bestemmingsplan Veegplan, maar is onjuist in de regels van bestemmingsplan Veegplan 3 overgenomen.
- Aan artikel 21 Wonen-Woongebouw worden de omgevingsvergunningen voor het uitoefenen van daghoreca in de commerciële ruimte in de plint en het horecaterras aan de voorzijde van Zandsteen 133 toegevoegd. Het gaat hier om de aanduidingen ‘lichte horeca= horeca 2.3 (daghoreca)’ en ‘horecaterras’.

Verbeelding
- Keern 33: de (in het ontwerpbestemmingsplan) ontbrekende hoogtematen voor de goot- en nokhoogte worden toegevoegd.
- Zandsteen 133: de aanduidingen ‘lichte horeca= horeca 2.3 (daghoreca)’ en ‘horecaterras’ worden toegevoegd.
- Boekerij 43: de bestemming Maatschappelijk wordt gewijzigd in de bestemming Wonen. Het bouwvlak wordt om het bestaande gebouw gelegd.

GEMEENTE HOORN

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Hoorn

Nr. 518846

7 december 2023

Ontwerp bestemmingsplan Veegplan 3, Hoorn

Burgemeester en wethouders maken bekend dat het ontwerp van het bestemmingsplan Veegplan 3 met de daarbij behorende stukken ter inzage liggen.

Doel van het nieuwe bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan brengt wijzigingen aan in geldende ruimtelijke plannen. Het gaat om een correctie van fouten in regels en verbeeldingen. Ook zijn er aanpassingen door gewijzigde wet- en regelgeving. Tevens worden vergunde situaties in de bestemmingsplannen verwerkt.

Het gaat om de volgende onderdelen:

- toevoegen van de volgende begrippen: ‘persoonlijke dienstverlening’, ‘bestaand’, ‘woning’, ‘woongebouw’, ‘woonhuis’, ‘binnentuin’ en ‘duurzame energieopwekking’

- aanpassen van bouwregels over ‘hoofdgebouw’ en ‘gebouw’

- toevoegen van de functies aan-huis-verbonden beroep, consumentverzorgende bedrijfsactiviteit en bed & breakfast (B&B) aan de bestemming Gemengd

- aanpassen bouwregel over bijbehorende bouwwerken

- correctie van een verschrijving over een vrijstellingsgrens archeologie en over een uitzondering van de vergunningplicht

- versoepeling regeling uitvoering bouwhistorisch onderzoek

- aanpassen wijze van meten van de goothoogte

- actualisatie lijst met beeldbepalende panden

- koppelen hoogte van beschoeiingen aan de waterlijn

- koppelen doorvaarthoogte en breedte van bruggen en duikers aan de eisen uit de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)

- toevoegen bouwregels over dakterrassen in de bestemmingen Centrum-1, Centrum-2 en Gemengd

- toevoegen van regels voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van duurzame energieopwekking (bedrijventerreinen Hoorn80, Oude Veiling en Gildenweg)

- toevoegen van een regeling over afwijking van milieucategorieën (bedrijventerrein Gildenweg)

- aanpassen hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- aanpassen omschrijving maatschappelijke doeleinden

- aanpassen regels over zelfstandige kantoren (bedrijventerreinen Westfrisia en Hoorn80)

- aanpassen regels over perifere detailhandel en sportvoorzieningen (bedrijventerreinen Westfrisia en Hoorn80)

- toevoegen verbod baliefunctie voor zelfstandige kantoren is toegevoegd (bedrijventerrein Westfrisia)

- toevoegen afwijkingsregel om bedrijfsvloeroppervlakte van kantoren te vergroten (bedrijventerreinen)

- aanpassen regeling kringloopwinkels (bedrijventerrein Westfrisia en Hoorn80)

- aanpassen onjuiste verwijzingen en maatvoeringen

- toevoegen vervallen aanduidingen ‘loketverkoop’ en ‘horecagebied a’

- toevoegen van kleine overschrijdingen door duurzaamheidsmaatregelen

- vervangen van bestemmingsomschrijving ‘woningen’ door ‘wonen’

- correctie regeling over projectmatig gebouwde stenen berging

- toevoegen voorrangsregel tussen de veegplannen

- schrappen van de aanduiding ‘geluidzone-industrie’ (Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost)

- vertalen provinciale instructieregel over nieuwe datacenters

- aanpassen bedrijvenlijst met betrekking tot zelfstandige kantoren (Kersenboogerd, Van Aalstweggebied, Schelphoek 2008, bedrijventerreinen De Oude Veiling, Gildenweg, Hoorn80, Westfrisia)

- actualisatie ligging dubbelbestemming Leiding-Hoogspanning

- aanpassen gebruiksregels bij de bestemming Tuin-Binnentuin (Binnenstad)

- verwerken van jurisprudentie over arico-units en warmte-units

Er zijn nieuwe bestemmingen opgenomen voor:

- perceel nabij De Hulk (Waterkering-Omringdijk en Natuur)

- percelen bij de N307 (Westfrisiaweg) (Verkeer)

- percelen nabij spoorwegovergang Keern (Verkeer, Verkeer-Railverkeer en Groen)

- perceel langs Westfriese Omringdijk (Waterkering-Omringdijk)

Voor de volgende percelen is de bestemming of aanduiding aangepast:

- Trommelstraat 8 (in Wonen)

- Robert Stolzhof 33a en 33b (in Wonen)

- Westerdijk 13-17 (in Wonen-Woongebouw)

- Tweeboomlaan 88 (in Wonen)

- Florastraat en St. Josephpark (in Maatschappelijk-Zorg)

- Zandsteen 1 t/m 49 (in Wonen-Woongebouw)

- Schuijteskade 1 (toevoegen aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-toeristeninformatiepunt')

- Schuijteskade 2 (toevoegen aanduiding ‘dienstverlening’)

- Schuijteskade (schrappen aanduiding ‘horeca van categorie 2.2’)

- Bruggen stadsstrand (toevoegen dwarsprofiel)

- Kernweg 1 (toevoegen aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – detailhandel)

- Berging in tuin van Roode Steen 14 (in Centrum-2)

- Breed 23 (toevoegen aanduiding ‘specifieke vorm van horeca- hotel')

- Schelphoek 103 (toevoegen aanduiding ‘maximum bouwhoogte’)

- Botensteiger stadsstrand (aanduiding ‘overige zone – botensteiger’ toegevoegd)

- Jan Willemszstraat 18 (in Wonen-Woongebouw)

- Kruising Provincialeweg-Westfriese Parkweg (in Verkeer)

- Nieuwland 26 (aanduiding 'horeca van categorie 2.2' toegevoegd)

- Westerblokker 129 (aanpassen aanduiding ‘supermarkt’)

- Nieuwland 6 (in Centrum-2 en toevoegen aanduiding ‘specifieke vorm van horeca- horeca van categorie 2.3’)

Begrenzing van het gebied

De grens van het bestemmingsplan Veegplan 3 betreft het gehele grondgebied van Hoorn.

Ter inzage

Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken liggen van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 voor iedereen ter inzage in het pand van de Rabobank, Nieuwe Steen 29 te Hoorn. De stukken zijn ook te raadplegen op de website van de gemeente (www.hoorn.nl) en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). Ze hebben het volgende identificatienummer: NL.IMRO.0405.BPVeegplan3-on01.

Wilt u reageren?

Gedurende de periode van ter inzage ligging kan een ieder zienswijzen over het ontwerp naar voren brengen. Dat kan op de volgende wijze:

- schriftelijk aan de gemeenteraad van Hoorn, Postbus 603, 1620 AR Hoorn;

- per e-mail op het volgende adres gemeente@hoorn.nl;

- mondeling, hiervoor maakt u een afspraak via het algemene telefoonnummer van de gemeente Hoorn: 0229 25 22 00.

Bekendmakingen

De gemeente Hoorn neemt besluiten over zaken die gevolgen kunnen hebben in uw buurt. Een nieuw bestemmingsplan bijvoorbeeld of een vergunning voor een evenement, een verbouwing of het kappen van een boom. De bekendmakingen zijn de publicaties van deze besluiten.

Bouwzaken

Ingediende aanvragen omgevingsvergunning

De Hulk 16, kappen twee zieke essen
Ingediend 25 november 2023
Paaldijk 190, wijzigen bestemming voor AirB&B
Ingediend 26 november 2023
Koepoortsweg 104, gedeeltelijk vernieuwen begane grond
Ingediend 27 november 2023
Italiaanse Zeedijk 24, vervangen dakkapel achterzijde, vervangen enkelglas voorgevel en verbeteren interne wijzigingen
Hoefijzer 9, plaatsen dakkapel
Weegbree 47, huisvesten personen niet zijnde huishouden
Ingediend 28 november 2023
Electronweg 9F, bouwen kantoorruimte op verdieping en wijzigen bestemming
Ingediend 29 november 2023
Lange Kerkstraat 14 en 't Glop 5 t/m 5C, verbouwen winkel met drie appartementen tot vier appartementen.
Ingediend 30 november 2023
De Oude Veiling 69B, plaatsen reclames
Ingediend 1 december 2023

De ingekomen aanvragen liggen niet ter inzage. Voor informatie neemt u contact op via www.hoorn.nl/contact.

Verlengen beslistermijn met zes weken

Achter op 't Zand 23, uitbreiden woning door middel van achteruitbouw
Vismarkt 1, verbouwen bedrijfswoning boven restaurant, isoleren en vervangen gedeelte dak en plaatsen dakkapel
Verzonden 4 december 2023

Verleende omgevingsvergunningen - regulier

Dorpsstraat 278, uitbreiden en verbouwen woning
Kerkplein 32, wijzigen gevelverlichting
Verzonden 27 november 2023
Pastoor Nuijenstraat 1, verbouwen peuterspeelgroepen voor gebruik slaapkamers
Papiermolen 5, realiseren één kamer voor verhuur
Verzonden 28 november 2023
Drieboomlaan 134, uitbreiden woning (erker)
Verzonden 29 november 2023

Bent u het niet eens met een besluit? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Meer informatie vindt u op www.hoorn.nl/bekendmakingen.

Verleende omgevingsvergunningen

kruising Maasweg/IJsselweg, kappen tien bomen
kruising Oostergouw/Oude Veiling, kappen negen bomen
Verzonden 28 november 2023

Dit besluit treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift.

Ruimtelijke ordening

Ontwerp bestemmingsplan Veegplan 3

Burgemeester en wethouders maken bekend dat het ontwerp van het bestemmingsplan Veegplan 3 met de daarbij behorende stukken ter inzage liggen.

Doel van het nieuwe bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan brengt wijzigingen aan in geldende ruimtelijke plannen in de gehele gemeente Hoorn. Het gaat om een correctie van fouten in regels en verbeeldingen. Ook zijn er aanpassingen door gewijzigde wet- en regelgeving. Ook worden vergunde situaties in de bestemmingsplannen verwerkt.

Het gaat om de volgende onderdelen:

- toevoegen van de volgende begrippen: ‘persoonlijke dienstverlening’, ‘bestaand’, ‘woning’, ‘woongebouw’, ‘woonhuis’, ‘binnentuin’ en ‘duurzame energieopwekking’
- aanpassen van bouwregels over ‘hoofdgebouw’ en ‘gebouw’
- toevoegen van de functies aan-huis-verbonden beroep, consumentverzorgende bedrijfsactiviteit en bed & breakfast (B&B) aan de bestemming Gemengd
- aanpassen bouwregel over bijbehorende bouwwerken
- correctie van een verschrijving over een vrijstellingsgrens archeologie en over een uitzondering van de vergunningplicht

- versoepeling regeling uitvoering bouwhistorisch onderzoek
- aanpassen wijze van meten van de goothoogte
- actualisatie lijst met beeldbepalende panden
- koppelen hoogte van beschoeiingen aan de waterlijn
- koppelen doorvaarthoogte en breedte van bruggen en duikers aan de eisen uit de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)
- toevoegen bouwregels over dakterrassen in de bestemmingen Centrum-1, Centrum-2 en Gemengd
- toevoegen van regels voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van duurzame energieopwekking (bedrijventerreinen Hoorn80, Oude Veiling en Gildenweg)
- toevoegen van een regeling over afwijking van milieucategorieën (bedrijventerrein Gildenweg)
- aanpassen hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- aanpassen omschrijving maatschappelijke doeleinden
- aanpassen regels over zelfstandige kantoren (bedrijventerreinen Westfrisia en Hoorn80)
- aanpassen regels over perifere detailhandel en sportvoorzieningen (bedrijventerreinen Westfrisia en Hoorn80)
- toevoegen verbod baliefunctie voor zelfstandige kantoren is toegevoegd (bedrijventerrein Westfrisia)
- toevoegen afwijkingsregel om bedrijfsvloeroppervlakte van kantoren te vergroten (bedrijventerreinen)
- aanpassen regeling kringloopwinkels (bedrijventerrein Westfrisia en Hoorn80)
- aanpassen onjuiste verwijzingen en maatvoeringen
- toevoegen vervallen aanduidingen ‘loketverkoop’ en ‘horecagebied a’
- toevoegen van kleine overschrijdingen door duurzaamheidsmaatregelen
- vervangen van bestemmingsomschrijving ‘woningen’ door ‘wonen’
- correctie regeling over projectmatig gebouwde stenen berging
- toevoegen voorrangsregel tussen de veegplannen
- schrappen van de aanduiding ‘geluidzone-industrie’ (Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost)
- vertalen provinciale instructieregel over nieuwe datacenters
- aanpassen bedrijvenlijst met betrekking tot zelfstandige kantoren (Kersenboogerd, Van Aalstweggebied, Schelphoek 2008, bedrijventerreinen De Oude Veiling, Gildenweg, Hoorn80, Westfrisia)
- actualisatie ligging dubbelbestemming Leiding-Hoogspanning
- aanpassen gebruiksregels bij de bestemming Tuin-Binnentuin (Binnenstad)
- verwerken van jurisprudentie over arico-units en warmte-units

Er zijn nieuwe bestemmingen opgenomen voor:

- perceel nabij De Hulk (Waterkering-Omringdijk en Natuur)
- percelen bij de N307 (Westfrisiaweg) (Verkeer)
- percelen nabij spoorwegovergang Keern (Verkeer, Verkeer-Railverkeer en Groen)
- perceel langs Westfriese Omringdijk (Waterkering-Omringdijk)

Voor de volgende percelen is de bestemming of aanduiding aangepast:

- Trommelstraat 8 (in Wonen)
- Robert Stolzhof 33a en 33b (in Wonen)
- Westerdijk 13-17 (in Wonen-Woongebouw)
- Tweeboomlaan 88 (in Wonen)
- Florastraat en St. Josephpark (in Maatschappelijk-Zorg)
- Zandsteen 1 t/m 49 (in Wonen-Woongebouw)

- Schuijteskade 1 (toevoegen aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-toeristeninformatiepunt')
- Schuijteskade 2 (toevoegen aanduiding ‘dienstverlening’)
- Schuijteskade (schrappen aanduiding ‘horeca van categorie 2.2’)
- Bruggen stadsstrand (toevoegen dwarsprofiel)
- Kernweg 1 (toevoegen aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – detailhandel)
- Berging in tuin van Roode Steen 14 (in Centrum-2)
- Breed 23 (toevoegen aanduiding ‘specifieke vorm van horeca- hotel')
- Schelphoek 103 (toevoegen aanduiding ‘maximum bouwhoogte’)
- Botensteiger stadsstrand (aanduiding ‘overige zone – botensteiger’ toegevoegd)
- Jan Willemszstraat 18 (in Wonen-Woongebouw)
- Kruising Provincialeweg-Westfriese Parkweg (in Verkeer)
- Nieuwland 26 (aanduiding 'horeca van categorie 2.2' toegevoegd)
- Westerblokker 129 (aanpassen aanduiding ‘supermarkt’)
- Nieuwland 6 (in Centrum-2 en toevoegen aanduiding ‘specifieke vorm van horeca-horeca van categorie 2.3’)

Ter inzage

Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken liggen van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 voor iedereen ter inzage in het pand van de Rabobank, Nieuwe Steen 29 te Hoorn. De stukken zijn ook te raadplegen op www.hoorn.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ze hebben het volgende identificatienummer: NL.IMRO.0405.BPVeegplan3-on01.

Wilt u reageren?

Tijdens de periode van ter inzage ligging kan iedereen zienswijzen over het ontwerp naar voren brengen. Dat kan op de volgende wijze:

- schriftelijk aan de gemeenteraad van Hoorn, Postbus 603, 1620 AR Hoorn;
- per e-mail: gemeente@hoorn.nl;
- mondeling, hiervoor maakt u een afspraak via: 0229 25 22 00.

Postbus 718, 6800 AS Arnhem, Nederland
Gemeente Hoorn
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 603
1620 AR HOORN

CLASSIFICATIE	C1 - Publieke Informatie
DATUM	28 december 2023
ONZE REFERENTIE	GFO-N-RE 23-1415
BEHANDELD DOOR	Harbrink, Jordy
TELEFOON DIRECT	088 936 84 21
E-MAIL	ruimtelijkeplannen@tennet.eu

BETREFT Ontwerp bestemmingsplan Veegplan 3

Geachte leden van de raad,

Onlangs is bekend gemaakt dat bovengenoemd plan ter inzage ligt. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen maakt TenneT TSO B.V. (hierna: TenneT) bij deze graag gebruik.

Binnen de grenzen van het nu ter inzage liggende bestemmingsplan bevindt zich de volgende hoogspanningsverbinding welke in eigendom en beheer is van TenneT:

- de ondergrondse 150 kV hoogspanningsverbinding Oterleek – Westwoud 150;

De aanwezigheid van deze hoogspanningsverbinding kan beperkingen opleveren voor het gebruik van de gronden. Om de veiligheid van personen en goederen te waarborgen gelden er bijvoorbeeld aan te houden veiligheidsafstanden. Bovendien is het van belang dat hoogspanningsverbindingen te allen tijde bereikbaar zijn en blijven voor onderhoud, storingen en/of calamiteiten, ten behoeve van de leveringszekerheid en het zo efficiënt mogelijk gebruik kunnen maken van onze assets.

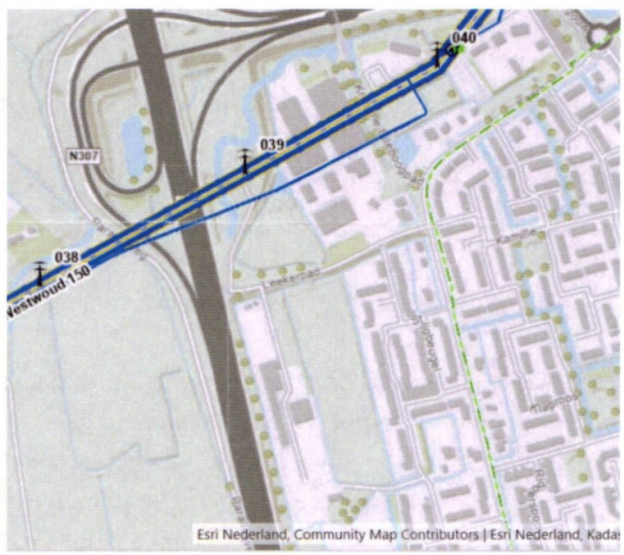
Over TenneT
TenneT is bij de Elektriciteitswet 1998 (de "E-wet") aangewezen als beheerder van het landelijke hoogspanningsnet van 110 kV en hoger. Het landelijke hoogspanningsnet is door het ministerie van EZK als vitale infrastructuur aangeduid. TenneT is hiermee verantwoordelijk voor een ongestoorde werking van het landelijke hoogspanningsnet.
De kerntaken van TenneT zijn het optimaal beheren, onderhouden en veiligstellen van bestaande en nieuwe ondergrondse en bovengrondse hoogspanningsverbindingen. De hoogspanningsverbindingen van TenneT zijn, zowel boven- als ondergronds, dan ook ruimtelijke relevant. Deze vitale infrastructuur moet daarom een gepaste bescherming krijgen en behouden in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitgangspunt hierbij is een ongestoorde ligging gedurende de gehele levensfase van de hoogspanningsverbinding.

Het plan geeft ons aanleiding voor het maken van de volgende opmerkingen/ verzoeken

Overbodige dubbelbestemming

TenneT is heel blij dat de gemeente voornemens is om de hoogspanningsverbinding in voorliggend bestemmingsplan juist te regelen, de regels die opgenomen zijn voldoen ook aan al onze vereisten waarvoor dank. Echter bleek bij het bestuderen van dit plan dat er een hoogspanningsverbinding op de plankaart staat welke niet in beheer is van TenneT nog bij naar ons weten een regionale netbeheerder. Wellicht betreft het hier een telecomkabel welke andere bescherming behoeft dan de hoogspanningsverbinding. Wij verzoeken u dan ook deze kabel van de verbeelding te verwijderen. Om aan te geven waar onze kabels wel lopen ziet u onderstaand op het plaatje rechts onze verbinding. Mocht u vragen hebben neemt u dan contact op met ruimtelijkeplannen@tennet.eu . Via deze weg is het ook mogelijk een DWG te ontvangen met de juiste ligging van de verbinding.





Heeft u nog vragen?

Heeft u vragen over de inhoud van deze brief, dan kunt u contact opnemen met de behandelaar van deze brief. Eventuele correspondentie (met vermelding van onze referentie) kunt u eveneens richten aan deze persoon

Met vriendelijke groet,
TenneT TSO B.V.

Harbrink, Jordy
Relatiebeheerder

AANGETEKEND

AAN de raad van de gemeente Hoorn
Postbus 603
1620 AR HOORN

Tevens per e-mail: gemeente@hoorn.nl

VAN mr. R. Janssen
advocaat
TELEFOON +31 88 253 5192
E-MAIL rjanssen@akd.nl

BEZOEKADRES Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
POSTADRES Postbus 59280
1040 KG Amsterdam
Nederland

INTERNET www.akd.nl

DATUM 8 januari 2024
ONDERWERP **Ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan 3';**
zienswijze Aldi Zoetermeer B.V.
UW KENMERK 202300277
ONS KENMERK 1012108

ZIENSWIJZE

Edelachtbare raad,

Op 7 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan 3' ter inzage gelegd. Namens Aldi Zoetermeer B.V. (hierna: **'Aldi'**) maak ik hierbij graag gebruik van de gelegenheid om een zienswijze op het ontwerp naar voren te brengen. Aldi exploiteert al sinds mei 1996 – circa 28 jaar – een supermarkt aan het adres Westerblokker 129, binnen de grenzen van het plangebied. Zij wenst deze supermarkt uit te breiden en heeft daartoe een verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Deze zienswijze heeft de volgende opbouw. Hierna wordt in **hoofdstuk 1** allereerst uiteengezet dat het op de weg van uw raad ligt om het uitbreidingsvoornemen van Aldi te betrekken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. In **hoofdstuk 2** wordt vervolgens stilgestaan bij de noodzaak voor de uitbreiding van de supermarkt en de aanleiding voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Vervolgens wordt in **hoofdstuk 3** aandacht besteed aan de aanvraag van de omgevingsvergunning en de daaropvolgende weigeringsbeslissing van het college. In **hoofdstuk 4** wordt toegelicht dat het weigeringsbesluit van het college niet in stand kan blijven. De zienswijze wordt in **hoofdstuk 5** afgesloten met een beknopte conclusie.

