



Postbus:-----

ZAAKNUMMER:-----

Aangetekend  
Het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Bergen  
Postbus 175  
1860 AD Bergen

GEMEENTE  
15 JUNI 2020  
BERGEN (NH)

[REDACTED]  
Advocaat

Advocaten en notarissen  
Beethovenplein 10  
Postbus 75640  
1070 AP Amsterdam  
Nederland

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
www.stibbe.com

Onze ref.  
JvO/PvL 1005613-23064332  
Uw ref.  
n.n.b.  
Datum  
12 juni 2020

Per fax vooruit (zonder bijlagen): 0485 34 28 44

**ZIENSWIJZE****inzake het Ontwerpbestemmingsplan Supermarkten Centrum Bergen**

Geacht College,

Hierbij breng ik als advocaat en gemachtigde tijdig een zienswijze naar voren namens:

- Albert Heijn B.V., [REDACTED]

- Ahold Europe Real Estate &amp; Construction B.V., [REDACTED]

(Albert Heijn en Ahold REC gezamenlijk: "Ahold"), waarvan u een kopieën van uittreksels uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel aantreft als **bijlage 1**.

Deze zienswijze gaat over het ontwerpbestemmingsplan Supermarkten Centrum Bergen (hierna: het "Ontwerpbestemmingsplan") dat met ingang van zaterdag 2 mei 2020 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage ligt (**bijlage 2**).

**1. ACHTERGROND**

- (1) Op 9 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Bergen het voorbereidingsbesluit Centrum Bergen (hierna "het Voorbereidingsbesluit") (**bijlage 3**) genomen om te voorkomen dat het doel van het Ontwerpbestemmingsplan zou worden doorkruist.
- (2) Het Voorbereidingsbesluit voorziet in een gebruikwijzigingsverbod op grond van artikel 3.7 lid 4 Wet ruimtelijke ordening ("Wro"), waardoor het verboden is om zonder omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ("Wabo") het feitelijke gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen naar

# Stibbe

het gebruik daarvan als supermarkt. Daarnaast geldt op grond van artikel 3.3 lid 1 aanhef en onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ("Wabo") een aanhoudingsplicht voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwen.

- (3) Het Ontwerpbestemmingsplan betreft een paraplubestemmingsplan en vult op grond van artikel 3 van de planregels de bestemmingsplannen Bergen Centrum en Bergen Centrum – Beschermd dorpsgezicht aan met een regeling die ertoe strekt dat nieuwe supermarkten binnen de vigerende detailhandelsbestemmingen in het centrum van Bergen worden uitgesloten. Daarnaast worden de bestaande supermarkten conserverend bestemd.
- (4) Het Voorbereidingsbesluit komt te vervallen nader het bestemmingsplan in werking is getreden (artikel 3.7 lid 6 Wro). De aanhoudingsplicht voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen wordt overgenomen door het ontwerpbestemmingsplan, mits dat tijdig ter inzage is gelegd (artikel 2.2 lid 1 aanhef en onder b Wabo).
- (5) Ahold kan zich in grote lijnen verenigen met het Ontwerpbestemmingsplan, maar meent dat het op onderdelen niet in overeenstemming is met de wens van de planwetgever bestaande supermarkten uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Ter toelichting het volgende.

## 2. BELEMMERING UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN HUIDIGE SUPERMARKT ALBERT HEIJN

### 2.1. Gevolgen Ontwerpbestemmingsplan huidige vestiging Albert Heijn

- (6) Artikel 5.1 van de planregels van het Ontwerpbestemmingsplan bevat een algemeen verbod op het gebruik van gronden voor supermarkten, met uitzondering van gronden met de functieaanduiding 'supermarkt' op de begane grondvloer.

#### 5.1 Verbod gebruik supermarkten

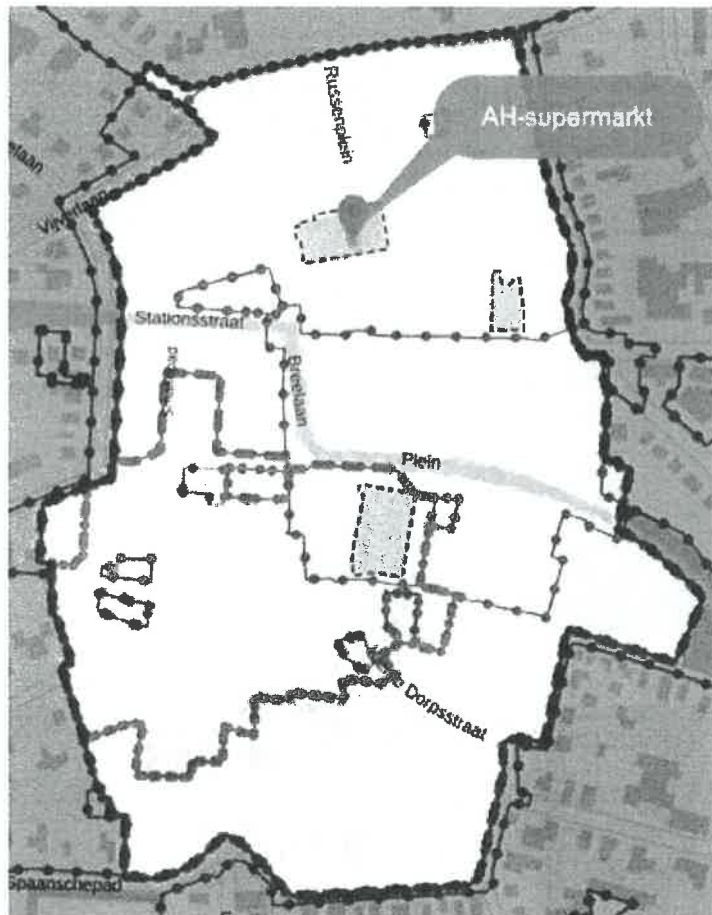
- a. Voor zover krachtens de bestemmingsplannen zoals genoemd in Artikel 3, het gebruik van gronden en of bouwwerken ten behoeve van detailhandel is toegestaan, zijn supermarkten hiervan uitgesloten, met uitzondering van supermarkten ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat het gebruik van een andere dan de begane grondvloer als een voor het publiek toegankelijke verkoopruimte niet is toegestaan.

- (7) Dit houdt onder andere in dat bestaand gebruik als supermarkt dat is aangevangen voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan (en het Voorbereidingsbesluit) wel mag worden voortgezet, maar niet mag worden vergroot.
- (8) Het Ontwerpbestemmingsplan bevat *geen* binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van de planregels voor het college van burgemeester en wethouders. Dat betekent dat er alleen kan worden afgeweken van de planregels met een omgevingsvergunning voor afwijken van het

# Stibbe

bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder nummer 2 of 3 Wabo.

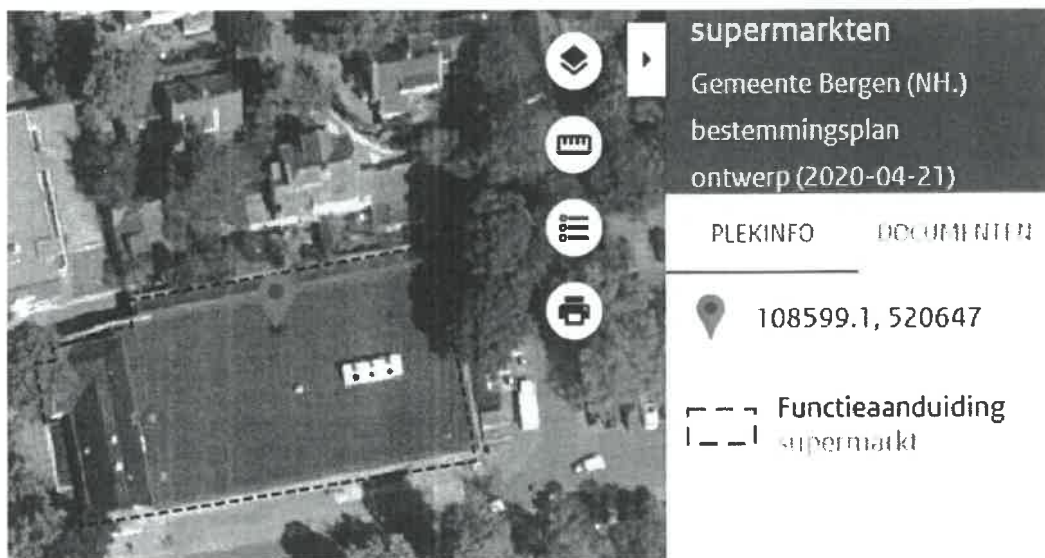
- (9) In de verbeelding van het Ontwerpbestemmingsplan staan drie locaties met de functieaanduiding 'supermarkt', waaronder de huidige locatie van de Albert Heijn-supermarkt, gevestigd aan de Breelaan 14.



# Stibbe

## 2.2. Belemmering uitbreidingsmogelijkheden Albert Heijn

- (10) Uitbreiding op de huidige locatie van de Albert Heijn-supermarkt is dus alleen mogelijk binnen de functieaanduiding 'supermarkt'. Voor zover Ahold ziet op de verbeelding voorziet het Ontwerpbestemmingsplan niet in enige uitbreidingsmogelijkheid van de supermarkt: de functieaanduiding 'supermarkt' volgt de contouren van de huidige supermarkt als krimpfolie:



## 2.3. Wenselijkheid uitbreiding Albert Heijn in toelichting Ontwerpbestemmingsplan en onderliggende beleidsnotitie

- (11) Het ontbreken van de uitbreidingsmogelijkheden voor de Albert Heijn-supermarkt is moeilijk te rijmen met de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan.
- (12) Uit het Ontwerpbestemmingsplan staat namelijk dat het juist wenselijk is dat de huidige supermarkten in het centrum van Bergen, waaronder dus onder andere de Albert Heijn, in het centrum kunnen uitbreiden. Zo staat in paragraaf 2.2.1 van de toelichting:

Het winkelaanbod in dagelijkse goederen, met drie elkaar aanvullende supermarkten, voldoet kwalitatief, maar er is ruimte voor verdere ontwikkeling. De Deen supermarkt heeft een volwaardige maatvoering en voldoet (nog) aan de huidige maatstaven. **Echter, zowel de Aldi als de Albert Heijn zijn te klein om hun omzet en hun assortiment kwijt te kunnen.**

# Stibbe

Op basis van de analyse van de koopstromen en het functioneren van het winkelaanbod in dagelijkse goederen wordt in de beleidsnotitie ruimte voor uitbreiding van het winkelaanbod in dagelijkse goederen geraamd tussen de 700 en 1.200 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo).

Aangegeven wordt dat het wenselijk is om deze ruimte in te zetten om de twee in het centrum aanwezige te kleine supermarkten (Albert Heijn en Aldi) qua maatvoering kwalitatief op niveau te brengen.

- (13) En in paragraaf 2.2.2 van de toelichting staat:

Uit de analyse van de bestaande situatie blijkt dat er ruimte is voor de verdere ontwikkeling van het winkelaanbod in dagelijkse goederen.

