

Aan: College van B&W gemeente Boekel

Van: Gemeenschapsbelang Venhorst- Boekel

Datum: 03-06- 2020

Betreft: Schriftelijke vragen naar aanleiding brief Coop over centrumplan

Geacht College,

Op 25 mei jl. hebben we een brief van Coop (zie bijlage) ontvangen om de gemeenteraad te informeren over de gang van zaken rondom de mogelijke verplaatsing van de Aldi naar het centrumgebied. Deze brief roept bij ons veel vragen op waarop we antwoord willen hebben voordat de behandeling van de gebiedsvisie Centrum Boekel en wijziging bestemmingsplan in de gemeenteraad op 25 juni a.s. plaatsvindt.

De inhoud van de brief is wat ons betreft de moeite waard om vragen te stellen ook al heeft Coop het over de Aldi. Deze brief is zoals aan ons bevestigd, ook bekend bij Aldi. Tot op heden heeft Aldi de brief van Coop niet ontkracht.

Onze vragen hebben we in een aantal rubrieken opgedeeld:

A. Uit toelichting bestemmingsplan Zuidwand (oktober 2019) onderdeel bestemmingsplan staat onder de paragraaf *Toelichting bestemmingsplan Commerciële ruimte*

*Op de begane grond van de nieuwbouw is ruimte voor detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoren, ontsluiting van de woningen en bergingen. De commerciële ruimtes oriënteren zich op het Sint Agathaplein, de Buskensstraat en de Kerkstraat. In het totaal zal niet meer dan 500m<sup>2</sup> bvo in gebruik genomen worden door horecabedrijven. Per horecabedrijf zal de oppervlakte maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo zijn. Er zal maximaal 3.650 m<sup>2</sup> wvo in beslag genomen worden door detailhandel. Hier is de insteek dat een supermarkt van **maximaal 1.300 m<sup>2</sup>** wvo de grootste afnemer zal worden. Daarnaast is er nog circa 1.000 m<sup>2</sup> wvo voorzien voor winkels voor reeds in de Zuidwand gevestigde winkels als Hema en Zeeman en 1.350 m<sup>2</sup> wvo voor dagelijkse winkels (deels terugkerend). Met dit aanbod wordt het winkelcluster aan de Zuidwand (en daarmee het gehele centrum) versterkt. Per saldo wordt ten opzichte van de (feitelijke) bestaande situatie 2.653 m<sup>2</sup> wvo aan commerciële ruimte toegevoegd....*

In de brief die we van Coop hebben ontvangen staat dat de ontwikkelaar (VWPO) 1600 m<sup>2</sup> aan de Aldi wil verhuren. Meer dan wat Aldi nodig heeft. Gemeenteraad van Boekel heeft haar bestemmingsplan vastgesteld waarbij t.b.v. een supermarkt sprake is van **1300 m<sup>2</sup> wvo**.

1. Is het College op de hoogte van het aanbod van 1600 m<sup>2</sup> wvo door VWPO aan de Aldi?
2. Het aanbod van VWPO is niet volgens, in overeenstemming met datgene wat de gemeenteraad heeft vastgesteld in het bestemmingplan en kan naar onze mening ook niet als zodanig aan Aldi of enig ander supermarkt worden voorgelegd. Klopt deze redenering?
3. Wat vindt het College van de handelswijze van VWPO?