1. De uitbreidingswens van Aldi moet worden betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan

De Aldi-supermarkt aan de Westerblokker 129 te Blokker ligt binnen het plangebied van het

In Nederland wordt de praktijk uitgevoerd door AKD N.V., statutair gevestigd in Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de algemene voorwaarden van AKD N.V. van toepassing die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 26/2022 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op https://www.akd.eu/.

ontwerpbestemmingsplan. Op 22 maart 2023 heeft Aldi een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning die een uitbreiding van deze vestiging mogelijk maakt. Bij besluit van 26 juli 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders geweigerd om deze omgevingsvergunning te verlenen. Tegen dit besluit heeft Aldi op 30 augustus 2023 bezwaar gemaakt. Er is vooralsnog niet op het bezwaar beslist.

In het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de uitbreidingswens van Aldi en is geen standpunt ingenomen omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan. Uit de rechtspraak hierover volgt evenwel dat een gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en uw raad ten tijde van de vaststelling van het plan, op basis van de op dat moment bekende gegevens, de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan beoordelen. Dat volgt onder meer uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 mei 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:1055), onder overweging 4.1.

De beoogde uitbreiding van de Aldi-supermarkt aan de Westerblokker 129 te Blokker voldoet aan deze omschrijving. Namens Aldi verzoek ik uw raad dan ook om zich bij de (eventuele) vaststelling van het bestemmingsplan zich uit te spreken over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling. Meer in het bijzonder beoogt Aldi door middel van deze zienswijze uw raad ervan te overtuigen dat een beperkte uitbreiding van haar vestiging niet alleen te verenigen is met een goede ruimtelijke ordening, maar dat dit ook noodzakelijk is voor een compleet boodschappenaanbod voor de inwoners van (het noordoostelijke gedeelte) van de gemeente Hoorn.

2. Een beperkte uitbreiding is noodzakelijk om de supermarkt toekomstbestendig te maken

In de huidige situatie is aan de Westerblokker 129 een Aldi-supermarkt en aan de Westerblokker 129a zowel een kapsalon (Hairdesign) als een juwelier (Ben de Haan) gevestigd. De huidige winkel van Aldi heeft een winkelvloeroppervlakte van 605 m^2 en is daarmee zeer klein voor een (discount)supermarkt. In de huidige vorm is de supermarkt niet toekomstbestendig.

Aldi wil de winkel aanpassen om te kunnen blijven voldoen aan de wensen van de moderne consument. Dat betekent ruimere gangpaden, meer ruimte voor het assortiment, meer aandacht voor versproducten en een lichtere uitstraling. Om dit mogelijk te maken, wenst Aldi met een beperkte uitbreiding te groeien naar een winkelvloeroppervlakte van 815 m^2. Dat wil zij doen door de gronden van de naastgelegen kapsalon bij de winkel te betrekken en een stuk nieuwbouw van circa 115 m^2 te realiseren aan de achterzijde.

3. De aanvraag van Aldi is afgewezen vanwege gestelde strijd met het detailhandelsbeleid

Op 22 maart 2023 heeft Aldi een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend. Daarover is het volgende van belang.

3.1. Vooroverleg en het negatieve advies van de Intaketafel

Voordat Aldi haar aanvraag heeft ingediend heeft zij over haar uitbreidingswens overleg gevoerd met een ambtelijke vertegenwoordiging van het college. Naar aanleiding van dit overleg heeft de 'Intaketafel' een informeel negatief advies uitgebracht. Ter onderbouwing hiervan heeft zij verwezen naar de gemeentelijke Detailhandelsnota 2020-2025 (hierna: '**Detailhandelsnota**') waarin is te lezen dat de Aldi-vestiging een solitaire supermarkt is en dat de winkel geen ruimtelijk-functionele relatie heeft met het centrum van Blokker.

3.2. De aanvraag van de omgevingsvergunning d.d. 22 maart 2023

Ondanks het negatieve advies van de Intaketafel heeft Aldi op 22 maart 2023 de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend (**bijlage 1**). In de aanvraag heeft zij uiteengezet waarom zij zich niet kan verenigen met het negatieve advies van de Intaketafel:

> "*Over het plan is reeds overleg gevoerd met een ambtelijke vertegenwoordiging van het college. De Intaketafel heeft een informeel negatief advies gegeven. Wij zijn het niet met de Intaketafel eens dat de uitbreiding in strijd is met de Detailhandelsnota. In het bijzonder kunnen wij ons niet vinden in de kwalificatie van de vestiging als 'solitaire supermarkt', en evenmin in de stelling dat de vestiging vanwege de afstand geen ruimtelijk-functionele relatie heeft met het centrum van Blokker.*"[1]

3.3. De aanvulling van de aanvraag d.d. 23 juni 2023: onderbouwing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid

Op 13 april 2023 heeft het college Aldi bericht dat de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag, en haar verzocht om deze aan te vullen. Naar aanleiding hiervan heeft Aldi het (volledige) ingevulde 'aanvraagformulier Strijdig gebruik' ingediend met onder meer als bijlagen de documenten 'Ruimtelijke motivering uitbreiding Aldi d.d. 20 juni 2023' (**bijlage 2**) en 'Quick Scan behoefte uitbreiding Aldi Blokker' d.d. 16 juni 2023 (**bijlage 3**), beide opgesteld door Rho Adviseurs.

In de documenten zijn de ruimtelijke aanvaardbaarheid en de behoefte aan de uitbreiding onderbouwd. De strekking ervan is dat er geen belemmeringen zijn op basis van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid om medewerking te verlenen aan het verlenen van de omgevingsvergunning, en dat ook de ladder van duurzame verstedelijking daaraan niet in de weg staat.

[1] Aanvraag van de omgevingsvergunning d.d. 22 maart 2023, p. 1.

3.4. Besluit van het college d.d. 26 juli 2023: weigering aanvraag

Bij besluit van 26 juli 2023 heeft het college geweigerd om de omgevingsvergunning te verlenen (**bijlage 4**). Ter onderbouwing van het besluit verwijst het college naar de Detailhandelsnota. In dit verband is in het besluit het volgende te lezen:

> *"Op pagina 9 van de nota is vermeld dat het gebied waar de Aldi Blokker is gevestigd geen ruimtelijk-functionele relatie heeft met het winkelcentrum Blokker-Centrum. De Aldi aan de Westerblokker wordt in de tabel op pagina 23 van de nota aangemerkt als een solitaire supermarkt, met de aanduiding 'geen uitbreiding'.*
>
> *In paragraaf 3.2 van de nota is de gewenste winkelstructuur binnen Hoorn omschreven en zijn de strategisch gelegen solitaire supermarkten opgenomen. Deze strategisch gelegen solitaire supermarkten vervullen mede door hun centrale ligging in de buurt, een belangrijke rol in het dagelijkse voorzieningenaanbod. Deze solitaire supermarkten maken deel uit van de gewenste winkelstructuur. In de tabel op pagina 23 worden deze strategisch gelegen solitaire supermarkten aangegeven.*
>
> *De Aldi aan de Westerblokker wordt niet aangemerkt als een strategisch gelegen solitaire supermarkt. In de nota is opgenomen dat de uitbreiding van bestaande solitaire winkels, die geen deel uitmaken van de gewenste detailhandelsstructuur, en/of de verplaatsing van de solitaire winkels naar andere solitaire locaties ongewenst is."*

Op basis hiervan concludeert het college dat de Detailhandelsnota geen ruimte biedt voor het uitbreiden van de Aldi-supermarkt en er aldus geen basis is om mee te werken aan de aanvraag.

4. Het besluit van het college kan niet in stand blijven

Tegen het besluit van het college heeft Aldi bezwaar gemaakt (**bijlage 5**). Het bezwaar is op 10 oktober 2023 behandeld door de Commissie Bezwaarschriften. Vooralsnog heeft het college nog niet op het bezwaar beslist. In haar bezwaar heeft Aldi uiteengezet waarom het weigeringsbesluit niet in stand kan blijven. In dat kader heeft zij het volgende naar voren gebracht.

4.1. De uitbreiding is nodig om de Aldi-supermarkt toekomstbestendig te maken

In de eerste plaats wijst Aldi erop dat een beperkte uitbreiding noodzakelijk is om het duurzame verblijf van haar vestiging mogelijk te maken. Daarbij is van belang dat de uitbreiding er met name op is gericht om de bestaande klanten van Aldi beter te kunnen bedienen, en niet om een grotere positie in te nemen in de detailhandelsstructuur van de gemeente. In stedenbouwkundig opzicht is bovendien van belang dat het aanvullend ruimtebeslag zeer beperkt zal zijn, doordat een deel van de naastgelegen kapperszaak bij de supermarkt zal worden betrokken. De uitbreiding van de bebouwing omvat slechts de realisering van een nieuw dagmagazijn van circa 115 m^2.

4.2. Het college stelt ten onrechte dat sprake is van een solitaire supermarkt zonder ruimtelijk-functionele binding met het centrum van Blokker

Aldi kan zich evenmin vinden in dat de Aldi-vestiging een solitaire supermarkt betreft die geen ruimtelijk-functionele relatie heeft met het centrum van Blokker. Aldi kan zich niet in deze kwalificatie vinden. Zij wijst op juwelier Ben de Haan en kapsalon Hairdesign die in de onmiddellijke nabijheid zijn gevestigd. De omstandigheid dat Aldi in een winkelgebied is gevestigd brengt met zich mee dat het geen solitaire supermarkt betreft.

Verder refereert zij naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van Rho, waarin is uiteengezet dat de supermarkt wel degelijk een ruimtelijk-functionele relatie heeft met het centrum van Blokker. In dit verband wijst Aldi in haar bezwaarschrift op de volgende omstandigheden:

- *Zeer beperkte afstand*
  De afstand tussen Aldi en de overige winkels aan de Westerblokker is met circa 200 meter zeer beperkt. De afstand is per fiets of auto in minder dan een minuut te overbruggen. Een voetganger is circa drie minuten onderweg.

- *Aldi en Dekamarkt zijn complementair*
  De discountsupermarkt van Aldi is complementair aan de Dekamarkt-vestiging in het centrum van Blokker. De Aldi-winkel is een discountsupermarkt, terwijl Dekamarkt een fullserviceaanbod heeft. De beide supermarkten opereren daarmee in een verschillend marktsegment, zodat de gezamenlijke aanwezigheid een meerwaarde voor de consument is.

- *Onderdeel van een compleet boodschappenaanbod*
  Voor de inwoners van het noordoostelijke gedeelte van de gemeente Hoorn vormt de Aldi-vestiging onderdeel van een compleet boodschappenaanbod. De winkel is de enige discountsupermarkt in dit deel van de gemeente.

Om deze redenen kan Aldi zich niet vinden in het standpunt van het college omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

4.3. Aldi wil haar vestiging in Blokker behouden en vraagt om maatwerk

In de derde bezwaargrond benadrukt Aldi dat haar aanvraag aan de doelen van het beleid niet afdoet. Zij hecht waarde aan haar vestiging aan de Westerblokker en spant zich ervoor in om deze winkel te behouden. De winkel is de enige discountsupermarkt ten behoeve van de wijken Blokker, Bangert en Oosterpolder, Zwaag en Risdam-Noord. Met de uitbreiding wenst Aldi niet haar positie in de gemeentelijke detailhandelsstructuur te veranderen, maar de vestiging te moderniseren en haar huidige klanten beter te kunnen bedienen. Van ondermijning van de detailhandelsstructuur is dus geen sprake.

Tegen deze achtergrond spreekt Aldi de wens uit dat haar bezwaar ertoe leidt dat het college niet vasthoudt

aan een rigide uitleg van het beleid, maar een op de specifieke aanvraag toegespitste maatwerkbeoordeling maakt. Aldi is ervan overtuigd dat de uitkomst daarvan zal zijn dat de beperkte uitbreiding van haar vestiging aan de Westerblokker van meerwaarde zal zijn voor de inwoners van (het noordoostelijke gedeelte van) de gemeente Hoorn en dat van nadelige effecten voor de overige winkelgebieden geen sprake zal zijn.

Tot slot verwijst Aldi in het kader van een maatwerkbeoordeling ook naar de recente uitbreiding van de Lidl-vestiging aan het Clausplein (circa 300 m^2). Ook voor deze supermarkt geldt dat zij in de Detailhandelsnota is aangemerkt als een solitaire supermarkt, waarvan uitbreiding in beginsel ongewenst is. Die supermarkt bevindt zich bovendien op een korte afstand van zowel het centrumgebied van Hoorn als het winkelgebied Kersenboogerd. De door Aldi gewenste uitbreiding, die de noodzakelijke modernisering van haar supermarkt mogelijk maakt, sluit daarmee dus aan bij recente ontwikkelingen in de gemeente.

5. Aldi kan zich niet vinden in de inhoud van de Detailhandelsnota

Voor de goede orde merk ik op dat Aldi zich niet kan vinden in de inhoud van de Detailhandelsnota en deze ook expliciet ter discussie stelt. In het bijzonder geldt in dat verband het volgende:

- *De Aldi-vestiging is geen solitaire supermarkt*
  In de Detailhandelsnota is de Aldi-supermarkt aan de Westerblokker aangeduid als een solitaire supermarkt. Dit begrip is echter niet gedefinieerd. Als gezegd kan Aldi zich niet in die kwalificatie vinden, aangezien de vestiging zich samen met de juwelier en de kapsalon sowieso bevindt in een (klein) winkelgebied en dit vanwege de zeer korte afstand onderdeel vormt van het centrumgebied van Blokker;

- *Aldi is ook "strategisch gelegen"*
  In de Detailhandelsnota zijn de solitaire supermarkten onderscheiden in "strategisch gelegen" en "niet strategisch gelegen" solitaire vestigingen. Ter onderbouwing van deze duiding is slechts – op pagina 24 – gewezen op de rol in het dagelijkse voorzieningenaanbod en de afstand tot volwaardige buurt- of wijkwinkelcentra. Aldi meent dat haar vestiging als discountsupermarkt een bijdrage levert aan het dagelijks voorzieningenniveau in dit deel van de gemeente, en complementair is aan de Dekamarkt-vestiging. De supermarkten bevinden zich ook op een vrijwel gelijke afstand tot een ander buurt- of wijkwinkelcentrum. Dit is overigens ook de strekking van de door Rho opgestelde documenten die bij de aanvraag zijn gevoegd. Aldi ziet in dit verband niet in waarom de Aldi- en Dekamarktvestigingen niet als 'strategisch gelegen' worden aangemerkt.

- *Aldi maakt deel uit van de gewenste winkelstructuur*
  In de Detailhandelsnota wordt op verschillende plaatsen gesproken van de 'gewenste winkelstructuur'. In paragraaf 3.2 wordt deze structuur op hoofdlijnen beschreven. Het is evenwel niet duidelijk waarom een discountsupermarkt in het noordoostelijke gedeelte van de gemeente Hoorn geen onderdeel vormt van de gewenste winkelstructuur. De gemeente streeft volgens de nota immers naar wijkcentra met een gevarieerd en compleet aanbod. In dit deel van de gemeente bestaat geen andere discountsupermarkt.

In dit verband meent Aldi dat een enkele verwijzing naar de Detailhandelsnota geen deugdelijke motivering is van een weigering om aan haar uitbreidingswens medewerking te verlenen. Daarbij geldt - aanvullend - dat in de Detailhandelsnota niet het belang van Aldi is gewogen dat met de uitbreiding is gemoeid. Het gemeentebestuur is echter wel verplicht om dit belang te betrekken bij de beslissing op de aanvraag van Aldi. Zij verzoekt uw raad om dit in ogenschouw te nemen bij uw besluit.

6. Conclusie

Samengevat geldt dat de uitbreidingswens van Aldi aan de Westerblokker kwalificeert als een concreet initiatief, zodat uw raad daarmee rekening dient te houden bij het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. In dat licht is in deze zienswijze uiteengezet dat de door Aldi gewenste uitbreiding aansluit bij de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, en dat de weigering van het college om daarvoor een omgevingsvergunning te verlenen niet in stand kan blijven.

Al met al meent Aldi dat de uitbreiding van haar vestiging aan de Westerblokker strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Namens haar verzoek ik uw raad daarom om met de vaststelling van het bestemmingsplan ook deze uitbreiding te faciliteren. Vanzelf is zij in dit verband steeds beschikbaar om u desgewenst te voorzien van nadere informatie.

Hoogachtend,
mede namens Lucas de Vet,

i.c.

Robin Janssen

akd
benelux lawyers

Bijlage 1

ALDI VASTGOED BV
Pascalweg 21
4104 BE Culemborg

Correspondentieadres:
Postbus 147
4100 AC Culemborg
Telefoon +31 345 478760
Fax +31 345 478790

ALDI VASTGOED BV · Pascalweg 21 · 4104 BE Culemborg

AANTEKENEN
Aan het college van Burgermeester en Wethouders van de gemeente Hoorn
Postbus 603
1620 AR HOORN

RM/JG/001 22.03.2023

Betreft: aanvraag om omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik Westerblokker 129

Graag richt ik uw aandacht op het volgende.

1. Aanvraag om omgevingsvergunning: uitbreiding ALDI Westerblokker 129

Hierbij dien ik een aanvraag in om een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de ALDI-supermarkt aan de Westerblokker 129 te Blokker. Omdat deze uitbreiding niet in het bestemmingsplan past, verzoek ik uw college om een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan. Uw college is beslissingsbevoegd omdat toepassing kan worden gegeven aan artikel 2.12 lid 1 van de Wabo, aanhef en onder a, onder 2°, gelezen in samenhang met artikel 4, onderdeel 1, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

De huidige winkel heeft een winkelvloeroppervlakte van 605 m^2 en is daarmee zeer klein voor een discountsupermarkt. Omdat de winkel in de huidige vorm niet toekomstbestendig is, wil ALDI de winkel aanpassen om te kunnen voldoen aan de eisen van de moderne discountconsument. Dat betekent ruimere gangpaden, meer ruimte voor het assortiment, meer aandacht voor versproducten en een lichtere uitstraling. Daarom wenst ALDI met een beperkte uitbreiding te groeien naar een winkelvloeroppervlakte van 815 m^2. Op de bijgevoegde tekeningen is de gewenste uitbreiding inzichtelijk gemaakt.

2. ALDI kan zich niet vinden in het advies van de Intaketafel

Over het plan is reeds overleg gevoerd met een ambtelijke vertegenwoordiging van het college. De Intaketafel heeft een informeel negatief advies gegeven. Wij zijn het niet met de Intaketafel eens dat de uitbreiding in strijd is met de Detailhandelsnota. In het bijzonder kunnen wij ons niet vinden in de kwalificatie van de vestiging als 'solitaire supermarkt', en evenmin in de stelling dat de vestiging vanwege de afstand geen ruimtelijk-functionele relatie heeft met het centrum van Blokker. Om die reden leggen wij een formele aanvraag voor aan uw college.

KvK nr. 01048019
BTW-ident.nr. NL 00 6594 207B 01

ABN AMRO
BIC ABNANL2A
IBAN NL97 ABNA 0240 0952 51

3. Aanvraag ziet slechts op planologische medewerking

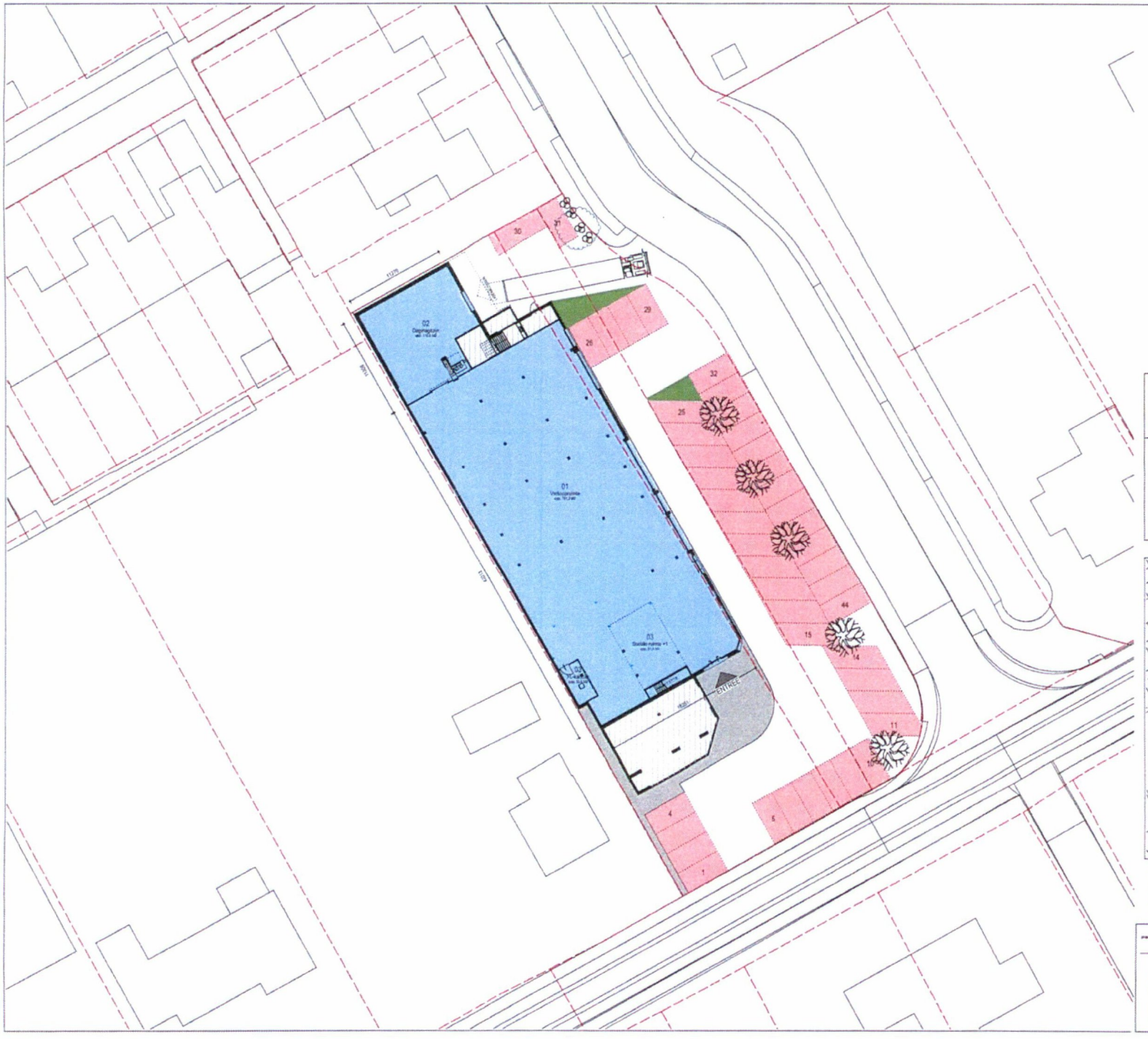
Voor de goede orde benadruk ik dat deze aanvraag slechts ziet op het afwijken van het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c). De aanvraag ziet niet op het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a). Een aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan kan op grond van artikel 2.7 lid 1 van de Wabo los van de daarmee samenhangende activiteiten worden ingediend.

4. Ter afsluiting

Graag verneem ik de beslissing van uw college binnen de beslistermijn, die op grond van artikel 3.9 van de Wabo acht weken bedraagt. Indien u vragen hebt over deze aanvraag, dan kunt u steeds contact met mij opnemen op het telefoonnummer 06-26974715 of per e-mail op ruud.mastenbroek@aldi.nl.

Hoogachtend,
ALDI Vastgoed B.V.