Voorgesteld wordt om de ontwikkelruimte (700 - 1.200 m<sup>2</sup> wvo), aan te wenden om de twee te kleine supermarkten qua omvang op een normaal peil te brengen. Dit zal niet leiden tot een

structuurverschuiving binnen het winkelaanbod in dagelijkse goederen, waardoor het functioneren van de speciaalzaken in het centrum van Bergen in gevaar komt.

- (14) Aan het Ontwerpbestemmingsplan ligt onder meer het rapport 'Beleid supermarkten Centrum Bergen' van het bureau Rho ten grondslag. Daarin staat op pagina 12:

- De primaire supermarkt Albert Heijn is met ruim 1.000 m<sup>2</sup> wvo relatief klein. Enige uitbreiding is gewenst om de functie als primaire supermarkt te behouden en consumenten niet naar een grotere supermarkt buiten Bergen te "pushen".

- (15) Op pagina 17 staat:

#### *Uitbreiding van de twee te kleine supermarkten gewenst*

Op basis van de koopstromen en het functioneren van het winkelaanbod in dagelijkse goederen is er ruimte voor uitbreiding van het winkelaanbod in dagelijkse goederen met tussen de 700 en 1.200 m<sup>2</sup> wvo. Het is gewenst om deze ruimte in te zetten om de twee in het centrum aanwezige te kleine supermarkten (Albert Heijn en Aldi) qua maatvoering kwalitatief op niveau te brengen.

- (16) Op pagina 19-20 staat:

#### *Hoe ontwikkelingsruimte gebruiken*

Uit de economische analyse bleek dat er ruimte is voor de verdere ontwikkeling van het winkelaanbod in dagelijkse goederen. Ook is geconstateerd dat het huidige aanbod, met drie elkaar aanvullende supermarkten kwalitatief voldoet. De Deen supermarkt heeft een volwaardige maatvoering van ca 1.200 m<sup>2</sup> wvo en voldoet (nog) aan de huidige maatstaven. Echter, zowel de Aldi als de Albert Heijn zijn te klein om hun omzet en hun assortiment kwijt te kunnen.

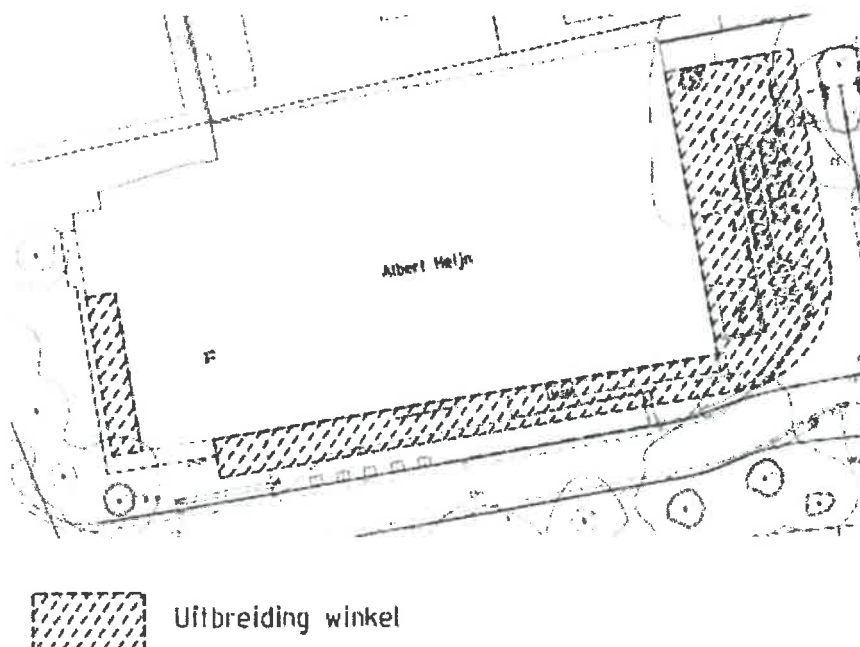
# Stibbe

Voorgesteld wordt daarom om de ontwikkelruimte (700 - 1.200 m<sup>2</sup> wvo), aan te wenden om de twee te kleine supermarkten (Albert Heijn en Aldi) qua omvang op een normaal peil te brengen.

Het gebruiken van de berekende ontwikkelruimte om beide bestaande supermarkten uit te laten bereiden naar een normale maat voor hun formule, zal niet leiden tot een structuurverschuiving binnen het winkelaanbod in dagelijkse goederen, waardoor het functioneren van de speciaalzaken in het centrum van Bergen in gevaar komt.

Het is ongewenst om de ontwikkelruimte te gebruiken voor het toevoegen van een 4e supermarkt aan het centrum. Hierdoor zal het evenwicht tussen speciaalzaken en supermarkten worden verstoord. Bovendien zullen de Albert Heijn en mogelijk de Aldi dan op termijn alsnog uit willen of moeten breiden, waardoor de positie van de speciaalzaken onder druk komt te staan. Dit is ongewenst vanuit de kenmerken van het functioneren van het centrum van Bergen

- (17) Ahold begrijpt niet goed waarom in het Ontwerpbestemmingsplan de omvang van de Albert Heijn-supermarkt is gefixeerd op de huidige omvang, terwijl de gemeente juist een uitbreiding van de supermarkt wil. In lijn met die wens zijn Ahold en de gemeente al enkele jaren in gesprek over een uitbreiding. Deze gesprekken hebben geleid tot concrete kader en contouren voor de uitbreiding. Ahold verwijst naar een gezamenlijk gedragen tekening van de gemeente uit 2017 (bijlage 4) voor het gemeentelijk parkeerterrein. Hierop is de toekomstige uitbreiding van de Albert Heijn-supermarkt alvast gearceerd meegenomen.



- (18) Naast bovenstaande concepttekening zijn er de afgelopen tijd meerdere schetsen met de gemeente uitgewisseld. Er is op dit moment nog geen aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Wel vindt er geregeld overleg plaats tussen Albert Heijn en de gemeente. Ook onlangs, op 9 april 2020, heeft er een overleg plaatsgevonden tussen Albert Heijn


# Stibbe

en de gemeente.

- (19) Gezien bovenstaande concrete ontwikkelingen richting het realiseren van de uitbreiding van de Albert Heijn-supermarkt ligt het naar Ahold meent voor de hand dat de uitbreiding van de Albert Heijn-supermarkt wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Dat zou kunnen door uitbreiding van het bouwvlak inclusief functieaanduiding 'supermarkt' conform bovenstaande schets met daarbij bijvoorbeeld een maximum van 500 m<sup>2</sup> wvo toevoeging. Daarmee blijft Ahold ruim binnen de 700 – 1200 m<sup>2</sup> wvo die de gemeenteraad wenselijk acht voor de uitbreiding van twee supermarkten.
- (20) Een alternatief is het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid met bovenstaande strekking.
- (21) Een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunning of indiening van een bouwplan is in dit stadium (nog) niet vereist. Het is aan de gemeenteraad om aan Ahold tijdig aan te geven welke gegevens nog nodig zijn voor de beoordeling van het initiatief en waarover het gemeentebestuur zelf niet beschikt of redelijkerwijs niet kan beschikken.<sup>1</sup> Ahold treedt daarover graag nader in overleg.

### 3. CONCLUSIE

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u namens Ahold deze zienswijze bij het vast te stellen bestemmingsplan te betrekken.



---

<sup>1</sup> ABRvS 16 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:81.

# Stibbe

## **Bijlagen:**


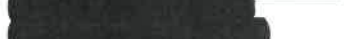
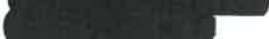

1. Uittreksels uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel van Albert Heijn B.V. en Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.
2. Bekendmaking terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Supermarkten Centrum Bergen, Stcrt. 2020, nr. 23930.
3. Het voorbereidingsbesluit Centrum Bergen, vastgesteld door de gemeenteraad op 9 mei 2019.
4. Concepttekening gemeentelijk parkeerterrein gemeente Bergen, inclusief ingetekende uitbreiding Albert Heijn.



3SRRDT9646812

**AANGETEKEND (10404)**

College van Burgemeester en Wethouders  
Gemeente Bergen  
Postbus 175  
1860 AD BERGEN

datum: 30 juli 2020  
onze referentie: 074001 - Lidl/Bergen  
documentnummer: 21737575  
uw referentie: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Supermarkten centrum Bergen'  
behandeld door:   
T rechtstreeks:   
F rechtstreeks:   
e-mail:   
tevens per e-mail: info@bergen-nh.nl

**ZIENSWIJZE  
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'SUPERMARKTEN CENTRUM BERGEN'**

Geacht college,

Namens cliënte, Lidl Nederland GmbH (hierna: Lidl), gevestigd aan het adres Havenstraat 71 te (1271) Huizen, is bij brief van 10 juni 2020 gebruik gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan 'Supermarkten centrum Bergen' (hierna: het ontwerpplan). In die (pro forma) zienswijze is verzocht om een termijn voor het aanvullen van de zienswijze. Hoewel de ontvangst van de zienswijze bij brief van 18 juni 2020 is bevestigd, is daarna geen bericht meer ontvangen over de termijn voor het aanvullen daarvan. Ook niet na telefonische navraag daarnaar op dinsdag 30 juni 2020. Om te voorkomen dat (al dan niet per abuis) de inhoudelijke zienswijzen van Lidl niet bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden betrokken, worden deze hierbij toegezonden.

**1. Opmerking vooraf: zienswijze per e-mail**

In de bekendmaking is opgemerkt dat een mondelinge zienswijze gelet op de coronamaatregelen niet de voorkeur heeft. Een schriftelijke, per e-mail ingediende zienswijze wordt echter buiten behandeling gelaten, aldus de bekendmaking. Juist gelet op de coronamaatregelen en uw eigen wens die zienswijze niet mondeling te geven, ligt het voor de hand het indienen van een zienswijze per e-mail niet uit te sluiten. Telefonisch contact met een van uw medewerkers wijst uit dat het ook niet de bedoeling is zienswijzen per e-mail buiten behandeling te laten. Aldus geeft Lidl u in overweging de (standaard)tekst van bekendmakingen hierop aan te passen.

**2. Aanleiding zienswijze**

Lidl heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een supermarkt in het voormalige bankgebouw op het adres Plein 29 in Bergen. Hoewel het gebruik van het pand voor detailhandel (vooralsnog) bij recht is toegestaan, heeft uw college de aanvraag geweigerd. Er zou niet worden voldaan aan de geldende parkeernormen. De achtergrond van de weigering is er echter met name in gelegen dat uw college de vestiging van een extra supermarkt in het centrum van Bergen niet wenselijk acht. Die wens wordt met het onderhavige ontwerpplan bestendigd. Het ontwerpplan bepaalt namelijk dat voor zover de vigerende bestemmingsplannen een gebruik voor detailhandel toestaan, supermarkten hiervan zijn uitgesloten. Dat betekent dat het initiatief van Lidl voor ontwikkeling van een supermarkt, dat vooralsnog bij recht is toegestaan, planologisch onmogelijk wordt gemaakt.

