Driessen
Advies&Beheer

Advies, bemiddeling en management bij:
- ruimtelijke ordening, bouw- en grondzaken.
- ontwikkeling, realisatie en beheer van vastgoed.

Postadres : Postbus 66
5710 AB Someren
Kantoor : Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren

telefoon : 0493 - 495152
fax : 0493 - 840282
e-mail : info@dab-someren.nl
internet : www.dab-someren.nl

AAN de Gemeenteraad van Woensdrecht
Postbus 24
4630 AA HOOGERHEIDE

Verzonden per aangetekende post en e-mail via gemeente@woensdrecht.nl: totaal 4 bladzijden

Uw publicatie::	*Uw kenmerk:*	*Ons kenmerk:*	*Bijlage(n)*	Someren
GB 2022	165554	A/VdLaarCV/MD	1	25 mei 2022

Onderwerp: Zienswijze t.n.v. Van de Laar C.V., gevestigd te Someren over ontwerp-bestemmingsplan "Herontwikkeling Sneek terrein Antwerpsestraat Putte".

Geachte raadsleden,

Als gemachtigd adviseur en beheerder van de beleggingsvennootschap Van de Laar C.V., gevestigd te Someren (zie volmacht in bijlage 1), vraagt ondergetekende uw aandacht voor de volgende zienswijze over het bovengemelde plan.

Van de Laar C.V. is eigenaar-belegger en als zodanig de verhuurder van de winkelpanden in Putte aan het Tervoplein 14 t/m 34 die in 2016 uit nieuwbouw werden opgeleverd. Hierin zijn actueel als huurders gevestigd Zeeman TextielSupers B.V., Drogisterij Bankastraat B.V., Big Bazar B.V. Tervo Gezondheidswinkels B.V. en Jumbo Supermarkten B.V.. In vertrouwen op een goede belegging en de betrouwbaarheid van uw gemeentebestuur in het gebruikelijke lokale concentratiebeleid voor de detailhandel in uw dorpen heeft Van de Laar C.V. hiervoor een diepte-investering gedaan als vermeende duurzaam goede belegging. Vervolgens is het de laatste jaren al lastig gebleken om de winkelruimten in de gerealiseerde nieuwbouw bezet te krijgen en te houden. Ook voor de komende jaren is dat een bron van zorg en inzet, welke taak Van de Laar C.V. door goed beheer en onderhoud graag wil vervullen als partner van de gemeente en van de betrokken Vereniging van Eigenaars Tervoplein Putte van het appartementencomplex waar de winkels deel van uitmaken.

Van de Laar C.V. heeft kennisgenomen van bovengemeld ontwerp-bestemmingsplan dat bij ons veel verbazing heeft gewekt. Het ontwerp voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van een vergunning voor en realiseren van 95 woningen en een supermarkt aan de Antwerpsestraat 265 en 267 te Putte, eventueel nog andere ruimte voor detailhandel binnen de bestemming die daarvoor wordt voorzien. Vooropgesteld: Van de Laar C.V. heeft geen enkel bezwaar tegen herontwikkeling van de betrokken locatie voor woningbouw, maar des te nadrukkelijker tegen een herbestemming voor detailhandel van welke aard dan ook, en speciaal tegen de vestiging van een nieuwe supermarkt zoals voorgenomen, die in haar assortimenten productgroepen voert van alle goederen die de huurders in het centrum van het dorp ook al verkopen. Distributieplanologisch, functioneel en cijfermatig qua toe te voegen vloeroppervlak voor detailhandel, moet het project in kwestie daarom worden gezien als rechtstreeks inbreuk op bestaande beleid en gevestigde zakelijke belangen. Daarbij worden de distributieve structuur c.q. het voorzieningenniveau en de levendigheid in het centrum op korte en lange termijn worden aangetast. Cliënte zal mede in het belang van de eigen huurders, ondernemers en bedrijven waarmee wordt samengewerkt, onder geen beding akkoord gaan met een nieuwvestiging die koopkracht gaat wegtrekken en de omzetten, bezetting en het rendement van aanwezige winkels op en rond het Tervoplein, zo ook de beleggingswaarde van het vastgoed, met zekerheid zullen doen dalen. Waar dit strijdig is met een verstandig distributieplanologisch beleid moet zo'n project – nota bene om een woningproject haalbaar te maken – politiek en bestuurlijk niet worden toegestaan. Laat zo nodig meer op die locatie en/of zo nodig elders nog meer woningen bijbouwen

