

Zeeland, 19 juli 2019
Verzonden: 24 juli 2019
Ons kenmerk: 1870-2017
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: procesinformatie tijdelijke ALDI Reek



Aan:

Geachte ,

Inleiding

Op donderdag 11 juli 2019 heeft wethouder Hans Vereijken van de gemeente Landerd in het gemeenschapshuis "Het wapen van Reek" informatie gegeven over het proces dat heeft geleid tot het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders om medewerking te verlenen aan de vestiging van een tijdelijke discounter nabij het plangebied Reek-Zuid.

Deze informatieavond is georganiseerd om uitleg te geven aan de instanties, ondernemers en personen die in de richting van het college gereageerd hebben naar aanleiding van het principebesluit tot medewerking. De wethouder heeft zo volledig als mogelijk in dit stadium geantwoord op de ingekomen reacties

De avond was ook bedoeld om de inwoners van Reek te informeren over de stand van zaken en om met elkaar (wethouder, stakeholders en inwoners) het gesprek aan te gaan over de opvattingen die over en weer leven. De avond heeft, met respect voor ieders mening, daarvoor voldoende ruimte geboden.

In deze brief willen wij de informatie die de wethouder heeft gedeeld met de zaal nog eens schriftelijk vastleggen zodat iedereen, ook zij die niet aanwezig waren, over gelijke informatie beschikt.

Communicatie

Het college is zich bewust van het feit dat sprake is van een belangrijk en ingrijpend proces en realiseert zich dat zorgvuldige communicatie essentieel is. Uiteraard betreurt het college dat er een vertekend beeld is ontstaan over de gevolgde procedure en het gevoel dat bij sommige stakeholders is ontstaan dat men zich niet serieus genomen voelt. Vandaar dat het college het belangrijk vindt om een nadere toelichting te geven.

Bijlagen: uitnodiging omgevingsdialoog ALDI Reek
In afschrift aan:
Beh. ambtenaar: Jos van Hout

Als u deze brief leest, maar niet de geadresseerde bent, hebt u geen recht kennis te nemen van deze brief of deze te verstrekken aan derden. Stuur deze brief a.u.b. retour o.v.v. 'foutief bezorgd/geadresseerd'.

Gemeente Landerd, bezoekadres: Kerkstraat 39, 5411 EA Zeeland. Postadres: Postbus 35, 5410 AA Zeeland.
tel. 0486-458111 e-mail: info@landerd.nl internet: www.landerd.nl IBAN rekeningnummer: NL29 BNGH 0285 0606 19

In dat kader staat het college dan ook graag even stil bij de communicatie tot nu toe. Op de dag dat het principebesluit bekend werd zijn de Landerdse ondernemersverenigingen zowel telefonisch als per e-mail benaderd. Ook hebben wij de media geïnformeerd via een persbericht.

Aangezien de essentie van het besluit, onderzoeken of een discounter in de nabijheid van Reek haalbaar is, al bij het aantreden van het nieuwe college nadrukkelijk is gecommuniceerd door bekendmaking van het gesloten coalitieakkoord is er in de voorbereidingsfase van het principebesluit niet actief gecommuniceerd met stakeholders en andere betrokkenen. Het feit dat in overleg met de initiatiefnemer is besloten een tijdelijke winkelvoorziening in te richten nabij de locatie waar mogelijk een definitieve vestiging zal plaatsvinden doet daaraan niets af. Immers het inrichten van een tijdelijke voorziening met als doel om te onderzoeken of een definitieve vestiging levensvatbaar is past in de ogen van het college binnen de onderzoeksruimte zoals beoogd in het coalitieakkoord.

Met het principebesluit heeft het college aan de initiatiefnemer de ruimte geboden om de plannen verder uit te werken en te onderbouwen. Ook is de initiatiefnemer geadviseerd om een omgevingsdialoog te voeren met direct omwonenden, stakeholders en andere betrokkenen, daarover later meer.

In overleg met de initiatiefnemers is verder besloten om de ruimte te bieden om een tijdelijke winkelvoorziening in te richten nabij de locatie waar mogelijk een definitieve vestiging zal plaatsvinden. De tijdelijke winkelvoorziening is er om te onderzoeken of een definitieve vestiging levensvatbaar is. In de ogen van het college past de tijdelijke voorziening binnen de onderzoeksruimte zoals beoogd in het coalitieakkoord.