Ruud Mastenbroek
Business Unit Director Support



Renvooi

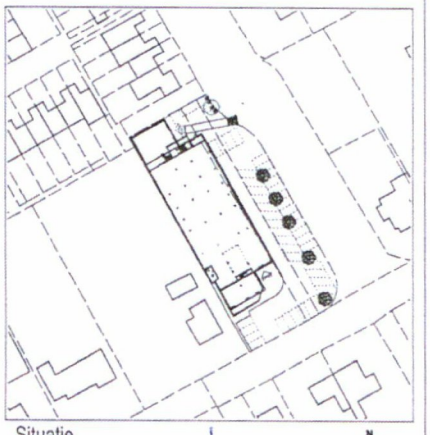
Filiaal nr:	ZOE-071
Adres :	Westerblekker
Plaats :	Blokker

Oppervlakte per ruimte

Verkoopruimte	01	791,3 M²
Magazijn	02	115,0 M²
Sociale Ruimte	03	62,0 M²
Totale vloeroppervlakte		968,3 M²
Totaal aanwezige p.p.		44 St
Oppervlakte plangebied		M²

Afkortingen

A = papierpers
B = schrobmachine
C = uitstortgootsteen
D = vernietigingsthoek
E = ernballage-automaat
G = koelmotor



Situatie

Schaal	1:1000
Kadastrale gemeente	Hoorn
Sectie	K
Nummer	3681-3682 en 3986

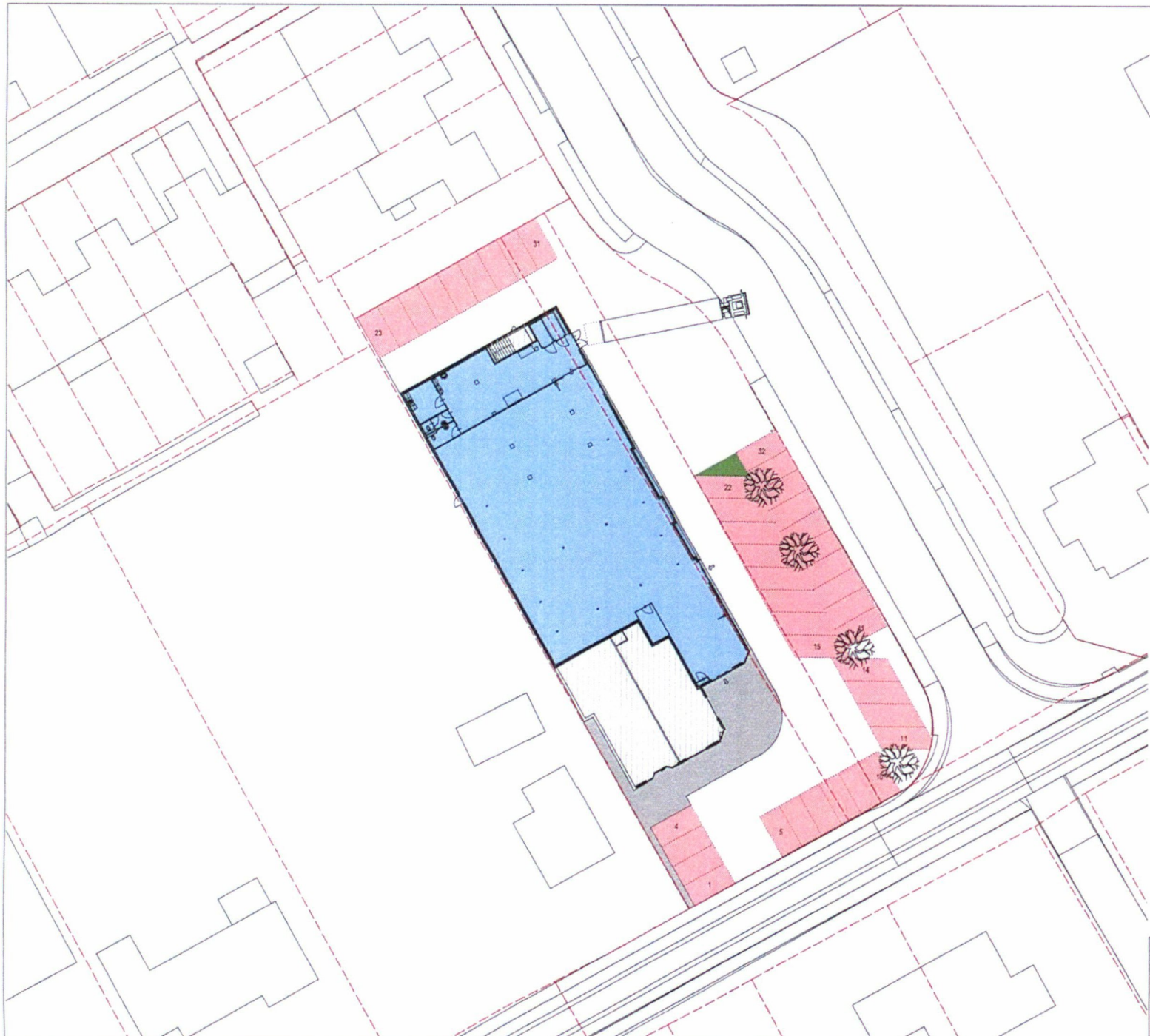
N
W
O
Z

project: Winkelruimte aan de Westerblokker , Blokker

onderdeel: Situatie

Den Hollander
BOUWADVIES EN ONTWERP
Kerkring 17
Postbus 130
Tel: 0168 – 453041
E-mail:
Internet:
4791 HG Klundert
4780 AC Klundert
info@dhbouwadvies.nl
www.dhbouwadvies.nl

datum: 20-03-2023
tekeningformaat: A1
schaal: 1:250
projectnr: ONTWERP
tekening nr: DH18-283
bijlage: B100.2



Renvooi

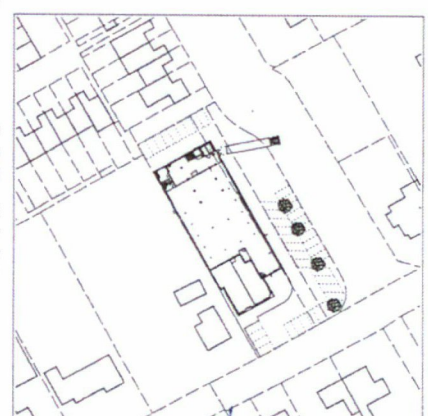
Filiaal nr:	ZOE-071
Adres :	Westertlokker
Plaats :	Blokker

Oppervlakte per ruimte

Verkoopruimte	01	590,0 M²
Magazijn	02	94,5 M²
Sociale Ruimte	03	31,4 M²
Totale vloeroppervlakte		715,9 M²
Totaal aanwezige p.p.		41 St
Oppervlakte plangebied		M²

Afkortingen

A = papierpers
B = schrobmachine
C = uitstortgootsteen
D = vermetigingshoek
E = emballage-automaat
G = koelmotor



Situatie

Schaal 1:1250
Kadastrale gemeente Hoorn
Sectie K
Nummer 3681-3682 en 3686

N
W O
Z

Winkelruimte aan de Westertlokker , Blokker

Situatie

Den Hollander BOUWADVIES EN ONTWERP

Kerkweg 17 4791 HG Klundert
Postbus 105 4790 AC Klundert
Tel: 0168 - 413041
E-mail: info@hbouwadvies.nl
Internet: www.hbouwadvies.nl

datum: 20-03-2023
formaat: A1
schaal: 1:250
gemeente: BESTAAND
werknr: DH18-283
tekening: A100

Afz. 3621 ZH/s Bezwaarschrift

R **BRIEF AANGETEKEND NL**
NL Frankering betaald €9.25
24 gr.

D
PostNL
214692 22-03-2023 16:38
NL

3SRPKS040048667 1620AR 603

[redacted]

akd
benelux lawyers

Bijlage 2

RO ALDI BLOKKER

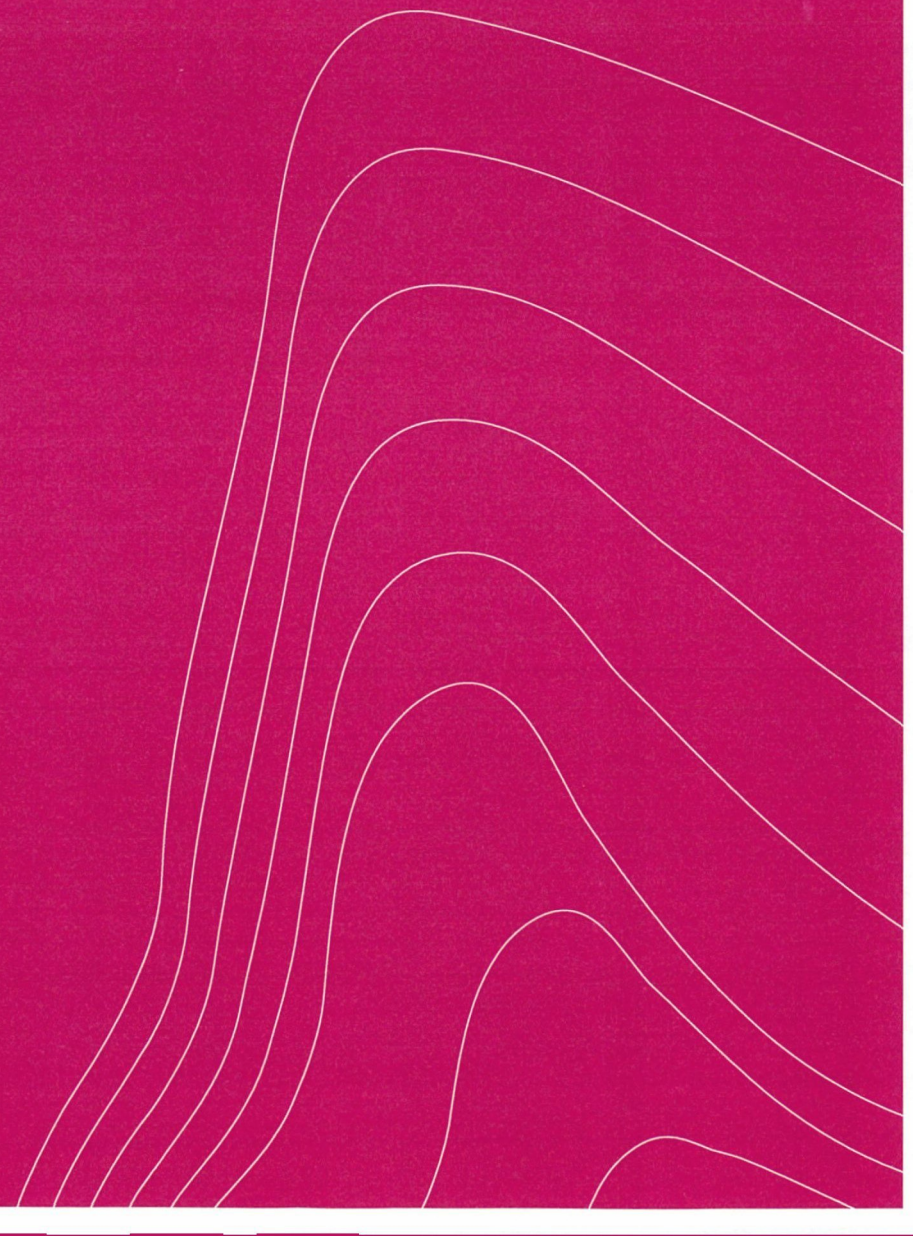
Westerblokker 129 te Blokker

20 juni 2023

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	20 juni 2023
KENMERK	20230572/85617/001
PROJECT	Blokker, ruimtelijke motivering uitbreiding Aldi
PROJECTLEIDER	T. Walvius
OPDRACHTGEVER	ALDI Zoetermeer B.V.
PROJECTNUMMER	20230572
AUTEUR	Roy van Oosterhout
STATUS	Definitief



INHOUD

1. Inleiding **5**

1.1 Aanleiding 5
1.2 Projectgebied 5
Vigerend bestemmingsplan 6
1.3 Leeswijzer 7

2. beoogde ontwikkeling **8**

2.1 Huidige situatie 8
2.2 Beoogde samenvoeging en uitbreiding 8
2.3 Strijdigheid 9

3. Beleidskaders **10**

3.1 Rijksbeleid 10
3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI) 10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 11
3.1.3 Ladder voor Duurzame verstedelijking 11

3.2 Provinciaal beleid 11
3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 (2018) 11
3.2.2 Omgevingsverordening NH2020 (2020) 12
3.2.3 Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020 12

3.3 Regionaal beleid: Regionale detailhandelsvisie West-Friesland (2015) 13
3.4 Lokaal beleid: Detailhandelsnota 2020-2025 13
3.5 Locatieafweging in relatie tot beleidskader 15

4. QS behoefte **16**

5. Omgevingsaspecten **16**

5.1 Verkeer en parkeren 16
5.2 Luchtkwaliteit 16
5.3 Ecologie 17
5.4 Bedrijven en milieuzonering 17
5.5 Bodemkwaliteit 18
5.6 Water 18
5.7 Externe veiligheid 18
5.8 Archeologie 18
5.9 Cultuurhistorie 19

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid **20**

6.1 Economische uitvoerbaarheid 20
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 20

7. Conclusie **21**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

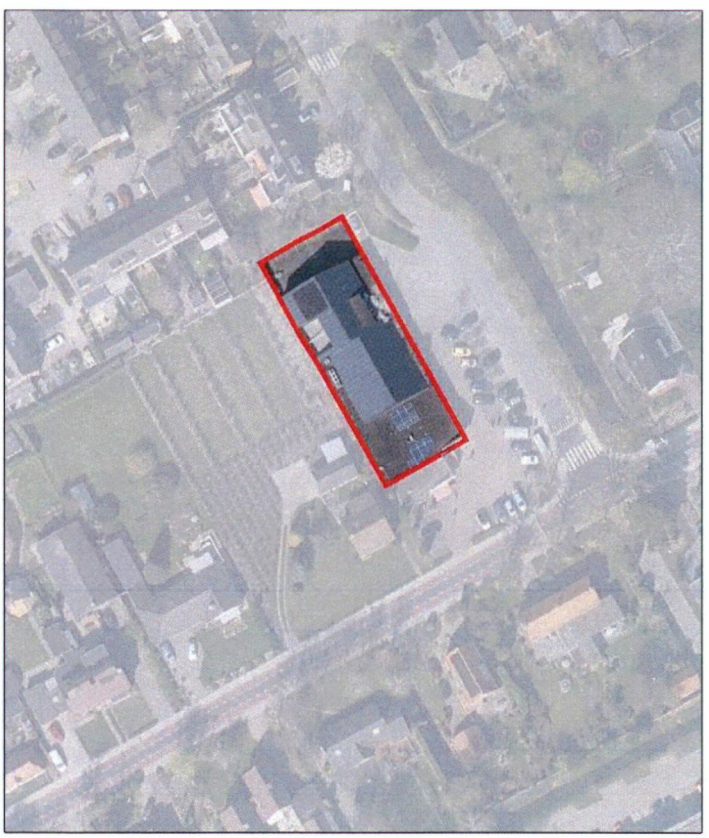
Aldi heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van haar supermarkt aan de Westerblokker 129 te Blokker. Met een huidig winkelverkoop vloeroppervlak (wvo) van 605 m², is de discountsupermarkt te klein. Om te kunnen voldoen aan de eisen van de moderne consument is er behoefte aan uitbreiding, voor ruimere gangpaden, meer ruimte voor het assortiment, meer aandacht voor versproducten en een lichtere uitstraling.

Door het naastgelegen pand van de kapper bij de winkel te betrekken en een stuk nieuwbouw te realiseren aan de achterzijde ter verbetering van de distributie, kan de winkelruimte worden uitgebreid. De totale winkelruimte neemt met 210 m² hiermee toe tot 815 m² wvo.

De uitbreiding is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan, derhalve dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan. Met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3c Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hiervoor is het noodzakelijk dat wordt aangetoond dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het planvoornemen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft de Aldi supermarkt aan de Westerblokker 120 en de aangrenzende kapper op Westerblokker 129a te Blokker. Daarnaast wordt er een stuk grond ten noorden van de Aldi bebouwd. Op figuur 1.1 is de projectlocatie aangegeven.



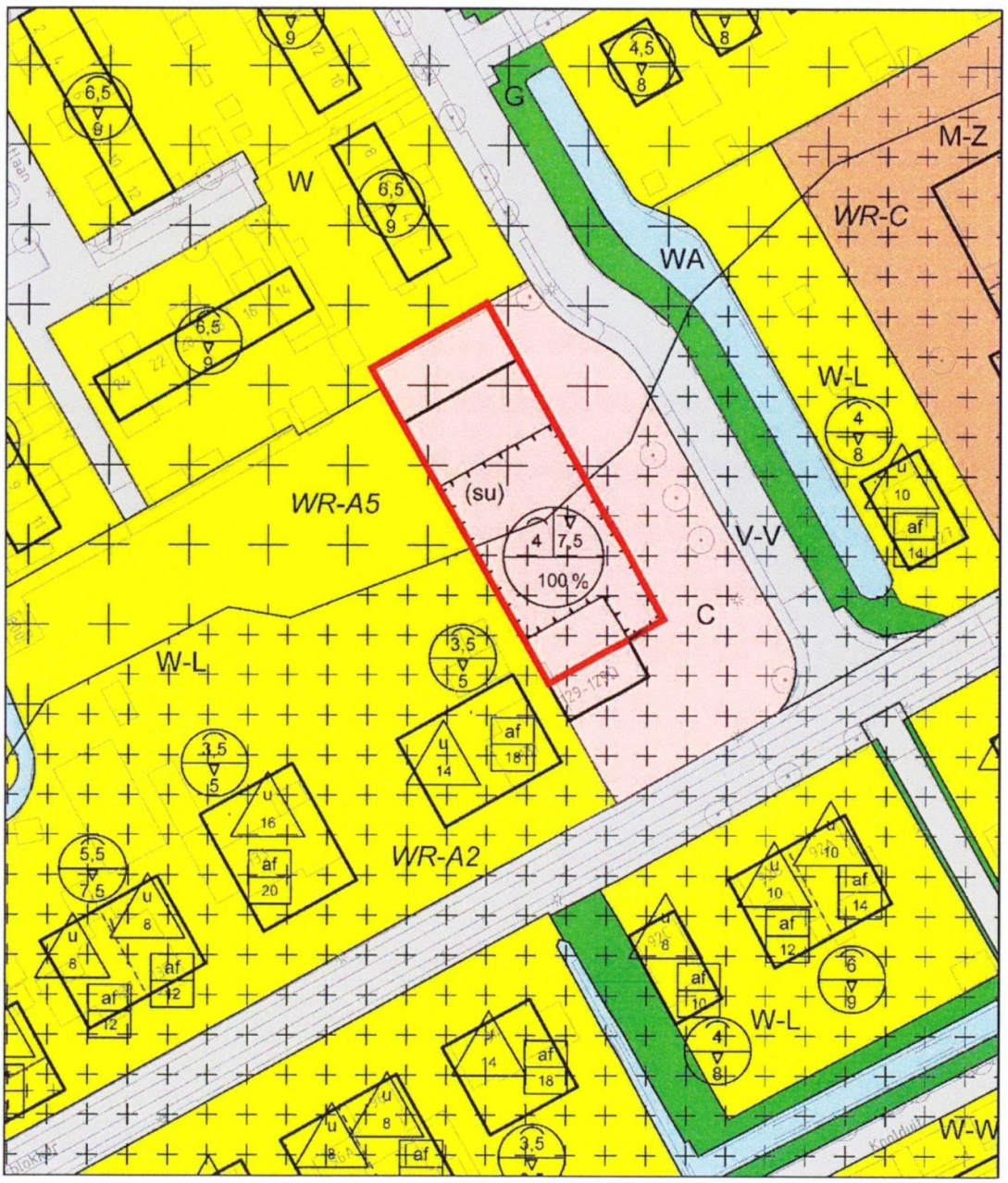
Figuur 1.1 ligging projectgebied (bron: Google Earth)

Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Consolidatieplan Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen - oost' geconsolideerd op 2 augustus 2020, is vigerend voor het projectgebied. In dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de volgende bestemmingen:

- Bestaande Aldi: Enkelbestemming 'Centrum' met de functie aanduiding 'supermarkt' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 5';
- Bestaande kapper: Enkelbestemming 'Centrum' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2';
- Beoogde uitbreiding: Enkelbestemming 'Centrum' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5';

Een uitsnede van het bestemmingsplan, met het projectgebied rood omlijnd is weergegeven op figuur 1.2.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan (bron: Ruimtelijke Plannen).

Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen
In de regeling van het parapluplan wordt een koppeling gelegd met het beleid 'Parkeernormennota Hoorn'. Het beleid 'Parkeernormennota Hoorn' voorziet niet in een regeling voor het laden en lossen van goederen. De regeling voor de laad- en losvoorzieningen van goederen sluit daarom aan op het algemene beleid zoals dat is opgenomen in de 'Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen' (hierna ASVV). Voor het bepalen wanneer sprake is van "in voldoende mate voorzien" is aangesloten bij het ASVV 2012 (uitgave van het CROW) dan wel de geldende versie op het moment van het indienen van de aanvraag.

1.3 Leeswijzer

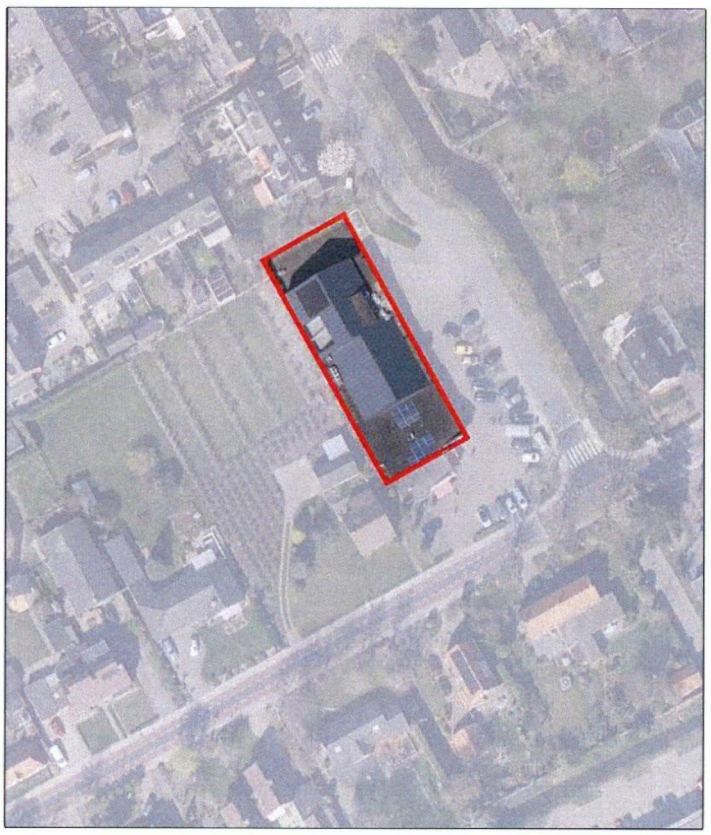
De voorliggende ruimtelijke onderbouwing beschrijft, aan de hand van de verschillende hoofdstukken, gemotiveerd waarom de beoogde ontwikkeling gebaseerd is op een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 1 wordt het project ingeleid beschreven. Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving; hier wordt ingegaan op het concrete plan. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. Dit kader beschrijft het relevante beleid. De sectorale aspecten zijn omschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven. In hoofdstuk 6 wordt geconcludeerd of de ontwikkeling al dan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

2. BEOOGDE ONTWIKKELING

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie zijn aan de Westerblokker 129 een vestiging van de Aldi en op de Westerblokker 129 a een kapper gevestigd. Op figuur 2.1 is de huidige situatie weergegeven.

