

mr. M.S. Scheffers
advocaat
K.v.K. 50923005

mr. H.J. Griede
advocaat
K.v.K. 01146538

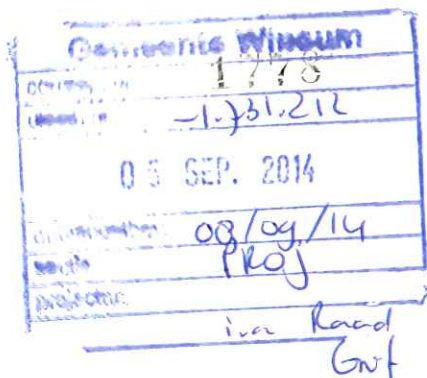
mw. C.M. Scheffers
secretariaat

T (0598) 59 23 03

F (0598) 59 23 07

info@scheffersadvocaten.nl

www.scheffersadvocaten.nl



Per aangetekende post verzonden

Aan de gemeenteraad van de

Gemeente WINSUM

Postbus 10

9950 AA WINSUM

Hoogezaand, 3 september 2014
Winkelcentrum Obergon/Gemeente Winsum

Betreft: indiening zienswijze

Geachte leden van de raad,

De heer M.M. Khalil, wonende te (9728 VJ) Groningen, S.O.J. Palmelaan 263, te dezer zake domicilie kiezende te (9601 EA) Hoogezaand aan de Hoofdstraat 31 (Postadres: Postbus 358, 9600 AJ Hoogezaand), ten kantore van de advocaat mr. P.C. Schutte, die ten deze tot gemachtigde wordt gesteld en als zodanig zal optreden, dient middels deze zijn zienswijze in tegen het ontwerp bestemmingsplan Winsum-Dorp, Winkelcentrum Obergon (NL.IMRO.0053.BPWI2014INBR1-OW01), verder te noemen 'ontwerp'.

Cliënt is huurder van de bedrijfsruimte gelegen te Obergon 11 in Winsum. Op het perceel bevindt zich een Egyptische grill-restaurant 'OASE' van cliënt.

Hieronder treft u de zienswijze aan zoals cliënt bij u kenbaar wenst te maken. Zulks met voorbehoud van zijn recht om in een later stadium de grieven en gronden aan te vullen en te wijzigen, zulks in de meest ruime zin des woords.

Zienswijze

1. Opwaardering winkelcentrum

Cliënt is het niet eens met het beoogde facelift c.q. opwaardering van het winkelcentrum. Cliënt meent dat het winkelcentrum voldoet aan de (maatschappelijke) vereisten van een winkelcentrum. Het winkelcentrum verkeert in goede staat. Een facelift c.q. opwaardering is niet nodig en overbodig. Er is geen leegstand. Uitbreiding van de supermarkt is niet nodig. De huidige oppervlakte van de supermarkt is afdoende voor bediening van de lokale markt. Het is niet aangetoond dat het winkelend publiek gebaat is bij een uitbreiding van een supermarkt. De parkeerplaatsen staan nimmer helemaal vol. Dit impliceert al dat uitbreiding niet nodig is. Niet onderzocht is of de supermarkt op een andere manier of op een andere locatie uit kan breiden dan zoals wordt omschreven in het ontwerp. Cliënt wordt onnodig en onredelijk in zijn belangen geschaad.



2. Huidige bestemmingsplan

Het initiatief van het ontwerp ligt gelegen in de uitbreidingswensen van de supermarkt. De uitbreidingswensen zijn niet c.q. onvoldoende geopenbaard aan belanghebbenden. Op basis van het huidige bestemmingsplan is er voor de supermarkt voldoende mogelijkheid om uit te breiden, zoals middels een ontheffing van de burgemeester en wethouders.

3. Betrokkenheid van belanghebbenden / beginselen behoorlijk bestuur / verplichtingen bestuursorgaan.

Cliënt is op geen enkele wijze betrokken geweest bij het ontwerp en de totstandkoming hiervan. Hij heeft geen mogelijkheid gekregen tot anticipatie. Dit, terwijl in het ontwerp de gehuurde ruimte door cliënt vervalt c.q. wijzigt. Cliënt heeft onvoldoende inspraak gehad in de totstandkoming van het ontwerp.

De gemeente heeft onvoldoende onderzocht of uitbreiding van een supermarkt wenselijk is. Zulks ook omdat het ten koste gaat van de onderneming van cliënt. Een belangenafweging met andere partijen en belanghebbenden heeft onvoldoende plaatsgevonden. Er zijn geen oplossingen geboden voor de situatie van cliënt.

4. Chinees restaurant

Er zit geen chinees restaurant meer in oosterlijk gelegen bouwblok. Dit, omdat de verhuurder van het pand nieuwe huurders weigert.

5. Planuitgangspunten

Als beschermd dorpsgezicht is Winsum niet gebaat bij modernisering van een winkelcentrum en uitbreiding van een supermarkt. Een dergelijke gemeente is gebaat bij een diversiteit aan kleinschalige winkels.

