

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@sittard-geleen.nl>
Verzonden: 30-05-2024 09:07
Aan: [REDACTED]@sittard-geleen.nl>
Onderwerp: FW: Huis aan de Markt

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@hotmail.com>
Verzonden: woensdag 29 mei 2024 23:15
Aan: Secretariaat Burgemeester <[REDACTED]@sittard-geleen.nl>; Geilen, Leon <[REDACTED]@sittard-geleen.nl>; Buhler, Judith (Wethouder) <[REDACTED]@sittard-geleen.nl>; Salvino-Meijer, Yvonne (Wethouder) <[REDACTED]@sittard-geleen.nl>; Houtakkers, Andries (Wethouder) <[REDACTED]@sittard-geleen.nl>; Tillie, Ivo (Wethouder) <[REDACTED]@sittard-geleen.nl>
Onderwerp: Huis aan de Markt

College van burgemeester en wethouders
van de Gemeente Sittard-Geleen
Postbus 18
6130 AA SITTARD

Per e-mail aan:

[REDACTED]@sittard-geleen.nl
[REDACTED]@sittard-geleen.nl
[REDACTED]@sittard-geleen.nl
[REDACTED]@sittard-geleen.nl
[REDACTED]@sittard-geleen.nl
[REDACTED]@sittard-geleen.nl

Sittard, 30 mei 2024

Geacht college,

In het Gemeenteblad van 8 mei 2024 maakte u bekend dat u de voormalige V&D-locatie aan de Markt in Sittard gaat verkopen aan Berden.

Ik ben het niet eens met (de gang van zaken rondom) die onderhandse verkoop, de plannen/beoogde invulling van die V&D-locatie en de daaraan gekoppelde plannen voor de locatie Steenweg 12 in Sittard. Via mijn advocaat "â€" [REDACTED] hier in Sittard "â€" heb ik u dat op 22 mei 2024 al laten weten.

Aan u is gevraagd om kort even een pas op de plaats te maken, zodat ik mijn standpunt kan toelichten en voor 1 juli 2024 met u het gesprek aan kan gaan. Helaas gaat u een gesprek uit de weg, en laat u via uw advocaat weten dat de termijn voor het starten van een kort geding tot 5 juni 2024 wordt verlengd. Want volgens uw advocaat wil u spoedig de koopovereenkomst afronden en de V&D-locatie aan Berden leveren.

In uw eigen coalitieakkoord staat dat u streeft naar transparante participatie en u zegt "Sittard-Geleen maken we daarom samen". Dat beleef ik heel anders. Want u wil met mij niet in gesprek, ondanks mijn bezwaren, maar laat via uw advocaat weten dat ik maar een kort geding moet starten.

Procederen is heel iets anders dan participatie, en heeft ook niets met samenwerken of samen bouwen aan Sittard-Geleen te maken. Daarom wil ik liever met u in gesprek over mijn bezwaren om te kijken of we samen een oplossing kunnen bereiken. Daarbij is dan ook aandacht voor de positie van Berden. U hoeft dus niet te vrezen dat u Berden voor het hoofd stoot. Waar het mij om gaat, is dat we samen een betere oplossing bereiken. Dus een win-win-win-situatie voor Sittard-Geleen, voor Berden en voor mijzelf plus andere ondernemers in Sittard.

Ik roep u daarom op om eerst met mij en met andere ondernemers die dezelfde bezwaren hebben, in gesprek te gaan. Dat kan wat mij betreft vÃ³r 1 juli 2024.

Bezwaren

Ik ben eigenaar van een winkelpand op de Steenweg in Sittard. Dit pand waarin ikzelf 54 jaar lang met veel plezier en inspanning een mooie schoenenzaak heb mogen leiden, heb ik na het stoppen van mijn onderneming met heel veel moeite te doen ook richting medecollega's op de Steenweg kunnen verhuren aan de landelijk bekende keten [REDACTED]. Door de verkoop aan Berden worden mijn belangen geraakt, omdat uw plannen niet alleen gaan over de V&D-locatie, maar Ã³k over het verplaatsen van meer dan 5.000 m2 detailhandel (bvo) Ã³n het onttrekken van zoveel detailhandelsruimte op de Steenweg. Verder wil ik, [REDACTED] hieraan toevoegen dat de gemeente door onzorgvuldig handelen mij direct huurinkomsten ontnemt, omdat mijn huurder [REDACTED] met het vertrek van Berden op de Steenweg naar de Markt ons pand zal verlaten en een verkoopruimte bij de nieuwe vestiging van Berden op de Markt zal gaan huren. Voor deze inkomstenderving zal ik de gemeente Sittard â€ Geleen voor 100% aansprakelijk stellen. Hierdoor komt 400 m2 op de Steenweg 27/29 en 31 leeg te staan ,die ik nooit meer ingevuld zal krijgen.