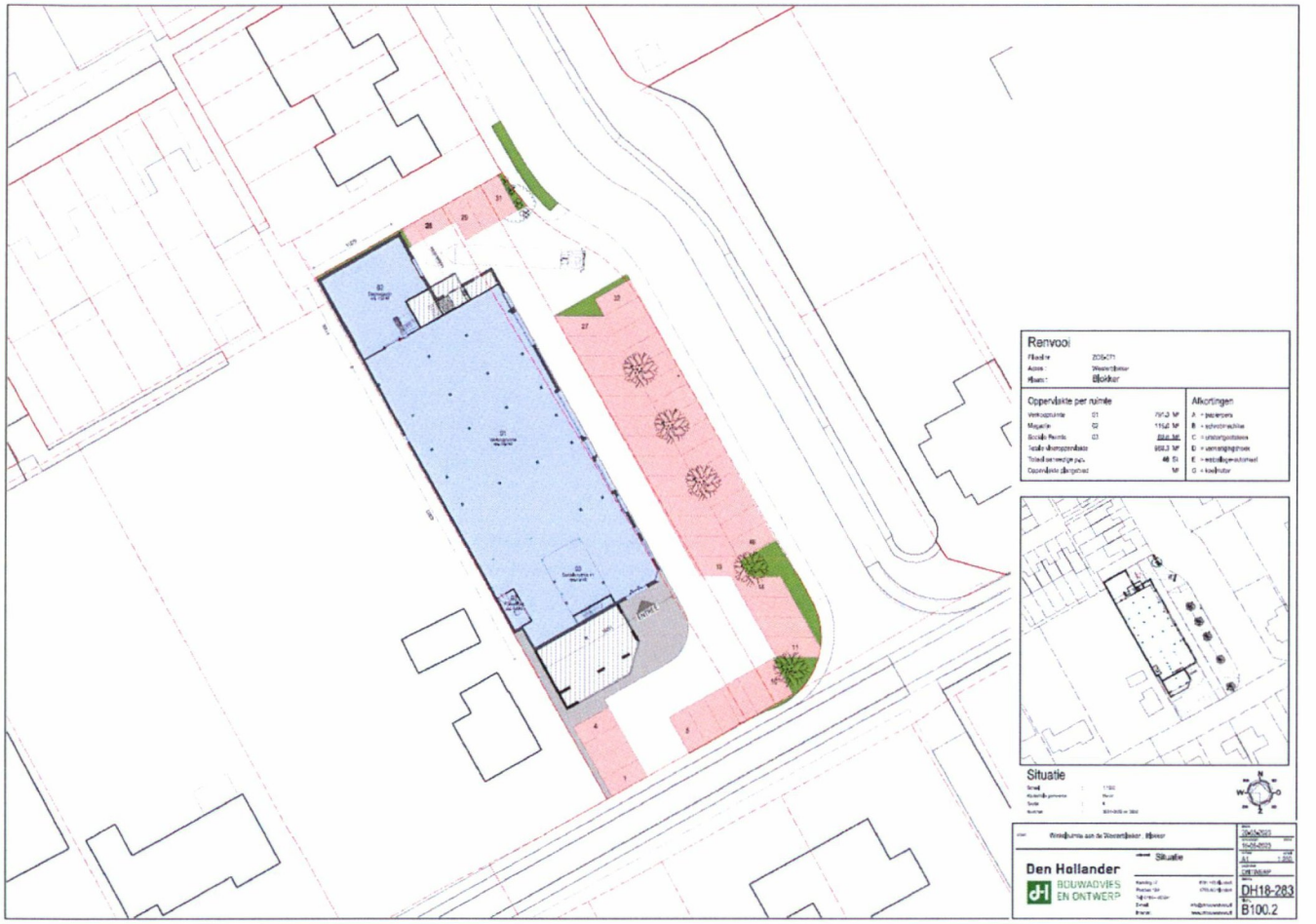
De vestiging van de Aldi is niet meer passend bij de huidige formule-uitgangspunten van deze supermarkt en de wensen van de consument. In de huidige situatie is de Aldi circa 720 m² bvo groot, inclusief magazijn en personeelsruimten, terwijl een moderne standaardwinkel een omvang heeft van circa 1.500 m² bvo.



Figuur 2.1 huidige situatie

2.2 Beoogde samenvoeging en uitbreiding

Aldi is voornemens de vestiging in Blokker met in totaal circa 250 m² bvo uit te breiden, door een deel van de naastgelegen kapper (Westerblokker 129a) bij de supermarkt te betrekken. Daarnaast wordt aan de noordkant een nieuw dagmagazijn van circa 115 m² beoogd waardoor ook het laden- en lossen van de winkel verschuift.



Figuur 2.2 inrichting beoogde ontwikkeling (bron: Aldi Vastgoed b.v.)

Laden en lossen

In de nieuwe situatie wordt aangesloten bij de afmetingen en de eigenschappen van de ontwerpvoertuigen uit de ASVV.

2.3 Strijdigheid

De ontwikkeling is planologisch strijdig op de volgende punten:

- De supermarkt wordt uitgebreid op gronden die niet voorzien zijn van de functieaanduiding 'Supermarkt';
- De gronden ter plaatse van de beoogde uitbreiding zijn niet voorzien van een bouwvlak (en daarmee samenhangende bouwregels).

3. BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050?

Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- Dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.

Keuzes

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit;
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie;
- Locaties van (groot)winkelbedrijven moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven, en zo de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken;
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen

Detailhandel is voor dit project het meest relevant. Om de leefbaarheid ook voor de toekomst te waarborgen en om aantrekkelijk te blijven voor bezoekers en bewoners, staan steden voor een grote en complexe transformatie opgave. In de fysieke zin is het van belang om het overblijvende winkelgebied compact te houden. Door in te zetten op multifunctionaliteit, zijn binnensteden in staat flexibel te reageren op toekomstige ontwikkelingen.

Toetsing

Het planvoornemen is op nationaal niveau dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de nationale belangen. Dit wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De belangrijkste Rijksbelangen zijn opgenomen in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). In dit besluit zijn onder meer regels opgenomen ten aanzien van rijkswegen, hoogspanningsverbindingen en kustgebieden, die het Rijk van belang acht. Ter plaatse van het projectgebied spelen geen rijks belangen die zijn vastgelegd in het Barro.

Toetsing

In het rijksbeleid worden geen specifieke eisen gesteld aan de locatie of de samenvoeging van de supermarkt. De vergroting van de supermarkt past binnen het rijksbeleid.

3.1.3 Ladder voor Duurzame verstedelijking

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voor elke nieuwe stedelijke ontwikkeling een zorgvuldige afweging gemaakt te worden waardoor de ruimte in stedelijk gebied optimaal wordt benut. Hiervoor dient in het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan deze ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied valt, dient te worden aangetoond, waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk kan worden gemaakt.

Toetsing

Binnen- of buitenstedelijk

Er is in dit geval sprake van een binnenstedelijke verdichting: het is een bestaande supermarktlocatie en het aantal vierkante meters detailhandel neemt beperkt toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het plan wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, omdat het niet voorziet in een planologische uitbreiding van meer dan 500 m² bvo (ECLI:NL:RVS:2017:1724). De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft dus niet doorlopen te worden

Kwantitatieve behoefte

In het kader van deze aanvraag is het wel gewenst om de behoefte aan een uitbreiding van Aldi in beeld te hebben. In het QS behoeft dat als bijlage is opgenomen bij de vergunningaanvraag wordt aangetoond dat met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 (2018)

Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie voor de provincie Noord-Holland vastgesteld. De hoofdambitie in de Omgevingsvisie is als volgt: "Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richten we ons op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven".

De provincie heeft vijf samenhangende bewegingen geschetst. Deze bewegingen laten zien hoe de provincie omgaat met opgaven die op onze samenleving afkomen en die ze willen faciliteren. Dat wordt gedaan door een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken.

Binnen de beweging sterke kernen, sterke regio's zet de provincie in op het zoveel mogelijk binnenstedelijk realiseren en concentreren van wonen en werken (transformeren, bundelen, verdichten). Nieuwe ontwikkelingen van voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van die kernen in het regionale netwerk. Een van de uitgangspunten is het op peil houden van het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid.

Relatie met planinitiatief

De ontwikkeling van Aldi is een binnenstedelijke ontwikkeling. Het gaat om een uitbreiding van een bestaande supermarkt. Hiermee wordt het voorzieningenniveau van de kern op peil gehouden en sluit de ontwikkeling aan bij het beleid van de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020 (2020)

In de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland zijn regels opgenomen ten aanzien van detailhandel. Voor dit project zijn artikel 6.3 en 6.13a relevant.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

1. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Artikel 6.13a Detailhandel algemeen

1. Een ruimtelijk plan maakt geen nieuwe detailhandelsbedrijven buiten bestaande winkelgebieden mogelijk, tenzij:
   a. wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden;
   b. en bij nieuwe detailhandelsbedrijven van meer dan 500 m^2 winkelvloeroppervlak de regionale adviescommissie detailhandel hierover advies heeft uitgebracht.
2. Een ruimtelijk plan kan alleen uitbreiding van detailhandel van meer dan 1.500 m^2 winkelvloeroppervlak binnen of aansluitend op bestaande winkelgebieden mogelijk maken, als:
   a. wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden;
   b. en de regionale adviescommissie detailhandel hierover advies heeft uitgebracht.
3. bij bestaande winkelgebieden die groter zijn 25.000 m^2 winkelvloeroppervlak geldt het gestelde in het tweede lid bij uitbreiding van detailhandel met meer dan 3.000 m^2 winkelvloeroppervlak.

Relatie met planinitiatief

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand winkelgebied. Bovendien is de uitbreiding met 210 m^2 wvo beperkt. Er is geen motivering en afstemming in de adviescommissie nodig.

3.2.3 Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020

De provincie wil ruimte blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel, om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten. Hierbij wordt detailhandel niet alleen gezien als ruimte vragende sector, maar ook het economisch en maatschappelijk belang wordt gezien. De missie van de provincie is 'het versterken van de detailhandelsstructuur in Noord-Holland'. Daarbij behoren de volgende zes beleidsdoelen:

- Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
- Voorkómen van extra leegstand;
- Internet-afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra;
- Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur, ruimte geven aan kwaliteit;
- Primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
- Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

Door de provincie Noord-Holland zijn Regionale Advies Commissies (RAC) Detailhandel ingesteld. Deze commissies stemmen grote detailhandelsontwikkelingen regionaal af. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen en uitbreidingsplannen vanaf 1.500 m^2 wvo dienen aan de commissie te worden voorgelegd.

Relatie met planinitiatief

Met de ontwikkeling wordt een bestaande supermarkt uitgebreid. Het detailhandelsbeleid gaat uit van afstemming bij ontwikkelingen groter dan 1.500 m^2 wvo. Op basis van het detailhandelsbeleid is geen regionale afstemming nodig.

3.3 Regionaal beleid: Regionale detailhandelsvisie West-Friesland (2015)

De regionale detailhandelsvisie van de zeven West-Friese gemeenten heeft als doel om een toekomstbestendig perspectief op de detailhandel voor de regio te schetsen. De visie biedt de gemeenten een (toetsings)kader waarmee samen met de stakeholders aan een vitale, ondernemende regio kan worden gewerkt.

De gemeente Hoorn kent het grootste winkelaanbod in de regio. De binnenstad en Hof van Hoorn zijn als dé twee regionaal-verzorgende winkelcentra van West-Friesland benoemd. Versterking is hier mogelijk. Voor een select aantal ondersteunende wijkcentra in Hoorn en Enkhuizen geldt behoud en waar nodig beperkte versterking van een zo gevarieerd mogelijk winkelaanbod passend bij het draagvlak, en dus ondersteunend aan de hoofdcentra.

Specifiek voor Blokker en Zwaag geldt, als dorpen die inmiddels onderdeel zijn van het stedelijk gebied van Hoorn, dat er perspectief is voor min of meer compleet dagelijks aanbod. Initiatieven die voorzien in behoud of versterking van een dagelijkse voorziening in deze kernen dienen te worden ondersteund. Een bescheiden dagelijkse voorziening is belangrijk om de leefbaarheid van deze kernen op peil te houden.

Het beleid kent drie pijlers:

1. Binnen benoemde centra kunnen initiatieven gehonoreerd worden en nieuwe concepten ingepast, mits ze passend zijn in de beoogde functie van het winkelgebied, en passend zijn binnen de positie die het winkelgebied in de hoofdstructuur vervult.
2. Er wordt geen medewerking verleend aan initiatieven tot nieuwe clusters van detailhandel buiten de hoofdstructuur.
3. Versterking van centra die niet tot de gewenste hoofdstructuur behoren, is niet gewenst. Alleen initiatieven die voorzien in behoud of versterking van een dagelijkse voorziening in de kleinste kernen dienen te worden ondersteund.

Elk initiatief waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is en die valt binnen de criteria die ook de provincie hanteert, zal worden voorgelegd in het bestuurlijk overleg in de regio (de VVRE).

Relatie met planinitiatief

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een bestaande supermarktlocatie; het is geen nieuw cluster. De focus in de regio ligt op de aangewezen winkelstructuur. Bij een uitbreiding van deze omvang is geen sprake van een aantasting van de gewenste hoofdstructuur. Het gaat om een bestendiging van een dagelijkse voorziening voor de inwoners van de kern Blokker.

3.4 Lokaal beleid: Detailhandelsnota 2020-2025

In 2020 is een nieuwe detailhandelsnota vastgesteld voor de gemeente Hoorn, dat als toetsingskader dient voor nieuwe ontwikkelingen en als uitvoeringsprogramma om de winkelstructuur te versterken. De locatie van Aldi Blokker maakt onderdeel uit van bestaande winkelstructuur, in het noordoostelijke deel van de gemeente. Dit gebied bestaat uit twee dorpslinten (Blokker en Zwaag) en een nieuwbouwwijk (Bangert). Er zijn twee winkelgebieden (Hollands Cirkel en Centrum Blokker) en twee solitaire supermarkten aanwezig (Aldi en Deen). In de nota is het volgende opgenomen over Aldi Blokker: *"het gaat om een kleine Aldi en kapper. Dit gebied heeft door de afstand (200 meter) geen ruimtelijk functionele relatie met Blokker-Centrum".*

Naar de toekomst zijn de volgende ambities voor de winkelstructuur benoemd:

- Een leefbaar stedelijk milieu, waaronder een goed, gevarieerd voorzieningenaanbod.
- Een dynamisch hoofdcentrum met een onderscheidend, kleinschalig profiel, met aantrekkingskracht op lokale bewoners, regiobezoekers en toeristen.
- Het bieden van een compleet winkelaanbod voor dagelijkse benodigdheden in de nabijheid van de bewoners.
- Het beschermen van de vitaliteit in centrumgebieden door het beperkten van leegstand.

Het winkelaanbod wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in de reguliere winkelgebieden. Nieuwe ontwikkelingen op overige locaties worden voorkomen. Voor het noordoostelijke deel van Hoorn betekent dit dat wordt ingezet op de buurtcentra Hollandse Cirkel en Blokker-Centrum. Zij hebben een boodschappenfunctie voor de omliggende buurten. Naar de toekomst dienen deze centra (een supermarkt) ondergeschikt en aanvullend te blijven aan de wijkcentra zoals Kersenboogerd (twee supermarkten).

Relatie met planinitiatief

De locatie van Aldi Blokker maakt onderdeel uit van bestaande winkelstructuur van de gemeente. Dat betekent dat detailhandel hier is toegestaan. Van oudsher heeft deze locatie een ruimtelijk-functionele relatie met het centrum van Blokker. Aldi is complementair aan de omliggende supermarkten. Om de inwoners van het noordoostelijke deel van Hoorn een compleet boodschappenaanbod aan te bieden, is enige mate van bestendiging wenselijk. Met beoogde herinvulling van bestaand vastgoed (kapper) en een beperkte uitbreiding van het magazijn, kan op deze locatie een toekomstig duurzame bedrijfsvoering voor Aldi worden veiliggesteld.

Figuur 3.1 Historie Westerblokker in Blokker (bron: Kadaster)



3.5 Locatieafweging in relatie tot beleidskader

Het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is gericht op het prioriteren van kernwinkelgebieden en het voorkomen van leegstand. Het verschillende beleid is erop gericht om een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur te creëren en ruimte te geven aan kwaliteit.

Het belangrijkste doel van het detailhandelsbeleid is de focus van nieuwe ontwikkelingen in de bestaande winkelgebieden, zoals het geval is bij Aldi (bestaande ondernemer op toegestane locatie). Naar de toekomst is het centrum van Blokker aangewezen als onderdeel van de gewenste structuur, waar het winkelgebied rondom Aldi buiten zou vallen.

Dit terwijl de Westerblokker van oudsher een lint van woningen en bedrijvigheid is (figuur 3.1). Over een afstand van ca. 300 meter, grofweg tussen Aldi in het westen en de Dorpskerk in het oosten, liggen de belangrijkste commerciële- en maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid (figuur 3.2). De inwoners van Blokker zijn gewend aan deze langgerekte ruimtelijke-functionele centrumstructuur. Om inwoners van het noordoostelijke deel van Hoorn ook naar de toekomst een volwaardig boodschappenaanbod te kunnen blijven bieden is enige mate van bestendiging op de huidige locatie passend, zoals ook in 2022 is gebeurd bij Lidl aan het Clausplein in Hoorn.

In het beleid wordt niet beschreven waar eventuele modernisering van Aldi plaats dient te vinden. Omliggende buurtcentra met een supermarkt dienen naar de toekomst ook ondergeschikt en aanvullend te blijven aan de wijkcentra. Nog los van het wel of niet aanwezig zijn van fysieke ruimte, lijkt toevoeging van een tweede supermarkt dus niet passend, omdat het buurtcentrum dan een wijkcentrum wordt en direct concurreert met de aangewezen wijkcentra. Alternatieve locaties voor een moderne Aldi zijn dus niet voorhanden.



Figuur 3.2 ruimtelijk-functionele structuur centrum Blokker (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

4. QS BEHOEFTE

Om de beoogde supermarktontwikkeling te kunnen beoordelen is een actueel distributieplanologisch marktonderzoek (dpo) uitgevoerd als onderdeel van de quickscan behoefteonderzoek. Deze is opgenomen als bijlage bij de vergunningaanvraag.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid.

Verkeersgeneratie

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van CROW publicatie 381. Hierbij wordt op basis van de omgevingsadressendichtheid en het autobezit voor de kengetalen het gemiddelde van de bandbreedte gehanteerd. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de locatie 'rest bebouwde kom'. Verder geldt voor de locatie een stedelijkheidsgraad van 'sterk stedelijk'.

Bestaande situatie

Met de beoogde uitbreiding komt de bestaande kapper deels te vervallen. Met het vervallen van de kapper kan de verkeersgeneratie van deze winkel in mindering worden gebracht op de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie. Derhalve zal enkel de beoogde uitbreiding als toevoeging worden gezien.

Tabel 5.1 Verkeersgeneratie beoogde uitbreiding

Functie	Functie volgens CROW	Aantal / m²	Kengetal	Weekdagintensiteit (mvt/etmaal)
Aldi	Fullservice-supermarkt	210 m²	112,7 per 100 m² bvo	237
Totaal				**237**

De winkel wordt via één aansluiting ontsloten op de Westerblokker. De beperkte toename van 237 motorvoertuigen per etmaal zal niet leiden tot knelpunten op deze weg.

Parkeren

Op basis van de parkeernormen Hoorn geld voor een discountsupermarkt in het schilgebied een gemiddelde parkeernorm van 4,4 parkeerplaatsen per 100m², met de uitbreiding van 115 m² neemt de parkeerbehoefte derhalve met 115*4,4/100) = 5 parkeerplaatsen toe. In de nieuwe situatie zijn 5 extra parkeerplaatsen beoogd en hier wordt ook in voorzien.

5.2 Luchtkwaliteit

De beoogde ontwikkeling leidt tot een toename van het verkeer van 237 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde) in de omgeving. In de NIBM-tool (versie 23-04-2022) is worst-case 2023 als jaar van planrealisatie aangehouden. Voor vrachtverkeer is 1% aangehouden. Uit de berekening blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 0,15 µg/m³ en van fijnstof van 0,04 µg/m³ (figuur 5.1). Beide toenames zijn onder 1,2 µg/m³. Met de NIBM-tool is berekend of de toename niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zie figuur 5.1.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	237
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,15**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,04**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5.1 Resultaten van berekening met de NIBM-tool

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) 2022 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Lageweg, ten zuiden van het projectgebied. Uit de CIMLK-tool blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2021; 12,4 $\mu g/m^3$ voor NO_2, 14,4 $\mu g/m^3$ voor PM_{10} en 7,3 $\mu g/m^3$ voor $PM_{2,5}$. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM_{10} bedroeg 6 dagen.

5.3 Ecologie

Gebiedsbescherming

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Markermeer & IJmeer' bedraagt circa 2,1 kilometer. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske' op circa 24 km afstand. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten.

Gezien de grote afstand tot natuurgebieden en de geringe ontwikkeling kunnen ook verstoring, verandering van de waterhuishouding en vermesting/verzuring worden uitgesloten. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. Met het programma AERIUS Calculator (versie 2022) is een berekening uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming. De memo en berekening zijn als bijlage opgenomen bij de vergunningaanvraag. Uit de berekening blijkt dat de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op kwetsbare Natura 2000-gebieden oplevert. Er is geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Voorafgaand aan de werkzaamheden aan de buitengevels dient door een ecoloog te worden beoordeeld of met de verbouwing beschermde plant- en diersoorten worden benadeeld.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Het projectgebied is in het centrum van Blokker gelegen en in de directe omgeving bevinden zich voornamelijk woningen en bedrijven. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie momenteel een centrumbestemming. Hierdoor kan de omgeving getypeerd worden als gemengd gebied. Een supermarkt valt volgens de VNG-brochure in milieucategorie 1 en

heeft een richtafstand van 0 meter. Hierdoor wordt er aan de richtafstand voldaan. Tevens bevindt zich op de locatie momenteel al een centrumbestemming.

Het laden en lossen vindt alleen in de dag periode plaats, waardoor geluidhinder vanwege het laden en lossen beperkt zal zijn. Het maatgevend aspect is daarbij het maximale geluidniveau vanwege laden/lossen; vanuit het milieuspoor (Activiteitenbesluit) worden deze buiten beschouwing gelaten omdat er vanuit wordt gegaan dat hinder vanwege maximale geluidniveaus in de dag periode niet aan de orde. Omdat op het laad-/losgedeelte momenteel al geparkeerd wordt (dichtslaan autoportieren) is er ter plaatse van de naastgelegen woning sprake van een (blijvend) aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5 Bodemkwaliteit

De ontwikkeling betreft geen functiewijziging en er vinden geen bodemroerende werkzaamheden plaats. Een bodemonderzoek is derhalve niet nodig.

5.6 Water

De locatie bevindt zich in het beheergebied van hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het projectgebied is niet in een beschermings- of kernzone van een watergang of waterkering gelegen. Momenteel is de locatie al volledig verhard, waardoor er geen significante sprake is van een toename in verharding of waterbergingsopgave. De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het watersysteem ter plaatse. Er treden geen wijzigingen op in de afvoer van hemel- en rioolwater.

5.7 Externe veiligheid

Het projectgebied valt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting zoals bedoeld in het BEVI. Ook wordt er in de directe omgeving geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen met een externe werking. Een berekening of verantwoording van het groepsrisico kan achterwege blijven.