KvK Eindhoven nr.: 17125637, BTW nr.: NL 116529672B01, IBAN nr.: NL38 RABO 01480 70 647

voor extra opbrengst als sanering van die bedrijfslocatie anders niet mogelijk zou zijn. Zonder inzicht in de cijfers kunnen wij er op deze korte termijn verder nog niets van zeggen maar wij zijn er wel reeds van overtuigd dat een woningbouwproject ook anderszins mogelijk moet zijn, maar dus niet door het toestaan van iets wat daar niet thuishoort. Immers cliënte ziet de wijziging en verruiming van de huidige bestemming voor onder andere reguliere detailhandel, speciaal voor de foodsector in de supermarktbranche, als totaal foute en bedreigende ontwikkeling voor Putte-centrum en omliggende dorpen. Dit plan zal bij vaststelling en uitvoering vast en zeker flinke schade geven aan gevestigde winkelbedrijven en het vastgoed waarvan deze gebruik maken. Als zodanig kan die de beoogde detailhandelsstructuur volgens vigerend beleid op korte en lange termijn zeker ontwrichten.

Het plan heeft absoluut een gebrekkige motivering van de behoefte aan nieuwe supermarktmeters. De onderbouwing die ervoor is opgesteld is erg algemeen en lijkt duidelijk subjectief en in opdracht toegeschreven naar de conclusie dat er behoefte is aan een nieuwe supermarkt. Daarbij komt dat de gebruikte cijfers uit 2018 komen en dus niet actueel zijn. Uit onderzoek van de provincie Noord-Brabant uit 2019 volgt bijvoorbeeld juist dat er sprake is van een overschot aan supermarktmeters.
Zie: https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=woensdrecht&id=100123716.

Daarnaast volgt uit de vooroverlegreacties dat ook de provincie de motivering van de behoefte nog onvoldoende acht. Ook dat is zwaar relevant. Het college van B&W dat het plan kennelijk steunt getuige de publicatie lijkt – gelet op de reactie op deze stelling van de provincie – nogal star in het voornemen om de ontwikkeling toe te staan, dus er lijkt duidelijk iets te zijn beloofd vanuit een tegemoetkoming aan druk van de ontwikkelaar-bouwer en een behoefte aan woningbouw. Dat duidt erop dat onverhoopt beroep tegen het bestemmingsplan nodig zal zijn, maar hopelijk bespaart uw raad toch alle betrokkenen die gang door een meer zorgvuldige gemeentelijke heroverweging van de belangen waar u voor staat.

U gelieve deze brief aan te merken als eerste pro forma zienswijze tegen het plan dat voorligt. Ik verzoek uw Raad een redelijke termijn van tenminste 4 weken te stellen om deze zienswijze c.a. het bezwaar tegen dit project aan te vullen met een nadere onderbouwing vanuit een te verrichten onderzoek als contra-expertise naar de ruimtelijke, economische en leefbaarheidseffecten van met name de vestiging van een nieuwe supermarkt. Dit zal worden opgedragen in samenwerking met de lokale middenstand en andere vastgoedeigenaren, want duidelijk is al dat u een breed verzet in deze kunt verwachten, als u onverhoopt de advisering door het college wilt gaan volgen. Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald zou al een veel beter advies zijn op dit moment.

Samengevat komt het voorliggend plan neer op een slecht plan voor Putte en omgeving, geen goede ruimtelijke ordening, dus u kunt dit beter niet zo vaststellen beste gemeenteraad, anders reële kans dat het in beroep (deels) zal sneuvelen en daar heeft niemand wat aan. In dat verband kwam bij het lezen van de stukken de vraag bij mij op wie heeft Agel Adviseurs betaald om de distributie-planologische verantwoording d.d. 26 juni 2020 zo te vervaardigen voor een positieve uitkomst voor dit project en ambtelijke en bestuurlijke opvolging bij uw gemeente? Als de gemeente dat zelf is geweest zal het college hier samen met uw raad volstrekt transparant in willen zijn, en ontvang ik graag een kopie van de precieze complete opdracht van bureau Agel, ook van de facturen die voor de totale dienstverlening zijn ontvangen. Graag ook een kopie van de samenwerkings- of anterieure overeenkomst met betrokken ontwikkelaar-bouwer die ten grondslag zal liggen aan het opstarten van deze procedure, want die kan ter zake ook meer duidelijkheid geven.
Voorgaand verzoek voor zover zo nodig gedaan met een beroep op de Wet open overheid.