Tegen de beslissing op bezwaar van 11 december 2019, waarbij de weigering omgevingsvergunning te verlenen is gehandhaafd, heeft Lidl beroep ingesteld. Indien uit de beroepsprocedure blijkt dat uw college de door Lidl gevraagde omgevingsvergunning niet kon weigeren en deze dus alsnog wordt verleend, wordt het vergunde bouwplan meteen onder overgangsrecht gebracht. Dat wenst Lidl te voorkomen.

### **3. Achtergrond ontwerpplan en kern geschil**

Uit de plantoelichting blijkt dat de aanleiding voor het ontwerpplan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Bergen is. Verblijfskwaliteit en kleinschaligheid zijn daarbij te koesteren kwaliteiten. Om deze kwaliteiten te kunnen blijven koesteren dient onnodig autoverkeer in de openbare ruimte geweerd te worden. Een van de belangrijkste aspecten daarbij is het beperken van het aantal grootschalige veelal met de auto bezochte winkels. Deze zouden niet centraal in het centrum gevestigd moeten zijn, maar op andere goed bereikbare locaties. Voorts is het ontwerpplan een uitwerking van het (concept) 'Beleid supermarkten Centrum Bergen' (supermarktbeleid), dat voorziet in een (geactualiseerd) beleidskader voor de ontwikkeling van supermarkten in het centrum van Bergen. De strekking van dat beleid is – kort gezegd – een (te) dominante rol van supermarkten in het centrum te voorkomen, omdat dit de positie en rol van speciaalzaken en de daarmee in samenhang functionerende horeca en winkels in mode en luxeartikelen in gevaar zou brengen.

Lidl meent dat het ontwerpplan enerzijds haar doel voorbij schiet, bijvoorbeeld in relatie tot de Dienstenrichtlijn, en anderzijds dat het initiatief van Lidl aan het Plein daarmee in overeenstemming is zodat die locatie positief zou moeten worden bestemd. Omdat de haar geweigerde omgevingsvergunning had moeten worden verleend, hetgeen onderwerp van geschil is in een beroepsprocedure, meent Lidl dat in dit ontwerpplan bovendien rekening had moeten worden gehouden met dat bouwplan.

### **4. Initiatief Lidl in overeenstemming met supermarktbeleid**

De Lidlvestiging waarvoor omgevingsvergunning is aangevraagd, zal wat inrichting en assortiment zijn afgestemd op de locatie in het centrum van het dorp én het relatief beperkte winkelvloeroppervlak (soort 'city format'). Zo is het assortiment sterker gericht op versproducten (groente en fruit, brood) en service en gemak ('to go' en toepassing van meer zelfscan/stakassa's in plaats van de traditionele afloopbandkassa's om mandjesklanten zo goed en snel mogelijk te bedienen). Er is maar beperkt schapruimte gereserveerd voor bulk en non food. Verder wordt gewerkt met kleinverpakkingen om zo goed mogelijk aan te sluiten bij een klantprofiel dat primair met de fiets of te voet naar de supermarkt komt en daardoor minder tegelijk kan kopen. Kenmerkend voor dit klantprofiel is dat de bezoekfrequentie (per week) aan de supermarkt aanmerkelijk hoger ligt (en dus niet vergelijkbaar is met de bezoekfrequentie van een standaard-discounter).

#### **4.1. Kleinschaligheid**

Uit het supermarktbeleid blijkt dat Bergen op meerdere vlakken 'kleinschalig' is: de oppervlakte van zowel winkels als horecagelegenheden is (veel) kleiner dan in vergelijkbare kernen (p. 5). Verder is het aanbod van dagelijkse goederen relatief beperkt in verhouding tot vergelijkbare kernen (45% i.p.v. 72%, p. 5). Supermarkten maken in Bergen ongeveer 50% van het aantal winkelmeters uit, terwijl dat in een gemiddelde kern 74% is (p. 6). Bergen kenmerkt zich dan ook door veel speciaalzaken en relatief kleine supermarkten, hetgeen past in het algemene beeld van het centrum (p. 6). Dit is de "te koesteren kwaliteit" van kleinschaligheid. De gewenste Lidl-vestiging sluit daar in opzet en omvang perfect op aan, terwijl het supermarktaanbod in het centrum gedifferentieerd blijft.

#### 4.2. Verblijfskwaliteit

Het supermarktbeleid maakt een onderscheid in primaire, secundaire en tertiaire supermarkten, waarbij binnen de tertiaire supermarkt twee categorieën kunnen worden onderscheiden. Ten eerste het 'city' of 'to go'-format (zgn. mandjessupermarkt) en ten tweede de grote discounters met een relatief smal assortiment (p. 7). De gewenste Lidl-vestiging valt door zijn opzet vooral in de eerste categorie, die een beperkt verzorgingsgebied heeft en veelal te voet of per fiets wordt bezocht. Dit sluit dus niet alleen aan op de huidige manier van boodschappen doen in het centrum van Bergen, veelal op de fiets of te voet (supermarktbeleid p. 10), maar ook bij de ambitie onnodig autoverkeer in de openbare ruimte te weren. De gewenste Lidl sluit dus ook aan op de te koesteren verblijfskwaliteit. De komst van een Lidl versterkt de in het supermarktbeleid genoemde bestaande pull factoren (kwaliteit winkelaanbod, faciliteiten centrum), terwijl de push factoren (bereikbaarheid, betaald parkeren) niet relevant zijn omdat de Lidl-vestiging vrijwel geen autoverkeer trekt.

#### 4.3. Voldoende distributieplanologische ruimte

Voorts blijkt uit het supermarktbeleid dat er voldoende ruimte is voor een uitbreiding van het winkelwinkelvloeroppervlak met 700 tot 1.200 m<sup>2</sup>. Nu het voornemen bestaat de Aldi te verplaatsen naar een locatie buiten het centrum, neemt de ruimte in het centrum alleen maar toe. Bovendien blijft het aantal supermarkten in het centrum van Bergen beperkt tot drie. Er is geen sprake van het toevoegen van een vierde supermarkt in het centrum die zou kunnen leiden tot een (te) dominantie positie van supermarkten in het centrum. Voor de weinig levensvatbare Aldi komt simpelweg een meer op het centrum van Bergen afgestemde (met een onder meer aanzienlijk minder (auto)verkeersaantrekkende werking) supermarkt terug, zodat sprake blijft van "drie elkaar aanvullende supermarkten" (plantoelichting, par. 2.2.1).

#### 4.4. Versterking detailhandelsstructuur

Sterker nog: indien de Lidl zich niet zou vestigen en de Aldi verplaatst, leidt dat tot een afvloeiing van bezoekers en dus ook bestedingen in het centrum. Het mag bekend worden verondersteld dat supermarkten een belangrijke trekkersfunctie hebben en bovendien leiden tot veel combinatiebezoek met andere winkels. Dat is in het bijzonder het geval indien die andere winkels op korte afstand zijn gelegen. Dat is op de locatie voor de Lidl zeker het geval: deze ligt midden in het centrum-winkelgebied tussen de 'gewichten' aan de halter Deen en Albert Heijn, zodat zelfs een combinatiebezoek met die beiden supermarkten voor de hand ligt en de detailhandelsstructuur - binnen de kaders van het supermarktbeleid - verder wordt versterkt. Versterking van die structuur is ook één van de ambities van de 'Detailhandelsvisie Regio Alkmaar 2025'. "Inzetten op versterken van de structuur" is namelijk als regionale afspraak geformuleerd. Het laten verdwijnen van een complementaire supermarkt uit het centrum staat daar haaks op.

Voor zover de Aldi niet zou verplaatsen geldt het volgende. In het 'Supermarktonderzoek centrum Bergen' van 13 oktober 2016 is op pagina 3 en 4 ingegaan op de huidige Aldi en het toekomstperspectief daarvan. Ten eerste blijkt dat Aldi verouderde winkels van tussen de 300 en 600 m<sup>2</sup> wvo wil verplaatsen dan wel sluiten, zodat reeds daarom een sluiting voor de hand ligt. Ten tweede zijn bereikbaarheid met de auto en goede parkeergelegenheid essentieel, terwijl deze beiden ontbreken. Tot slot zal zeker enige omzet van Aldi naar Lidl toevloeien. Gelet op de ook overigens ongunstige uitgangspositie zal dat zeker de nekslag zijn. De huidige vestiging van de Aldi heeft dan niet langer bestaansrecht en zal vanzelf sluiten, terwijl de detailhandelsstructuur onder de streep dus niet of nauwelijks zal wijzigen en eerder zal worden versterkt.

#### 4.5. Conclusie

Lidl concludeert dan ook dat haar initiatief voor een supermarkt in het centrum van Bergen juist past in het conceptbeleid ten aanzien van supermarkten. Het initiatief is kleinschalig, trekt vooral klanten te voet en op de fiets en voorziet daarmee in een perfect op het centrum van Bergen afgestemd supermarktformat waarvoor voldoende distributieve ruimte bestaat. De bestaande detailhandelsstructuur zal hier alleen maar mee versterken. Zij verzoekt dan ook de mogelijkheden

voor exploitatie van een supermarkt aan het Plein 29 in Bergen te handhaven en dus positief te bestemmen.

## 5. Dienstenrichtlijn

In het verlengde van het voorgaande acht Lidl het ontwerpplan in strijd met de Dienstenrichtlijn. In het bijzonder meent Lidl dat de beperking – want daarvan is onbetwist sprake – evenredig is. Daartoe is het volgende van belang.

### 5.1. Geschiktheid

Ten eerste is de maatregel niet geschikt om het beoogde doel te bereiken, althans die geschiktheid is niet aangetoond. De geschiktheid van het plan is namelijk niet onderbouwd aan de hand van een analyse met specifieke onderzoeksgegevens, zodat de effectiviteit van de maatregel niet vaststaat. Er is slechts in algemene bewoordingen aangegeven dat supermarkten streven naar een dominantie positie en de dominantie van supermarkten sinds 2002 is toegenomen. Vervolgens wordt geconcludeerd dat regulering van de locaties waar zich supermarkten kunnen vestigen de enige manier is waarop de winkelstructuur van Bergen kan worden beschermd. Het enkel afzetten van het landelijke aandeel supermarkten in de branchegroep levensmiddelen tegen het aandeel supermarkten in Bergen onderbouwt echter niet de geschiktheid van het middel. Sterker nog, het is een indicatie voor het ontbreken van supermarktmeten in Bergen, voor het juist niet toepasbaar zijn van die cijfers op de specifieke situatie in Bergen en voor het tegen wil en dank kunstmatig in stand houden van een situatie die in bij een vrije vestiging van diensten niet zou bestaan. Immers, zou de Lidl zich in het centrum van Bergen vestigen, dan betekent dat zoals gezegd het einde van de Aldi en wordt de bestaande supermarktstructuur behouden. Ruimtelijke ordening is niet bedoeld om een toevallig reeds gevestigde supermarkt tegen beter weten in de hand boven het hoofd te houden.

### 5.2. Coherente en systematische toepassing

In de tweede plaats wordt de maatregel niet coherent en systematisch toegepast. Enerzijds volgt uit het beleid dat het huidige supermarktaanbod in het centrum van Bergen qua positionering en koopgedrag compleet, evenwichtig en complementair is. Anderzijds is het ontwerpplan erop gericht de supermarkten op twee locaties aan de rand van het centrum te concentreren, zodat de bestaande situatie kennelijk niet voldoet.