6. Parkeren

Wijziging van de huidige parkeersituatie is onnodig en overbodig. Er komen in het ontwerp 2 parkeerplaatsen bij. Deze groei is overbodig. De huidige verkeerssituatie en parkeersituatie is goed. Onvoldoende staat vast dat er kwaliteitsverbetering nodig is. Winkels zijn nu goed te bereiken.

7. Gemeentelijk beleid

De gemeente moet rekening houden met de voorkeuren van ondernemers en vooral met het winkelgedrag van consumenten. De voorkeuren van cliënt, als ondernemer, zijn onvoldoende meegenomen en onderzocht door de gemeente. Zijn belangen worden duidelijk geschaad. Niet het aantal winkelmeters, maar de kwaliteit van de winkelgebieden is bepalend. Uitbreiding van de supermarkt is derhalve niet nodig. De kwaliteit van het winkelcentrum is goed. Er wordt niet concreet aangetoond dat de kwaliteit niet goed is. De markt reguleert de concurrentieverhouding. Als de concurrentie in een bepaalde branche te sterk is, zullen er geen concurrenten bijkomen. Door uitbreiding van de supermarkt zal de concurrentie worden geschaad. Dit is geen goed uitgangspunt voor de kleine ondernemer. Het is onmogelijk om producten te verkopen die in een grote en dominante supermarkt eveneens worden verkocht. Dit is een plaatselijke monopolie waar de gemeente voor moet waken.

8. Nota Winsum, winkelplaats 2003 / andere nota's en visies

Een doel is om winkels in de niet-dagelijkse producten uit te breiden of van functie te veranderen. Nu de functie gelijk blijft (centrum 2), zullen deze winkels dus uitgebreid dienen te worden. Echter, een supermarkt biedt dagelijkse producten aan, en juist de supermarkt wordt uitgebreid. Dit is in strijd met de nota.



De Ruimtelijk-economische visie centrum van 2005 meldt dat er een flinke uitbreiding van het winkelaanbod reëel geacht wordt. Uitbreiding van het winkelaanbod is wat anders dan het toenemen in winkeloppervlakte van een supermarkt. Aldus wordt in strijd gehandeld met deze visie.

Uitbreiding wordt verder aangeboden in het noordelijk deel van het gebied. Nu vindt uitbreiding plaats in het westelijk deel. Uitbreiding van de supermarkt is dus in strijd met deze visie.

Onderzoek toont aan dat er in Winsum ruimte is voor een structuur van twee full service supermarkten en een discountsupermarkt. Dit principe wordt met uitbreiding van de Albert Heijn tegengewerkt. Gezien de markt is er meer behoefte aan een discountsupermarkt dan aan uitbreiding van een dure Albert Heijn. De Albert Heijn is alles behalve een discountsupermarkt.

Volgens onderzoek dient ingezet te worden op het doorgroeien naar een volwaardig boodschappencentrum-plus met versterking van de niet-dagelijkse sector. Hiermee wordt Winsum aantrekkelijker voor recreatieve consumenten en overige bezoekers. Doordat door de uitbreiding van de supermarkt een aantal ondernemingen verdwijnen, waaronder de onderneming van cliënt, wordt de niet-dagelijkse sector juist verzwakt. Dit komt ten nadele van het aantrekken van recreatieve consumenten. Het onderzoek geeft voorts aan dat uitbreiding van een supermarkt op de huidige locatie niet goed kan worden gerealiseerd. Vandaar dat het logischer is dat daar de discounter zal worden gerealiseerd en dat vervolgens voor de C1000 (thans Albert Heijn) een andere locatie wordt gezocht. Het ontwerp handelt in strijd met deze bevindingen van het onderzoek. Uitbreiding van de Albert Heijn is immers op die locatie niet goed mogelijk. Belangen van de omliggende ondernemers worden hierdoor onredelijk geschaad en benadeeld.

Aldus kan, niet uitputtend, worden geconcludeerd dat het ontwerp in strijd is met vigerende visies, nota's, beleid, maatschappelijke uitgangspunten en marktwerking.

Meer nog merkt cliënt op dat hij thans een civiele procedure heeft lopen, zoals is ingeleid met een dagvaarding door de verhuurder van de locatie Obergon 11, Baturaden B.V. Laatstgenoemde heeft cliënt in rechte betrokken met als doel om de huur op te zeggen / te beëindigen. De voorliggende plannen in het ontwerp kunnen derhalve geen doorgang vinden nu er nog een privaatrechtelijke procedure loopt inzake de gehuurde locatie van cliënt aan de Obergon 11. Het ontwerp is tot stand gekomen met intentie van Baturaden B.V. om de gehuurde ruimte van de Albert Heijn uit te breiden. Er is reeds een zeer lange tijd intensief contact geweest tussen Baturaden B.V., de Albert Heijn en de gemeente. Cliënt is hier niet bij betrokken geweest, terwijl hij direct belanghebbende is en direct wordt geschaad indien het ontwerp ten uitvoer wordt gelegd. Zijn belangen zijn door bovengenoemde partijen niet in acht genomen en beschermd.

Ik vertrouw erop dat middels deze de zienswijze van cliënt tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn ingebracht. Ik verzoek u vriendelijk deze in behandeling te doen nemen.

In vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

P.C. Schutte

