

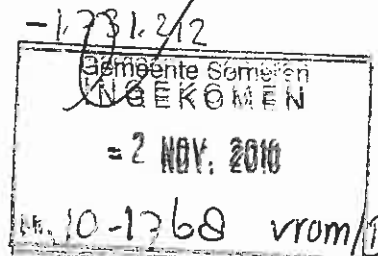
Bijlage 2

ACCONLAVM JURIDISCH ADVIES B.V.
KVK NUMMER 9114594

MEANDER 725
POSTBUS 5090
6802 EB ARNHEM
TEL 026 - 38 42 388
FAX 026 - 38 42 376
WWW.ACCONLAVM.NL

Gemeente Someren
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Tevens per fax: 0493 - 49 48 50



DATUM 2 november 2010
KENMERK 117348/2010/03059300/kj/as
BEHANDELD DOOR mevrouw mr. C.M.H. Cohen
c.cohen@acconavm.nl
BETREFT zienswijze met betrekking tot het ontwerpprojectbesluit-bouwvergunning vestiging Lidl

Geachte dames en heren,

Namens H. Welten Supermarkten B.V., in deze procedure rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H. Welten, maak ik graag gebruik van de door u geboden gelegenheid een zienswijzengeschrift in te dienen naar aanleiding van het ontwerpprojectbesluit en de daarop gebaseerde bouwvergunning om de vestiging van Lidl mogelijk te maken aan de Kerkstraat 30 te Someren. Uit de bekendmaking blijkt dat de stukken met ingang van 23 september 2010 gedurende een periode van 6 weken ter visie liggen en dat het gedurende deze periode mogelijk is een zienswijzengeschrift in te dienen. Het onderhavige zienswijzengeschrift is dan ook tijdig ingediend.

Inleiding

H. Welten Supermarkten B.V., franchisenemer van Jumbo Supermarkten, kan zich er niet mee verenigen dat op basis van een projectbesluit, gecombineerd met een bouwvergunning, alsnog de vestiging van Lidl aan de Kerkstraat 30 planologisch mogelijk wordt gemaakt. In het onderhavige zienswijzengeschrift wordt eerst toegelicht waarom H. Welten Supermarkten B.V., hierna te noemen Welten, als belanghebbende dient te worden beschouwd.

Daarna worden puntsgewijs de zienswijzen verwoord. Het betoog mondt uit in een conclusie.

Belanghebbende

Allereerst vermeldt Welten dat zij als belanghebbende dient te worden beschouwd.

Cliënte exploiteert een supermarkt op een andere locatie binnen Someren.

Doorslaggevend voor de vraag of een concurrent, belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2 lid 1 Awb, is volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de omvang en de locatie van het verzorgingsgebied van het bedrijf waarvoor bouwvergunning is verleend.

Tot acconLAVM adviseurs en accountants behoren de navolgende vennootschappen: acconLAVM beheer b.v., acconLAVM groep b.v., acconLAVM accountants b.v., acconLAVM belastingadvies b.v., acconLAVM agro bedrijfsadvies b.v., acconLAVM branche advies b.v., acconLAVM management consultants b.v., acconLAVM juridisch advies b.v., acconLAVM rentmeesters b.v., acconLAVM werkgeversservice b.v.

Op onze dienstverlening en/of andere rechtshandelingen zijn steeds de algemene voorwaarden van acconLAVM van toepassing, waarna een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09114599 en zullen op eerste verzoek kosteloos aan u worden toegezonden. Tevens kunt u de algemene voorwaarden via onze website www.acconLAVM.nl raadplegen. Bezoek ook onze website voor meer informatie over onze dienstverlening, onze mensen en onze ambities.