Vervolgens blijkt de eigenlijke ambitie de Aldi te verplaatsen naar een locatie buiten het centrum, hetgeen zou aansluiten bij een gewenst haltermodel, maar wordt de bestaande Aldi-vestiging niet onder het overgangsrecht gebracht. Ook zou verplaatsing van de Aldi betekenen dat de bestaande supermarktstructuur van het centrum ("compleet, evenwichtig en complementair") wordt aangetast, zodat er juist alle aanleiding is het 'gat' dat de Aldi achterlaat op te vullen met een supermarkt uit hetzelfde segment (een Lidl). Daarbij komt nog dat door een verplaatsing van de Aldi naar een locatie buiten het centrum, ook een 'trekker' uit het centrum verdwijnt. Om de bestaande structuur te behouden ging het supermarktonderzoek uit 2016 dan ook uit van een uitbreiding van de Aldi. Het merkt daarover op (p 7-8):

*"Supermarkten zijn in toenemende mate ook belangrijk voor sterke en toekomstbestendige winkelgebieden. Door het online winkelen binnen andere segmenten blijft de aankoop van dagelijkse goederen een belangrijke trekker om een winkelgebied fysiek te blijven bezoeken. Wanneer de AH en Aldi in het centrum van Bergen een sterkere positie verwerven door de kwaliteitsimpuls die de uitbreidingen met zich meebrengen, zal de binding met het totale centrum van Bergen vergroten. Wanneer de supermarkten aantrekkingskracht winnen en meer bezoekers naar hun winkels halen, neemt de kans op combinatiebezoeken met andere winkels in het centrum ook toe en profiteren andere ondernemers ook. Het centrum van Bergen heeft vier supermarkten: de full-service supermarkten Albert Heijn en Deen, de discounter Aldi en de biologische Estafette. Buiten het centrum bevindt zich nog de biologische supermarkt Organic. Het totale supermarktaanbod in het centrum biedt diversiteit wat de toekomstbestendigheid van het centrum sterker maakt. De consument heeft de keuze voor welk type supermarkt op*

*welk moment. Om een onderscheidende supermarkt zoals de Aldi voor het centrum van Bergen te behouden is echter wel de uitbreiding en verplaatsing noodzakelijk, in haar huidige vorm als winkel van nog geen 400 m2 is het geen toekomstbestendige supermarkt en verwachten wij dat de kans klein is dat Aldi deze winkel voortzet. Mocht dit gebeuren dan zullen er Aldi klanten zijn die op zoek gaan naar een andere sterke discounter in de regio, waardoor de afvloeiing vanuit Bergen toeneemt". – onderstr. adv.*

Ook in de Structuurvisie 'Mooi Bergen 2.0' uit 2015 is het belang van voldoende trekkracht door supermarkten benadrukt (p. 13):

*"Voor het centrum van Bergen is het van groot belang dat supermarkten op een goede manier worden gefaciliteerd. Uit onderzoek is gebleken dat de supermarkten belangrijke publiekstrekkers zijn waar andere nabijgelegen winkels van kunnen profiteren. Ondanks de bijzondere (recreatieve) positie van het centrum geldt dit ook voor Bergen. Ook op een doorsnee dinsdag in november zorgt een supermarkt voor voldoende publiek in het centrum. Door supermarkten op een goede manier te faciliteren (omvang, parkeren, bereikbaarheid) en te koppelen aan de rest van het centrumgebied (loopafstanden, zichtrelaties) wordt voldoende oriëntatie op het centrum van Bergen gegarandeerd. Het project Mooi Bergen 2.0 biedt kansen om de supermarkten in het centrum op een betere wijze te faciliteren zodat zij hun publiekstrekkende rol goed kunnen vervullen." – onderstr. adv.*

Kortom: een discountsupermarkt is ook in het centrum van Bergen van belang voor de diversiteit en keuzevrijheid van bezoekers aan het centrum, en daarmee voor de toekomstbestendigheid van het centrum. Dat geldt te meer als loopafstanden beperkt en zichtrelaties goed zijn, zoals op de door Lidl beoogde supermarktlocatie. Nu de Aldi in zijn huidige vorm niet kan worden behouden, is de beoogde Lidl het perfecte alternatief. Te veel afvloeiing van bezoekers aan (en bestedingen in) het centrum wordt daarmee voorkomen, terwijl supermarkten in het centrum geen dominantere positie krijgen dan nu het geval is. Juist de vestiging van die Lidl wordt in het ontwerpplan echter zonder goede reden voorkomen.

Tot slot is de wens de bestaande supermarkten uitbreidingsmogelijkheden te geven in strijd met de doelstelling supermarkten in het centrum niet te dominant te laten worden, in strijd met de versterking van de te koesteren kwaliteit van kleinschaligheid en in strijd met de wens de verblijfskwaliteit te verbeteren, nu vergroting van de bestaande supermarkten alleen maar meer autoverkeer naar het centrum zal trekken.

Al deze tegenstrijdigheden maken dat de maatregel niet coherent en systematisch wordt toegepast.

### 5.3. Effectiviteit

Mede gelet op het voorgaande is ook niet duidelijk of de maatregel een zinvolle bijdrage levert aan het gestelde doel.

### 5.4. Proportionaliteit en subsidiariteit

Verder meent Lidl dat de beperking verder gaat dan nodig om het nagestreefde doel te bereiken. In zijn algemeenheid wordt gesteld dat supermarkten kapitaalkrchtig zijn waardoor zij locaties kunnen ontwikkelen en daardoor de structuur kunnen bepalen. De groei in dominantie van supermarkten zou daarom alleen kunnen worden beperkt door de mogelijke vestigingslocaties te beperken. Vervolgens wordt opgemerkt dat Bergen hierop juist een uitzondering is. Juist vanwege die uitzonderingspositie is een toelichting van de algemene tendens onvoldoende om de proportionaliteit en subsidiariteit van de maatregel te onderbouwen. Zo is niet duidelijk waarom ook een 'city format' moet worden uitgesloten, terwijl dat format andere gevolgen heeft dan een gebruikelijke 'full service' supermarkt. Verder is niet onderbouwd dat, gelet op de huidige slechte uitgangspositie van Aldi, er toch voor moet worden gevreesd dat Aldi niet zal worden gedwongen te sluiten, simpelweg door concurrentie van bijvoorbeeld de nieuwe Lidl-vestiging. Met andere woorden: laat de marktwerking zijn gang gaan. Tot slot is niet toegelicht waarom niet kan worden

volstaan met een maximaal aantal van drie supermarkten in het centrum, zoals nu ook het geval is en zoals – kennelijk – in nagenoeg perfecte balans is.

Tot slot meent Lidl dat sprake is van een ongerechtvaardigde bevoordeling van bestaande supermarkten boven nieuwe toetreders tot de markt. Het plan verstoort het gelijke speelveld van marktpartijen, zonder dat daarvoor een genoegzame rechtvaardiging bestaat. Het duidelijkste voorbeeld daarvan is het feit dat Aldi niet wordt wegbestemd, terwijl de huidige vestiging op meerdere vlakken in strijd is met het supermarktbeleid (o.a. verkeersaantrekkende werking) en ook zeker méér in strijd met dat beleid dan de door Lidl gewenste supermarkt.

#### **6. Omgevingsvergunning Lidl**

Zoals reeds opgemerkt heeft Lidl een aanvraag gedaan voor een omgevingsvergunning voor een supermarkt aan het Plein in Bergen. Op dat moment stond het vigerende bestemmingsplan de vestiging van een supermarkt bij recht toe, zodat sprake is van een gebonden beschikking. Indien de rechtbank in de beroepsprocedure over de weigering van de vergunning tot de conclusie komt dat wel degelijk aan de parkeernormen werd voldaan, kan de conclusie niet anders luiden dat alsnog omgevingsvergunning moet worden verleend. Daartoe is overigens alle aanleiding.

Aldus verzoekt Lidl ook daarom het perceel Plein 29 positief te bestemmen voor de vestiging van een supermarkt.

#### **7. Conclusie**

Gelet op het voorgaande verzoekt Lidl uw college de raad voor te stellen onderhavig ontwerpplan niet, dan wel gewijzigd vast te stellen, in die zin dat haar initiatief positief wordt bestemd.

Hoogachtend,  
Poelmann van den Broek N.V.

*ba*





Hehenkamp  
Van Riessen  
Eisenberger  
Advocaten

Sarphatistraat 370 (The Bell')  
1018 GW Amsterdam  
T [REDACTED]  
F [REDACTED]  
E [REDACTED]  
W [www.hre-advocaten.nl](http://www.hre-advocaten.nl)

Kantoor Amsterdam  
mr. Marco H.J. van Riessen  
mr. Koen J.T.M. Hehenkamp

Kantoor Heemskerk  
Kerklaan 11a-3  
1961 GA Heemskerk  
mr drs. Harry S. Eisenberger  
mr. J.F. Ruud Eisenberger



Postbus:-----

ZAAKNUMMER:-----

**Aangetekend**

Gemeente Bergen  
College van b en w  
T.a.v. Afdelingen Vergunningen en  
Handhaving  
Postbus 175  
1860 AD BERGEN (N-H)

Amsterdam, 11 juni 2020

Uw ref.:

Onze ref.: [REDACTED]/110620

Betreft:

[REDACTED]  
Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Supermarkten Centrum Bergen'

Geacht college,

In bovenstaande zaak verzocht cliënte, [REDACTED] mij haar belangen te behartigen een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan 'Supermarkten Centrum Bergen.

Cliënte is eigenaar van het appartementsrecht (tweede, derde en vierde bouwlaag) [REDACTED] te [REDACTED]. Voor het appartementsrecht is een huisnummerbesluit (kenmerk 1 Tup 00043) afgegeven. Onder de woning van cliënte (de eerste bouwlaag van het pand) is lange tijd een restaurant gevestigd.

Op het perceel gelegen naast dat van cliënte wordt binnen afzienbare termijn een nieuw hotel gerealiseerd door [REDACTED] (hierna: Parkhotel Bergen). In het kader van de realisering van het nieuwe hotel zijn cliënte en de eigenaar van Parkhotel Bergen in onderhandeling getreden over de van cliënte gewenste medewerking. In dat verband is het cliënte zeer recentelijk gebleken dat de gronden aan Breelaan 21A krachtens de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Bergen Centrum' de bestemming 'Hotelbedrijf pension' (Hp) hebben.

Dit betekent dat als toegestaan gebruik van de gronden aan Breelaan 21A geldt, de uitoefening van het horecabedrijf in een pension en in verband daarmee het gebruik van daartoe dienende gebouwen waaronder dienstwoningen (artikel 12 lid 1). Een dienstwoning is, gelet op de daaraan gegeven definitie, een woning in of bij een gebouw kennelijk bestemd

voor (het gezin van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw, noodzakelijk is (artikel 1 onder x).