4. Is het College voornemens op dit punt het bestemmingsplan te wijzigen?
  5. Heeft het College op basis van het huidige vastgestelde bestemmingsplan de bevoegdheid om af te wijken van het maximaal aantal 1300M2 wvo voor een supermarkt?
- B. Volgens de brief van Coop is Aldi bereidt naar de Zuidwand te verplaatsen. Die indruk kregen wij ook tijdens hun inspraak tijdens de commissievergadering bij de behandeling van het bestemmingsplan Zuidwand. Uit de brief blijkt dat het vragen van een entree fee door VWPO aan Aldi een belangrijk motief is om niet te verplaatsen.
6. Is het College op de hoogte en wat vindt het College van de handelswijze van VWPO om een entree fee te vragen aan de Aldi, een supermarkt die al jaren in Boekel is?
  7. Wie krijgt het "zilver" van de entree fee?
  8. Gemeenschapsbelang heeft al eerder haar zorgen uitgesproken of de huidige ondernemers in de Zuidwand willen of kunnen blijven en dat wat ons betreft dit wel moet worden nagestreefd. Onze vraag: wordt aan hen ook een entree fee gevraagd als ze terug willen keren? Zo ja, wat zijn hiervan de consequenties en wat vindt het College hiervan?
- c. Gemeenschapsbelang is altijd voorstander geweest van het verplaatsen van de Aldi naar de Zuidwand en geen voorstander van een derde supermarkt in het Centrum van Boekel. Gemeenschapsbelang ondersteunt de komst van een supermarkt in Venhorst, zoals zoveel inwoners van Venhorst, om het voorzieningen niveau in deze dorpskern te versterken De door u aangereikte stukken aangaande de onderbouwing van de Zuidwand (DPO en bijbehorende oplegnotitie) is de toonzetting dat de komst van een derde supermarkt ten koste gaat van (minstens) één van de bestaande supermarkten. Met de inzichten van vandaag de dag willen we het College de volgende onderdelen voorleggen uit resp. Oplegnotitie Detailhandel Centrumplan Boekel zie "**Kwetsbaarheid bestaand aanbod**.....In een ander scenario zou theoretisch ook Coop kunnen vertrekken uit het supermarktpand Sint Agathaplein 10. Doordat de kenmerken van dit pand gunstig zijn (goede zichtbaarheid, zeer ruime moderne supermarkt van ca.1.500 m<sup>2</sup> wvo, synergie voordelen met ander aanbod) zal deze locatie naar verwachting opnieuw ingevuld worden met een supermarkt. Daarbij is er zelfs ook sprake van structuurversterking als de Coop locatie niet (direct) ingevuld zal worden. Immers vormt de nieuwe supermarkt in de Zuidwand samen met het dagelijks aanbod en de moderne Hema en Zeeman een sterker dagelijks boodschappencluster dan er momenteel aanwezig is..."

En DPO augustus 2018

Uitgaande van de komst van de verplaatsing van een Aldi supermarkt van maximaal 1.300 m<sup>2</sup> wvo (vergroting met 576 m<sup>2</sup> wvo) of de komst van een derde supermarkt van 1.300 m<sup>2</sup> wvo in de gemeente Boekel, en een reeds gevestigde Coop van circa 1.500 m<sup>2</sup> wvo zal van een structuurverstoring werking of 'duurzame ontwrichting' geen sprake zijn. Inwoners uit Boekel en omgeving verkrijgen en behouden een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand.

Het naast elkaar leggen van deze twee paragrafen roept de volgende vragen:

9. Het citaat uit de Oplegnotitie wekt de indruk dat mocht Coop vertrekken, deze locatie mogelijk ook anders dan een supermarkt bestemd kan worden. Wat is de visie van het College op deze locatie mocht sprake zijn van leegstand?

10. Kan het College ontkrachten dat door VWPO naar een fullservice supermarkt wordt gezocht voor 1600m<sup>2</sup>?
11. Als dit niet ontkracht kan worden, deelt het College met ons de zorg dat de bestaanszekerheid van huidig fullservice danwel invulling toekomstig fullservice supermarkt op locatie Coop onder druk staat gezien de beperkte marktruimte?
12. Het citaat uit DPO augustus 2018 ... "inwoners uit Boekel en omgeving verkrijgen en behouden een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand" ... kan wat ons betreft met de wetenschap van vandaag de dag ook geïnterpreteerd worden dat inwoners bij wegvallen van één van de huidige supermarkten buiten Boekel/ online hun boodschappen kunnen doen. Deelt het College met ons de opvatting dat dit ondermijnend is aan de beoogde doelstelling van versterken boodschappendorp in het centrum?
13. Deelt het College de zorg dat als voor een discount supermarkt 1600 m<sup>2</sup> te veel is, dat de locatie van huidige Coop ook voor een discount supermarkt niet interessant is?
14. Realiseert het College zich dat leegstand op locatie Coop ondermijnend is op de functionele kaders die als basis hebben gediend voor de ontwikkeling van de Zuidwand die vanaf 2017 leidend zijn geweest?
15. Deelt het College met ons de opvatting dat op basis van het geactualiseerde DPO, geactualiseerde risicoanalyse en de werkwijze van VWPO, getoetst moet worden of de beoogde doelstellingen gehaald gaan worden en dit met gemeenschapsgeld te rechtvaardigen is?
16. Is het College met ons van mening dat de Gebiedsvisie centrum op basis van bovengenoemde punten te prematuur is om daarover op 25 juni in de gemeenteraad een besluit te nemen?
17. Deelt het College onze opvatting dat het in het kader van zorgvuldige besluitvorming aangaande gebiedsvisie centrum en het daartoe voteren van gemeenschapsgeld, het redelijk is om de uitspraak van RvS af te wachten met betrekking tot het bestemmingsplan?
18. Deelt het College de opvatting dat als door de werkwijze van VWPO een fullservice supermarkt aan het Agathaplein gaat vertrekken de voorgestelde herinrichting van centrum zoals beschreven in de gebiedsvisie Centrum t.b.v. het aantal parkeerplaatsen, komt te vervallen?
19. Realiseert het College dat door de werkwijze van VWPO richting de Aldi en het vaststellen van de gebiedsvisie Centrum met de uitbreiding van de parkeerplaatsen en als gevolg daarvan het mogelijk wegvallen van een fullservice supermarkt, de gemeente indirect de parkeermogelijkheden van de appartement bewoners boven de Zuidwand vergroot op kosten van de gemeenschap?
20. Is bovenstaande uit te leggen aan een particuliere initiatiefnemer die op eigen kosten 1,5 parkeerplaats per appartement moet voorzien?
21. Is het uit leggen aan de particuliere initiatiefnemer die voor iedere 100m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak 5 parkeerplaatsen moet realiseren, dat een projectontwikkelaar op kosten van de gemeenschap op basis van 1600 m<sup>2</sup> 80 parkeerplaatsen op kosten van de gemeenschap voor de deur van de supermarkt krijgt?
22. Realiseert het College zich dat de parkeercoffer aan de kant van huidige Coop bij leegstand van m<sup>2</sup> wvo, overbodig wordt?