Uit het Gemeenteblad en uit de koopovereenkomst met Berden blijkt niet dat u (voldoende) rekening heeft gehouden met mijn belangen en die van de overige ondernemers op bijvoorbeeld de Steenweg in Sittard. Ook is er volgens mij sprake van fouten in uw eigen afwegingen. Dat licht ik hierna toe.

Ik vind dat uw besluitvorming niet zorgvuldig genoeg is voorbereid en ook onvoldoende gemotiveerd is. Dit zou in de toekomst voor een rechter aanleiding kunnen zijn om een streep te zetten door uw plannen of aan mij en andere ondernemers schadevergoeding toe te kennen. Ook bestaat de kans dat uw plannen uiteindelijk niet gerealiseerd kunnen worden, ondanks verkoop van de V&D-locatie aan Berden. Want u zult namelijk ook de huidige bestemmingsregels van zowel de locatie op de Markt als op de Steenweg moeten wijzigen en een omgevingsvergunning moeten afgeven. De huidige bestemmingsregels voor de locatie aan de Markt staan namelijk geen grote detailhandelsruimte meer toe.

Dit alles kan tijdens aan de rechter worden voorgelegd om te toetsen, los van de verkoop van de V&D-locatie. Die procedures kunnen vaak lang duren en maken een oplossing er niet eenvoudiger op. Vandaar dat ik u oproep om niet via uw advocaat aan te sturen op een kort geding, maar op een gesprek zodat een oplossing snel dichterbij kan komen.

Mijn argumenten

Ik heb oprecht bezwaar tegen met name uw huidige plannen voor de locaties aan de Markt en aan de Steenweg in Sittard.

Mijn advocaat schreef al dat de door u beoogde doelen met de verkoop zoals genoemd in het Gemeenteblad niet bereikt worden. Onder andere omdat:

â€¸ belangrijke retail (Berden) niet vanuit de periferie naar het centrum wordt verplaatst. Immers, Berden is reeds gevestigd in het centrum van Sittard, meer in het bijzonder in het aanloopgebied, en dus niet in de periferie. Daarnaast wordt Berden niet verplaatst naar het kernwinkelgebied, maar naar een ander deel van het aanloopgebied, zo blijkt uit het kaartje op pagina 3 van de publicatie. Ook komt Berden door die verplaatsing niet dichterbij het kernwinkelgebied te liggen dan thans op de locatie Steenweg 12 het geval is;

â€¸ er ten opzichte van de huidige situatie geen retailmeters vervallen, zoals wordt gesuggereerd. Immers, de retailmeters in de voormalige V&D-locatie zijn in het verleden al grotendeels wegbestemd. Met de plannen/beoogde invulling van de voormalige V&D-locatie wordt die eerdere keuze ongedaan gemaakt en worden er dus retailmeters toegevoegd aan het aanloopgebied; en dus nog niet eens aan het kernwinkelgebied. Dit terwijl het Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek nu juist inzet op stimulering van verplaatsing naar het kernwinkelgebied. Vervolgens beoogt u deze toevoeging zodanig te compenseren respectievelijk salderen dat elders in het aanloopgebied retailmeters onttrokken moeten worden, waarbij u de locatie Steenweg 12 (huidige locatie Berden) op het oog heeft;

â€¸ de voorgenomen verkoop van de voormalige V&D-locatie niet noodzakelijk is om uw stedenbouwkundige wensen te realiseren. Immers, in het kader van een eerdere aanbesteding zijn er twee ontwerpen voor een â€Huis aan de Marktâ€ gemaakt, waarover al inspraak heeft plaatsgevonden onder de burgers van Sittard-Geleen. Hoewel deze ontwerpen te duur bevonden werden, zijn zij inmiddels aangepast aan uw nieuwe eisen zodat ze goedkoper gerealiseerd kunnen worden. Meermaals is getracht

om met u in gesprek te komen over deze aangepaste ontwerpen, maar u negeert die ontwerpen en deze nieuwe initiatieven, zo blijkt bijvoorbeeld uit de publicatie van 28 mei 2024 in De Limburger. Dit laat echter zien dat er wel degelijk andere serieuze gegadigden (dan enkel Berden) zijn voor de aankoop en ontwikkeling van de voormalige V&D-locatie;