5.8 Archeologie

Volgens de beleidskaart archeologie en het bestemmingsplan geldt ter plaatse van het projectgebied een vrijstellingsgrens van 10.000 m_2. Deze grens wordt niet overschreden. Het plangebied valt aan de zuidzijde met ca. 560 m_2 samen met de archeologisch waardevolle zone van het historisch dorpslint. Voor deze zone geldt een archeologische vrijstellingsgrens van 100 m_2 met een dieptegrens van 30 cm. Waarschijnlijk zullen deze grenzen met de interne verbouwing en wijziging van de voorgevel eveneens niet worden overschreden.

Door Archeologie West-Friesland is een archeologische quickscan uitgevoerd, deze quickscan is opgenomen als bijlage bij de vergunningaanvraag. De conclusie uit deze quickscan is als volgt:

Conclusie

Het zuidelijk deel van het plangebied heeft een hoge archeologische waarde voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. In ieder geval vanaf de 17de eeuw werd in of nabij het plangebied gewoond. Het is goed mogelijk dat bewoning hier teruggaat tot in de Middeleeuwen.
De bouw van het huidige winkelpand in de tweede helft van de 20ste eeuw zal het plangebied deels hebben verstoord. De exacte mate van verstoring is onbekend.

Advies

Indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven en de bodem voor de verbouwing en gevelwijziging niet over een oppervlakte groter dan 100 m^2 wordt geroerd, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert in dat geval de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil **monitoren**. Voor het monitoren van de graafwerkzaamheden worden geen kosten in rekening gebracht en dit zal niet tot noemenswaardige vertragingen leiden. Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Erfgoedwet, § 5.4, artikel 5.10) eigendom van de Gemeente Hoorn en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het gemeentelijk depot voor bodemvondsten.

Het is van belang dat Archeologie West-Friesland **minstens een week van tevoren** wordt geïnformeerd over de start van de werkzaamheden (archeologie@hoorn.nl / 06-11648953). Graag ontvangen wij de contactgegevens van de veroorzaker, zodat contact kan worden onderhouden over de voortgang.

5.9 Cultuurhistorie

Het projectgebied ligt aan de noordzijde van Westerblokker, een binnen waterkerende dijk. De Westerblokker met de daarlangs gelegen bebouwing is van historisch-geografische waarde.

Waarschijnlijk is de omgeving van Westerblokker in de 12de eeuw ontgonnen. Uit deze tijd dateert ook de oudste bewoning langs het dorpslint. De huizen van de eerste bewoners van het veenontginningsgebied van Blokker bevonden zich op lage terpjes aan weerszijden van dit lint. Blokker bleef in de eeuwen daarna een klein dorp met verspreide bebouwing langs het lint van Ooster- en Westerblokker. Over de mate van continuïteit van de bewoning op de percelen valt vooralsnog moeilijk iets te zeggen.

Ten noorden van het plangebied ligt de Koewijzend, de voormalige binnengrens tussen Westerblokker en Zwaag. Tussen 1388-1392 werd het regulierenklooster Nieuwlicht aan de zuidzijde van de Koewijzend (ten noordwesten van het plangebied) gebouwd. In 1572 werd het klooster in opdracht van Willem van Oranje afgebroken, maar tot 1834 bleef er nog een ruïne van het gebouw staan. In de banne Westerblokker was in het verleden nog een ander klooster aanwezig, het klooster Bethlehem. Dit klooster was gelegen ten noordoosten van het plangebied, langs de Bangert.

Toetsing

De ontwikkeling betreft een inpandige verbouwing en een beperkte uitbreiding, de uitstraling van het gebouw en de omgeving zal niet veranderen.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het initiatief is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De initiatiefnemer is in staat om alle kosten voor de verbouwing te dragen. Het planvoornemen is dus financieel haalbaar én uitvoerbaar.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

In dit geval is er geen sprake van een kostenverhaal. Er is namelijk geen sprake van aanleg of overdracht van infrastructuur of andere voorzieningen die de gemeente moet aanleggen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de reguliere Wabo-procedure van toepassing. Een dergelijke procedure kent een formele doorlooptijd van 8 weken. Daarna kan gedurende zes weken bezwaar worden gemaakt tegen het besluit en staat beroep open in twee instanties, eerst bij de rechtbank en in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. CONCLUSIE

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) en jurisprudentie kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning. In de aanvraag voor de omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de ruimtelijke afweging is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn op basis van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Ook de omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

akd
benelux lawyers

Bijlage 3

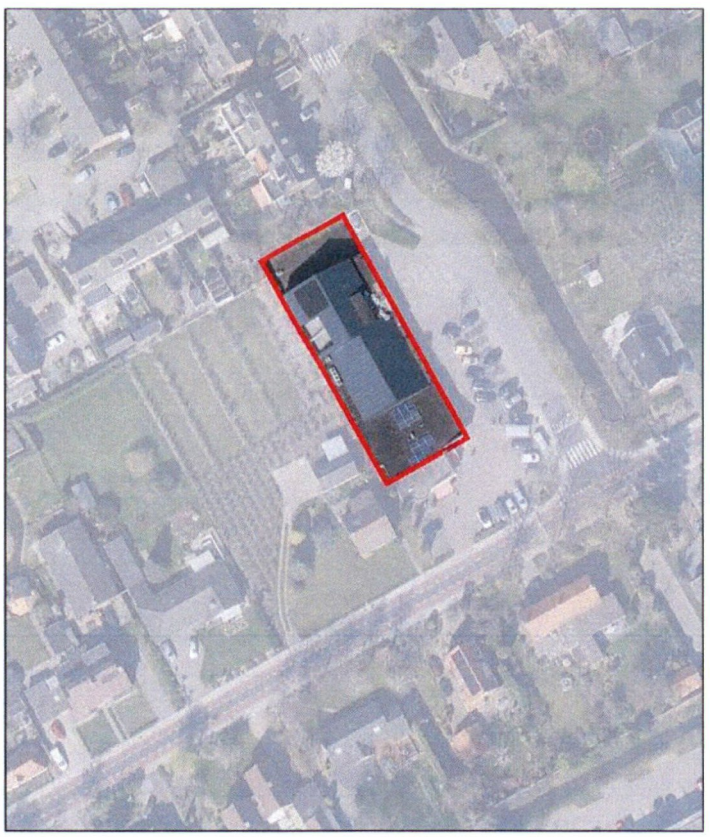
RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM	16 juni 2023	**PROJECT**	20230572 Blokker, ruimtelijke motivering uitbreiding Aldi
KENMERK	20230572/83220/001		
VAN	Tommy Walvius	**OPDRACHTGEVER**	ALDI Zoetermeer B.V.

QS BEHOEFTE UITBREIDING ALDI BLOKKER

Aldi heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van haar supermarkt aan de Westerblokker 129 te Blokker. Met een huidig winkelverkoop vloeroppervlak (wvo) van 605 m², is de discountsupermarkt te klein. Een moderne harddiscounter heeft een omvang van 1.000 – 1.250 m² wvo nodig om te kunnen voldoen aan de eisen van de moderne consument. Er is behoefte aan uitbreiding, voor ruimere gangpaden, meer ruimte voor het assortiment, meer aandacht voor versproducten en een lichtere uitstraling.

Door het naastgelegen pand van de kapper bij de winkel te betrekken en een stuk nieuwbouw te realiseren aan de achterzijde ter verbetering van de distributie, kan de winkelruimte worden uitgebreid. Op huidige locatie kan de winkelruimte hierdoor worden geoptimaliseerd met 210 m² tot 815 m² wvo.



Figuur 1 locatie Aldi aan de Westerblokker in Blokker

VRAAGSTELLING

Het ruimtelijk afwegingskader voor het al dan niet toevoegen van stedelijke functies is de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening). Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling aangetoond worden. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied van de detailhandelsontwikkeling. De voorkeursvolgorde van de ladder is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen 'bestaand stedelijk gebied' worden gesitueerd. Dat is hier duidelijk het geval; het is een herinvulling van bestaande winkelpanden binnen de bebouwde kom.

De eerste vraag is of de beoogde ontwikkeling aangemerkt wordt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een planologische uitbreiding van meer dan 500 m² bvo wordt dit aangemerkt als stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Het betreft hier het planologisch mogelijk maken van ca. 252 m² bvo supermarkt, inclusief magazijn en personeelsruimtes, waarmee de functiewijziging de gestelde grenswaarde niet overschrijdt.

Ondanks dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en de ladder voor duurzame verstedelijking dus niet doorlopen hoeft te worden, is in het in het kader van deze aanvraag wel gewenst om de behoefte aan een uitbreiding van Aldi in beeld te hebben.

De vraag voor dit onderzoek is: **is er behoefte aan de uitbreiding de supermarkt van Aldi aan de Westerblokker 129 te Blokker?**

In voorliggend memo wordt het initiatief allereerst getoetst aan vigerende beleidskaders om vervolgens de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan een uitbreiding van de supermarkt in beeld te brengen.

1. BELEIDSKADER I.R.T. LOCATIEAFWEGING

De beoogde ontwikkeling is getoetst aan het vigerende detailhandelsbeleid. De vraag die hierbij beantwoord moet worden is: past het binnen het beleid om deze supermarkt uit te breiden?

1.1.1 Omgevingsvisie NH2050 (2018)

Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie voor de provincie Noord-Holland vastgesteld. De hoofdambitie in de Omgevingsvisie is als volgt: "Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richten we ons op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven".
De provincie heeft vijf samenhangende bewegingen geschetst. Deze bewegingen laten zien hoe de provincie omgaat met opgaven die op onze samenleving afkomen en die ze willen faciliteren. Dat wordt gedaan door een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken.

Binnen de beweging sterke kernen, sterke regio's zet de provincie in op het zoveel mogelijk binnenstedelijk realiseren en concentreren van wonen en werken (transformeren, bundelen, verdichten). Nieuwe ontwikkelingen van voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van die kernen in het regionale netwerk. Een van de uitgangspunten is het op peil houden van het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid.

Relatie met planinitiatief

De ontwikkeling van Aldi is een binnenstedelijke ontwikkeling. Het gaat om een uitbreiding van een bestaande supermarkt. Hiermee wordt het voorzieningenniveau van de kern op peil gehouden en sluit de ontwikkeling aan bij het beleid van de provinciale omgevingsvisie.

1.1.2 Omgevingsverordening NH2020 (2020)

In de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland zijn regels opgenomen ten aanzien van detailhandel. Voor dit project zijn artikel 6.3 en 6.13a relevant.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

1. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Artikel 6.13a Detailhandel algemeen

1. Een ruimtelijk plan maakt geen nieuwe detailhandelsbedrijven buiten bestaande winkelgebieden mogelijk, tenzij:
   a. wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden;
   b. en bij nieuwe detailhandelsbedrijven van meer dan 500 m^2 winkelvloeroppervlak de regionale adviescommissie detailhandel hierover advies heeft uitgebracht.
2. Een ruimtelijk plan kan alleen uitbreiding van detailhandel van meer dan 1.500 m^2 winkelvloeroppervlak binnen of aansluitend op bestaande winkelgebieden mogelijk maken, als:
   a. wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden;
   b. en de regionale adviescommissie detailhandel hierover advies heeft uitgebracht.
3. bij bestaande winkelgebieden die groter zijn 25.000 m^2 winkelvloeroppervlak geldt het gestelde in het tweede lid bij uitbreiding van detailhandel met meer dan 3.000 m^2 winkelvloeroppervlak.

Relatie met planinitiatief

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand winkelgebied. Bovendien is de uitbreiding met 210 m^2 wvo beperkt. Er is geen motivering en afstemming in de adviescommissie nodig.

1.1.3 Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020

De provincie wil ruimte blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel, om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten. Hierbij wordt detailhandel niet alleen gezien als ruimtevragende sector, maar ook het economisch en maatschappelijk belang wordt gezien. De missie van de provincie is 'het versterken van de detailhandelsstructuur in Noord-Holland'. Daarbij behoren de volgende zes beleidsdoelen:

- Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
- Voorkómen van extra leegstand;
- Internet-afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra;
- Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur, ruimte geven aan kwaliteit;
- Primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
- Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

Door de provincie Noord-Holland zijn Regionale Advies Commissies (RAC) Detailhandel ingesteld. Deze commissies stemmen grote detailhandelsontwikkelingen regionaal af. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen en uitbreidingsplannen vanaf 1.500 m^2 wvo dienen aan de commissie te worden voorgelegd.

Relatie met planinitiatief

Met de ontwikkeling wordt een bestaande supermarkt uitgebreid. Het detailhandelsbeleid gaat uit van afstemming bij ontwikkelingen groter dan 1.500 m^2 wvo. Op basis van het detailhandelsbeleid is geen regionale afstemming nodig.

1.1.4 Regionaal beleid: Regionale detailhandelsvisie Westfriesland (2015)

De regionale detailhandelsvisie van de zeven West-Friese gemeenten heeft als doel om een toekomstbestendig perspectief op de detailhandel voor de regio te schetsen. De visie biedt de gemeenten een (toetsings)kader waarmee samen met de stakeholders aan een vitale, ondernemende regio kan worden gewerkt.

De gemeente Hoorn kent het grootste winkelaanbod in de regio. De binnenstad en Hof van Hoorn zijn als dé twee regionaal-verzorgende winkelcentra van Westfriesland benoemd. Versterking is hier mogelijk. Voor een select aantal ondersteunende wijkcentra in Hoorn en Enkhuizen geldt behoud en waar nodig beperkte versterking van een zo gevarieerd mogelijk winkelaanbod passend bij het draagvlak, en dus ondersteunend aan de hoofdcentra.

Specifiek voor Blokker en Zwaag geldt, als dorpen die inmiddels onderdeel zijn van het stedelijk gebied van Hoorn, dat er perspectief is voor min of meer compleet dagelijks aanbod. Initiatieven die voorzien in behoud of versterking van een dagelijkse voorziening in deze kernen dienen te worden ondersteund. Een bescheiden dagelijkse voorziening is belangrijk om de leefbaarheid van deze kernen op peil te houden.
Het beleid kent drie pijlers:

1. Binnen benoemde centra kunnen initiatieven gehonoreerd worden en nieuwe concepten ingepast, mits ze passend zijn in de beoogde functie van het winkelgebied, en passend zijn binnen de positie die het winkelgebied in de hoofdstructuur vervult.
2. Er wordt geen medewerking verleend aan initiatieven tot nieuwe clusters van detailhandel buiten de hoofdstructuur.
3. Versterking van centra die niet tot de gewenste hoofdstructuur behoren, is niet gewenst. Alleen initiatieven die voorzien in behoud of versterking van een dagelijkse voorziening in de kleinste kernen dienen te worden ondersteund.

Elk initiatief waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is en die valt binnen de criteria die ook de provincie hanteert, zal worden voorgelegd in het bestuurlijk overleg in de regio (de VVRE).

Relatie met planinitiatief

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een bestaande supermarktlocatie; het is geen nieuw cluster. De focus in de regio ligt op de aangewezen winkelstructuur. Bij een uitbreiding van deze omvang is geen sprake van een aantasting van de gewenste hoofdstructuur. Het gaat om een bestendiging van een dagelijkse voorziening voor de inwoners van de kern Blokker.

1.1.5 Lokaal beleid: Detailhandelsnota 2020-2025

In 2020 is een nieuwe detailhandelsnota vastgesteld voor de gemeente Hoorn, dat als toetsingskader dient voor nieuwe ontwikkelingen en als uitvoeringsprogramma om de winkelstructuur te versterken. De locatie van Aldi Blokker maakt onderdeel uit van bestaande winkelstructuur, in het noordoostelijke deel van de gemeente. Dit gebied bestaat uit twee dorpslinten (Blokker en Zwaag) en een nieuwbouwwijk (Bangert). Er zijn twee winkelgebieden (Hollands Cirkel en Centrum Blokker) en twee solitaire supermarkten aanwezig (Aldi en Deen). In de nota is het volgende opgenomen over Aldi Blokker: *"het gaat om een kleine Aldi en kapper. Dit gebied heeft door de afstand (200 meter) geen ruimtelijk functionele relatie met Blokker-Centrum".*

Naar de toekomst zijn de volgende ambities voor de winkelstructuur benoemd:

- Een leefbaar stedelijk milieu, waaronder een goed, gevarieerd voorzieningenaanbod.
- Een dynamisch hoofdcentrum met een onderscheidend, kleinschalig profiel, met aantrekkingskracht op lokale bewoners, regiobezoekers en toeristen.
- Het bieden van een compleet winkelaanbod voor dagelijkse benodigdheden in de nabijheid van de bewoners.
- Het beschermen van de vitaliteit in centrumgebieden door het beperkten van leegstand.

Het winkelaanbod wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in de reguliere winkelgebieden. Nieuwe ontwikkelingen op overige locaties worden voorkomen. Voor het noordoostelijke deel van Hoorn betekent dit dat wordt ingezet op de buurtcentra Hollandse Cirkel en Blokker-Centrum. Zij hebben een boodschappenfunctie voor de omliggende buurten. Naar de toekomst dienen deze centra (een supermarkt) ondergeschikt en aanvullend te blijven aan de wijkcentra zoals Kersenboogerd (twee supermarkten).

Relatie met planinitiatief

De locatie van Aldi Blokker maakt onderdeel uit van bestaande winkelstructuur van de gemeente. Dat betekent dat detailhandel hier is toegestaan. Van oudsher heeft deze locatie een ruimtelijk-functionele relatie met het centrum van Blokker. Aldi is complementair aan de omliggende supermarkten. Om de inwoners van het noordoostelijke deel van Hoorn een compleet boodschappenaanbod aan te bieden, is enige mate van bestendiging wenselijk. Met beoogde herinvulling van bestaand vastgoed (kapper) en een beperkte uitbreiding van het magazijn, kan op deze locatie een toekomstig duurzame bedrijfsvoering voor Aldi worden veiliggesteld.

LOCATIEAFWEGING IN RELATIE TOT BELEIDSKADER

Het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is gericht op het prioriteren van kernwinkelgebieden en het voorkomen van leegstand. Het verschillende beleid is erop gericht om een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur te creëren en ruimte te geven aan kwaliteit.

Het belangrijkste doel van het detailhandelsbeleid is de focus van nieuwe ontwikkelingen in de bestaande winkelgebieden, zoals het geval is bij Aldi (bestaande ondernemer op toegestane locatie). Naar de toekomst is het centrum van Blokker aangewezen als onderdeel van de gewenste structuur, waar het winkelgebied rondom Aldi buiten zou vallen.

Dit terwijl de Westerblokker van oudsher een lint van woningen en bedrijvigheid is (figuur 2). Over een afstand van ca. 300 meter, grofweg tussen Aldi in het westen en de Dorpskerk in het oosten, liggen de belangrijkste commerciële- en maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid (figuur 3). De inwoners van Blokker zijn gewend aan deze langgerekte ruimtelijke-functionele centrumstructuur. Om inwoners van het noordoostelijke deel van Hoorn ook naar de toekomst een volwaardig boodschappenaanbod te kunnen blijven bieden is enige mate van bestendiging op de huidige locatie passend, zoals ook in 2022 is gebeurd bij Lidl aan het Clausplein in Hoorn.

In het beleid wordt niet beschreven waar eventuele modernisering van Aldi plaats dient te vinden. Omliggende buurtcentra met een supermarkt dienen naar de toekomst ook ondergeschikt en aanvullend te blijven aan de wijkcentra. Nog los van het wel of niet aanwezig zijn van fysieke ruimte, lijkt toevoeging van een tweede supermarkt dus niet passend, omdat het buurtcentrum dan een wijkcentrum wordt en direct concurreert met de aangewezen wijkcentra. Alternatieve locaties voor een moderne Aldi zijn dus niet voorhanden.

Figuur 2 Historie Westerblokker in Blokker (bron: Kadaster)





Figuur 3 ruimtelijk-functionele structuur centrum Blokker (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

2. KWANTITATIEVE BEHOEFTE - DPO

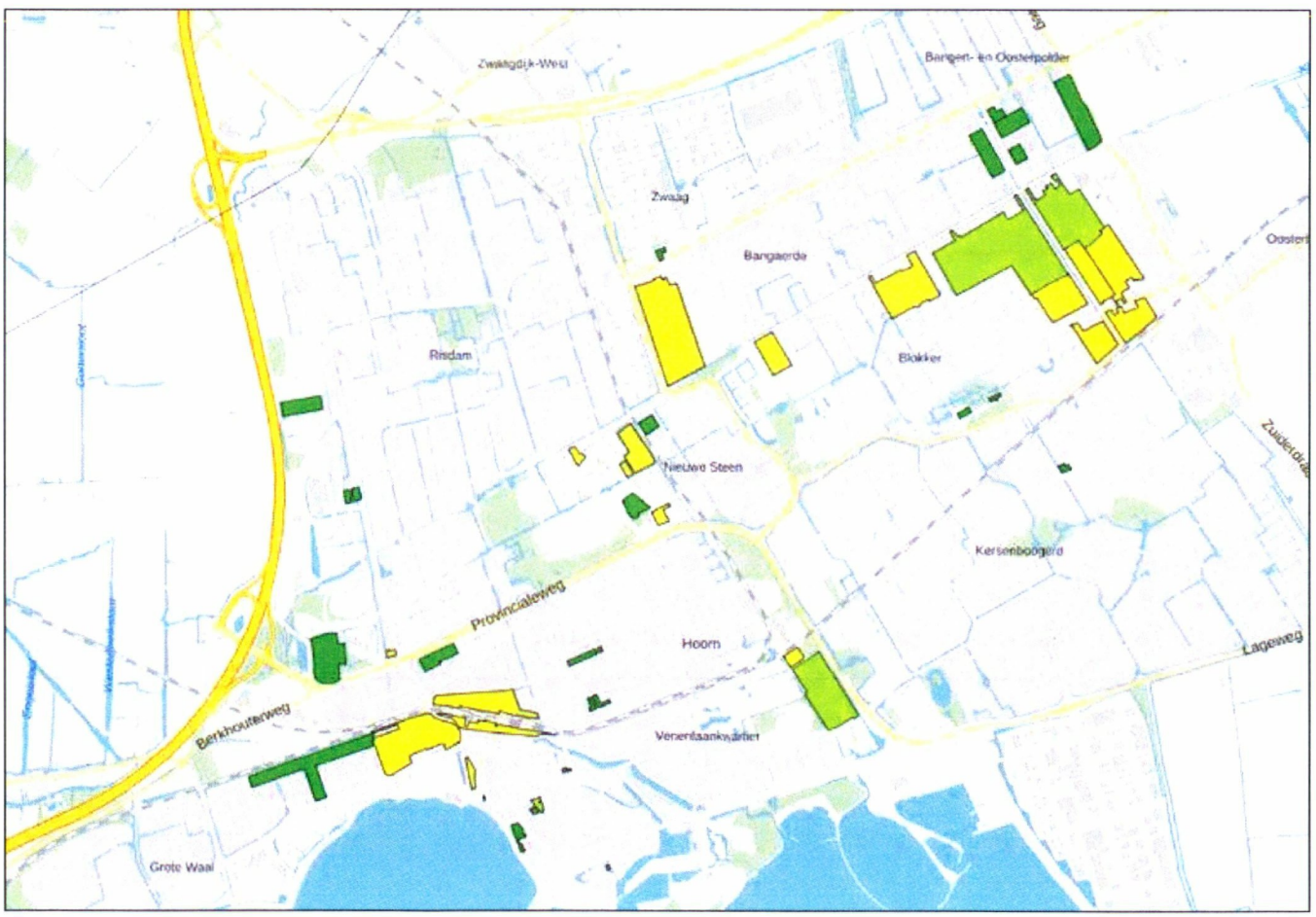
Om de beoogde supermarktontwikkeling te kunnen beoordelen is een actueel distributieplanologisch marktonderzoek (dpo) gewenst. Hieronder zijn de uitgangspunten van het dpo nader toegelicht.

