Roggel, 18 mei 2021

Betreft:
Onderliggende tekst betoog Ondernemersvereniging Roggel tijdens punt 7a (Verplaatsing Jan Linders supermarkt naar de Kerkveldweg en herontwikkeling huidige locatie Dorpstraat 11 te Roggel. Betoog tijdens de commissievergadering Fysiek op 18 mei 2021.

Op basis van de beperkte beschikbare tijd van 5 minuten is gekozen voor slechts een greep uit de vele informatie die beschikbaar is om TEGEN het voorstel van het college te betogen.

Dit zijn:

1. De omgevingsdialoog
2. Communicatie met de Raad en College van B&W van de gemeente Leudal
3. Belangrijke mijlpalen over onderliggende documenten
4. Integriteit

Omgevingsdialoog.

1. De omgevingsdialoog werd geleid door Bart Pluk vastgoedmanager van Jan Linders BV en Reinder Osinga ruimtelijk adviseur van Jan Linders afkomstig van bureau BRO.
2. Voor de omgevingsdialoog waren drie groepen van omwonenden uitgenodigd. De Ondernemersvereniging als belangrijke belanghebbende was niet uitgenodigd voor de omgevingsdialoog
3. Jan Linders geeft aan dat hun strategie erop gericht is om te groeien naar een supermarkt van een winkelvloeroppervlak van 1250 - 1750 m². Vervolgens is hun conclusie dat dit niet kan op de huidige locatie en dat er daarom gekeken is naar 2 andere locaties. Met deze inleidende woorden zijn vele deelnemers aan de dialoog op het verkeerde been gezet, immers voor hun lijkt in een keer de optie in het centrum blijven niet meer te bestaan. Daarom is een dergelijke aanpak tendentieus te noemen, gericht op beïnvloeding in de richting van de wens van Jan Linders BV.
4. Jan Linders geeft tijdens de omgevingsdialoog aan dat zij dit jaar (redactioneel 2020) eigenaar geworden zijn, in plaats van huurder, van het huidige pand aan de Dorpsstraat, waardoor ‘verplaatsing’ van de supermarkt bestemming mogelijk is. Ook dit is misleidende informatie die is opgenomen in de notulen van de omgevingsdialoog. De juiste informatie had moeten zijn: Door de koop van het pand beschikt Jan Linders BV over de supermarkt bestemming, met dien verstande dat deze bestemming uitsluitend ligt op het pand aan de Dorpstraat. Opnieuw worden toehoorders op het verkeerde been gezet.
5. Iemand van de aanwezigen vraagt wat er gaat gebeuren als geen van de andere locaties mogelijk blijkt. Jan Linders BV antwoordt hierop: “Dan gaan wij mogelijk weg”. Een dergelijk wederom tendentieus beeld creëert angst bij mensen, immers je wil toch snel boodschappen in eigen dorp kunnen doen. Ook hier wordt volledig voorbij gegaan aan het feit dat naast Jan Linders nog andere supermarkten met plezier in het ontstane gat willen springen.
6. Voor de rest wordt de omgevingsdialoog ingevuld met de bekende discussies over overlast van allerlei aard en parkeerplaatsen. In de kern zijn de antwoorden ronduit vaag en worden afgedaan met ‘dat vraagt nader onderzoek in de volgende fase als de keuze voor de preferente locatie is gemaakt en het plan hiervoor meer in detail is uitgewerkt’.
7. Resumerend kan gesteld worden dat wij als ondernemersvereniging het betreuren dat wij niet zijn uitgenodigd en dat een omgevingsdialoog op deze wijze in onze ogen nauwelijks tot geen toegevoegde waarde heeft, doch slechts dient om het noodzakelijke vakje in het proces te kunnen afvinken.

Communicatie met de Raad en College van B&W van de gemeente Leudal
De afgelopen maanden is de Raad en het College van gemeente Leudal regelmatig geïnformeerd over het standpunt van de Ondernemersvereniging Roggel. Wij zijn heel blij dat wij hierin gesteund werden door de omwonenden van de Kloosterstraat en door de Dorpsraad. Hierdoor hebben wij het onderwerp naar het niveau getild waar het hoort te liggen. Alle partijen zijn van mening dat de kerngedachte moet zijn een duurzaam leefbare kern Roggel. Uit alle stukken blijkt dat een vitaal centrum hiervoor essentieel is en dat de supermarkt noodzakelijk is om een vitaal centrum te laten voortbestaan. Als antwoord op deze brieven kwam steeds een standaardreactie. Er werd in het geheel niet ingegaan op de opmerkingen, bevindingen en de gevoelens van de ondernemers en omwonenden. Nee wacht maar af was het devies. Het komt dan ook als een donderslag bij heldere hemel dat er nu in een keer zo'n grote snelheid gecreëerd wordt. De tijdsdruk die hierbij ontstaat riekt naar onzorgvuldigheid en het doordrukken van een wens van het college waar geen draagvlak voor kan bestaan.