D. Gemeenschapsbelang heeft kennisgenomen van de gerectificeerde Oplegnotitie detailhandel centrum Boekel (versie febr. 2020). Hierover hebben we de volgende vragen:

23. Waarom wordt er voor de berekening van het aantal M2 supermarkt uitgegaan van ruim 10.000 inwoners en wordt er geen rekening gehouden dat door de komst van een Supermarkt in Venhorst, het aantal inwoners voor de supermarkt in Boekel verlaagd moet worden met aantal inwoners uit Venhorst?
24. Op basis van welke feitelijke en objectieve informatie is door Bureau stedelijke planning vastgesteld dat er in Venhorst geen draagvlak is voor een supermarkt?
25. Door Bureau stedelijke planning wordt aangegeven dat lagere vloerproductiviteit in een gemeente als Boekel toch tot een gezonde exploitatie leidt, op basis van welke feiten baseert Bureau stedelijke planning dan de levensvatbaarheid van een supermarkt in Venhorst?
26. In het rapport worden aannames gedaan over de verplaatsing van Bakker Merks en slager van Exel naar de Zuidwand. Voor zover wij weten is hiervan in het verleden mogelijk sprake geweest en is voor zover wij weten niet meer aan de orde. Onze vraag: Zijn de aannames in dit rapport in februari 2020 op actualiteit getoetst en zo ja, is dit navolgbaar door het College?
27. Gemeenschapsbelang bevreemdt het dat we in december 2019 op basis van de destijds voorgelegde stukken, waaronder een Oplegnotitie detailhandel centrum Boekel, deze in februari 2020 (2 maanden na vaststelling bestemmingsplan) op basis van de zienswijzen wordt gerectificeerd. Gemeenschapsbelang wil graag dat het centrum het boodschappencentrum wordt zoals we die ooit hebben bedoeld, maar dan moet dit ook realistisch zijn. Ons voorstel is dan ook om het Provinciale Retailadviescommissie te betrekken en om advies te vragen. Ondersteunt het College dit voorstel?

E. Aangaande het geactualiseerde risicodossier Zuidwand. In het krantenartikel <https://www.bd.nl/uden-veghel-e-o/boekelse-supermarkten-aldi-kreeg-geen-faire-kans-voor-centrumplan~ac9d4aa7/> staat deze citaat: *“Aldi eiste in het verleden dat in geval van een verhuizing naar de Zuidwand de detailhandelbestemming van het pand aan de Kerkstraat zou verdwijnen. Volgens Tielemans werd dat een van de belangrijkste breekpunten in de onderhandelingen. „Dat kunnen wij niet betalen, want dan krijgen we gegarandeerd van de ene of andere partij een hoge eis tot planschadevergoeding”, zei hij recent nog”*

28. Is er sprake van een risico op planschadevergoeding voor verhuurders/pandeigenaren als bestemming detailhandel wijzigt?
29. Zo ja: waarom, als in de Oplegnotitie detailhandel centrum Boekel er van uit gegaan dat er m2 detailhandel gaat verdwijnen ten gunste van de Zuidwand, zijn in het risicodossier de financiële gevolgen hiervan niet opgenomen?

Wij zien uw antwoorden graag tegemoet,

Fractie Gemeenschapsbelang Venhorst- Boekel