deZEELAND

Gemeente Bergen op Zoom
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Jacob Obrechtlaan 4
4611 AR BERGEN OP ZOOM

Bergen op Zoom, 29 juni 2020

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbeschikking weigering omgevingsvergunning vestiging Aldi

Geacht College,

Bij brief van 20 mei/5 juni 2020, uw kenmerk U20-053750, heeft u ons in kennis gesteld van uw voornemen, om de door ons aangevraagde omgevingsvergunning voor het vestigen van een Aldi-supermarkt in Gebouw 8 op het terrein van De Zeeland, te weigeren. Wij maken hierbij gebruik van de mogelijkheid om ter zake van de daartoe strekkende ontwerpbeschikking, een zienswijze in te dienen.

Communicatie
Vóóraf willen we even onze onvrede uiten over het feit, dat er, ondanks aandringen onzerzijds, geen mogelijkheid is geweest om, voorafgaand aan het innemen van uw standpunt, bestuurlijk en/of ambtelijk tot een overlegsituatie te komen. Zo'n overleg zou de mogelijkheid hebben geboden om de wederzijdse standpunten, met onderliggende argumentatie, met elkaar uit te wisselen. Dit, gekoppeld aan de mogelijkheid om, middels het eventueel vaststellen van (financiële of andere) voorwaarden, met elkaar tot oplossingen te komen.

Verder heeft het ons verbaasd, dat wij door u niet rechtstreeks in kennis zijn gesteld van uw brief van 4 juni jl., die u over onze aanvrage aan de raads- en burgerleden heeft gezonden. Als gevolg hiervan hebben wij de beeldvormende behandeling van deze brief, in de vergadering van 18 juni jl., "gemist", waardoor we niet de gelegenheid hebben gehad om onze aanvrage, ten overstaan van de raads- en burgerleden, nader toe te lichten.

De Zeeland als boodschappencentrum
Door u wordt de voorgenomen weigering gebaseerd op de planologische uitgangspunten, zoals die m.b.t. de ontwikkelingen bij De Zeeland, in de toelichting op het ter plaatse geldende, reeds in 2013 vastgestelde, bestemmingsplan zijn omschreven. En voorts op de beleidsuitgangspunten, zoals vervat in de, door de gemeenteraad in 2016 vastgestelde, Detailhandelsstructuurvisie. Daarbij neemt u de omschrijving van de functie van De Zeeland, zoals die in beide beleidsdocumenten is aangegeven, als uitgangspunt, te weten "een bovenlokaal PDV-cluster, met nadruk op woninginrichting en overig aanbod in volumineuze branches".

deZEELAND

Zoals ook in de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de aanvrage omgevingsvergunning, is gemotiveerd, is De Zeeland, door de ontwikkelingen die er, mét uw instemming, sinds de vaststelling van beide documenten, hebben plaatsgevonden, evenwel uitgegroeid tot (ook) een eigentijds boodschappencentrum. De typering van deze locatie in genoemde beleidsstukken (en in uw ontwerpbesluit) is dan ook niet overeenkomstig de huidige werkelijke situatie.

Het bestemmingsplan De Zeeland zelf, biedt notabene (onder meer) ruimte voor de realisering van:

- een supermarkt met een oppervlakte van 2.500 m² tot 3.000 m² (De Zeeland);
- vier winkels met gespecificeerde vormen van reguliere detailhandel, tezamen met een oppervlakte van 4.000 m² tot 5.000 m² (De Zeeland);
- reguliere detailhandel tot een totaaloppervlakte van 4.000 m2 (Geertruidaplein; inmiddels overgeheveld naar De Zeeland).

Daarnaast laat de Staat van Branches, behorende bij het bestemmingsplan, sowieso een aantal vormen van detailhandel toe, die gebruikelijk ook in andere winkelgebieden gevestigd zijn.

In en bij De Zeeland is aldus op dit moment reeds rechtens reguliere detailhandel toegestaan, zoals die ook in de andere winkelgebieden is toegestaan, en wel tot een omvang die minimaal vergelijkbaar is met de, in de Detailhandelsstructuurvisie als boodschappencentrum aangeduide, andere winkelgebieden.

Deze omstandigheden in acht nemende, zijn de in uw ontwerpbeschikking gebezigde argumenten-contra, die gerelateerd zijn aan het ontbreken van de functie van "boodschappencentrum", niet valide. Uitgaande van de detailhandelsruimte, die het bestemmingsplan de facto biedt, en de invulling die daaraan, ook na de door uw college toegestane verplaatsing van de detailhandels vierkante meters van het Geertruidaplein, is gegeven, functioneert De Zeeland (mede) als boodschappencentrum. Dit zo zijnde, past de verplaatsing van de Aldi van De Gagel naar De Zeeland, naadloos in het, binnen de Detailhandelsstructuurvisie verwoorde, streven tot kwalitatieve versterking van de detailhandelsstructuur: "Door clustering van potenties op een beperkt aantal kansrijke locaties, blijven er kansen op behoud van een divers winkelaanbod (bundeling bezoekersstromen), wordt winkeliers een gezond ondernemersklimaat geboden, en worden marktpartijen gestimuleerd juist op deze locaties te (blijven) investeren", aldus de structuurvisie.