Belangrijke mijlpalen over onderliggende documenten.

In de brief met kenmerk WABO-2021-57 van het college aan de gemeenteraad van 4 mei jl. is bij het collegebesluit te lezen dat de ***verplaatsing*** van Jan Linders supermarkt weg ***uit het centrum*** als '***kansrijk***' wordt gezien. Dan mag men redelijkerwijs verwachten dat hier toch argumenten voor zijn. Echter belangrijke documenten die juist het tegendeel bewijzen zijn door Uw raad en college in de afgelopen jaren aangenomen. Welke documenten zijn dit dan:

1. Het bestemmingsplan kern Roggel van 2014 is overgenomen in het bestemmingsplan woonkernen Leudal uit 2017. Hiermee is de locatie van de supermarkt specifiek vastgelegd op de huidige plek. Dat is uiteraard niet zomaar gedaan.
2. In de vergadering van de Gemeenteraad van Leudal van 21 mei 2019 heeft uw Raad het Regionaal Beleidskader Werklocaties Midden-Limburg vastgesteld. Dit plan is opgesteld door het adviesbureau BRO
3. Op 11 februari 2020 wordt in een vergadering van B&W onder punt 9 (BenW-1432) de Raadsinformatiebrief handelingsperspectief supermarkt structuren besproken. Het handelingsperspectief is samengesteld door adviesbureau DTNP. Het college heeft ingestemd met het regionaal handelingsperspectief supermarkten en heeft via een Raadsinformatiebrief de raad in kennis gesteld van het collegebesluit.
4. Op 22 april jl. heeft de heer Reubsaet van Stichting Lokaal Retail Belang een brief gestuurd aan het College van B & W en aan de Raad van de gemeente Leudal. Deze brief is ook geregistreerd onder de mededelingen van de commissievergadering Fysiek van vandaag. De Ondernemersvereniging Roggel heeft de Stichting Lokaal Retail Belang gevraagd om advies en ondersteuning naar aanleiding van het geuite voornemen om de enige supermarkt vanuit het centrum te verplaatsen naar een locatie buiten het centrum. Deze brief geeft weer wat de betekenis is van de keuzes genoemd in alle documenten die Uw Raad zelf nog in het recente verleden heeft aangenomen. De brief eindigt met de passage: '***Mede namens de ondernemersvereniging verzoeken wij uw College almede uw Raad dan ook om ten aanzien van het principeverzoek/conceptaanvraag een pas op de plaats te maken en samen met ons*** (redactioneel 'Lokaal Retail Belang')***, de ondernemersvereniging, de supermarkt organisatie en eventuele andere relevante partijen op zoek te gaan naar de beste oplossing voor de problematiek met als belangrijkste doel: een toekomstbestendig centrumgebied als huiskamer van de Roggelse inwoners***.'

5. De brief WABO-2021-57 van het College van 4 mei jl. die vandaag wordt besproken. Deze brief van het College aan Uw Raad zou ik willen bestempelen als onzuiver. Waarom?
    a. Er wordt met geen woord gerept over de brief van de Stichting Lokaal Retail Belang die in opdracht van de ondernemersvereniging is vastgesteld, en die U op 22 april heeft ontvangen.
    b. De inhoud van de brief van 4 mei jl. aan uw raad bevat veel zaken die de werkelijkheid niet correct weergegeven, sterker vele punten zijn strijdig met de werkelijkheid.
    c. Wat ons zorgen baart is dat de schrijver van de brief van het college, ambtenaar Pieter Maessen een voormalig medewerker van het bureau BRO is of mogelijk nog steeds is. Immers op 18 mei was in het LinkedIn profiel nog te lezen dat de heer Pieter Maessen vanaf oktober 2009 tot heden bij BRO in dienst is. BRO is ook het bureau dat Jan Linders momenteel begeleidt bij haar uitbreidingsplannen.
    d. De brief van het college aan de raad is door de deskundige van Lokaal Retail Belang opnieuw beoordeeld en maar liefst op 27 punten uit de brief is een opmerking ten aanzien van onjuistheid/onvolledigheid gekomen. Er is geen tijd om ze allemaal te noemen. Maar ***enkele punten*** willen wij uw Raad en College niet onthouden.
        1. In de inleiding staat de zinsnede 'Pogingen om de huidige supermarktlocatie te verduurzamen zijn niet haalbaar gebleken. Het gebouw leent zich bouwkundig en vanwege de beperkt aanwezige ruimte slecht voor uitbreiding en ook voor de noodzakelijke extra parkeerplaatsen is ter plaatse geen ruimte beschikbaar.' Deze opmerking is ***niet correct***. Immers er ligt een plan van september 2014 van toenmalig eigenaar Heerschap, waarbij de supermarkt kon uitbreiden tot ruim 1500 m² b.v.o. waarvan 1225 m² winkelvloeroppervlak. In deze uitbreiding was de voormalig unit van de Rabobank opgenomen. Zowel bouwkundig als constructief kon deze uitbreiding gerealiseerd worden. Er zijn ook nog mogelijkheden om de supermarkt nog verder te vergroten via de unit van Bakkerij Heerschap en Boekhandel Thea. Beide ondernemers zijn hiertoe bereid, waarbij dan wel beide ondernemers een andere ruimte aangeboden willen krijgen. Tevens was in dit plan de parkeergelegenheid geoptimaliseerd tot een 80 tal parkeerplaatsen, waarvan 10 aan de achterzijde voor de bewoners. De Dorpstraat vóór de supermarkt was hiertoe heringericht en de tuinderkas achter de bloemenwinkel was getransformeerd tot parkeerplaats. De eigenaar Heerschap toentertijd en huurder Jan Linders BV hadden elkaar gevonden in dit plan, zowel wat betreft de opzet als in financiële zin. Het plan was immers geënt op het programma van Jan Linders.
        2. Op pagina 5 van uw brief staat in de 2e alinea de volgende tekst '*Conclusie toets aan handelingsperspectief*. Het handelingsperspectief biedt voldoende aanknopingspunten om mee te kunnen werken aan de verplaatsing van de huidige Jan Linders naar de beoogde locatie aan de Kerkveldweg'. In werkelijkheid is deze conclusie nergens op gebaseerd. Het tegendeel is waar. In de brief van de Stichting Lokaal Retail Belang waarin op pagina 3, 4 en 5 het Handelingsperspectief samengevat wordt weergegeven staat geschreven dat het Handelingsperspectief ***absoluut geen*** aanknopingspunt biedt voor verplaatsing.