Onder verzorgingsgebied wordt begrepen dat deel van de fysieke omgeving waarin de personen de door het bedrijf verkochte goederen of verleende diensten van het desbetreffende bedrijf betrekken. De grootte van een verzorgingsgebied kan variëren, want is bijvoorbeeld afhankelijk van de grootte van het bedrijf, het assortiment dat het bedrijf voert of de diensten die worden geleverd en de reeds bestaande concurrentie in de omgeving van het bedrijf. Waar het voor de kwalificatie als belanghebbende op aankomt, is de vaststelling dat het verzorgingsgebied van een bedrijf waarvoor een bouwvergunning wordt verleend (ten dele) valt binnen het verzorgingsgebied van een reeds bestaand bedrijf. Is van een dergelijke overlap sprake, dan wordt de exploitant van het bestaande bedrijf gezien als belanghebbende bij het besluit tot verlening van een bouwvergunning voor het nieuwe bedrijf. In de onderhavige situatie is daar zonder meer sprake van. Immers, de Jumbo supermarkt is een full-service discounter en haar verzorgingsgebied omvat het gebied waarvoor nu het voornemen bestaat de vestiging van de Lidl mogelijk te maken.

De zienswijzen

De supermarktsituatie in het verleden

Jumbo vraagt allereerst dringend de aandacht van de gemeente voor de situatie met betrekking tot de supermarkten in het verleden. Tot 2007 waren in Someren meerdere supermarkten aanwezig. Omdat in Someren de lokale situatie afwijkt van de landelijke situatie, hadden twee van deze supermarkten helaas geen bestaansrecht. Op 28 januari 2007 is de Edah gestopt en op 24 april 2007 is supermarkt Jan Linders gesloten. Albert Heijn en Jumbo (Welten) zijn nu gezamenlijk meer dan prima in staat aan de lokale vraag te voldoen. Sedert 2007 is er geen wijziging gekomen in de lokale situatie. Er zijn geen nieuwbouwwijken gekomen en er is geen sprake van een bevolkingsgroei die de aanwezigheid van een of misschien zelfs meerdere supermarkten rechtvaardigen. Het is dan ook bestuurlijk onzorgvuldig om zonder de situatie in het verleden mee te wegen tot deze besluitvorming te komen.

Gelet op de lokale situatie is er geen behoefte aan een discountsupermarkt

De gemeente gaat er voorts volkomen onterecht vanuit dat Albert Heijn en Jumbo zogenaamde full-service supermarkten zijn. Jumbo ziet zichzelf namelijk als full-service discounter. Welten biedt als franchisenemer van Jumbo Supermarkten een zeer gevarieerd aanbod producten aan waaronder producten voor discountprijzen. Welten ziet dan ook, zeker met inachtneming van de gang van zaken in het verleden, geen enkele reden om een extra discountsupermarkt planologisch mogelijk te maken. De enkele overweging dat een discountsupermarkt niet aanwezig is (quod non!), is onvoldoende basis om tot het besluit te komen toch een discountsupermarkt planologisch mogelijk te maken. Zeker nu al producten voor discountprijzen worden aangeboden door onder andere H. Welten als franchisenemer van Jumbo Supermarkten.

Beleid en locatiekeuze supermarkt

Welten is, zoals hiervoor al gemeld, enerzijds van mening dat er, gelet op de lokale situatie in Someren, die afwijkt van de landelijke situatie, vanuit distributieplanologische overwegingen geen behoefte is aan een extra (discount)supermarkt. Anderzijds is Welten van mening dat de voorgenomen locatie om de Lidl te vestigen, in strijd is met het tot nu toe door de gemeente gehanteerde ruimtelijke beleid. Het is ook niet voor niets geweest dat de gemeente in eerste instantie duidelijk heeft geweigerd om medewerking te verlenen aan de vestiging van een (discount)supermarkt op de locatie die nu aan de orde is! Immers, deze locatie is op basis van het gehanteerde ruimtelijke beleid niet geschikt voor de vestiging van een discountsupermarkt.

Voor het gebied waar de gemeente de discountsupermarkt mogelijk wil maken, geldt het bestemmingsplan Middengebied. Het object en de directe omgeving daarvan kent de bestemming Woongebied 1a. In de beschrijving in hoofdlijnen is bepaald dat de woonfunctie binnen deze bestemming de hoofdfunctie is. Nadrukkelijk is vermeld dat binnen deze bestemming geen nieuwvestiging van detailhandel is toegestaan. De bestaande detailhandelsvestigingen mogen slechts beperkt uitbreiden vanwege de onverenigbaarheid van de detailhandelsfunctie met de woonfunctie. De bestaande situatie blijkt uit de inventarisatiekaart.