Ten behoeve van het wijzigen van de bestemming tot 'Wonen' dient cliënte hierbij de navolgende zienswijze in. Hoewel het ontwerp bestemmingsplan ziet op de wijziging van de bestemming 'Detailhandel' in het centrumgebied van Bergen, ligt de woning van cliënte blijkens de verbeelding in het plangebied. Het opnemen van de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het gebruik van de gronden op de tweede, derde en vierde bouwlaag aan Breelaan 21A zou cliënte veel tijd, geld en energie besparen. Ruimtelijk planologisch gezien bestaat voor het overige geen bezwaar deze beperkte omzetting op grond van een goede ruimtelijke ordening toe te staan. De tot op heden bewoonde 'dienstwoning' zal in gebruik immers geen enkele verandering ondergaan indien deze als (gewone) woning zal worden gebruikt.

Ik wacht uw berichten met belangstelling af.

Hoogachtend,



advocaat



Stichting Mr. Frits Zeiler,  
voorheen Vereniging Nieuw Bergen

1

Behoud Dorpsschoon, Landschap en



Aan het College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Bergen (NH)  
Postbus 175  
1860 AD BERGEN (NH)

Postbus:-----

ZAAKNUMMER:-----

Bergen (NH), 11 juni 2020

Betreft: Supermarkten centrum Bergen  
Ontwerpbestemmingsplan,  
Zienswijze  
(NL.IMRO.0373.BPSupermarkten-B001)

GEMEENTE

12 JUNI 2020

BERGEN (NH)

Geacht college,

Graag geven wij onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Supermarkten centrum Bergen'.

In principe zijn wij het geheel eens met de intentie in het centrum van Bergen geen nieuwe supermarkten toe te staan.

Het is correct de bestaande supermarkten als begrip te definiëren en positief te bestemmen en als zodanig aan te duiden op de Verbeelding van het bestemmingsplan. Deze Verbeelding is op de webstek 'Ruimtelijkeplannen.nl' echter moeilijk te vinden.

Het bestemmingsplan omvat een Toelichting en de Regels. Aan de Toelichting is een 'Notitie' toegevoegd met de titel 'Beleid supermarkten Centrum Bergen'. Dit document is onder andere een analyse van de huidige situatie van het winkelbestand, waarin de supermarkten een belangrijke rol spelen. Dit document wordt uitgebreid geciteerd in de Toelichting van het bestemmingsplan. Eén van de conclusies is dat er voor een vierde supermarkt geen ruimte is omdat dan het risico groot is dat de diversiteit van het winkelbestand zal verschromelen. Dit is een belangrijk facet in de beoordeling van het bestemmingsplan. Anderzijds wordt geconstateerd dat zowel Albert Heijn en Aldi te klein zijn en naar uitbreiding streven.

Wij zijn van mening dat vergroting van beide even riskant is voor de diversiteit van het winkelbestand als vestiging van een vierde supermarkt. In ieder geval noopt dit tot grote omzichtigheid in het toestaan van uitbreidingen van beide. Dit is één van de redenen niet accoord te gaan met verplaatsing en vergroting van Aldi naar de Harmonielocatie. Dit te meer door de grote verkeer aantrekkende werking die daarvan zal uitgaan. Juist dit aspect is een belangrijke reden dat het bestemmingsplan De7Dorpelingen geen genade heeft gevonden; niet bij de burgers van Bergen en (indirect) ook niet bij de Raad van State.

Het doet dan ook uiterst vreemd aan om in paragraaf 2.2.2 van de Toelichting (getiteld Visie op de ontwikkeling en locatie van supermarkten) te lezen, dat als tweede optie voor de eventuele verplaatsing van Aldi naar de Harmonielocatie wordt genoemd. Ook figuur 2.4 geeft deze locatie aan.

**Wij zijn daar absoluut tegenstander van!**

Wij kunnen ons niet voorstellen dat de gemeenteraad deze passage zal laten passeren!

**Secretariaat: Breelaan 92N 1861 GH Bergen NH**  
Tel. 072-5812743 - IBAN: NL93 INGB 0008 8794 72

De Toelichting geeft gelukkig aan het eind van paragraaf 3.3.2 terecht aan, dat het indertijd vastgestelde gemeentelijk beleid ten aanzien van de Harmonielocatie niet meer van toepassing is.

Op de Regels hebben wij enkele op-/aanmerkingen.

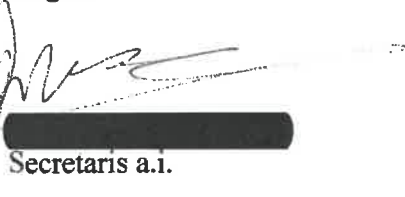
- De wijzigingsbevoegdheid als vermeld in artikel 6 is op zich terecht. Het ware echter gewenst een dergelijk besluit aan algemene inspraak en goedkeuring door de gemeenteraad vooraf te laten gaan.
- Lid 7.1 lid b is in het onderhavige geval volstrekt overbodig en zelfs in tegenspraak met de eerste zin van lid a. Dit lid b behoort te worden verwijderd.

Met de meeste hoogachting,

Namens de 'Stichting Mr. Frits Zeiler,  
voorheen Vereniging Nieuw Bergen'



Bestuurslid



Secretaris a.i.

CC (beide per e-mail):

- Gemeenteraad van Bergen NH
- Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC)

College van B & W van de  
gemeente Bergen  
Postbus 175  
1860 AD BERGEN (NH)

Bergen, 10 juni 2020  
onderwerp: Zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan supermarkten

Geacht College,

De gemeenteraad heeft op 9 mei 2019 besloten om een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied centrum Bergen omdat een evenwichtige verdeling van supermarkten wordt nagestreefd, waarbij moet worden voorkomen dat door een overaanbod van supermarkten ontwrichting van het evenwichtige winkelbestand ontstaat.

Groot is onze verbazing dat u in de Toelichting, behorend bij dit ontwerp bestemmingsplan, stelt dat er in het centrum van Bergen nog een marktruimte van 1100-1400 m<sup>2</sup> BVO zou bestaan en dat dit vervolgens wordt toebedeeld aan supermarkten.

Dit zal er, in tegenstelling van wat u beweert, toe leiden dat het evenwicht wordt verstoord. Voor zover er in het centrum van Bergen nog marktruimte zou bestaan dient deze evenzeer ten goede te komen aan speciaalzaken.

Na het weggeven van de door u geconstateerde maximale ruimte van 1400 m<sup>2</sup> aan twee van de bestaande supermarkten zult u op grond van uw eigen onderzoek en de daaruit getrokken conclusies moeten vaststellen dat dan de ruimte voor uitbreiding van andere winkels ontbreekt.

Het huidige supermarktareaal beslaat 3.136 m<sup>2</sup> bvo. Een toename van het supermarktaanbod met 1.400m<sup>2</sup> bvo (+45%) vormt een enorme bedreiging voor overige detaillisten en speciaalzaken in het centrum en dan blijft er niet veel over van het nu zo geroemde goed functionerende winkelgebied.

Daarnaast heeft de huidige Corona-crisis verstrekende gevolgen voor de detailhandel. Supermarkten hebben hun positie verder kunnen versterken en hun omzet zien stijgen, terwijl speciaalzaken door de overheidsmaatregelen juist hard zijn getroffen en hun omzet hebben zien dalen. U zou juist oog moeten hebben voor de positie van de speciaalzaken, maar in plaats daarvan biedt u uitbreidingsmogelijkheden voor supermarkten met 1.400m<sup>2</sup> en maakt u de positie van supermarkten juist dominantier.

De notitie Beleid Supermarkten Centrum Bergen die bij de stukken zit, dateert van 15 april 2020. Toen was de Corona-crisis zowat op zijn hoogtepunt, maar de gevolgen van deze crisis zijn in het stuk nergens te vinden. Het woord Corona komt in die notitie zelfs niet voor. Onbegrijpelijk.

Wij verzoeken u dringend de Toelichting aan te passen, zodat deze aansluit op de regels en de strekking van het ontwerp bestemmingsplan, namelijk het verbod op nieuwvestiging en verplaatsing van supermarkten. Ook zou er niet alvast een beleidskeuze moeten worden opgenomen waarbij mogelijke marktruimte op voorhand wordt toegedeeld aan twee supermarkten.

U dreigt met deze Toelichting namelijk het goed functionerende winkelgebied Bergen-Centrum naar de knoppen te helpen.

Hoggachtend,  
namens Winkeliersvereniging Bijzonder Bergen

██████████

cc: Gemeenteraad van Bergen



mr. drs. L.T. van Eijck van Heslinga

College van B & W van de  
gemeente Bergen  
Postbus 175  
1860 AD BERGEN (NH)

**Tevens per e-mail:**  
collegesecretariaat@debuch.nl








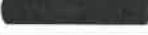
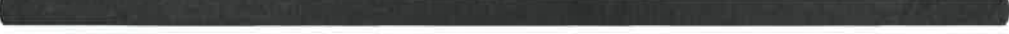
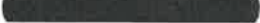
Alkmaar, 8 juni 2020

Inzake : **Bewonersver. Bergen-Centrum/gem. Bergen (supermarkt centrum Bergen)**  
Dossiernr. : **3129**  
E-mail : 

**ZIENSWIJZE GERICHT TEGEN HET ONTWERP BESTEMMINGSPLAN**  
**SUPERMARKTEN**

Geacht College,

Tot mij wendden zich:

1. De vereniging met volledige rechtsbevoegdheid **Bewonersvereniging Bergen Centrum**,  
  

2. De **Stichting Mooier Bergen**,   

3. de besloten vennootschap **Olie Exploitiemaatschappij B.V.**   

4.   

5.   


met het verzoek als gemachtigde namens hen op te treden en deze zienswijze onder uw aandacht te brengen. Tegen het op mei 2020 door u ter inzage gelegde ontwerp voeren zij de navolgende grieven en overwegingen aan:

**Het voorafgaande voorbereidingsbesluit:**

1. Aan dit ontwerp bestemmingsplan ging het voorbereidingsbesluit Supermarkten Bergen Centrum vooraf. Uw raad heeft op 9 mei 2019 besloten om een dergelijk voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied centrum Bergen omdat, zoals u daarin overwoog, in het centrum van Bergen een evenwichtige verdeling van supermarkten wordt nagestreefd waarbij moet worden voorkomen dat een overaanbod van supermarkten in het centrum van Bergen ontstaat zodanig dat een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau kan optreden. Het voorbereidingsbesluit had betrekking op nieuwvestiging van supermarkten inhoudende het (feitelijke en/of toegestane) gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van supermarkten; onder een dergelijke definitie vallen zowel het voor het eerst gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een bepaalde locatie als gevolg van de komst van een nieuwe supermarkt als ten aanzien van verplaatsing van een bestaande supermarkt naar een nieuwe locatie.
2. Het voorbereidingsbesluit werd door u mede genomen omdat ten tijde van de vaststelling daarvan een vestiging van de discount supermarkt Lidl dreigde te worden gehuisvest in het pand van de voormalige ABN Amro bank aan het Plein 29 te Bergen.

**Het bestemmingsplan:**

3. Elk bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: de toelichting, de verbeelding en de regels. De verbeelding en regels zijn het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting vormt de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied / de planontwikkeling, de relevante omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook bevat de toelichting een uitleg van de regels. Hoewel de toelichting niet tot het bindende deel van het bestemmingsplan kan worden gerekend heeft dit onderdeel wel degelijk betekenis omdat uw gemeenteraad zich hierin vastlegt op het te voeren beleid, ook als dit verder strekt dan de regels van hetzelfde bestemmingsplan (waarover later meer).