Integriteit.

Het ***lijkt*** erop dat het college een 'ongezonde' relatie heeft met Jan Linders. Waarom?

1. De ***typering 'kansrijk'*** voor het plan van Jan Linders om de supermarkt uit het centrum te verplaatsen is volstrekt niet op zijn plaats omdat het in strijd is met belangrijke documenten die Uw raad zelf relatief recent (1 tot 4 jaar geleden) nog heeft aangenomen.
2. Er is gerede twijfel gerezen over de onafhankelijkheid van partijen. Immers bureau BRO heeft in opdracht het onderzoek 'Regionaal Beleidskader Werklocaties Midden Limburg' uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek staan haaks op de beweging die het College nu wil maken. BRO is ook het bureau dat Jan Linders BV momenteel begeleidt bij haar uitbreidingsplannen. En ambtenaar Pieter Maessen heeft lange tijd bij BRO gewerkt of werkt er mogelijk nog steeds en is dan bij de gemeente Leudal gedetacheerd. Zie huidig LinkedIn profiel van de heer Maessen.
3. De verschillen tussen het beeld dat het college met de brief van 4 mei wil doen uitstralen en de werkelijkheid zijn dermate groot dat de kans op toeval nihil is. Dit met de tijdsdruk die er in een keer op blijkt te liggen maakt dat wij als Ondernemersvereniging Roggel ernstige twijfel hebben over de ***on***afhankelijkheid van het college, in het bijzonder Wethouder Verlinden. Alle betrokkenen die met Wethouder Verlinden gesproken hebben het gevoel dat de wethouder er veel aan gelegen is met Jan Linders BV mee te gaan. Wij vinden gezien al het eerder genoemde dan ook dat het alle schijn heeft dat wethouder Verlinden samen met Jan Linders BV in één bed ligt.

Wij doen dan ook met klem een beroep op alle leden van Uw raad om het College datgene tot uitvoer te brengen wat Uw raad gedurende de afgelopen jaren heeft besloten. Wij willen een oproep doen om het dualisme maximaal ten uitvoer te brengen en het College voortdurend te controleren.

Resumé

1. Het is tijd om pas op de plaats te maken en nog eens goed te kijken naar de strategische keuzes uit het verleden.
2. Op basis van het eerder aangenomen beleid kan de enige keuze zijn dat verplaatsing van de supermarkt uit het centrum verworpen moet worden.
3. De gemeente zou ook goed moeten kijken hoe zij de uitbreidingswens van Jan Linders op de huidige locatie zo goed als mogelijk kan faciliteren.
4. Het is vervolgens aan Jan Linders BV of ze kunnen leven met de beslissing van de gemeente om de supermarkt in het centrum te houden
5. Indien Jan Linders BV besluit om Roggel te verlaten zijn er andere partijen die graag een supermarkt op de huidige locatie willen exploiteren.

Namens de Ondernemersvereniging Roggel

Voorzitter
Drs. Peter Vullers RA RC

Woordvoerder en raadgever
Ir. Hans Stemkens