Voor het vervolg geldt dat er een reguliere omgevingsvergunnings-procedure moet worden doorlopen met alle rechtsafwegingen en procedures die daarbij horen. Deze procedure biedt eenieder de kans om zijn bezwaren en/of bedenkingen, voor zover die in het vooroverleg niet zijn weggenomen, kenbaar te maken

Leefbaarheid Reek

De door het college ontvangen reacties laten niets aan onduidelijkheid te wensen over. Zelfs de geloofwaardigheid in het bestuur van de gemeente Landerd wordt in deze reacties ter discussie gesteld. Naar aanleiding van deze reacties wil het college opheldering geven. Het college heeft nooit "onder stoelen of banken" gestoken dat in het kader van het op peil houden van de leefbaarheid in de kern Reek een vestiging van een discounter tot de mogelijkheden behoort c.q. als speerpunt is benoemd.

Het college streeft juist naar een goed voorzieningenniveau voor alle kernen conform het coalitieakkoord "Krachtige Kernen in de Maashorst".

Wij onderschrijven en ondersteunen het Dorpsontwikkelingsplan Reek waarvoor veel mensen uit Reek zich actief inzetten. Onderdeel van het Dorpsontwikkelingsplan is het realiseren van een discounter op Reek-Zuid. De tijdelijke variant op agrarische gronden biedt de kans om te onderzoeken of een discounter levensvatbaar is en welk effect een dergelijke voorziening heeft op de leefbaarheid van Reek en de bedrijvigheid in de andere kernen van onze gemeente. Daarnaast hebben wij de verwachting dat de realisatie van een tijdelijke discounter een aanzuigende werking kan hebben op belangstellenden die zich willen vestigen op Reek-Zuid.

Gemeentelijk beleid

Wij onderkennen dat een (tijdelijke) winkel in Reek het bestaande beleid doorbreekt. Wat dat betreft vraagt het een stevige inspanning van de initiatiefnemer om met een overtuigende motivering en onderbouwing van het initiatief te komen. Uiteraard zal het college de argumenten afwegen tegen het bestaande beleid en daar waar nodig gemotiveerd afwijken.

Koopstromenonderzoek

Het college is op de hoogte van de inhoud van de rapporten van de bureaus DTNP en Seinpost. In deze rapporten wordt de verwachting uitgesproken dat een (discount)supermarkt nabij Reek negatieve effecten heeft op de winkelvoorzieningen in de dorpscentra van Schaijk en Zeeland.

Bij onze afwegingen in het kader van het al dan niet meewerken aan de vestiging van een tijdelijke discounter nabij Reek verkeren wij in de veronderstelling dat de verschillen in bezoekerspatronen tussen een discounter en full-servicesupermarkt groter zijn dan in de rapporten wordt beschreven.

De genoemde rapporten gaan overigens uit van een permanente winkel terwijl het verzoek zich inmiddels richt op een tijdelijke winkel. Initiatiefnemers is gevraagd om bij de aanvraag te onderbouwen dat er ruimte is binnen het beoogde segment.

De tijdelijkheid van de voorziening biedt de kans om de daadwerkelijke effecten te kunnen monitoren, een aanvulling op allerlei onderzoeken die door de praktijk al dan niet worden gestaafd.

Daarnaast worden stakeholders, ondernemers en inwoners in de gelegenheid gesteld om gedurende de periode dat de tijdelijke winkel is geopend een onderbouwde reactie te geven waarom zij voor of tegen een permanente discounter in Reek zijn. Deze input gebruikt de gemeente voor de beoordeling van een eventueel verzoek om een permanente discounter op Reek-Zuid te faciliteren. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de tijdelijke winkel op de tijdelijke locatie op die betreffende locatie wordt omgezet naar een permanente winkel .

Onerlijke concurrentie

Opgemerkt wordt dat de tijdelijke ALDI op agrarische gronden zorgt voor oneerlijke concurrentie, immers de spelregels zijn soepeler en de benodigde investeringen liggen lager. Deze veronderstelde oneerlijke concurrentie brengt ondernemers uit de andere kernen wellicht in de problemen. Naast het verschil in spelregels en benodigde investering wordt ook het argument van branchevreemde artikelen ingebracht.