**De toelichting:**

4. In de toelichting stelt u dat de specifieke samenstelling van het winkelaanbod zorgt voor een subtiel samenspel van supermarkten, speciaalzaken, winkels in mode en luxeartikelen en horeca. U stelt dat dit leidt tot een eigen vitaliteit van het centrum van Bergen, waarbij geen sprake is van structurele leegstand en waarbij Bergen het ten opzichte van het Nederlands gemiddelde juist door de afwijkende verdeling tussen speciaalzaken en supermarkten goed doet. Geen van de genoemde vormen van winkelaanbod domineert. Vervolgens voegt u toe

dat het aandeel supermarkten niet substantieel dominanter moet worden omdat dit zal leiden tot minder speciaalzaken en het veranderen van het profiel van het centrumgebied. Het risico bestaat dan dat een gewoon boodschappengebied ontstaat waardoor het aantal winkels juist zal afnemen met een verminderde vitaliteit en leegstand tot gevolg. Deze conclusies zijn begrijpelijk en rechtvaardigen het bij het voorbereidingsbesluit reeds gedane verbod op vestiging van supermarkten in het centrum van Bergen.

5. Wanneer u stelt dat er in het centrum van Bergen nog een marktruimte van 1100-1400 m<sup>2</sup> BVO zou bestaan betekent het door u beschreven unieke evenwicht dat deze gestelde ruimte niet kan worden toebedeeld aan uitsluitend supermarkten. Dit immers zal, gelet op de voornoemde overwegingen, ertoe leiden dat het subtiele evenwicht wordt verstoord. Voor zover er in het centrum van Bergen nog marktruimte zou bestaan dient deze derhalve evenzeer ten goede te komen aan speciaalzaken, winkels in mode en luxe artikelen en horeca. Uit de toelichting komt verder naar voren dat u overweegt dat de door u gevonden ruimte voor uitbreiding volledig moet worden toegekend aan twee van de drie bestaande supermarkten, namelijk de Albert Heijn en de Aldi. Ook daarmee neemt u een voorschot op de gestelde te verdelen ruimte op een wijze die zich niet verdraagt met uw taak, namelijk het verzorgen van een goede ruimtelijke ordening zonder onderscheid te maken tussen concurrerende bedrijven in dezelfde branche. Het toekennen van de veronderstelde aanwezige uitbreidingsruimte aan uitsluitend supermarkten (en dan nog slechts twee van de bestaande supermarkten) betekent dat u gelijktijdig elke uitbreiding en ontwikkeling en/of nieuwvestiging voor winkels voor dagelijkse boodschappen op slot zetten.
6. Na het weggeven van de door u geconstateerde maximale ruimte van 1400 m<sup>2</sup> aan twee van de bestaande supermarkten zult u op grond van uw eigen onderzoek en de daaruit getrokken conclusies immers moeten vaststellen dat helaas ruimte voor uitbreiding van andere winkels dan supermarkten ontbreekt. De conclusie moet dan ook zijn dat uw analyse van de actuele situatie juist is, maar dat de wijze waarop u in de toekomst het subtiele samenspel van supermarkten, speciaalzaken, winkels in mode en luxe artikelen en horeca, waarbij geen van de verschillende onderdelen dominant is, wilt waarborgen tot het onvermijdelijke einde van de goed functionerende eigen identiteit van het centrum van Bergen zal leiden.
7. De huidige Corona-crisis heeft verstrekende gevolgen voor detailhandel. De van overheidswege opgelegde sluiting en de geleidelijke heropening onder voorwaarden en onder het treffen van maatregelen heeft het subtiele evenwicht onder druk gezet. Supermarkten hebben in dezelfde periode hun positie verder kunnen versterken en hun omzet juist aanzienlijk zien stijgen. Ter waarborging en/of tot herstel van het ook door uw gemeenteraad zo belangrijk geachte evenwicht tussen speciaalzaken en supermarkten in het centrum van Bergen zal de aandacht en ondersteuning uit moeten gaan naar de bestaande detailhandel en

waar mogelijk de uitbreiding daarvan in plaats van naar vergroting van supermarkten in het centrum. De vraag moet dan ook worden gesteld of het beleid supermarkten Centrum Bergen, dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag is gelegd, door de door de corona-uitbraak in een stroomversnelling geraakte veranderingen inmiddels niet als achterhaald moet worden beschouwd. De notitie is gedateerd 15 april 2020 maar rept met geen woord over de corona-crisis hoewel deze op dat moment al in volle omvang zichtbaar was. Nu het hier nog een concept betreft kan dit in de definitieve versie nog worden hersteld.

8. In uw toelichting geeft u terecht aan dat voor het verder verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum het noodzakelijk is onnodig autoverkeer in de openbare ruimte aldaar te weren. Daarbij stelt u terecht dat een belangrijk aspect daarbij is het aantal grootschalige veelal met de auto bezochte winkels te beperken en supermarkten niet centraal in het centrum te vestigen maar op andere goed bereikbare locaties. Laat het duidelijk zijn dat de indieners van deze zienswijze dit uitgangspunt volmondig onderschrijven.

**Toelichting verwijst ten onrechte naar mogelijkheid vestiging Aldi aan Harmonielocatie:**

9. In het voorgaande bestemmingsplan Bergen centrum van 21 juni 1977 zijn een groot aantal percelen in het centrum van Bergen voorzien van een bestemming waarin de functie detailhandel is toegestaan.
10. het in artikel 5 van dit ontwerpbestemmingsplan opgenomen verbod tot gebruik als supermarkt richt zich uitsluitend op gronden met een bestemming ten behoeve van detailhandel. Voor de percelen gelegen naast de Deen (de zogenaamde Harmonie-locatie) geldt dat in het bestemmingsplan uit 1977 deze percelen zijn voorzien van de bestemming "openbare doeleinden". Nu het verbod tot gebruik als supermarkt slechts van toepassing is op percelen met een bestemming van detailhandel is het niet begrijpelijk en onzorgvuldig om, voor percelen die niet binnen de reikwijdte van dit bestemmingsplan en dit verbod vallen, alvast een voorschot te nemen op een eventuele bestemming als supermarkt.
11. Bovendien haalt de gemeenteraad hiermee, al dan niet bedoeld, een discussie binnen over eventuele planschade. In dit bestemmingsplan wordt mede gelet op de toelichting op percelen met de bestemming openbare doeleinden een voorschot genomen om een supermarkt toe te staan, terwijl op percelen waar een supermarkt is toegestaan op grond van het geldend bestemmingsplan deze mogelijkheid tot gebruik als supermarkt juist wordt uitgesloten. De planologisch stap van de functie openbare doeleinden naar supermarkt is uiteraard aanzienlijk groter dan de stap van detailhandel waar een supermarkt niet is uitgesloten naar supermarkt.



12. Tegenover derden die mogelijk een supermarkt op een perceel met de bestemming detailhandel, waar een supermarkt niet is uitgesloten, willen realiseren is het dan ook verstandiger om niet gelijktijdig andere minder voor de hand liggende percelen (geen detailhandel) aan te duiden als "mogelijk geschikt voor een supermarkt". Een dergelijke voor de uitleg van de regels overbodige en onlogische motivering dient niet in de toelichting van dit bestemmingsplan te worden opgenomen. Het belemmert de gemeenteraad bovendien in het nemen van ruimtelijke besluiten voor het plangebied behorend bij dit bestemmingsplan. De raad wordt immers gebonden aan een uitgesproken beleidskeuze waarop zij maar moeilijk terug zal kunnen komen, een gevolg dat de raadsleden zich mogelijk niet realiseren.
13. In hoofdstuk 2.2.2 van het ontwerp bestemmingsplan heeft u een visie op de ontwikkeling en locatie van supermarkten opgenomen. Daarin spreekt de gemeenteraad zich uit over het beleid dat zij verder wenst te ontwikkelen om het bijzondere karakter en de bestaande vitaliteit van het winkel -en horeca-aanbod in het centrum van Bergen in stand te houden. Er worden aan de hand van deze beleidsnotitie twee opties benoemd om de Aldi te moderniseren naar een maatvoering van 1100-1400 m<sup>2</sup> BVO. Daarbij wordt primair gedacht aan een goed bereikbare locatie (ook vanuit de andere kernen) buiten het centrum van Bergen. Daarbij onderkent u dat de Aldi niet essentieel is voor het functioneren van het centrum van Bergen maar het wel van belang acht dat er een discount-supermarkt gevestigd blijft binnen de kern Bergen.
14. Vervolgens echter stelt u onder optie 2 dat indien het verplaatsen naar een locatie buiten het centrum niet mogelijk blijkt de Aldi eventueel zou kunnen worden verplaatst naar het naast de Deen gelegen kavel (de zogenaamde Harmonie-locatie) aan het plein. Hiermee wordt een duidelijk voorschot genomen op de verplaatsing van de Aldi vanaf de huidige locatie naar de Harmonie-locatie. Los van het feit dat een dergelijke verplaatsing in dit bestemmingsplan niet thuishoort en ook niet in de regels is terug te vinden ondermijnt een dergelijke benadering de kansen van het realiseren van optie 1. Het zou de betrokken partijen (eigenaar/gebruiker) goed kunnen uitkomen om een alternatieve locatie buiten het centrum, maar in de kern van Bergen, te blokkeren om zo het enige door u aangereikte alternatief, het toelaten van een supermarkt op de Harmonie-locatie, te bewerkstelligen. Ook hiermee stelt u zich volledig afhankelijk van de goede wil en oprechtheid van rechthebbenden (eigenaar/gebruiker) van de huidige locatie van de Aldi. Voor zover mijn cliënten bekend is de (mede)eigenaar van het huidige pand van de Aldi aan de Jan Oldenburglaan 21 niet voornemens toe te staan dat de aanduiding "supermarkt" wordt verwijderd.
15. In hoofdstuk 3.3.2 stelt u onder het kopje "De Zeven Dorpelingen" dat de vestiging van een supermarkt op de Harmonie-locatie integraal is vernietigd bij de uitspraak van Raad van State

van 10 april 2019. Inmiddels heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan "De Zeven Dorpelingen" zoals oorspronkelijk op de daarvoor bestemde website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) verwijderd, zowel in de ontwerp als in de vastgestelde versie. Dit in procedure gebrachte bestemmingsplan heeft, evenals de daarvan onderdeel gemaakte documenten geen juridische status meer.