2.1 Marktanalyse

AANTAL INWONERS & BEVOLKINGSONTWIKKELING

Volgens de Woonvisie Hoorn 2020-2025 is er een enorme krapte op de woningmarkt. De gemeente streeft naar 10.000 extra woningen in Hoorn. Om op korte termijn te voorzien in deze behoefte zet gemeente in op het verhogen van de productie voor de periode 2020-2025 tot tenminste 500 woningen per jaar (toevoeging). Hierbij wordt gefocust naar locaties rondom het station, maar ook in en rondom Blokker bevinden zich grote ontwikkellocaties zoals weergegeven in figuur 4.

De gemeente Hoorn heeft momenteel 74.298 inwoners (CBS, 2022). Het aantal inwoners in de gemeente neemt naar verwachting toe. Voor de komende planperiode wordt een bevolkingsgroei in de gemeente verwacht van 6,0% tot 78.810 inwoners in 2030 (Primos prognose 2022).



Figuur 4 Ontwikkellocaties 2020-2025 *(Bron: woonvisie Hoorn 2020-2025)*

GEMIDDELDE BESTEDING DAGELIJKSE GOEDEREN

De gemiddelde winkelomzet in dagelijkse goederen bedraagt in Nederland over 2017-2021 €2.654,- per persoon (Notitie Omzet-kengetallen 2022). Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd op inkomen. Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,4. Het gemiddeld inkomen in Hoorn ligt circa 6% lager dan het Nederlands gemiddelde (CBS, 2021; gegevens over 2020). De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen wordt berekend op circa 2,6% lager dan het Nederlands gemiddelde en bedraagt €2.585,-.

KOOPSTROMEN

In 2021 is er een grootschalig koopstromenonderzoek uitgevoerd voor de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Brabant. De resultaten voor de gemeente Hoorn zijn als volgt:

- De koopkrachtbinding in de sector dagelijkse goederen bedraagt 92%. Circa 5% van de bestedingen van de inwoners van Hoorn wordt buiten de eigen kern besteed en circa 4% online. Aangezien er in dit onderzoek wordt gerekend met fysieke winkelbestedingen, dienen we de koopstromen uit het KSO 2021 te wegen naar 100% fysieke omzet. De koopkrachtbinding komt hiermee op circa 96% (92%/100-4% online).
- De koopkrachttoevloeiing, als aandeel van de omzet, bedraagt circa 12%. Deze toevloeiing is voor een groot deel afkomstig uit direct omliggende gemeenten.

De koopkrachtbinding in Hoorn is ten opzichte van de benchmark relatief hoog (96% t.o.v. 93% benchmark). Inwoners van Hoorn doen voor het grootste deel hun boodschappen in eigen gemeente. Ook de koopkrachttoevloeiing is iets hoger (12% t.o.v. 11% benchmark). Dit is niet verwonderlijk gezien de geografische ligging en aangezien Hoorn het grootste winkelaanbod in West-Friese regio heeft.

Voor de komende planperiode wordt uitgegaan van gelijkblijvende koopstromen. Vanwege de verwachte bevolkingstoename zal de omzet absoluut gezien wel toenemen.

OMVANG WINKELAANBOD

Momenteel heeft het dagelijks winkelaanbod in Hoorn een omvang van 29.744 m² wvo (Locatus, 2023)[1]. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het wvo met 210 m² toe tot 29.945.

GEMIDDELDE WINKELOMZET PER M² DAGELIJKS (VLOERPRODUCTIVITEIT)

De winkelbranchegroep dagelijkse goederen bestaat uit supermarkten, speciaalzaken food en drogisterijen/parfumerieën. De gemiddelde winkelomzet per m² wvo in de sector dagelijkse goederen in Nederland bedraagt € 7.823,- (exclusief btw, Notitie Omzetkengetallen 2022, gegevens over 2017-2021). De omzet per m² wvo in een winkelgebied is echter afhankelijk van de samenstelling van het winkelaanbod. Hoe groter de supermarkt ten opzichte van het aanbod aan speciaalzaken food en drogisterijen, hoe hoger de gemiddelde omzet per m² wvo.

In Hoorn is sprake van een relatief groot aandeel (vers)speciaalzaken, die doorgaans een lagere omzet per vierkante meter realiseren. De gewogen gemiddelde winkelomzet per m² wvo voor het aanwezige winkelaanbod ligt daarom beneden het gemiddelde en bedraagt € 7.717,- (zie bijlage 1). Met de voorgenomen uitbreiding van Aldi stijgt dit naar gemiddeld €7.722,- in 2030.

UITKOMSTEN

Op basis van de beschreven uitgangspunten is de distributieplanologische analyse uitgevoerd (tabel 1). Hieruit blijkt dat, op basis van de resultaten van het recent uitgevoerde Koopstromenonderzoek 2021, de gemiddelde omzet van de winkels in de dagelijkse artikelensector in Hoorn onder het landelijke gemiddelde ligt: -9%. Door de beperkte omvang heeft de uitbreiding van Aldi een omzeteffect van ca. 0,6%.

[1] Volgens eigen opgaaf heeft de huidige Aldi een omvang van 605 m² wvo i.p.v. 596. Dit is gecorrigeerd in de cijfers van Locatus.

Op basis van de huidige bevolkingsprognose zal dit tot 2030 aanzienlijk toenemen (+6%). Op basis van geprognosticeerde bevolkingsgroei van ca. 4.500 inwoners ontstaat er een distributieve marktruimte van 1.650 m² wvo. Dit is aanzienlijk groter dan de voorgenomen uitbreiding van Aldi (210 m² wvo).

Als gevolg van de ontwikkeling worden dan ook geen negatieve effecten op het ondernemersklimaat verwacht:

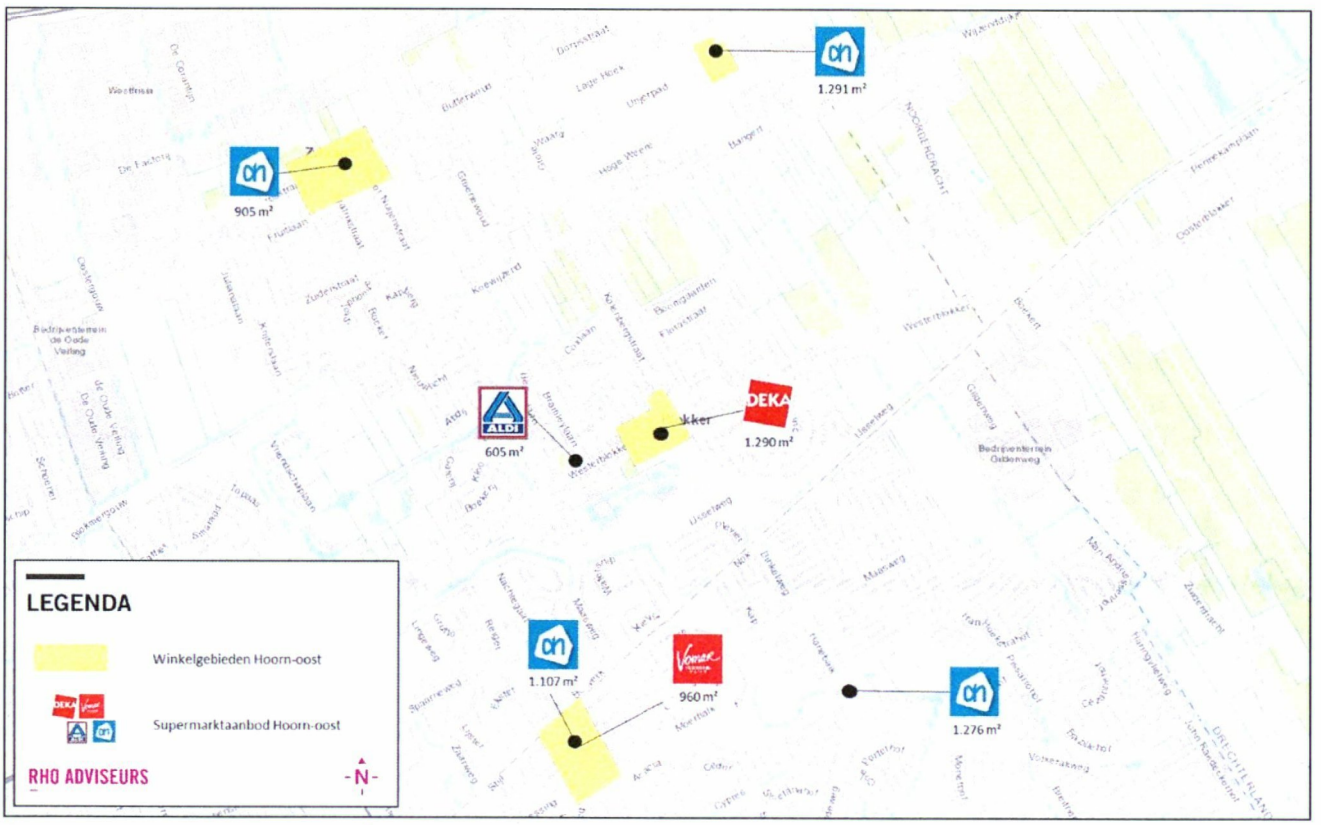
- De groei van de totale omzet in het marktgebied de komende jaren is groter dan de omzetclaim van Aldi.
- Het autonome omzeteffect van Aldi is met 0,6 procentpunt zeer beperkt.
- Aldi is een bestaande aanbieder in het verzorgingsgebied en daarmee bekend bij zowel consumenten als ondernemers.
- Met 210 m² wvo is de uitbreiding van Aldi beperkt. De uitbreiding is vooral gericht op een kwalitatieve verbeteringsslag – meer ruimte voor presentatie - en zal niet tot een evenredige groei van de omzet leiden.

Tabel 1 – Distributieplanologische analyse Hoorn

	2023	2030	bron
inwonertal marktgebied	74.298	78.810	CBS, 2022; Primos prognose 2022
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.585	€ 2.585	Omzetkengetallen, 2021; gegevens over 2019
bestedingspotentieel	€ 192.080.000	€ 203.740.000	
koopkrachtbinding (%)	96%	96%	KSO 2021
gebonden bestedingen €	€ 184.080.000	€ 195.250.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	12%	12%	KSO 2021
koopkrachttoevloeiing €	€ 25.100.000	€ 26.630.000	
totale omzet in marktgebied	€ 209.180.000	€ 221.880.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. BTW)	€ 7.717	€ 7.721	Omzetkengetallen, 2022; gegevens over 2015-2019
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	27.110	28.740	
omvang winkelaanbod (m² wvo)	29.744	29.735	Locatus, 2023
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 7.030	€ 7.460	
omzetclaim marktgebied	€ 229.530.000	€ 229.670.000	
omzet ten opzichte van het gemiddelde	-9%	-3%	
Voorgenomen uitbreiding Aldi (m² wvo)	210	210	
berekende vloerproductiviteit incl. uitbreiding Aldi (excl. BTW)	€6.990	€7.410	
omzet ten opzichte van het gemiddelde	-9%	-4%	

3. KWALITATIEVE BEHOEFTE

Een stedelijke ontwikkeling kan conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking zowel op kwantitatieve argumenten, als op kwalitatieve argumenten onderbouwd worden. Hierbij is het van belang, zo blijkt uit jurisprudentie (Overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 9), dat de kwalitatieve onderbouwing moet gaan om kwalitatieve elementen van de voorziene stedelijke ontwikkeling zelf, die zich onderscheiden ten opzichte van de huidige situatie.[2] De ontwikkeling moet dus echt iets nieuws toevoegen.



Figuur 5 Supermarktaanbod noordoostelijke deel van Hoorn (bron: Locatus, 2023)

SUPERMARKTSTRUCTUUR HOORN

Het supermarktaanbod in de binnenstad van Hoorn is beperkt; het dagelijkse winkelaanbod is vooral gevestigd in wijk- en buurtcentra. De structuur is hiërarchisch van opbouw met winkelgebieden met één supermarkt (boodschappenfunctie voor omliggende buurt) en winkelgebieden met twee supermarkten en een ruimer aanvullend aanbod (boodschappenfunctie voor de hele wijk):

- Er zijn in de gemeenten Hoorn 16 supermarkten aanwezig: 7 vestigingen van Albert Heijn, 3 vestigingen van Dekamarkt, 2 vestigingen van Vomar, 2 vestigingen van Lidl en 2 vestigingen van Aldi. Het aanbod wordt gedomineerd door supermarktformules die van oudsher sterk aanwezig zijn in deze regio: AH, Vomar en Dekamarkt.

[2] Overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 9.

- Sinds 2010 is het winkelaanbod in de dagelijkse goederensector toegenomen van 23.613 m² wvo in 2010 tot 29.744 nu (+26%). In het supermarktlandschap is een grote verschuiving ontstaan na de overname van Deen, waarmee AH in een keer 6 nieuwe winkels heeft verworven.
- De meeste supermarkten hebben een omvang tussen 1.000 en 1.500 m² wvo; een courante maat voor een supermarkt anno 2023. Binnen de gemeente is één grootschalige supermarkt aanwezig: Dekamarkt Korenbloem (Risdam-noord) met een omvang van bijna 2.600 m² wvo.
- Specifiek voor het noordoostelijke deel van de gemeente Hoorn, zie figuur 5, geldt:
  - In het dorpscentrum van Blokker is een basisaanbod voor boodschappen aanwezig met een supermarkt van Dekamarkt, verschillende (vers)speciaalzaken en ook een Action.
  - Aldi Blokker is gevestigd in een klein winkelcentrum met (voorheen) ook een juwelier en kapper. Het ligt op ca. 200 meter afstand van het centrum van Blokker.
  - Hollands Cirkel is een nieuw buurtcentrum voor Bangert & Oosterpolder. Aanwezig zijn een supermarkt van Albert Heijn en ondersteunend (boodschappen)aanbod.
  - Aan de Dorpsstraat liggen verschillende voorzieningen met een beperkte samenhang. De aanwezige supermarkt van Albert Heijn is beperkt in omvang.
  - Voor de wijk Kersenboogerd is het gelijknamige wijkwinkelcentrum de aankoopplaats voor boodschappen. Er zijn twee supermarkten aanwezig van Vomar en Albert Heijn - beiden beperkt in omvang - en een compleet overig aanbod.

In het noordoostelijke deel van Hoorn valt op dat de diversiteit in supermarkten beperkt is; Albert Heijn is dominant. Aldi is de enige (hard)discountformule in dit deel van Hoorn. Bovendien is een aanzienlijk deel van de supermarkten beperkt in omvang.

MEERWAARDE VAN ALDI VOOR BLOKKER

Consumenten bezoeken een harddiscounter vooral voor de aanschaf van specifieke producten (vaak in bulk) op basis van het motief prijs. Het credo van Aldi is dan ook: 'Hoge kwaliteit-lage prijs'. Om een hoge kwaliteit voor een lage prijs aan te kunnen bieden is een hoge omloopsnelheid van producten, lage kosten voor distributie en lage personeelskosten (en service) in de winkel belangrijk. De bedrijfsvoering is geoptimaliseerd zodat alle handelingen, van distributie tot verkoop, zo efficiënt mogelijk verlopen. Discounters zoals Aldi realiseren dit door het voeren van een relatief klein assortiment; qua omvang zijn ze dan ook vaak kleiner dan full-servicesupermarkten.

Aldi wordt voornamelijk bezocht als aanvulling op de reguliere full-service supermarkten en speciaalzaken. Dit blijkt uit het jaarlijkse Consumentenonderzoek van Deloitte. Uit het onderzoek blijkt dat Aldi een lager aandeel primaire klanten heeft (klanten die het grootste deel van hun aankopen bij de betreffende supermarkt kopen), dan fullservice supermarkten als Albert-Heijn. 80% van de klanten van Aldi geeft aan deze formule te zien als hun aanvullende supermarkt. In de praktijk wordt Aldi gemiddeld eens per 2 weken bezocht door de consument voor de specifieke harddiscountaankopen, terwijl de consument een full-servicesupermarkt gemiddeld bijna 2 keer per week bezoekt.

De aanwezigheid van Aldi completeert het supermarktaanbod in het noordoostelijke deel van Hoorn, waardoor de inwoners vrijwel al hun boodschappen dichtbij huis kunnen blijven doen. Het alternatief is de vestiging van Aldi in De Grote Beer dat ruim 5 kilometer verderop ligt. Met de beoogde uitbreiding kan Aldi haar winkel in kwalitatieve zin versterken, er is zo meer ruimte voor het assortiment, het versaanbod, bredere gangpaden en een ruimere uitstraling. Dit komt ten goede aan de beleving van de consument.

MEERWAARDE VAN DE ONTWIKKELING VANUIT RUIMTELIJK-FUNTIONELE STRUCTUUR

De beoogde ontwikkeling is een optimalisatie van het bestaande winkelcentrum waar Aldi in is gevestigd. Tussen deze locatie aan de Westerblokker en de Dorpskerk 300 meter oostelijker aan de Westerblokker, liggen van oudsher de belangrijkste commerciële- en maatschappelijke voorzieningen van de kern en ook nog enige bedrijvigheid. Desondanks is alleen het gebied rondom de Dekamarkt in de gemeentelijke Detailhandelsnota als onderdeel van de gewenste winkelstructuur aangewezen. Vestiging van Aldi lijkt hier zowel ruimtelijk (geen fysieke ruimte) als beleidsmatig (buurtcentrum moet ondergeschikt blijven) niet mogelijk. Om deze reden heeft de beoogde ontwikkeling van Aldi, dat niet verder gaat dan een beperkte optimalisatie van het bestaande winkelcentrum, meerwaarde:

- Ruimtelijke structuur – Aldi is al jarenlang gevestigd aan de Westerblokker, waar vanuit de historie ook de andere bedrijvigheid en voorzieningen zijn gevestigd. De consument is gewend dat de supermarkten weliswaar niet optimaal naast elkaar liggen, maar zeker op acceptabele afstand.
- Vitaliteit en leefbaarheid – Aldi is de enige (hard)discounter in het noordoostelijke deel van Hoorn. Met de beoogde woningbouwontwikkelingen in dit deel van de gemeente neemt het aantal inwoners de komende jaren toe. Een variatie aan voorzieningen is van belang voor een vitaal en levendig woon- en leefgebied. Behoud en optimalisatie van Aldi zijn van belang om de inwoners van dit deel van de gemeente op korte afstand een compleet boodschappenaanbod te bieden.
- Parkeren en bevoorrading – Het huidige terrein is ingericht op de hoeveelheden verkeer en bevoorrading van Aldi.

4. CONCLUSIE

Het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is gericht op het prioriteren van kernwinkelgebieden en het voorkomen van leegstand. Het verschillende beleid is erop gericht om een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur te creëren en ruimte te geven aan kwaliteit. Het belangrijkste doel van het detailhandelsbeleid is de focus van nieuwe ontwikkelingen in de bestaande winkelgebieden, zoals het geval is bij Aldi (bestaande ondernemer op toegestane supermarktlocatie).

De locatie is in het gemeentelijke beleid echter niet aangewezen als de toekomstige gewenste structuur. Om deze structuur naar de toekomst te beschermen is geadviseerd op verschillende solitaire locaties, zoals huidige Aldi-locatie, geen uitbreiding plaats te laten vinden. Toch is enige mate van bestendiging op de huidige locatie passend. Gemeente kan hiertoe besluiten af te wijken van de detailhandelsnota 2020-2025 op grond van navolgende zwaarwegend belang:

- Omdat huidige winkel per direct niet meer duurzaam te exploiteren is, dreigt het wegvallen van de enige harddiscounter in het oostelijke deel van de gemeente Hoorn. Na alle overnames van AH zou dit een verdere verschraling van het voorzieningenaanbod betekenen; inwoners hebben geen compleet boodschappenaanbod meer tot hun beschikking. Een alternatieve locatie is niet voorhanden, omdat fysieke ruimte ontbreekt en gemeentelijke Detailhandelsnota in het midden laat waar uitbreiding wel mogelijk is. Zeker is dat dit een langdurig ontwikkelproces wordt.

Met enige mate van bestendiging van een bestaande supermarktonderneming op een bestaande locatie is dit te voorkomen, wat geen negatieve effecten tot gevolg heeft:

- Door de beperkte omvang van de uitbreiding (+210 m² wvo) is er een zeer beperkte omzeteffect, dat bovendien teniet wordt gedaan door de grote bevolkingsgroei in dit deel van de gemeente. Er zijn geen negatieve effecten in de vorm van relevante leegstand te verwachten. Hiermee bedoelen we leegstand die ook een (direct) negatief effect heeft op het functioneren van omliggende winkels.
- Beoogde uitbreiding van Aldi is in lijn met eerdere beleidskeuzes: alle andere solitaire supermarkten in Hoorn zijn al groter als Aldi, ook in de beoogde situatie. In 2022 is de Lidl aan het Clausplein zelfs nog uitgebreid.

- Het gaat om herinvulling van leegkomende delen van het bestaande winkelcomplex, waarmee leegstand en verloedering wordt voorkomen.

Hiermee is de behoefte aan de uitbreiding de supermarkt van Aldi aan de Westerblokker 129 te Blokker aangetoond.

Bijlage 1

Huidige situatie gemeente Hoorn	aanbod in m² wvo	gem. omzet per m ² wvo	omzet
Supermarkten	20.645	€ 8.381	€ 173.025.745
Levensmiddelen speciaalzaken	5.355	€ 6.643	€ 35.573.265
Persoonlijke verzorging	3.744	€ 5.591	€ 20.932.704
Totaal aanwezig dagelijks winkelaanbod	29.744	€ 7.717	€ 229.531.714

akd
benelux lawyers

Bijlage 4

GEMEENTE HOORN

Retouradres: Postbus 603, 1620 AR Hoorn

Aldi Zoetermeer B.V.
t.a.v. Mastenbroek
Postbus 132
2665 ZJ BLEISWIJK

Gemeente Hoorn

Nieuwe Steen 1
Postbus 603
1620 AR Hoorn
T 0229 25 22 00
www.hoorn.nl

Contactpersoon :S. Albitrouw
E-mail :vbt@hoorn.nl

Dossiernummer **:202300277**
OLO nummer **:7889907**
Intern nummer **:11989**

Hoorn, 26 juli 2023
Onderwerp: weigering omgevingsvergunning

Geachte heer Mastenbroek,

U heeft op 22 maart 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van de ALDI-supermarkt. De aanvraag gaat over de locatie Westerblokker 129 te Blokker en geregistreerd onder dossiernummer 202300277. In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Weigeren omgevingsvergunning
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te weigeren. Het besluit met de motivering treft u apart aan.

Betaling leges
Overeenkomstig de legesverordening is voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie
Het besluit wordt gepubliceerd in het Hoorns Nieuwsblad, op de website www.hoorn.nl en www.officielebekendmakingen.nl.

Informatie
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw Albitrouw. Als u op deze brief reageert, vermeld dan het dossiernummer. Dit nummer staat rechtsboven in de brief.

Bijlagen
Beschikking en gewaarmerkte bescheiden.

Een kopie van deze brief is verstuurd aan de gemachtigde:
Bouwkundig Advies- En Ontwerpburo Den Hollander B.V., t.a.v. P. Copier, info@dhbouwadvies.nl.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Hoorn,

J. Water
Teammanager Vergunningen en Bouwtoezicht

Door de digitale afhandeling is deze brief niet ondertekend.