Uit artikel 3 van de bestemmingsplanvoorschriften in samenhang met het bepaalde in artikel 6 aanhef en onder 1, komt nadrukkelijk naar voren dat in het plandeel dat bestemd is als Woongebied 1, het primaat ligt bij de functie wonen, maar dat, voorzover sprake is van bedrijven, de in dit plandeel *aanwezige bedrijven als zodanig* kunnen blijven bestaan en in beperkte mate mogen uitbreiden.

In feite lijkt de planwetgever ten aanzien van het plandeel met de bestemming Woongebied 1 en Woongebied 2 te hebben gekozen voor een positieve bestemming van bestaande bedrijven, die veel weg heeft van een overgangsrechtelijke regeling. Voor dat laatste is blijkbaar niet gekozen, omdat het wegbestemmen van bestaande bedrijven kennelijk als te vergaand werd beschouwd maar wel is de zachte drang naar concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied kracht bijgezet door in de regeling van de functionele hoofdstructuur van de algemene beschrijving in hoofdlijnen uitdrukkelijk te bepalen dat bestaande bedrijven mogen blijven voorbestaan en ook alleen als zodanig. Het gaat kennelijk alleen om het bedrijf en niet om de functie.

Gelet op deze achtergrond en de duidelijke beleidsmatige keuze van de planwetgever en daarmee van de gemeente is het volledig in strijd met het tot nu toe vigerende beleid om nu plotsklaps juist buiten het kernwinkelgebied dat zo duidelijk is gedefinieerd nieuwvestiging mogelijk te maken. In ieder geval is in het besluit niet toereikend gemotiveerd, waarom nu in strijd met dit zo duidelijk planologisch verankerde beleid, een afwijking noodzakelijk is.

Daarbij komt ook nog eens dat in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende aandacht is besteed aan de ruimtelijke gevolgen die de vestiging van een supermarkt in een woongebied heeft. Ik verwijs in dit kader namens Welten naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 september 2005 met nummer 200500764/1.

Parkeren en bevoorrading

Welten is voorts van mening dat de locatie en de huidige bestemming zich absoluut niet verdraagt met de aanleg van parkeerplaatsen. Uit de planvoorschriften blijkt overduidelijk dat de bestaande detailhandelsvestiging worden geacht aan het plan te voldoen en slechts in beperkte mate mogen uitbreiden vanwege de onverenigbaarheid van de detailhandelsfunctie met de woonfunctie. Het is overduidelijk dat het primaat in dit gebied bij de woonfunctie ligt. Het is dan ook onlogisch om juist in dit woongebied de vestiging van een discountsupermarkt mogelijk te maken met een groot aantal parkeerplaatsen. De overlast voor het woongebied is groot. De overlast zal niet alleen worden veroorzaakt door het winkelend publiek doch ook door de bevoorrading. Het winkelend publiek komt en gaat met de auto, pakt winkelwagentjes waardoor geluidsproductie plaatsvindt. De bevoorrading zal ook gepaard gaan met de daaraan verbonden geluidsproductie. Welten ondervindt een en ander dagelijks met alle gevolgen daarvan. De winkel van cliënte is gevestigd op de plek die daar planologisch voor geschikt is. De nieuw te vestigen discounter wordt gedacht op een plek die daar helemaal niet voor geschikt is. Zeker niet wanneer op zorgvuldige en verantwoorde wijze rekening zal worden gehouden met de negatieve effecten die een discounter/supermarkt heeft op de woonomgeving.