**Dienstenrichtlijn:**

16. Uit de toelichting en de bijlage bij de toelichting kan worden afgeleid dat u bij het opstellen van dit bestemmingsplan ook aandacht heeft willen besteden aan de Europese dienstenrichtlijn. Recent, namelijk bij uitspraak van 15 april 2020 heeft de Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan "Winkeldiversiteit-Centrum" van de gemeenteraad van Amsterdam de wijze van toepassing van de Europese dienstenrichtlijn bij een bestemmingsplan dat beoogt een monocultuur aan winkels en voorzieningen in het centrum tegen te gaan door een aanscherping van het al bestaande beleid in het bestemmingsplan toe te passen.
17. De uitspraak van de Raad van State toepassend op dit ontwerpbestemmingsplan kan worden geoordeeld dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening mogelijk is om regels in een bestemmingsplan zodanig aan te scherpen dat een te eenzijdig aanbod wordt voorkomen. Daarbij kan worden bepaald dat de overheersende branche alleen nog mag plaatsvinden binnen de winkels die dit ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan reeds legaal deden. In Amsterdam ging het om winkels voor toeristen, in het centrum van Bergen gaat het om supermarkten. In Amsterdam werd gekozen voor een categorische uitsluiting van nieuwvestiging en/of verplaatsing. In Bergen lijkt uw gemeenteraad ervoor te kiezen om enerzijds het gebruik van panden met detailhandelsbestemming door supermarkten te verbieden en gelijktijdig een uitzondering toe te staan voor een perceel zonder detailhandelsbestemming. Bij toetsing van het gebruiksverbod aan de voorwaarden gesteld in artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn zal moeten worden geconstateerd dat een territoriale beperking niet te verenigen valt met het gelijktijdig daarin opnemen van de verplaatsing/nieuwvestiging van één specifiek aangeduide supermarkt (de Aldi).

**De regels:**

18. De beperking voor het gebruik van percelen binnen het plangebied met de functie detailhandel is opgenomen in artikel 5.1. Daarin staan de bestaande legaal aanwezige supermarkten als toegestaan en voor alle overige percelen met de bestemming detailhandel uitgesloten. Dit artikel geeft de basis om geen nieuwe supermarkten binnen het plangebied toe te laten. Het opnemen van artikel 6 bevat een wijzigingsbevoegdheid geldend voor de drie aanwezige supermarkten (de Deen, Albert Heijn en Aldi), waarbij is opgenomen dat de aanduiding voor het perceel zal worden verwijderd wanneer het gebruik van dat perceel als supermarkt

gedurende een periode van tenminste 12 maanden aaneengesloten niet heeft plaatsgevonden dan wel met rechthebbenden (eigenaar/gebruiker) zou zijn overeengekomen.

19. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft geen sluitende afdwingbare regeling. Immers, indien op en andere locatie één van de drie supermarkten een nieuwe vervangende bestemming voor het gebruik als supermarkt verkrijgt dient terstond het gebruik als supermarkt te worden beëindigd en te worden wegbestemd. De nu opgenomen wijzigingsregel geeft de mogelijkheid om binnen 12 maanden in de "verlaten" locatie opnieuw een supermarkt te vestigen. Er wordt derhalve nu reeds een mogelijkheid opgenomen om onder het wegnemen van de mogelijkheid tot gebruik van de gronden als supermarkt uit te komen. Dit is niet alleen een onwerkbare en onlogische benadering maar bovendien iets wat de gemeenteraad niet beoogt. Het kan immers ertoe leiden dat de gemeenteraad instemt met een nieuwe locatie voor een supermarkt en daarmee (wanneer de wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast) geconfronteerd wordt met een nieuwe vierde supermarkt. Dat is echter gelet op het uitgangspunt van dit ontwerp bestemmingsplan door de gemeenteraad onwenselijk geacht. Verondersteld mag worden dat deze wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen om de aanduiding supermarkt op de oude locatie te kunnen wegnemen op het moment dat de supermarkt op de nieuwe locatie zijn deuren opent zodat op de oude locatie de supermarkt niet kan worden voortgezet of opnieuw zich hier een (andere) supermarkt kan vestigen.
20. Daarnaast wordt de mogelijkheid tot toepassing van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen op het moment dat rechthebbenden dit zijn overeengekomen. Hiermee wordt de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid afhankelijk gesteld van een civiel nog te sluiten overeenkomst. Natuurlijk kan het bereiken van een dergelijke overeenkomst als een voorwaarde worden beschouwd voor het toestaan van een supermarkt op een andere locatie in de kern Bergen maar een dergelijke onzekere civiele rechtshandeling dient niet onderdeel gemaakt te worden van een bestemmingsplan.
21. In een opmerkelijk vergelijkbaar geval heeft de gemeenteraad van Enschede een ontwerpbestemmingsplan opgesteld ("Verplaatsing Aldi Deurningerstraat") met bepalingen die moeten voorzien in een vergelijkbare regeling. Deze regeling moest enerzijds de verplaatsing van de Aldi supermarkt naar een nieuwe locatie regelen en anderzijds voorkomen dat op de oude locatie een (andere) supermarkt zich kon vestigen. De relevante regels in dat bestemmingsplan luiden:

### **3.5 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING**

*Het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van detailhandel ter plaatse van de 'bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - met lettercode a' is uitsluitend toegestaan mits:*

- a. *het gebruik van de opstallen aan de Deumingerstraat 97, kadastraal bekend als gemeente Enschede, sectie ., nummers ..., ten behoeve van een supermarkt/winkel in levensmiddelen buiten gebruik zijn gesteld en/of zijn gesloopt.*
- b. *in afwijking van het bepaalde onder a. is het gebruik wel toegestaan, voor een periode tot maximaal drie maanden na de oplevering van het hoofdgebouw op het bouwperceel*

### **3.6 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID**

*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:*

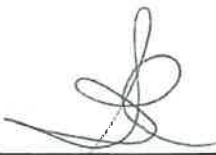
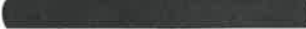
- a. *het verwijderen van een specifieke functieaanduiding van de verbeelding, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;*

22. Allereerst is de gestelde termijn in het bestemmingsplan van Enschede veel korter en bovendien zijn de bepalingen niet afhankelijk gesteld van overeenkomsten en of verklaringen van derden. Dit geeft meer rechtszekerheid. Deze regeling werd bovendien opgenomen in een document waardoor de samenhang en de koppeling tussen verplaatsing van de functie met gelijktijdige definitieve beëindiging van de functie op de oude locatie duidelijk is.

### **CONCLUSIE:**

Namens de indieners van deze zienswijze geef ik u nadrukkelijk in overweging de toelichting behorend bij dit ontwerp bestemmingsplan bij vaststelling zodanig aan te passen dat deze aansluit bij de daaropvolgende regels en de verbeelding zonder dat de problematiek rond de mogelijke verplaatsing van de Aldi naar de Harmonie-locatie daarin wordt opgenomen. Daarbij dient de motivering zoals in de toelichting opgenomen consistent te zijn hetgeen betekent dat daarin niet alvast een beleidskeuze wordt opgenomen waarbij mogelijke marktruimte niet op voorhand wordt toegedeeld aan twee supermarkten. Ten aanzien van de opgenomen regels geef ik u in overweging artikel 6 aan te passen door de gestelde termijn te bekorten tot bijvoorbeeld 6 maanden.

Alkmaar, 8 juni 2020

  
  
gemachtigde.



Postbus:-----

ZAAKNUMMER:-----

**AANGETEKENDE**

AAN Het college van burgemeester en wethouders  
van Bergen  
Postbus 175  
1860 AD BERGEN

VAN [REDACTED]  
Advocaat

TELEFOON [REDACTED]

FAX [REDACTED]

E-MAIL [REDACTED]

BEZOEKADRES Gustav Mahlerlaan 2970  
1081 LA AMSTERDAM

POSTADRES Postbus 59280  
1040 KG AMSTERDAM  
Nederland

INTERNET www.akd.nl

DATUM 8 juni 2020

ONDERWERP **Zienswijze ontwerpbestemmingsplan  
Supermarkten Centrum Bergen**

UW KENMERK --

ONS KENMERK 286997

**ZIENSWIJZE**

Edelachtbaar college,

Op 1 mei 2020 hebt u bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Supermarkten Centrum Bergen vanaf 2 mei 2020 voor zes weken ter inzage ligt en een ieder gedurende die termijn een zienswijze kan indienen. Namens mijn cliënten Aldi Zaandam B.V. en Aldi Vastgoed B.V. ("Aldi"), [REDACTED] en voor wie ondergetekende in dezen optreedt als advocaat en gemachtigde, dien ik hierbij een zienswijze in.

**1. Ontwerpbestemmingsplan Supermarkten Centrum Bergen**

Het ontwerp heeft betrekking op het centrum van Bergen en regelt dat indien daar detailhandel is toegestaan, supermarkten daarvan zijn uitgesloten. Supermarkten zijn in het centrum enkel nog toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. Op de verbeelding van het ontwerp is deze functieaanduiding drie keer opgenomen, namelijk voor de bestaande supermarkten in het centrum: Albert Heijn aan de Breelaan 14, Deen aan het Plein 4 en Aldi aan de Jan Oldenburglaan 21. In artikel 6 van de planregels is bepaald dat burgemeester en wethouders een aanduiding 'supermarkt' kunnen laten vervallen indien gebruik van de gronden als supermarkt meer dan 12 maanden is onderbroken, of eerder indien dat met de rechthebbenden is overeengekomen.

In paragraaf 2.2.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende passages opgenomen:

*"De huidige locatie van de Aldi aan de Jan Oldenburglaan voldoet echter niet aan deze uitgangspunten. Deze supermarkt ligt niet aan een belangrijke toegangsroute naar het centrum, waardoor deze supermarkt autoverkeer het centrum in trekt. De huidige winkel is bovendien zo klein dat deze geen toekomstwaarde heeft. Uitbreiding in voldoende mate is op de huidige locatie economisch niet mogelijk, maar ook niet wenselijk. Indien de Aldi wordt verplaatst zou het in principe*

DATUM 8 juni 2020  
ONS KENMERK 286997  
PAGINA 2 van 3

*uitgesloten moeten worden dat op de huidige locatie een supermarkt terug kan komen.”*

*“Wanneer de plannen voor de verplaatsing van de Aldi naar een nieuwe locatie binnen (optie 2) of buiten (optie 1) het centrum uitgekristalliseerd zijn, zal de verplaatsing door middel van een aparte planologisch-juridische procedure worden gefaciliteerd. Voorwaarde daarbij zal zijn dat de supermarkt-aanduiding op basis het voorliggend bestemmingsplan voor de huidige locatie zal worden verwijderd.*

*Daarvoor wordt in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen in geval van een voorgenomen verplaatsing naar een andere locatie van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik maken wanneer met rechthebbenden overeenstemming is bereikt over het beëindigen van de supermarktfunctie op de bestaande Aldi- locatie.”*

Vergelijkbare passages zijn opgenomen in de beleidsnotitie ‘Beleid Supermarkten Centrum Bergen’ die als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

## **2. Overleg over verhuizing Aldi**

Zoals ook in de voormelde passages in de toelichting is vermeld, is de huidige winkel van Aldi aan de Jan Oldenburglaan 21 te klein. De winkelvloeroppervlakte is te beperkt om een toekomstbestendige winkel te zijn. Omdat er geen ruimte is om op de huidige locatie uit te breiden, is Aldi voornemens te verhuizen, waarbij, zoals ook in de toelichting vermeld, het gaat om aan de ‘Harmonielocatie’ aan de Dreef/ het Plein in het centrum. Hiernaast wordt een tweede optie verkent, namelijk de ‘Scholten-locatie’ aan de Bergerweg 125.