GEMEENTE HOORN

WEIGEREN OMGEVINGSVERGUNNING

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Deelactiviteit
Planologisch strijdig gebruik artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo

Vergunning nr.	202300277	Datum besluit	26 juli 2023
OLO nr.	7889907	Datum verzending	26 juli 2023
Intern nr.	11989		

Gegevens van de aanvrager / aanvraag

Naam:	Aldi Zoetermeer B.V. t.a.v. R. Mastenbroek
Adres:	Postbus 132, 2665 ZJ Bleiswijk
Datum aanvraag:	22 maart 2023
Omschrijving aanvraag:	het uitbreiden van de ALDI-supermarkt
Gemachtigde	Bouwkundig Advies- En Ontwerpburo Den Hollander B.V. t.a.v. P. Copier
Adres:	Postbus 139, 4791 HG Klundert

Gegevens van het perceel waarop de aanvraag is gericht

Ligging:	Westerblokker 129, 1695 AD te Blokker
Kadastrale gegevens:	Sectie K nr. 3681

Burgemeester en wethouders van Hoorn hebben op 22 maart 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de ALDI-supermarkt op de locatie Westerblokker 129 te Blokker met de activiteit planologisch strijdig gebruik artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aan deze beschikking zijn de volgende overwegingen.

OVERWEGINGEN

Planologisch strijdig gebruik

Ontvankelijkheid
De aanvraag voor een omgevingsvergunning kon in eerste instantie niet in behandeling worden genomen omdat deze niet compleet was. Op 13 april 2023 is verzocht aanvullende gegevens in te dienen, welke op 23 juni 2023 zijn ontvangen. Daarmee is de aanvraag compleet ingediend.

Opschorting beslistermijn
Dat met uw instemming per mail ontvangen d.d. 25 mei 2023 de beslistermijn voor het afgeven van de beschikking op grond van artikel 4:15, lid 2, onder a van de Algemene Wet Bestuursrecht is opgeschort voor 6 weken zoals gesteld in de brief van 25 mei 2023.

Voorschriften bestemmingsplannen

Ter plaatse van Westerblokker 129 te Blokker gelden:

1. het bestemmingsplan "Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost" (onherroepelijk geworden op 11-04-12):

2. het paraplubestemmingsplan "Archeologie" (onherroepelijk geworden op 07-03-2017);
3. het paraplubestemmingsplan "Parkeren & laden en lossen"(onherroepelijk geworden op 13-11-2018);
4. het bestemmingsplan "Veegplan" (onherroepelijk geworden op 08-12-2020);
5. het bestemmingsplan "Veegplan 2" (in werking getreden op 31-05-2022).

1. Bestemmingsplan "Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost"
   De betreffende gronden hebben hierin de bestemming 'Centrum'. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   a. gebouwen ten behoeve van:
      1. winkels, niet zijnde perifere detailhandel en grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen, voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
      2. winkels met inbegrip van grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
      3. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
      4. maatschappelijke voorzieningen;

   al dan niet in combinatie met horecabedrijven categorie 3;
      1. opslag ten behoeve van de onder 1 tot en met 4 genoemde doeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
      2. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
      3. woningen, voorzover het de tweede en hogere bouwlagen betreft;

   b. tuinen, erven en terreinen;
   c. wegen en paden;
   d. parkeervoorzieningen;
   e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

   De aanvraag voorziet in een uitbreiding van de bestaande supermarkt. Deze bestaande uitbreiding heeft de aanduiding 'supermarkt'. De uitbreiding komt op gronden waarop geen aanduiding 'supermarkt' aanwezig is. De aanvraag is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

2. Paraplubestemmingsplan "Waarde Archeologie"
   De betreffende locatie heeft hierin de bestemming "Waarde- Archeologie 2" en dient ter bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Ingeval van een bouwwerk van groter dan 100 m² is archeologisch onderzoek nodig.

3. Paraplubestemmingsplan "Parkeren & laden en lossen"
   Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen erf aanwezig zijn om te kunnen voldoen aan de voor de functie van toepassing zijnde parkeernorm. Niet blijkt uit de aangeleverde stukken dat aan dit uitgangspunt kan worden voldaan, zodat er strijd is met dit bestemmingsplan.

4. Bestemmingsplan "Veegplan"
   De gronden hebben in dit bestemmingsplan de gebiedsduiding 'Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost'. Het plan is niet in strijd met dit bestemmingsplan.

5. Bestemmingsplan "Veegplan 2"
   De gronden hebben in dit bestemmingsplan de gebiedsduiding 'Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost'. Het plan is niet in strijd met dit bestemmingsplan.

   Wetteksten Wabo
   Ingevolge artikel 2.1, lid 1, c Wabo is het verboden een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

   Ingevolge artikel 2.10, lid 2 Wabo wordt de aanvraag voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo (gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan) en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

   Ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

   Ingevolge Bijlage II Bor, artikel 4, aanhef en lid 1 komen voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan kan worden afgeweken in aanmerking een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan. Hieronder dient tevens te worden verstaand de uitbreiding van een hoofdgebouw.

Om te kunnen beoordelen of tijdelijk kan worden afgeweken van het bestemmingsplan dient een afweging te worden gemaakt.

Afweging
De gemeenteraad van Hoorn heeft op 19 maart 2021 de 'Detailhandelsnota 2020-2025' vastgesteld. Deze nota dient als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. De aanvraag is daarom getoetst aan deze nota.

Toetsing aan de 'Detailhandelsnota 2020-2025
Op pagina 9 van de nota is vermeld dat het gebied waar de Aldi Blokker is gevestigd geen ruimtelijk-functionele relatie heeft met het winkelcentrum Blokker- Centrum. De Aldi aan de Westerblokker wordt in de tabel op pagina 23 van de nota aangemerkt als een solitaire supermarkt, met de aanduiding 'geen uitbreiding'.
In paragraaf 3.2 van de nota is de gewenste winkelstructuur binnen Hoorn omschreven en zijn de strategisch gelegen solitaire supermarkten opgenomen. Deze strategisch gelegen solitaire supermarkten vervullen mede door hun centrale ligging in de buurt, een belangrijke rol in het dagelijkse voorzieningenaanbod. Deze solitaire supermarkten maken deel uit van de gewenste winkelstructuur. In de tabel op pagina 23 worden deze strategisch gelegen solitaire supermarkten aangegeven.
De Aldi aan de Westerblokker wordt niet aangemerkt als een strategisch gelegen solitaire supermarkt. In de nota is opgenomen dat de uitbreiding van bestaande solitaire winkels, die geen deel uitmaken van de gewenste detailhandelsstructuur, en/of de verplaatsing van de solitaire winkels naar andere solitaire locaties ongewenst is.

Conclusie
De nota is actueel; de hierin verwoorde uitgangspunten gelden nog steeds voor nieuwe aanvragen. Omdat er in de 'Detailhandelsnota 2020-2025' geen ruimte is voor het uitbreiden van de Aldi aan de Westerblokker is er geen basis om mee te werken aan de aanvraag.

BESLUIT

Het college van burgemeester en wethouders besluit

I. De gevraagde omgevingsvergunning gelet op
- artikel 2.1 lid 1 onder c
- § 3.2

van de Wabo, behoudens rechten van derden, te weigeren met de activiteit planologisch strijdig gebruik.

II. De omgevingsvergunning te weigeren overeenkomstig de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen.

Gewaarmerkte bijlagen

Tekeningnr.:	*Omschrijving:*
	Aanvraag omgevingsvergunning
Pag. 1 t/m 5	Aanvraag via brief
Pag. 1 t/m 13	Memo, 16-06-2023
Pag. 1 t/m 21	RO ALDI Blokker, 20-06-2023
B100.2	Situatie, 15-06-2023

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.1 lid 1 van de Wabo treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking aan de aanvrager.

Verzending

Dit besluit wordt gezonden aan adressant(e) en in kopie aan Team Vergunningen en Bouwtoezicht, Team InformatieBeheer & Beleid/Gegevensbeheer van de gemeente Hoorn en de Belastingdienst Alkmaar.

Algemene verordening gegevensbescherming

Op basis van de Algemene verordening gegevensbescherming delen wij mee, dat de persoonsgegevens van partijen, voor zover nodig, worden verwerkt in een registratiesysteem.

Leges

Overeenkomstig de Legesverordening is voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning legeskosten verschuldigd. De verschuldigde legeskosten zijn als volgt gespecificeerd:

Opgegeven projectkosten	€ 10.000,00		
Legeskosten planologisch strijdig gebruik		€	352,00
Totaal te betalen		€	**352,00**

Betaling

Binnenkort ontvangt u een nota om de legeskosten te voldoen.

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

J. Water
Teammanager Vergunningen en Bouwtoezicht

Door de digitale afhandeling is deze brief niet ondertekend.

Bezwarenclausule

Bent u het niet eens met dit besluit?
Dan kunt u bezwaar maken. In dat geval adviseren wij u om eerst contact met ons op te nemen.
Wij nemen samen met u het besluit door. U kunt hiervoor bellen met de behandelend ambtenaar, zie briefhoofd.

Als we er niet uitkomen, kunt u een bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Hoe maakt u bezwaar?
U stuurt uw bezwaarschrift naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 603, 1620 AR Hoorn. In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen);
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;
- de datum en uw handtekening.

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Voorlopige voorziening
Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland vragen een voorlopige voorziening te treffen om het besluit te schorsen.
Het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening kan alleen als u binnen de termijn een bezwaarschrift heeft ingediend. Het adres van de rechtbank is: Sector Bestuur, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.
Als u een voorlopige voorziening aanvraagt, bent u griffierecht verschuldigd. U ontvangt hiervoor automatisch een rekening.

GEMEENTE HOORN

WEIGEREN OMGEVINGSVERGUNNING

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Deelactiviteit
Planologisch strijdig gebruik artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo

Vergunning nr.	202300277	Datum besluit	26 juli 2023
OLO nr.	7889907	Datum verzending	26 juli 2023
Intern nr.	11989		

Gegevens van de aanvrager / aanvraag

Naam:	Aldi Zoetermeer B.V. t.a.v. R. Mastenbroek
Adres:	Postbus 132, 2665 ZJ Bleiswijk
Datum aanvraag:	22 maart 2023
Omschrijving aanvraag:	het uitbreiden van de ALDI-supermarkt
Gemachtigde	Bouwkundig Advies- En Ontwerpburo Den Hollander B.V. t.a.v. P. Copier
Adres:	Postbus 139, 4791 HG Klundert

Gegevens van het perceel waarop de aanvraag is gericht

Ligging:	Westerblokker 129, 1695 AD te Blokker
Kadastrale gegevens:	Sectie K nr. 3681

Burgemeester en wethouders van Hoorn hebben op 22 maart 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de ALDI-supermarkt op de locatie Westerblokker 129 te Blokker met de activiteit planologisch strijdig gebruik artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aan deze beschikking zijn de volgende overwegingen.

OVERWEGINGEN

Planologisch strijdig gebruik

Ontvankelijkheid
De aanvraag voor een omgevingsvergunning kon in eerste instantie niet in behandeling worden genomen omdat deze niet compleet was. Op 13 april 2023 is verzocht aanvullende gegevens in te dienen, welke op 23 juni 2023 zijn ontvangen. Daarmee is de aanvraag compleet ingediend.

Opschorting beslistermijn
Dat met uw instemming per mail ontvangen d.d. 25 mei 2023 de beslistermijn voor het afgeven van de beschikking op grond van artikel 4:15, lid 2, onder a van de Algemene Wet Bestuursrecht is opgeschort voor 6 weken zoals gesteld in de brief van 25 mei 2023.

Voorschriften bestemmingsplannen

Ter plaatse van Westerblokker 129 te Blokker gelden:

1. het bestemmingsplan "Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost" (onherroepelijk geworden op 11-04-12):

2. het paraplubestemmingsplan "Archeologie" (onherroepelijk geworden op 07-03-2017);
3. het paraplubestemmingsplan "Parkeren & laden en lossen"(onherroepelijk geworden op 13-11-2018);
4. het bestemmingsplan "Veegplan" (onherroepelijk geworden op 08-12-2020);
5. het bestemmingsplan "Veegplan 2" (in werking getreden op 31-05-2022).

1. Bestemmingsplan "Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost"
   De betreffende gronden hebben hierin de bestemming 'Centrum'. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   a. gebouwen ten behoeve van:
      1. winkels, niet zijnde perifere detailhandel en grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen, voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
      2. winkels met inbegrip van grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
      3. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
      4. maatschappelijke voorzieningen;

   al dan niet in combinatie met horecabedrijven categorie 3;
      1. opslag ten behoeve van de onder 1 tot en met 4 genoemde doeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
      2. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
      3. woningen, voorzover het de tweede en hogere bouwlagen betreft;

   b. tuinen, erven en terreinen;
   c. wegen en paden;
   d. parkeervoorzieningen;
   e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

   De aanvraag voorziet in een uitbreiding van de bestaande supermarkt. Deze bestaande uitbreiding heeft de aanduiding 'supermarkt'. De uitbreiding komt op gronden waarop geen aanduiding 'supermarkt' aanwezig is. De aanvraag is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

2. Paraplubestemmingsplan "Waarde Archeologie"
   De betreffende locatie heeft hierin de bestemming "Waarde- Archeologie 2" en dient ter bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Ingeval van een bouwwerk van groter dan 100 m² is archeologisch onderzoek nodig.

3. Paraplubestemmingsplan "Parkeren & laden en lossen"
   Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen erf aanwezig zijn om te kunnen voldoen aan de voor de functie van toepassing zijnde parkeernorm. Niet blijkt uit de aangeleverde stukken dat aan dit uitgangspunt kan worden voldaan, zodat er strijd is met dit bestemmingsplan.

4. Bestemmingsplan "Veegplan"
   De gronden hebben in dit bestemmingsplan de gebiedsduiding 'Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost'. Het plan is niet in strijd met dit bestemmingsplan.

5. Bestemmingsplan "Veegplan 2"
   De gronden hebben in dit bestemmingsplan de gebiedsduiding 'Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost'. Het plan is niet in strijd met dit bestemmingsplan.

   Wetteksten Wabo
   Ingevolge artikel 2.1, lid 1, c Wabo is het verboden een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

   Ingevolge artikel 2.10, lid 2 Wabo wordt de aanvraag voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo (gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan) en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

   Ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

   Ingevolge Bijlage II Bor, artikel 4, aanhef en lid 1 komen voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan kan worden afgeweken in aanmerking een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan. Hieronder dient tevens te worden verstaand de uitbreiding van een hoofdgebouw.

Om te kunnen beoordelen of tijdelijk kan worden afgeweken van het bestemmingsplan dient een afweging te worden gemaakt.

Afweging
De gemeenteraad van Hoorn heeft op 19 maart 2021 de 'Detailhandelsnota 2020-2025' vastgesteld. Deze nota dient als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. De aanvraag is daarom getoetst aan deze nota.

Toetsing aan de 'Detailhandelsnota 2020-2025
Op pagina 9 van de nota is vermeld dat het gebied waar de Aldi Blokker is gevestigd geen ruimtelijk-functionele relatie heeft met het winkelcentrum Blokker- Centrum. De Aldi aan de Westerblokker wordt in de tabel op pagina 23 van de nota aangemerkt als een solitaire supermarkt, met de aanduiding 'geen uitbreiding'.
In paragraaf 3.2 van de nota is de gewenste winkelstructuur binnen Hoorn omschreven en zijn de strategisch gelegen solitaire supermarkten opgenomen. Deze strategisch gelegen solitaire supermarkten vervullen mede door hun centrale ligging in de buurt, een belangrijke rol in het dagelijkse voorzieningenaanbod. Deze solitaire supermarkten maken deel uit van de gewenste winkelstructuur. In de tabel op pagina 23 worden deze strategisch gelegen solitaire supermarkten aangegeven.
De Aldi aan de Westerblokker wordt niet aangemerkt als een strategisch gelegen solitaire supermarkt. In de nota is opgenomen dat de uitbreiding van bestaande solitaire winkels, die geen deel uitmaken van de gewenste detailhandelsstructuur, en/of de verplaatsing van de solitaire winkels naar andere solitaire locaties ongewenst is.

Conclusie
De nota is actueel; de hierin verwoorde uitgangspunten gelden nog steeds voor nieuwe aanvragen. Omdat er in de 'Detailhandelsnota 2020-2025' geen ruimte is voor het uitbreiden van de Aldi aan de Westerblokker is er geen basis om mee te werken aan de aanvraag.

BESLUIT

Het college van burgemeester en wethouders besluit

I. De gevraagde omgevingsvergunning gelet op
- artikel 2.1 lid 1 onder c
- § 3.2

van de Wabo, behoudens rechten van derden, te weigeren met de activiteit planologisch strijdig gebruik.

II. De omgevingsvergunning te weigeren overeenkomstig de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen.

Gewaarmerkte bijlagen

Tekeningnr.:	*Omschrijving:*
	Aanvraag omgevingsvergunning
Pag. 1 t/m 5	Aanvraag via brief
Pag. 1 t/m 13	Memo, 16-06-2023
Pag. 1 t/m 21	RO ALDI Blokker, 20-06-2023
B100.2	Situatie, 15-06-2023

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.1 lid 1 van de Wabo treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking aan de aanvrager.

Verzending

Dit besluit wordt gezonden aan adressant(e) en in kopie aan Team Vergunningen en Bouwtoezicht, Team InformatieBeheer & Beleid/Gegevensbeheer van de gemeente Hoorn en de Belastingdienst Alkmaar.

Algemene verordening gegevensbescherming

Op basis van de Algemene verordening gegevensbescherming delen wij mee, dat de persoonsgegevens van partijen, voor zover nodig, worden verwerkt in een registratiesysteem.

Leges

Overeenkomstig de Legesverordening is voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning legeskosten verschuldigd. De verschuldigde legeskosten zijn als volgt gespecificeerd:

Opgegeven projectkosten	€ 10.000,00		
Legeskosten planologisch strijdig gebruik		€	352
		- €	
Totaal te betalen		€	**352,00**

Betaling

Binnenkort ontvangt u een nota om de legeskosten te voldoen.

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

J. Water
Teammanager Vergunningen en Bouwtoezicht

Door de digitale afhandeling is deze brief niet ondertekend.

Bezwarenclausule

Bent u het niet eens met dit besluit?
Dan kunt u bezwaar maken. In dat geval adviseren wij u om eerst contact met ons op te nemen.
Wij nemen samen met u het besluit door. U kunt hiervoor bellen met de behandelend ambtenaar, zie briefhoofd.

Als we er niet uitkomen, kunt u een bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Hoe maakt u bezwaar?
U stuurt uw bezwaarschrift naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 603, 1620 AR Hoorn. In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen);
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;
- de datum en uw handtekening.

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Voorlopige voorziening
Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland vragen een voorlopige voorziening te treffen om het besluit te schorsen.
Het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening kan alleen als u binnen de termijn een bezwaarschrift heeft ingediend. Het adres van de rechtbank is: Sector Bestuur, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.
Als u een voorlopige voorziening aanvraagt, bent u griffierecht verschuldigd. U ontvangt hiervoor automatisch een rekening.

akd
benelux lawyers

Bijlage 5

AANGETEKEND

AAN het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Hoorn
Postbus 603
1620 AR HOORN

Tevens per e-mail: vbt@hoorn.nl

VAN mr. R. Janssen
Advocaat
TELEFOON +31 88 253 5192
FAX +31 88 253 5223
E-MAIL rjanssen@akd.nl

BEZOEKADRES Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
POSTADRES Postbus 59280
1040 KG Amsterdam
Nederland
INTERNET www.akd.nl

DATUM 30 augustus 2023
ONDERWERP **Aldi-supermarkt Westerblokker 129;**
weigering omgevingsvergunning
UW KENMERK 202300277
ONS KENMERK 1012108

BEZWAARSCHRIFT

Edelachtbaar college,

Namens de vennootschap Aldi Zoetermeer B.V., die voor deze kwestie domicilie kiest aan het bovenvermeld kantooradres, maak ik hierbij bezwaar tegen uw besluit van 26 juli 2023. Met dat besluit hebt u geweigerd om aan Aldi een omgevingsvergunning te verlenen voor de uitbreiding van de bestaande Aldi-supermarkt aan de Westerblokker 129. Aldi kan zich met uw besluit niet verenigen. In dat verband geldt het volgende.

1. Een beperkte uitbreiding is nodig om de Aldi-supermarkt toekomstbestendig te maken

De huidige winkel van Aldi heeft een winkelvloeroppervlakte van 605 m² en is daarmee zeer klein voor een discountsupermarkt. In de huidige vorm is de supermarkt niet toekomstbestendig. Aldi wil de winkel aanpassen om te kunnen blijven voldoen aan de wensen van de moderne consument. Dat betekent ruimere gangpaden, meer ruimte voor het assortiment, meer aandacht voor versproducten en een lichtere uitstraling. Om die reden wenst Aldi met een beperkte uitbreiding te groeien naar een winkelvloeroppervlakte van 815 m².

In het licht van dit alles doet Aldi een beroep op uw college om het duurzame verblijf van haar vestiging in Blokker mogelijk te maken. Daarbij is van belang dat de uitbreiding er met name op gericht is om de bestaande klanten van Aldi beter te kunnen bedienen, en niet om een grotere positie in te nemen in de detailhandelsstructuur van de gemeente. In stedenbouwkundig opzicht is bovendien van belang dat het

In Nederland wordt de praktijk uitgevoerd door AKD N.V., statutair gevestigd in Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de algemene voorwaarden van AKD N.V. van toepassing die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 26/2022 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op https://www.akd.eu/.

aanvullend ruimtebeslag zeer beperkt zal zijn, doordat een deel van de naastgelegen kapperszaak bij de supermarkt zal worden betrokken. De uitbreiding van de bebouwing omvat slechts de realisering van een nieuw dagmagazijn van circa 115 m².

2. Uw college stelt ten onrechte dat geen ruimtelijk-functionele binding bestaat: in het Rho-rapport is inzichtelijk gemaakt dat dit wél het geval is

Voorafgaand aan de aanvraag heeft Aldi over haar uitbreidingswens overleg gevoerd met een ambtelijke vertegenwoordiging van uw college. Naar aanleiding van dit overleg heeft de 'Intaketafel' een informeel negatief advies uitgebracht. Zij heeft zich, met een verwijzing naar de Detailhandelsnota 2020-2025, op het standpunt gesteld dat de Aldi-vestiging een solitaire supermarkt is en dat de winkel geen ruimtelijk-functionele relatie heeft met het centrum van Blokker.

Aldi kan zich in deze kwalificatie niet vinden. In dat verband geldt vooropgesteld dat de Aldi-supermarkt zich bevindt in de onmiddellijke nabijheid van de juwelier Ben de Haan en de kapsalon Hairdesign. Haar vestiging in een (klein) winkelgebied brengt met zich dat het geen solitaire winkel betreft. Bij de aanvraag is bovendien een door Rho opgestelde ruimtelijke onderbouwing gevoegd, waarin (onder meer) is uiteengezet dat de Aldi-supermarkt wel degelijk een ruimtelijk-functionele relatie heeft met het centrum van Blokker. In dat verband is het volgende van belang.

- ***Zeer beperkte afstand***
  De afstand tussen Aldi en de overige winkels aan de Westerblokker is met circa 200 meter zeer beperkt. De afstand is per fiets of auto in minder dan een minuut te overbruggen. Een voetganger is circa drie minuten onderweg.