Welten attendeert er op dat een supermarkt een functie is die zelf hinder veroorzaakt op de omgeving. Juist om die reden is de nu gekozen locatie niet geschikt voor een supermarkt. Immers, een supermarkt heeft, juist op basis van het aspect geluid, een aan te houden richtafstand van 10 meter ten aanzien van omliggende geluidsgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij dient te worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die de overlast kan veroorzaken, tot aan de uiterste positionering van bijvoorbeeld de woninggevel die het bestemmingsplan of bouwvergunningvrij bouwen mogelijk maakt. Volgens Welten is in de onderhavige situatie niet op juiste wijze met deze in acht te nemen afstand rekening gehouden. Zeker nu een geheel nieuwe situatie ontstaat op deze locatie. Immers, er is nimmer eerder juist op deze locatie, in het woongebied, sprake geweest van een supermarkt, dient rekening te worden gehouden met de richtafstand van 10 meter. Op de locatie kan niet aan dit criterium worden voldaan. Welten attendeert er op dat de negatieve effecten van een supermarkt op de woonomgeving vele malen zwaarder zijn dan de effecten van bijvoorbeeld een warenhuis waar op dit moment sprake van is.

Welten wijst er voorts op dat de tekeningen die in de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen met betrekking tot de te volgen route in het kader van de bevoorrading onduidelijk zijn en niet kunnen kloppen. Kennelijk is absoluut geen rekening gehouden met de situatie in de praktijk en is uitgegaan van een situatie op papier die niet klopt. Ook dit is onzorgvuldig.

Welten is ook van mening dat, anders dan de gemeente veronderstelt, wel degelijk sprake is van een uitbreiding van het bebouwde oppervlak. Immers, om de realisatie van de parkeerplaatsen mogelijk te maken, worden bomen gekapt.

Met betrekking tot het parkeren geldt voorts dat Welten de gemeente er nu al op attendeert dat het niet zo mag zijn dat op de locatie waar de supermarkt van Welten is gevestigd in de toekomst sprake zal zijn van betaald parkeren. Indien de gemeente betaald parkeren zal introduceren in het kernwinkelgebied en niet in het gebied waar nu de vestiging van een discountsupermarkt wordt gedacht, dan zal zonder meer sprake zijn van ernstige concurrentievervalsing. Welten verlangt daarom dat de gemeente hier uitermate zorgvuldig mee om zal gaan en ook in de toekomst rekening zal houden met de positie van Welten.

Projectbesluit is slechts van tijdelijke aard

Jumbo is van mening dat in de ter visie gelegde bescheiden niet naar voren komt dat een projectbesluit, zoals geregeld in artikel 3.11 van de Wro slechts van tijdelijke aard kan zijn. Immers, volgens artikel 3.13 van de Wro dient binnen een jaar nadat het projectbesluit onherroepelijk is geworden, een ontwerp voor een bestemmingsplan overeenkomstig het projectbesluit ter inzage te worden gelegd. Inmiddels is de Wabo van toepassing geworden. Volgens de Wabo is het projectbesluit als zelfstandige rechtsfiguur vervallen en opgegaan in de omgevingsvergunning. Volgens Jumbo is deze situatie reden te meer voor de gemeente Someren om uitermate zorgvuldig alle betrokken belangen te wegen alvorens nu het projectbesluit toe te passen.

Het bevreemdt Welten voorts dat in de ruimtelijke onderbouwing expliciet is vermeld dat is afgezien van bestuurlijk overleg. Het Bro kent immers een aparte en ten opzichte van het oude regime aangescherpte verplichting tot bestuurlijk overleg. Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een projectbesluit moet daarbij overleg plegen met (althans een overleggelegenheid bieden aan) de besturen van betrokken gemeente en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het projectbesluit in het geding zijn. Welten verwijst in dit kader naar artikel 5.1.1. Bro. Deze overlegverplichting is gelijk aan die welke geldt bij een bestemmingsplan. Door het overleg niet te voeren, lijkt het er op dat omwille van de snelheid het besluit zonder overleg wordt genomen. Dit is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer specifiek in strijd met de in acht te nemen zorgvuldigheid.

Het Bro eist ook dat in het projectbesluit een beschrijving moet zijn opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisatie bij de voorbereiding van het besluit zijn betrokken. De minister heeft dit destijds aangemerkt als een "verantwoordingsplicht". Uit de toelichtende stukken blijkt dat de besluitgever hierbij het oog heeft op "burgerparticipatie" in een stadium dat voorafgaat aan dat waarin zienswijzen omtrent het ontwerpprojectbesluit kunnen worden ingebracht. Dit is zonder meer in strijd met de "verantwoordingsplicht". De enkele melding in de plaatselijke krant dat dit initiatief wordt voorbereid, is uiteraard niet hetzelfde als een zorgvuldig onderzoek in de buurt hoe men de komst van een discountsupermarkt op deze locatie midden in een woongebied zal ervaren.