Er is sprake van meer serieuze gegadigden dan enkel Berden, maar u negeert dit. Daarmee handelt u in strijd met het gelijkheidsbeginsel en met de hoofdregel uit het Didam-arrest. Ten onrechte biedt u geen mededingingsruimte en wordt afgezien van een selectieprocedure. De beperkte uitzonderingsmogelijkheden die het Didam-arrest biedt, zijn niet van toepassing op de voormalige V&D-locatie, daar waar niet gebleken is dat u op basis van een deugdelijk onderzoek met objectieve criteria heeft vastgesteld dat bij voorbaat al vaststaat dat er slechts één serieuze gegadigde (Berden) in aanmerking komt voor de aankoop.

Om de verkoop aan Berden mogelijk te maken, is vereist dat u eerst meer dan 5.000 m² detailhandel (bvo) onttrekt op de Steenweg. Want pas dan is er op de V&D-locatie weer grootschalige detailhandel mogelijk, nu de huidige bestemmingsregels maar 195 m² aan ondergeschikte detailhandel toestaan op enkel de begane grond. Met uw plannen verliest de Steenweg niet alleen een trekker (Berden), maar ook nog eens heel veel detailhandelsruimte. Dat is in mijn nadeel en ik verwacht hierdoor veel schade te lijden.

Dit is helemaal niet nodig. Want de twee ontwerpen voor een "Huis aan de Markt"™ passen binnen de huidige bestemmingsregels en voorzien vooral in wonen in plaats van detailhandel aan de Markt. Ook zijn die plannen inmiddels aangepast omdat u nu veel minder regels dat eerst hanteert, zodat ze wel binnen uw budget passen zo blijkt bijvoorbeeld uit de publicatie van 28 mei 2024 in De Limburger.

Er is dus sprake van meer serieuze gegadigden dan enkel Berden, maar u negeert andere serieuze gegadigden. Dit terwijl die andere plannen er niet toe leiden dat de Steenweg een trekker en meer dan 5.000 m² detailhandelsruimte (bvo) verliest. Dan ondervindt ik dus geen nadeel en lijdt ik geen schade.

Het is voor mij dan ook onbegrijpelijk dat u met mij geen gesprek aangaat en niet kijkt naar andere serieuze gegadigden. Zij hebben concrete plannen; van luchtkastelen is geen sprake. Nergens zie ik dat u een afweging maakt tussen de plannen van Berden en die van andere serieuze gegadigden, laat staan dat u daarbij ook mijn belangen afweegt. Ook zie ik niet dat u probeert om te voorkomen dat ik onevenredig nadeel ondervindt en daarmee dus schade lijdt.

Wat ik u vraag is dat u niet zomaar aan Berden verkoopt, maar eerst serieus kijkt naar de plannen van de andere serieuze gegadigden. En dat u vervolgens een afweging maakt tussen de diverse plannen, waarbij u in uw uiteindelijke keuze uw rekening houdt met mijn belangen als u opnieuw bij Berden zou uitkomen.

Daarover willen ik en ook andere ondernemers uit Sittard graag op korte termijn met u het gesprek aangaan. Wij zijn helemaal niet uit op procedures tegen Sittard-Geleen en/of tegen Berden. Ik betreur de inhoud van de brief van 27 mei 2024 van uw advocaat dan ook. In plaats daarvan wil ik hierbij nogmaals een duidelijke handreiking doen om het, in goed overleg, op een andere manier op te lossen. Maak er dus geen advocatenwerk van, maar samenwerk(ing).

Ik hoor graag van u.

Met vriendelijke groet, 

Klik niet op links en open geen bijlagen vanuit bronnen uit deze e-mail die u niet vertrouwt en waarvan u niet weet of de inhoud veilig is.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

E Art. 5.1 lid 1 sub e

Deze informatie betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de UAVG