De spelregels die wij hanteren vallen binnen de kaders van de ruimtelijke regelgeving. Uiteraard toetsen wij de in te dienen aanvraag aan de geldende regelgeving. Daarnaast kunnen belanghebbenden zich beroepen op deze regels en bestaat er de mogelijkheid om tegen onjuiste toepassing van de regels in het geweer te komen via de daarvoor geldende procedures.

De afspraken die ALDI maakt met de eigenaar van de benodigde gronden liggen buiten de beoordelingscriteria die de gemeente moet hanteren bij het in behandeling nemen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning en maken onderdeel uit van het vrije ondernemerschap tussen partijen.

Wat de branchevreemde artikelen betreft merken wij op dat dit onderdeel uitmaakt van het assortiment van de betreffende discounter. Wij hebben daarover geen oordeel. Uiteraard realiseren wij ons dat er sprake zal zijn van een forse investering en dat een termijn van 10 jaar een redelijke termijn is om de benodigde investering af te schrijven c.q. terug te verdienen. We bezien dit alles in het perspectief van de beoogde permanente locatie op Reek-Zuid.

Bij het nemen van het principebesluit hebben wij de overweging betrokken dat de negatieve effecten voor de ondernemers in de andere kernen overbrugbaar zijn c.q. dat sprake is van een aantrekkende werkende die zelf een positief effect teweeg kan brengen. ALDI zal bij de vergunningaanvraag de te verwachten effecten goed moeten onderbouwen. Ook na vergunningverlening zal via de pilot de daadwerkelijke effecten moeten uitwijzen of een permanente winkel op Reek-Zuid wenselijk is.

Precedentwerking

Het college is van mening dat er geen sprake is van precedentwerking. Elk initiatief wordt apart zijn merites beoordeeld en elk initiatief zal gemotiveerd moeten aantonen waarom van bestaande regels moet worden afgeweken. Het is uiteraard niet zo dat elk initiatief ingegeven vanuit een versterking van de leefbaarheid voor de kern Reek leidt tot een tijdelijke vergunning voor een discounter. Sterker nog: met de invulling van dit initiatief is deze bouwsteen voor de versterking van de leefbaarheid van Reek gelegd en kan het inwonersinitiatief aan de slag met een volgende uitdaging.

Procedure

De tijdelijke winkel is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat de gronden een agrarische bestemming hebben. Om toch medewerking te kunnen verlenen zal van het bestemmingsplan moeten worden afgeweken via een reguliere omgevingsvergunningprocedure met toepassing van de zogenaamde kruimellijst. Na het indienen van een aanvraag besluit het college binnen 8 weken (met een verlengingsmogelijkheid van 6 weken). In tegenstelling tot wat door enkele partijen wordt beweerd, staat tegen het besluit op de vergunningaanvraag bezwaar en beroep open.

ALDI moet een goed onderbouwde aanvraag doen. Er dient te zijn onderbouwd waarom de beoogde locatie ruimtelijk een geschikte locatie is. Een erkend bureau zal voor ALDI een gedegen onderbouwing moeten maken.

Wij hebben Aldi geadviseerd nog te wachten met het indienen van een vergunningaanvraag en na het zomerreces eerst een omgevingsdialog te voeren en stakeholders te betrekken via het organiseren van een informatieavond.

Slot

Bijgaand treft u een uitnodiging aan voor de omgevingsdialog die ALDI graag wil voeren met omwonenden, stakeholders en andere betrokkenen.. Op grond van de privacywetgeving mogen wij niet de (adres)gegevens doorgeven van stakeholders en andere betrokkenen die in een reactie aan het college hun mening kenbaar hebben gemaakt over de gang van zaken rondom de tijdelijke winkelvoorziening. Wij vinden het belangrijk om transparant met betrokkenen te communiceren en hebben er bij ALDI op aangedrongen om in dat kader een omgevingsdialog te voeren en vinden het belangrijk dat u als stakeholder c,q, belanghebbende hiervan op de hoogte bent. In dat verband hebben wij ALDI gevraagd om de uitnodiging te mogen doorsturen zodat u tijdig geïnformeerd bent.

Heeft u nog vragen?

Als u nog vragen of opmerkingen? Dan kunt u altijd terecht bij Lars Hövels (i.v.m. vakantie na 19 augustus 2019).

Met vriendelijke groet,
namens Burgemeester en wethouders van Landerd,

J.J.P.M. van Hout a.i.
Hoofd afdeling Ruimte