Als niet de gemeente zelf opdrachtgever is geweest maar een of meer marktpartijen die evident flink economisch belang heeft/hebben bij de ontwikkeling die het bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken moet aan voorgaande inbreng geacht worden te zijn toegevoegd dat de voormelde verantwoording, en daarmee het ontwerp-bestemmingsplan zelf, op basis van het adagium "wie betaalt die bepaalt" gekwalificeerd moet worden als onvoldoende onafhankelijk en objectief tot stand gekomen, democratisch en economisch gezien vanuit een onjuiste regie. De bemerkingen die nu al voorliggen bewijzen dat. Bij een dermate belangrijk plan voor de beleving en leefbaarheid van met name Putte in de toekomst zouden uw college en uw raad dat zelf bestuurlijk moeten willen vermijden naar de bevolking toe, speciaal de middenstand en alle daaraan gerelateerde belanghebbenden binnen de werkgelegenheid en het vastgoed, zowel in uw eigen dorp Putte als de direct omliggende dorpen. Een zorgvuldiger proces is dan gewenst.

Bij voorbaat dankend voor uw aandacht en de behandeling van deze reactie en in afwachting van uw berichten verblijvend,

Bijlage 1

VOLMACHT TOT VERTEGENWOORDIGING 2022

De ondergetekenden:

hierbij bevoegd vertegenwoordigd door de heer W.J.A. van de Laar voornoemd, handelend voor zichzelf in privé, als enig beherend vennoot van de voormelde commanditaire vennootschap, en als directeur van de voormelde holding

verstrekt hierbij tot wederopzegging aan zijn vastgoedbeheerder en zaakwaarnemer

de heer M.J.E. Driessen van Driessen Advies & Beheer, gevestigd te Someren, Witvrouwenbergweg 12, postadres: Postbus 66, 5710 AB Someren,

een doorlopende machtiging voor het jaar 2022 om namens voormelde volmachtgevers 1 t/m 3 in woord, daad en geschrift bindend op te treden in alle zaken, situaties, discussies, procedures met partijen waarmee zaken worden gedaan of anderszins: verkopers/kopers, huurders, makelaars, notarissen, gemeenten, dienst kadaster en andere overheidsinstanties, nutsbedrijven, Verenigingen van Eigenaren en de bestuurders of beheerders daarvan, en alle overige opdrachtnemers en leveranciers.
Deze machtiging betreft in elk geval doch niet uitsluitend:

a. Het gunnen en bevestigen van opdrachten, leveringscontracten en andere rechten en verplichtingen van volmachtgevers, inclusief het tekenen van koop-/huurovereenkomsten bij afwezigheid van W.J.A. van de Laar voornoemd (namens deze b.a. tekenen).
b. Het doen van posthandelingen, tekenen van inspectierapporten en processen verbaal, het geven van kwijtingen, het invorderen namens volmachtgevers van verplichtingen en vorderingen op bankgaranties en waarborgsommen van huurders, het procederen en/of getuigen en/of het afleggen van verklaringen en doen van aangiften namens volmachtgevers.
c. Het vertegenwoordigen en eventueel stemmen in besturen en/of algemene vergaderingen van Verenigingen of Stichtingen van (appartements)eigenaren, mandeligheden, weg- en parkeervoorzieningen, park- of centrummanagement etc.
d. Het vertegenwoordigen in rechterlijke procedures en zittingen en overigens naar alle overheidsinstanties, opdrachtnemers en andere partijen of rechtspersonen en instanties in zaken waar volmachtgevers belang bij hebben.

M.J.E. Driessen wordt hierbij tevens bevoegd verklaard om zich voor het onderdeel van de vertegenwoordiging en eventuele stemming in besturen en/of algemene vergaderingen van Verenigingen en Stichtingen waarin volmachtgevers in belang hebben te laten vervangen door medewerkers van Driessen Advies & Beheer en hen ter zake onderliggende volmachten te verstrekken.

Aldus getekend te Someren, 10 december 2021,