Positie De Zeeland

Niet ontkend kan worden, dat De Zeeland een sterke positie inneemt binnen het winkelaanbod in Bergen op Zoom. Het biedt ruimte aan grootschalige vestigingen in met name genoemde branches, waarvoor in de binnenstad geen, of onvoldoende geschikte, ruimte kan worden gevonden. In dié zin, is er wel degelijk sprake van een complementair aanbod aan de binnenstad. Zoals de binnenstad haar kracht ontleent aan het historische karakter ervan, en aan de diversiteit in functies en (specialistisch) aanbod, wat uitnodigt tot recreatief winkelen, staat De Zeeland, met de aansluitend gelegen woonboulevard, er voor het gericht boodschappen doen. Sámen met de binnenstad, zet De Zeeland Bergen op Zoom als regionaal koopcentrum op de kaart. De één kan a.h.w. niet zonder de ander. De nabije ligging t.o.v. de binnenstad, leidt er ook toe, dat vooral bezoekers van buiten Bergen op Zoom, een combinatiebezoek met de binnenstad afleggen.

deZEELAND

Dat er bij een vestiging van Aldi bij De Zeeland, zoals u stelt, gesproken kan worden van een aantasting van de positie van de binnenstad als recreatief winkelgebied, wordt door ons dan ook niet ingezien. De vestiging van Aldi bij De Zeeland kan overigens bezwaarlijk als een inbreuk op het recreatieve karakter van het winkelgebied in de binnenstad worden aangemerkt, terwijl een onderbouwing van de stelling, dat de positie van de binnenstad hiermee wordt aangetast, in uw ontwerpbesluit volledig ontbreekt!

De andere, te handhaven, boodschappencentra binnen de gemeente, hebben ieder hun eigen verzorgingsgebied, en ondervinden, zo is in de ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd aangegeven, geen of nauwelijks schade van de vestiging van Aldi bij De Zeeland. Ze behouden hun positie, en kunnen deze, vanuit hun eigen kracht, en hun binding met de desbetreffende wijken, nog versterken. Mede daardoor, zal er ook geen sprake zijn van een duurzame ontwrichting van de bestaande en gewenste voorzieningenstructuur binnen de gemeente.

Vraagstelling Aldi
Al jarenlang is Aldi Nederland, met uw bestuur en ambtelijke organisatie, in overleg over een alternatieve locatie voor haar vestiging in het buurtcentrum De Gagel, die vanwege omvang en verzorgingsgebied, geen toekomstwaarde heeft. Die toekomstwaarde komt nog verder onder druk te staan, nu recent duidelijk is geworden, dat zich op het nabijgelegen, te herontwikkelen, Piusplein, een 2-tal supermarkten daadwerkelijk zal vestigen. Daar komt dan ook nog eens bij, dat het bewuste buurtcentrum, geen plaats meer heeft in de winkelstructuur, zoals die in de Detailhandelsstructuurvisie, voor de toekomst is neergelegd. Kortom voldoende redenen voor een toegezegde medewerking aan het vinden van een geschikte alternatieve vestigingslocatie voor Aldi.

Voor een Aldi supermarkt is er in de binnenstad, gezien de gewenste omvang, en de daarmee samenhangende parkeerbehoefte, en bevoorradingsproblematiek, geen plaats.
Aangezien een solitaire vestigingslocatie, gelet ook op het bepaalde in de Detailhandelsstructuurvisie, geen optie is, verdient het aanbeveling om aan te sluiten bij een bestaande, binnen de huidige structuur passende, winkelconcentratie. De Zeeland biedt hiervoor thans, als enige in Bergen op Zoom, een goede gelegenheid.

De Gagel
Aldus komt de locatie van de huidige vestiging in De Gagel beschikbaar. Bij Aldi bestaat de bereidheid om die locatie in te zetten ten behoeve van een herontwikkeling ter plaatse, naar bijvoorbeeld zorgappartementen, of een andere vorm van (sociale) woningbouw, en wil daartoe, indien gewenst, ook het initiatief nemen. In die situatie is er eveneens bereidheid om contractueel of publiekrechtelijk, meteen al afstand te doen van de rechten, die ter plaatse aan de geldende planologische regeling kunnen worden ontleend. Een herontwikkeling van De Gagel naar een andere functie dan detailhandel, is trouwens in lijn met het beleid, zoals dat in de Detailhandelsstructuurvisie is uitgezet, en daarmee, anders dan u beweert, wel degelijk een planologisch belang, waarmee bij de beslissing op onze

Gebouw de Zeeland Bergen op Zoom BV • Postbus 695, 4600 AR Bergen op Zoom • t. 0164 - 24 44 53 • e. administratie@de-zeeland.com
IBAN nr. NL 03 INGB 065 6046 856 • BTW nr. NL 821 717 091 B01 • KvK nr. 2016 4861

aanvrage rekening kan/moet worden gehouden. Bovendien geldt, dat met zo'n herontwikkeling, tevens het aantal in Bergen op Zoom aanwezige detailhandels vierkante meters wordt teruggebracht.