Conclusie

Gelet op al hetgeen hiervoor is gesteld, is Welten van mening dat het ontwerpprojectbesluit geen definitief projectbesluit mag worden. Het initiatief past niet op deze locatie vanuit ruimtelijke overwegingen. Het initiatief is in strijd met de daarbij betrokken belangen. De belangen van Welten en van omwonenden zijn niet zorgvuldig gewogen.

Welten zal graag gebruik maken van de hem aangeboden mogelijkheid om zijn reactie op het ontwerpprojectbesluit nader mondeling toe te lichten.

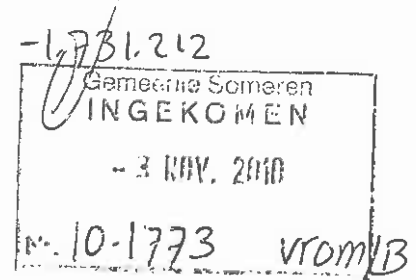
Met belangstelling wacht Welten op uw nadere berichtgeving.

Met vriendelijke groet,
accor. avm juridisch advies b.v.
Namens deze:

C.M.H. Cohen

AANTEKENEN MET HANDTEKENING RETOUR

het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN



Tevens verzonden per telefax: 0493 - 494 850

Tilburg, 3 november 2010

Ons kenmerk : 52735.00.0001/C/RKEU/MSTR/626812
Direct e-mail : ruudkeuken@vdb-law.nl
Betreft : zienswijze ontwerp projectbesluit / bouwvergunning vestiging Lidl op het perceel
Kerkstraat 30

Geacht college,

Namens cliënte, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vareks Brabant B.V.,
gevestigd te (5961 JA) Horst aan de Venloseweg 1, wend ik mij tot u ter zake het navolgende.

Cliënte heeft kennis genomen van het feit dat uw college voornemens is op grond van het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit vast te stellen, alsmede een bouwvergunning te verlenen voor het gedeeltelijk veranderen van een winkelruimte op het perceel plaatselijk bekend Kerkstraat 30 te Someren, voor de vestiging van een Lidl supermarkt. Cliënte kan zich met dit voornemen niet verenigen en heeft ondergetekende geïnstrueerd daartegen een zienswijze in te dienen. Onderstaand treft u deze zienswijze aan.

Zienswijze

1. Cliënte heeft een aantal panden in eigendom gelegen in het kernwinkelgebied van Someren. Het betreft de panden Postelstraat 31, Postelstraat 31a, Postelstraat 25a/b, Postelstraat 25c en Postelstraat 25d. In deze panden worden winkelunits verhuurd aan de DA-drogist (nr. 31), Marjo Textiel/Jola (nr. 31a), Scooter Teens Store (nr. 25a/b), Bloemenzaak Bloesem (nr. 25c) en Foto Uniek (nr. 25d).
2. Ingevolge het vigerend bestemmingsplan is er indertijd bewust voor gekozen detailhandel te concentreren in het kernwinkelgebied van Someren. Het belang van cliënte, verhuurster aan detaillisten, is er ook in gelegen dat dit planologisch beleid bestendig wordt. Het is ook een feit van algemene bekendheid dat zeker in kleinere kernen concentratie van winkels bevorderlijk werkt voor de levensvatbaarheid van deze winkels.