- ***Aldi en Dekamarkt zijn complementair***
  De discountsupermarkt van Aldi is complementair aan de Dekamarkt-vestiging aan de Westerblokker. De Aldi-winkel is een discountsupermarkt, terwijl Dekamarkt een fullservice-aanbod heeft. De beide supermarkten opereren daarmee in een verschillend marktsegment, zodat de gezamenlijke aanwezigheid een meerwaarde voor de consument is.

- ***Onderdeel van een compleet boodschappenaanbod***
  Voor de inwoners van het noordoostelijke gedeelte van de gemeente Hoorn vormt de Aldi-supermarkt onderdeel van een compleet boodschappenaanbod. De winkel is de enige discountsupermarkt in dit deel van de gemeente.

In de aanvraag heeft Aldi daarom toegelicht dat zij zich niet kan vinden in het advies van de Intaketafel, en in zoverre evenmin in de Detailhandelsnota. In dat verband is van belang dat de stelling dat géén ruimtelijk-functionele binding bestaat in de Detailhandelsnota in het geheel niet wordt onderbouwd. Door in het besluit op de aanvraag niettemin – opnieuw zonder verdere toelichting – te volstaan met een verwijzing naar het beleid, handelt uw college in strijd met de plicht om uw besluiten zorgvuldig voor te bereiden en te motiveren. Deze plicht vloeit voort uit de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb.

3. Aldi wil haar vestiging in Blokker behouden en vraagt om maatwerk

Het is duidelijk dat de Detailhandelsnota erop is gericht om geen grote winkeluitbreidingen of nieuwe vestigingen mogelijk te maken. Aldi benadrukt echter dat de onderhavige aanvraag aan de doelen van het beleid niet afdoet. Zij hecht waarde aan haar vestiging aan de Westerblokker en spant zich ervoor in om deze winkel te behouden. De winkel is de enige discountsupermarkt ten behoeve van de wijken Blokker, Bangert en Oosterpolder, Zwaag en Risdam-Noord. Met de uitbreiding wenst Aldi niet haar positie in de gemeentelijke detailhandelsstructuur te veranderen, maar de vestiging te moderniseren en haar huidige klanten beter te kunnen bedienen. Van ondermijning van de detailhandelsstructuur is dus geen sprake.

Tegen deze achtergrond spreekt Aldi de wens uit dat haar bezwaar ertoe leidt dat uw college niet vasthoudt aan een rigide uitleg van het beleid, maar een op de specifieke aanvraag toegespitste maatwerkbeoordeling maakt. Aldi is ervan overtuigd dat de uitkomst daarvan zal zijn dat de beperkte uitbreiding van haar vestiging aan de Westerblokker van meerwaarde zal zijn voor de inwoners van (het noordoostelijke gedeelte van) de gemeente Hoorn en dat van nadelige effecten voor de overige winkelgebieden geen sprake zal zijn. In de eveneens bij de aanvraag gevoegde notitie 'QS behoefte uitbreiding Aldi Blokker' is dit nader uiteengezet.

In het kader van een maatwerkbeoordeling is ook relevant dat de Lidl-supermarkt aan het Clausplein recentelijk is uitgebreid met circa 300 m². Ook voor deze supermarkt geldt dat zij in de Detailhandelsnota is aangemerkt als een solitaire supermarkt, waarvan uitbreiding in beginsel ongewenst is. Die supermarkt bevindt zich bovendien op een korte afstand van zowel het centrumgebied van Hoorn als het winkelgebied Kersenboogerd. De door Aldi gewenste uitbreiding, die de noodzakelijke modernisering van haar supermarkt mogelijk maakt, sluit daarmee dus aan bij recente ontwikkelingen in de gemeente.

4. Conclusie

Gelet op al het voorgaande verzoek ik uw college om het bezwaar van Aldi gegrond te verklaren, het besluit van 26 juli 2023 te herroepen, en om de omgevingsvergunning alsnog te verlenen. Daarnaast verzoek ik uw college om met toepassing van artikel 7:15 lid 2 van de Awb kosten te vergoeden die Aldi in verband met de behandeling van het bezwaar moet maken.

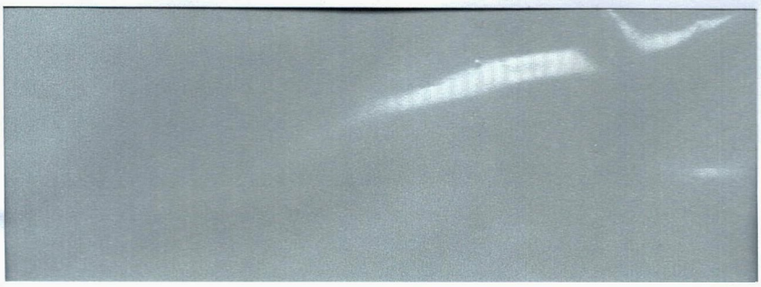
Hoogachtend,

Robin Janssen

#24185943v1

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Postbus 59280 1040 KG Amsterdam



1012108

AKD Prinsen van Wijmen
Postbus 59280 1040KG AMSTERDAM The Netherlands

Frankering betaald postnl

R Aangetekend D-A-1

de raad van de gemeente Hoorn
Postbus 603
1620AR HOORN NH

3SAXUC7712422

Recommandé
NL

P2202

3SAXUC7712422

AKD
T.a.v. de heer R. Janssen
Postbus 59280
1040 KG AMSTERDAM
rjanssen@akd.nl

Gemeente Hoorn
Nieuwe Steen 1
Postbus 603
1620 AR Hoorn
T 0229 25 22 00
www.hoorn.nl

Zaaknummer: 2076876
Bij reactie graag het zaaknummer vermelden.

Uw kenmerk: 1012108
Ons kenmerk: CB-3558
Bijlagen: advies en verslag

Hoorn, 7 februari 2024

Onderwerp: beslissing op bezwaar

Geachte heer Janssen,

U heeft namens uw cliënt Aldi Zoetermeer B.V bezwaar gemaakt tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn van 26 juli 2023 over het weigeren van een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de bestaande Aldi supermarkt op de Westerblokker 129 te Blokker.

Hoorzitting
U heeft op 14 november 2023 bij de Commissie Bezwaarschriften uitgelegd waarom u het niet eens bent met het besluit. Wij hebben het verslag van de hoorzitting bij deze brief gevoegd.

Beslissing op uw bezwaarschrift
In de bijlage leest u het advies van de bezwarencommissie. De commissie heeft geadviseerd om alsnog het belang van de ALDI, naar aanleiding van de aanvraag voor een omgevingsvergunning om de supermarkt te mogen uitbreiden te beoordelen. Aan de hand van de uitkomst van deze belangenafweging adviseert de commissie het college om te beoordelen of het besluit in stand kan blijven met aanvulling van de motivering of moet worden herroepen. Wij hebben dit advies overgenomen en het belang van de ALDI alsnog beoordeeld. Aan de hand van de uitkomst daarvan hebben wij besloten om bij ons eerdere besluit van 26 juli 2023 te blijven. Wel breiden wij de motivering van het besluit uit. Hieronder lichten wij dit toe.

Ruimtelijke functionele binding winkelcentrum
Bezwaarmaker geeft aan dat het in het Rho-rapport inzichtelijk is gemaakt dat er sprake is van een ruimtelijk-functionele binding met winkelcentrum De Beurs in Blokker. Dat is onjuist. Hieronder wordt toegelicht waarom dat onjuist is.

De ruimtelijk functionele binding met het winkelcentrum is van belang vanwege de wens vanuit de gemeente, maar ook vanuit de provincie, om winkelgebieden te versterken. Detailhandel buiten winkelgebieden draagt hier niet aan bij.

In de Omgevingsverordening NH2022 van de Provincie Noord-Holland is in artikel 6.13 lid 3 opgenomen dat een ruimtelijk plan geen nieuwe detailhandelsbedrijven buiten bestaande winkelgebieden mogelijk maakt. In de toelichting staat daarover dat:
‘De geografische grenzen van de bestaande winkelgebieden hebben wij niet vastgelegd in een werkingsgebied.

Het gaat om de gebieden waar in overwegende mate sprake is van detailhandel en publieksgerichte dienstverlening (zie ook de begripsbepalingen). Het is aan het gemeentebestuur om de grenzen van de winkelgebieden in de gemeente te concretiseren in de betreffende casuïstiek.'

Omdat de detailhandelssector grote veranderingen onderging en ondergaat, is in 2021 de Detailhandelsnota 2020-2025 vastgesteld door de raad. Deze nota dient als uitvoeringskader om de winkelstructuur te versterken en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen, zoals de aanvraag van Aldi Zoetermeer B.V. van 22 maart 2023 voor het uitbreiden van de Aldi-supermarkt aan de Westerblokker 129 te Blokker.

In de Detailhandelsnota 2020-2025 is in figuur op pagina 9 aangegeven welke gebieden worden aangemerkt als winkelgebied. De Aldi aan de Westerblokker 129 in Blokker wordt niet aangemerkt als winkelgebied maar als solitaire supermarkt.

Verder is in de Detailhandelsnota 2020-2025 over de Aldi aan de Westerblokker 129 in Blokker het volgende opgenomen: naast een kleine Aldi van 750 m² winkelverkoopvloeroppervlak is in hetzelfde pand een kapper en een juwelier gevestigd. Dit gebied heeft door de afstand van 200 meter geen ruimtelijk-functionele relatie met Blokker-Centrum. Tussen het winkelcentrum De Beurs en de Aldi bevinden zich woningen; een fysieke scheiding. De Aldi en het winkelcentrum De Beurs betreft geen aaneengesloten winkelgebied en kan gelet op de afstand en de functies tussen beide locaties ook niet worden aangemerkt als een aaneengesloten winkelgebied.

In paragraaf 3.2 van de Detailhandelsnota 2020-2025 is de gewenste winkelstructuur binnen Hoorn omschreven en zijn de strategisch gelegen solitaire supermarkten opgenomen. Deze strategisch gelegen solitaire supermarkten vervullen mede door hun centrale ligging in de buurt, een belangrijke rol in het dagelijkse voorzieningenaanbod. In de tabel op pagina 23 worden deze strategisch gelegen solitaire supermarkten aangegeven. De Aldi aan de Westerblokker wordt niet aangemerkt als een strategisch gelegen solitaire supermarkt gelet op de afstand tot het winkelcentrum van Blokker.

In de Detailhandelsnota 2020-2025 is opgenomen dat de uitbreiding van bestaande solitaire winkels, die geen deel uitmaken van de gewenste detailhandelsstructuur, en/of de verplaatsing van de solitaire winkels naar andere solitaire locaties ongewenst is.

Gelet op voorgaande kan niet worden gesteld dat er geen sprake is van ruimtelijk-functionele binding met winkelcentrum De Beurs in Blokker.

Toekomstbestendigheid en maatwerk
Bezwaarmaker geeft aan dat een beperkte uitbreiding nodig is om de Aldi-supermarkt toekomstbestendig te maken. Aldi wil haar vestiging in Blokker behouden en vraagt om maatwerk. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

Het standpunt en het verzoek is hieronder beoordeeld.

1. <u>Gemeentelijk beleid supermarkten</u>

Vooropgesteld wordt dat als uitgangspunt voor detailhandelsontwikkelingen de Detailhandelsnota 2020-2025 wordt gevolgd. Slechts onder bijzondere omstandigheden is een afwijking van het beleid denkbaar. Nagegaan is of er sprake is van bijzondere omstandigheden of zodanig zwaarwegende belangen die afwijking van het beleid rechtvaardigen.

Vasthouden aan de gekozen ruimtelijke detailhandelsstructuur zoals verwoord in de Detailhandelsnota biedt helderheid en duidelijkheid voor alle marktpartijen, zodat er zekerheid voor deze partijen ontstaat en ze van de gemeente weten waar ze van uit mogen gaan. Om deze reden is er terughoudendheid om van het beleid af te wijken. Precedentwerking moet worden voorkomen.

Supermarkten zijn belangrijke dragers van de winkelstructuur. De omgang met supermarkten is dan ook gericht op versterking van de gewenste winkelstructuur. Dat betekent dat er ook bepaalde beperkingen nodig zijn om ontwikkelingen tegen te gaan die de structuur kunnen verzwakken, zoals detailhandel zoveel mogelijk concentreren en niet op solitaire locaties toe staan. Een verzwakking van de winkelstructuur kan leiden tot een lager voorzieningenniveau voor de inwoners. Het kan bijvoorbeeld betekenen dat inwoners niet meer al hun dagelijkse boodschappen op nabije afstand van hun woning kunnen doen.

Bovendien blijkt uit onderzoek naar de Marktruimte supermarkten, opgenomen in bijlage G van de Detailshandelsnota, dat er tot en met 2025 geen marktruimte is voor uitbreiding van het supermarktaanbod (de verplaatsing van de AH supermarkt uit het stationsgebied daargelaten).

Het is daarom ongewenst om een solitaire vestiging uit te breiden. Dit heeft een ondermijning van de doelstellingen voor gezonde winkelgebieden en een gezond voorzieningenniveau tot gevolg.

2. Provinciaal beleid solitaire supermarkten

In artikel 6.13, lid 3, van de Omgevingsverordening NH2022 van de provincie Noord-Holland is bepaald dat een ruimtelijk plan geen nieuwe solitaire detailhandelsbedrijven mogelijk maakt, tenzij wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden. Onder solitaire detailhandelsbedrijven worden zowel winkels als supermarkten verstaan. Bovendien kan de provincie de regionale adviescommissie detailhandel over dit soort aangelegenheden inschakelen.

Eén van de hoofddoelstellingen van het provinciale detailhandelsbeleid is een detailhandelsstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik. Solitaire vestigingen van winkels zorgen voor een versnippering en versmalling van het aanbod in winkelgebieden. In het landelijk gebied, maar ook binnen stedelijk gebied zijn dergelijke ontwikkelingen onwenselijk. Daarom heeft de provincie een verbod op solitaire vestigingen buiten de winkelgebieden ingevoerd.

De aanvraag is om deze reden niet in overeenstemming met het provinciaal beleid. Uit het onderzoek dat aan de Detailhandelsnota ten grondslag ligt blijkt dat er geen marktruimte is voor supermarkten tot en met 2025. Niet is aangetoond dat uitbreidingen van supermarkten niet leiden tot relevante leegstand van bestaande winkelgebieden.

Solitaire supermarkten in regionaal beleid

De regionale detailhandelsvisie West-Friesland uit 2015 benoemt nieuwe solitaire ontwikkelingen in de regio als niet gewenst. Winkelontwikkelingen dienen immers bij te dragen aan een versterking van de gewenste structuur. De nieuwe (concept) regionale detailhandelsvisie West-Friesland zet dit beleid voort en gaat ervan uit dat nieuwe solitaire ontwikkelingen ongewenst zijn, ook als het gaat om een supermarkt die zich op een solitaire locatie wil vestigen. Winkelontwikkelingen dienen immers bij te dragen aan versterking van de gewenste hoofdstructuur.

3. Kleinschaligheid

Aldi stelt ten onrechte dat er sprake is van een kleinschalige uitbreiding. De Aldi heeft in de huidige situatie een oppervlakte van 716 m² en in de nieuwe situatie 968 m². Dit is een uitbreiding van 252 m² oftewel 35% en daarom is dit niet aan te merken als een kleinschalige uitbreiding.

4. Aanbod supermarkten

De inwoners van Oud-Zwaag hebben met de Huesmolen, Korenbloem, Hollands Cirkel en Blokker- Centrum een ruim boodschappenaanbod in de directe omgeving.

In hoofdstuk 3 van de QS van de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen waar de supermarkten in het noordoostelijke deel van Hoorn zich bevinden. In figuur 5 van de ruimtelijke onderbouwing is een opsomming opgenomen van de aanwezige supermarkten in het noordoostelijke deel van Hoorn.

Hierin is opgenomen dat op de locatie Rondeelstraat een Albert Heijn aanwezig is. Dit is niet correct. Op deze locatie met een oppervlakte van 890 m² (Rho gaat in de ruimtelijke onderbouwing uit van een oppervlakte van 1.107 m²) is een Poolse supermarkt gevestigd, op een locatie op korte afstand van de Aldi aan de Westerblokker. In dit pand zat vroeger een Aldi. Niet bekend is waarom de Aldi hier is weggegaan. Net buiten figuur 5 maar binnen het winkelcentrum Kersenboogerd is nog wel een Albert Heijn aanwezig. In de binnenstad bevindt zich verder nog een Turkse supermarkt met een oppervlakte van 436 m². In 2013 is hier vergunning voor verleend.

5. Verkeer en parkeren

Er is over het hoofd gezien dat de aanvraag ook in strijd is met het paraplubestemmingsplan 'Parkeren & laden en lossen' omdat niet wordt voldaan aan de geldende parkeernorm voor een discountsupermarkt.

De locatie van deze supermarkt aan de Westerblokker ligt in het gebied rest bebouwde kom. Op basis van autobezit van 0,9 en meer en een parkeerdruk tussen de 50% en 84% geldt dan een parkeernorm van 6,5 parkeerplaatsen per 100 m² (kolom M). De locatie ligt dus niet in de schil maar in de rest bebouwde kom.

De norm van 6,5 parkeerplaatsen per 100 m² geldt voor de nieuwbouw van supermarkten. Voor zover de uitbreiding van de Aldi betrekking heeft op het bijvoegen van winkelruimte kan daar de voor deze winkelruimte geldende parkeernorm van 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² vanaf worden getrokken.

De supermarkt heeft in de huidige situatie een oppervlakte van 716 m² en in de nieuwe situatie 968 m². Een toename van 252 m² waarvan 150 m² door het toevoegen van de bestaande detailhandel aan de voorzijde en 102 m² uitbreiding aan de achterzijde. Dit betekent dat voor de uitbreiding aan de achterzijde 102 x 6,5 parkeerplaatsen per 100 m² = 6,5 parkeerplaatsen nodig zijn en voor de bijvoeging van de winkelruimte aan de voorzijde 150 x (6,5 -/- 4,5) = 3 parkeerplaatsen. In totaal dus een extra parkeervraag van 9 parkeerplaatsen.

Het plan voorziet in 3 extra parkeerplaatsen en dat is dus een tekort van 6 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn een aantal parkeerplaatsen niet of niet goed bruikbaar vanwege de ligging of door het laden en lossen. Het plan voldoet niet aan de parkeernorm en is om die reden in strijd met het paraplubestemmingsplan 'Parkeren & laden en lossen'.

Wat het manoeuvreren van de vrachtwagen betreft, geldt niet de eis dat manoeuvreren op eigen terrein moet plaatsvinden en in de huidige situatie vindt ongeveer eenzelfde manoeuvre plaats. Wel zal het in de voorgestelde nieuwe situatie niet verkeersveiliger worden omdat het manoeuvreren meer richting een bocht verplaatst wordt en door de uitbreiding en toevoeging meer verkeersbewegingen zijn te verwachten. De verkeersveiligheid zal hierdoor niet beter worden. Verkeerskundig is het plan niet aanvaardbaar.

6. Uitbreiding Lidl

Met betrekking tot de uitbreiding van de Lidl aan het Prins Clausplein te Hoorn waar in de ruimtelijke onderbouwing naar verwezen wordt, wordt het volgende opgemerkt. Het bouwvlak zoals opgenomen in het ten tijde van de aanvraag ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Hoorn Noord-Venenlaankwartier' staat toe dat 60% van het bouwvlak wordt bebouwd ten behoeve van een supermarkt. Het bestemmingsplan uit 2017 voorzag dus al in een uitbreiding van de supermarkt van de Lidl. In 2021 is er een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van de supermarkt. Deze omgevingsvergunning was dus niet in strijd met het bestemmingsplan. Dit is anders bij de Aldi aan de Westerblokker. Er is geen sprake van gelijke gevallen.
De Lidl aan het Prins Clausplein bevindt zich op een fietsafstand van circa 2.4 km vanaf de Aldi aan de Westerblokker, de afstand met de auto bedraagt circa 3 km.

Dit is aanzienlijk dichterbij de Aldi aan de Westerblokker dan de Aldi in de Grote Beer waar in de ruimtelijke onderbouwing naar verwezen wordt.

7. Ligging

De locatie is in de woonwijk gelegen. Als solitaire vestiging is de locatie omsloten door woningen. De wijk heeft overwegend een woonkarakter op deze locatie. Het vergroten van de detailhandelsfunctie dicht op woningen midden in een woonwijk is ongewenst en verdraagt zich niet met de uitstraling van een rustige woonwijk. Bovendien neemt de kans op hinder ten gevolge van uitbreiding van de supermarkt alleen maar toe, gelet op toenemende verkeersbewegingen van bevoorrading, klantenbezoek, supermarkkarretjes en dergelijke. Dit zijn geen omstandigheden die in een rustige woonwijk aanvaardbaar zijn, anders dan in een meer gemengd gebied rond winkelcentra.

Belangenafweging

Het beleid over solitaire supermarkten in zowel het provinciaal, regionaal en gemeenlijk beleid is eenduidig. Dit is ingegeven vanuit het doel om de winkelstructuur te versterken waar een groot belang aan wordt toegekend.

De uitbreiding van de supermarkt is op deze locatie niet inpasbaar vanwege de aard en omvang van de functie die in een woonwijk is gelegen. Ook is er een tekort aan het aantal parkeerplaatsen en is het plan vanuit verkeerstechnisch oogpunt negatief beoordeeld. Aan uitbreiding van supermarkten bestaat ook geen behoefte of noodzaak bezien vanuit het huidige aanbod van supermarkten binnen Hoorn.

Aldi heeft niet aangetoond dat er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het individueel belang van een toekomstbestendig voortbestaan van de Aldi op deze locatie zwaarder zou moeten wegen dan het algemene belang. Het toekomstperspectief van de Aldi weegt minder zwaar dan het belang van het versterken van de winkelstructuur.

Proceskostenvergoeding

U krijgt geen vergoeding voor de proceskosten die u heeft gemaakt, omdat wij geen ander besluit hebben genomen maar alleen de motivering hebben uitgebreid. We kunnen alleen een proceskostenvergoeding geven als wij een ander besluit nemen omdat wij een fout hebben gemaakt.

Vragen?

Als u nog vragen heeft kunt u kijken op de site www.hoorn.nl/bezwaar of bellen met mevrouw B. Nota, telefoon 0229- 25 22 00.

Beroep

Bent u het nog steeds niet eens met dit besluit? Dan kunt u een beroepschrift indienen bij de rechtbank Noord- Holland, sectie Bestuur, Postbus 1621 2003 BR HAARLEM. U heeft hiervoor zes weken de tijd. Deze zes weken gaan in op de dag nadat wij dit besluit hebben verstuurd of aan u hebben overhandigd.
U kunt ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een digitale handtekening (DigiD).

In uw beroepschrift moet het volgende staan:
• uw naam en adres;
• de datum van uw brief;
• het besluit waartegen u beroep instelt;
• waarom u beroep instelt;
• uw handtekening.
Wilt u als het mogelijk is bij uw brief een kopie van het besluit meesturen?

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dit betekent dat het besluit blijft gelden gedurende de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Kunt u een beslissing op uw beroepschrift niet afwachten vanwege een spoedeisend belang? Dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u binnen de termijn beroep heeft ingediend.

Als u in beroep gaat of als u een voorlopige voorziening aanvraagt, moet u griffierecht betalen. U ontvangt hiervoor dan automatisch een rekening van de rechtbank.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

mevrouw drs. A.G.P. Roelofs
Teammanager Bestuurs- en Juridische Zaken & Communicatie

Door de digitale afhandeling is deze brief niet ondertekend