Mocht uw college, of de gemeenteraad, evenwel gehoor willen geven aan de roep om ter plaatse, overigens in afwijking van het geldende beleid, een buurtsuper te handhaven, dan is dat ook zeker bespreekbaar, en wil Aldi zich eventueel wel inspannen om daarvoor een kandidaat te zoeken.

Parkeren
In uw ontwerpbeschikking constateert u, ten onrechte, dat de vestiging van Aldi bij De Zeeland zal leiden tot een, vanuit het oogpunt van parkeren, onwenselijke situatie. Het als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen Parkeer- en verkeersonderzoek, leidt duidelijk tot de conclusie, dat er bij De Zeeland voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, om ook op de drukste momenten, in de, door de nog in te vullen winkelruimten (waaronder de supermarkt) te genereren, (extra) parkeerbehoefte te voorzien. De ruimte die daarvoor nog beschikbaar is bevindt zich bovendien vooral ook nog in de directe nabijheid van de te vestigen supermarkt (nl. achter de woonboulevard).

Europese Dienstenrichtlijn
Tot slot willen we hier nog stilstaan, bij de overwegingen, die u wijdt aan de toetsing aan de Europese Dienstenrichtlijn. In de voorliggende situatie is, zoals u terecht stelt, het uit de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State af te leiden zgn. evidentiecriterium aan de orde. Dat betekent dat hier, anders dan in het geval er sprake zou zijn van een besluit omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan, sprake moet zijn van evidente strijd van de bepaling in het bestemmingsplan, waarmee het aangevraagde in strijd is, wil die bepaling door de rechter overbindend worden verklaard, dan wel buiten toepassing worden gelaten. Dit laat echter onverlet, dat een besluit tot weigering van hetgeen wordt aangevraagd, een onderbouwing moet bevatten, die aan de vereisten van de Dienstenrichtlijn voldoet. Ons inziens is hiervan in de voorliggende situatie geen, dan wel in onvoldoende mate, sprake.

In de ontwerpbeschikking wordt, mede gezien al het bovenstaande, én al hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing van de aanvrage, met bijlagen, is verwoord, op onvoldoende wijze aangetoond, dat er sprake is van een dwingende reden van algemeen belang, om de planologische beperking tot vestiging van slechts één supermarkt binnen het complex van De Zeeland, in stand te houden. En verder zijn wij van oordeel, dat indien door u rechtens staande zou kunnen worden gehouden, dat er wel een dwingende reden aanwezig is, om in het belang van de bescherming van de positie van de binnenstad en/of andere winkelcentra, de voor de Zeeland in het bestemmingsplan vastgelegde branchebeperkingen staande te houden (quod non), de bescherming van dit belang door u niet op een coherente en systematische wijze wordt uitgevoerd.

Wij verwijzen te dezen naar de mogelijkheden voor reguliere detailhandel, die het bestemmingsplan De Zeeland sowieso biedt, alsmede naar de medewerking, die door u, na de vaststelling van dat

bestemmingsplan, en van de Detailhandelsstructuurvisie, is verleend aan de vestigingen van Action, Big Bazar, Scapino, en de Versmarkt in/bij De Zeeland. Bovendien gaat de beperking tot de vestigingsmogelijkheid van één supermarkt bij De Zeeland, verder dan ter bescherming van bedoeld belang nodig is. Verder wijzen wij in dit verband nog op het gegeven, dat de verlening van gemeentelijke medewerking aan de vestiging van een tweetal solitaire Lidl-supermarkten aan de Laan van Borgvliet en de Nijverheidsweg (Halsteren), evenmin getuigt van een coherent en systematisch uitvoeren van het in de Detailhandelsstructuurvisie neergelegde (concentratie)beleid.

Wij concluderen dan ook, dat de betrokken bepaling in het bestemmingsplan, bij toetsing aan de criteria "Noodzakelijkheid" en "Evenredigheid", als bedoeld in artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn, niet in stand zal kunnen blijven.

Conclusie
Al het bovenstaande moet voor u reden zijn, om alsnog te besluiten de gevraagde omgevingsvergunning, onder afwijking van – bedoelde bepaling in – het bestemmingsplan "De Zeeland", te verlenen. De consument (lees: de inwoners van Bergen op Zoom), zo is wel duidelijk, zal er u dankbaar voor zijn.

Met vriendelijke groet,
Gebouw De Zeeland Bergen op Zoom B.V.

J.A.M. Slaats

De activiteit wordt mede met financiële steun van de Provincie Noord-Brabant gerealiseerd.