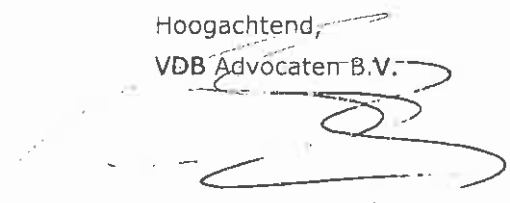
3. Het voornemen van uw college medewerking te verlenen aan de vestiging van een Lidl supermarkt op het perceel Kerkstraat 30 te Someren doet afbreuk aan bovengenoemd planologisch beleid. Dat dit gegeven niet ter discussie staat blijkt ook uit de uitspraak van de rechtbank 's-Hertogenbosch (Sector Bestuursrecht) van 8 april 2010 en het gegeven dat uw college voornemens is een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
4. In het ontwerp projectbesluit wordt ten onrechte aangegeven dat het beoogde perceel, alwaar de Lidl supermarkt gevestigd moet worden, is gelegen *aan de rand* van het bestaande kernwinkelgebied. Bedacht moet worden dat het perceel is gelegen op een behoorlijke afstand van het bestaande kernwinkelgebied. In feite wordt in het ontwerp projectbesluit ook erkend dat afbreuk wordt gedaan aan het bestaand planologisch beleid. Op pagina 9 wordt immers het navolgende gesteld:

"De afgelopen jaren hebben verschillende ruimtelijke en stedenbouwkundige veranderingen in en nabij de Kerkstraat plaatsgevonden, die het gebied een volledig nieuw centrumgericht karakter hebben gegeven. Zo is er het wijkgebouw gerealiseerd (medisch centrum met daarboven in drie lagen appartementen), is woonzorgcomplex Sonnehoven (een groot woonzorgcomplex met daarin ook een medisch centrum) gebouwd en is het complex Hoogaarde (een appartementencomplex met ruimte voor kantoren en publiekverzorgende diensten op de begane grond) gerealiseerd. In het pand Kerkstraat 1-5 bevindt zich een nieuw appartementencomplex met op de begane grond een kapperszaak. Gezien de genoemde ontwikkelingen die rondom het terrein van Sonnemans Warenhuis hebben plaatsgevonden, kan er gesteld worden dat de nieuwe supermarkt wordt gerealiseerd aan het begin van het centrumgebied van Someren".
5. Aldus wordt echter voorbijgegaan aan het feit dat de weergegeven ontwikkelingen geen relatie hebben met detailhandel, en derhalve niet bijdragen aan het kernwinkelgebied. De eveneens op pagina 9 geformuleerde conclusie, dat de nieuwe supermarkt aansluit op bestaande waarde in de omgeving, is derhalve onjuist.
6. In het ontwerp projectbesluit wordt op diverse plaatsen opgemerkt dat de beoogde vestiging van de Lidl supermarkt plaatsvindt op een reeds bestaande bebouwde locatie alwaar detailhandel plaatsvindt. Strikt gezien is dit juist, aangezien de beoogde locatie is gelegen op het terrein van Sonnemans alwaar een warenhuis is gelegen dat diverse producten aanbiedt. Bedacht moet echter worden dat deze producten aanzienlijk verschillen van het assortiment dat een supermarkt aanbiedt. Dagelijkse, dan wel geregelde boodschappen, zijn geenszins

vergelijkbaar met de producten die in Sonnemans worden aangeboden. Dit blijkt alleen al uit het gegeven dat de verkeersaantrekkende werking van deze supermarkt aanzienlijk groter is dan de verkeersaantrekkende werking van het bestaande warenhuis. Op pagina 39 van het ontwerp projectbesluit wordt daarvan melding gemaakt. Deze aanzienlijke toename van bijna 900 mvt/etmaal heeft ook consequenties voor de nabij gelegen woningen aan de Den Dilleman. Op pagina 28 van het ontwerp projectbesluit wordt erkend dat de richtafstand van 10 meter niet wordt verhaald. Door de forse toename van bezoekers kan dit wel degelijk nadelige consequenties hebben voor bovengenoemde woningen. De toename van geluidsoverlast zal aanzienlijk zijn.

7. Cliënte verzoekt uw college het voornemen te heroverwegen en te bevorderen dat een nieuwe supermarkt gevestigd wordt in het kernwinkelgebied. Cliënte betwist immers niet dat, gelet op het huidige winkelaanbod, er nog wel degelijk ruimte is voor een derde supermarkt.

Hoogachtend,
VDB Advocaten B.V.



mr. R. Keuken

Bijlage(n):