Over de verhuizing van het Aldi-filiaal in Bergen is Aldi al jarenlang met uw gemeente in gesprek. Daarbij is nimmer sprake geweest van een voorwaarde dat de huidige locatie van Aldi planologisch moet worden ‘dichtgezet’ voor vestiging van een supermarkt. Aldi is dan ook door de hiervoor opgenomen passages in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan overvallen en vertrouwt erop dat dit zal worden aangepast.

## **3. Zienswijze: aanpassen van toelichting en beleid**

Aldi heeft op zichzelf geen bezwaar tegen de in artikel 6 van de planregels opgenomen bevoegdheid voor uw college om een functieaanduiding ‘supermarkt’ te laten vervallen, maar kan zich niet vinden in de opgenomen passages in de toelichting en het beleid. Namens mijn cliënten verzoek ik uw college dan ook om deze passages te laten vervallen of zodanig aan te passen dat daarin niet wordt gesteld of wordt gesuggereerd dat het vervallen van de functieaanduiding ‘supermarkt’ op de huidige locatie van de Aldi aan de Jan Oldenburglaan voorwaarde is voor het nemen van een planologisch besluit ter realisatie van een Aldi-filiaal op een andere locatie in of buiten het centrum van Bergen.

De toelichting, en het onderliggende beleid, treden op dit punt buiten de kaders van het bestemmingsplan. Planregels zijn algemene regels die meerdere keren kunnen worden toegepast. Ter

DATUM 8 juni 2020  
ONS KENMERK 286997  
PAGINA 3 van 3

toelichting van de wijzigingsbevoegdheid van uw college is het voldoende erop te wijzen dat toekomstige ontwikkelingen, zoals het vertrek van een supermarkt of vestiging van een nieuw supermarktfiliaal op een andere locatie binnen of buiten het centrum, aanleiding kunnen geven een functieaanduiding 'supermarkt' te laten vervallen. Het is onnodig om reeds op dergelijke ontwikkelingen, zoals een verhuizing van Aldi, vooruit te lopen. Bovenal geldt dat een voorwaarde voor verhuizing van Aldi niet in dit bestemmingsplan wordt gesteld, noch zou kunnen worden gesteld. Het bestemmingsplan maakt immers niet de vestiging van een Aldi-filiaal op een andere locatie mogelijk. De betreffende passages van de toelichting vallen dan ook volstrekt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

Daarnaast is van belang dat het niet noodzakelijk is om uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening te eisen dat de functieaanduiding op de huidige locatie van Aldi bij verhuizing vervalt. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is immers door uw gemeente uiteengezet dat er voor supermarkten in Bergen een ontwikkelruimte van 700 tot 1.200 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte is. De huidige locatie van Aldi heeft slechts een winkelvloeroppervlakte van 360 m<sup>2</sup>. Dit is ruimschoots minder dan de aanwezige ruimte voor uitbreiding van het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte. Bovendien kan ten zeerste worden afgevraagd of het beleid dat uw gemeente voert – gericht op het voorkomen van de vestiging van een vierde supermarkt in Bergen – in overeenstemming is met de Dienstenrichtlijn. Uw gemeente ziet immers ruimte voor een grotere totale winkelvloeroppervlakte van supermarkten in het centrum. Het is dan ook niet aannemelijk dat vestiging van een vierde supermarkt op zichzelf tot onaanvaardbare leegstand zal leiden. Het beleid lijkt te zijn ingegeven door economische in plaats van ruimtelijke motieven. Het stellen van de voorwaarde dat de functieaanduiding op de huidige locatie van Aldi bij verhuizing vervalt, is derhalve niet noodzakelijk uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en daarom in strijd met de Dienstenrichtlijn.

#### 4. Afsluitend

Zoals hiervoor is toegelicht, heeft Aldi op zichzelf geen bezwaar tegen de in artikel 6 van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor uw college, maar verzoekt zij de daarop betrekking hebbende toelichting en het onderliggende beleid aan te passen. Aldi kan zich niet vinden in de passages in de toelichting en het beleid waarin staat dat het vervallen van de functieaanduiding 'supermarkt' op de huidige locatie van de Aldi aan de Jan Oldenburglaan voorwaarde is voor het nemen van een planologisch besluit ter realisatie van een Aldi-filiaal op een andere locatie in of buiten het centrum van Bergen. De toelichting en het beleid treden in zoverre buiten de kaders van het bestemmingsplan. Het stellen van een dergelijke voorwaarde is bovendien niet noodzakelijk uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en daarom in strijd met de Dienstenrichtlijn. Ik verzoek uw college dan ook namens mijn cliënten om de toelichting en het beleid in zoverre aan te passen.

Met vriendelijke groet,  
mede namens 







Geacht college,

Hierbij ontvangt u onze zienswijze betreffende het Bestemmingsplan supermarkten. Het rapport van Rho 'Beleid supermarkten Centrum Bergen', de Regels en de Toelichting hebben we gelezen en ons verbaasd over dit rapport. De volgende argumenten worden steeds aangehaald in dat rapport om dan vervolgens tot de conclusie te komen, dat er toch wel een supermarkt aan de "rand" van het centrum kan komen, terwijl het volgende in het rapport staat:

- Blz. 12: *Bij het Plein is de auto te dominant aanwezig*
- Blz. 15: *Koopkrachtbinding van 83%* → hetgeen volgens ons betekent dat de Bergenaren tevreden zijn met het winkelaanbod
- Blz. 17: *Supermarktaanbod is genoeg voor de inwoners van Kern Bergen* →
  - o *Er is een zeer laag autogebruik* → dat moeten we zo houden, Schoorl en Egmond hebben zelf supermarkten
  - o *Grote supermarkten: dan neemt het aantal winkels af, minder vitaliteit, meer leegstand*
- Blz. 19: *Winkelaanbod functioneel goed: een te dominante rol van de supermarkten is niet gewenst* → waarom dan uitbreiden, alleen voor de ophoging van de inkomsten van de supermarkt?
- Blz. 20: *uitbreiden naar een nieuwe 4<sup>e</sup> (kleiner) supermarkt is niet gewenst: waarom uitbreiden van AH en Aldi wel?*
  - o *supermarkten moeten het centrum niet gaan domineren.. waardoor ze de ruimtelijke verblijfskwaliteit van het centrum zo min mogelijk aantasten door de auto het centrum in te trekken...Aldi en AH alsnog uit willen of moeten breiden, waardoor de positie van de speciaalzaken onder druk komt te staan. Dit is ongewenst vanuit de kenmerken van het functioneren van het centrum van Bergen*
  - o *Aldi is nu 360 m2 moet worden 1100 – 1400 m2: dan komt de hele regio shoppen hetgeen meer auto's betekent*
- Blz. 21: *Aldi is niet essentieel voor het functioneren van het centrum van Bergen...ook niet passend binnen profiel Centrum Bergen...is nodig voor supermarktaanbod...15% marktaandeel nodig.. dus zijn er 20.000 – 25.000 inwoners nodig → dus zullen er veel regioshoppers nodig zijn en komen almaar meer auto's in Centrum Bergen als Aldi op de Harmonielocatie komt.*
- Blz. 22: *...in Bergen komen veel te voet of met de fiets... prima, dit is zeer duurzaam*
  - o *supermarkten moeten aan de randen van het centrumgebied:*
  - o *AH en Deen liggen aan de rand van het centrum: wat zijn de randen van het centrum? deze supermarkten liggen*

in het centrum volgens fig. 5 op blz. 10 en **niet** aan de rand van het centrum

*Toelichting:*

*De gemeenteraad van de gemeente Bergen heeft de wens uitgesproken om de ruimtelijke kwaliteit van het centrum verder te verbeteren. Verblijfskwaliteit en kleinschaligheid zijn daarbij te koesteren kwaliteiten. Om deze kwaliteiten te kunnen blijven koesteren dient onnodig autoverkeer in de openbare ruimte geweerd te worden. Een van de belangrijke aspecten daarbij is het beperken van het aantal grootschalige veelal met de auto bezocht winkels.....*

Zo kunnen we nog wel doorgaan, het rapport en de Toelichting hebben vele argumenten waarom Aldi niet in het centrum moet komen. En toch wordt er (met opzet) naar toe geredeneerd om Aldi op de Harmonielocatie te krijgen, onbegrijpelijk. Als Aldi wil uitbreiden, dan moet dat buiten het centrum gebeuren, want door deze uitbreiding komt er veel regioverkeer. Bergen heeft ± 12.000 inwoners en die uitbreiding van Aldi, wil die rendabel zijn, vergt 20.000 tot 25.000 inwoners! Hoe kun je na al die argumenten tot de conclusie komen dat Aldi kan uitbreiden op de Harmonielocatie? Het was toch duidelijk dat het merendeel van de inwoners geen Aldi wil op de Harmonielocatie en dit was ook beslist, waarom dan nu toch weer dit rapport, om toch de Harmonielocatie vol te proppen met een grote supermarkt?

In het Financiële Dagblad van 4 juni 2020 stond een interessant artikel 'Coronacrisis zal nog meer gaten in onze binnensteden schieten' Ik raad u aan dit artikel op te zoeken en te lezen. Mocht u het niet kunnen vinden, laat het ons weten en wij zorgen dat u een kopie krijgt.

Het interview van Arend Jan van den Beld in het Bergens Nieuwsblad van deze week klinkt veelbelovend.

*"Het besluit om weer in te stappen viel ook samen met het gegeven dat wethouders anders zijn gaan functioneren. Meer aansluitend bij onze wens om op een andere manier, en vooral vanaf het begin, inwoners te betrekken bij planvorming en besluitvorming...."*

Heel goed...van het begin af aan de inwoners erbij betrekken. Het is dat een van ons lid is van de BBC, maar anders.... hoe moesten wij als inwoners weten over het 'Bestemmingsplan supermarkten' en het rapport van de Rho? Gaarne wat meer communicatie met de burgers, de burgers erbij betrekken.

*"Je bouwt voor decennia en je kunt maar één keer bouwen."* Daar moet dus goed over nagedacht worden samen met de inwoners. En niet drammen door de ambtenaren, bestuur, raadsleden, etc. want de drammers verdwijnen vaak na een aantal jaar: Eric van Hout, Odile Rasch, Hetty Hafkamp zijn inmiddels verdwenen, de huidige bestuurders zullen na een paar jaar ook verdwijnen en dan zitten de inwoners van Bergen met een verknald centrum.

*"Behouden wat we zo mooi vinden en ervoor zorgen dat nieuwbouw een kern versterkt in haar eigenheid"* dat zie ik niet gebeuren met grote supermarkten in de kern, dat is boodschappen inladen in je auto en wegwezen, om spullen in de diepvries of koelkast te doen. Veel inwoners vinden een grote supermarkt erbij in het centrum niet het behouden wat we mooi vinden.

*"...Steeds even een pas terugdoen" ... "Ik wil graag steeds de waarom-vraag stellen."*

Heel goed idee...over alles goed nadenken, wat is nou het probleem....

*"In het lokale bestuur moet je steeds meer lokaal afhandelen. Dus dan heb je je inwoners hard nodig."* Inderdaad, luisteren naar wat de inwoners willen!

Arend Jan, veel succes toegewenst als wethouder!

Met vriendelijke groet,

\_\_\_\_\_

|

