

Geachte Commissie,

Mijn naam is Monique van Zijl, ondernemster van de Jumbo in ter Apel.

Voor mij persoonlijk voelt hier spreken, als de wereld op zijn kop.

Gezien de huidige strijd en dat is het ... een strijd.. om hier in dit dorp een supermarkt te exploiteren, een verdienmodel te kunnen behouden, positief te blijven, vertrouwen te blijven behouden, zouden wij gezien alles wat er is, tegen de komst van een 5^e supermarkt beschermd moeten worden.

Ik heb 4 punten die ik wil toelichten waarom ik hier sta.

- 1 Koopstromenonderzoek
- 2 De Vierkante meter berekening in combi met het bestemmingsplan
- 3 De parkeerberekening
- 4 De huidige situatie en toekomst van de Retail

In 2012 gaf het koopstromenonderzoek reeds als advies: in het centrum een forse saneringsslag uit te voeren om uiteindelijk te kunnen komen tot een aantrekkelijk, compacter winkelgebied... ik citeer... “een plek waar ondernemers nog een boterham kunnen verdienen”.

In werkelijkheid blijkt uit het recentste koopstromenonderzoek van 2022 dat in Ter Apel als **enige** gemeente in de provincie groningen de meters met 3.5% zijn gestegen. Dit is tegenstrijdig met het advies van de 2 koopstroomonderzoeken. Daarnaast geeft de onderbouwing in de onderzoeken aan dat wij hier een overschot in de dagelijkse sector hebben van 1700 vierkante meter. Hoe kan het dan, dat er nog 2000 vierkante meter wordt bijgebouwd?

Punt 2 Vierkante meter berekening gecombineerd met het bestemmingsplan

Om aan het bestemmingsplan te voldoen worden nu alle vierkante meters van een kantoor van de kelder tot de bovenste verdieping, juridisch gebruikt om op de begane grond een grote supermarkt van 2000m² te rechtvaardigen.

Hiervoor moet namelijk van het bestemmingsplan worden afgeweken en wordt zelfs 403 vierkante meter extra buiten het bouwvlak toegevoegd.

Dus 1: verkeerde vierkante meter berekening, kantoormeters, gebruiken als winkel meters +2. nog 403 vierkante meter toevoegen.

Een uitbreiding dus i.p.v een inkrimping zoals het advies was want **nergens** staat dat de huidige vierkante meters van de Coop verdwijnen.

De meters van een grote supermarkt, vergelijken met verschillende verdiepingen van een kantoor, is als appels met peren vergelijken.

Punt 3 parkeerbehoefte

Daarnaast wil ik u wijzen op het feit dat er voorbij wordt gegaan aan de normering van de parkeerbehoefte. Ervan uitgaande dat de supermarktmeters aan het Molenplein met 2000 m² stijgen, er 20 appartementen bijkomen, in het Coop pand een supermarkt blijft, dan zullen er rechts of linksom volgens de norm 170 parkeerplekken gevonden moeten worden, wat een enorme aanslag op de openbare ruimte geeft.

Punt 4 De huidige situatie en toekomst van de retail

Het verdienmodel van veel winkeliers in Ter Apel staat enorm onder druk. Kosten als energie, huur, lonen, zijn enorm gestegen, online winkelen stijgt nog steeds door. De omzet en marges dalen waarbij dus ook de aantal winkel vierkantemeter behoeft daalt. En zal blijven dalen.

Bovendien is het centrum als ter Apel met geen enkel winkelcentrum te vergelijken. Ter Apel heeft namelijk enorme last van de asiel problematiek waardoor de aanzuigingskracht vanuit de omliggende dorpen zeer slecht is. Klanten uit omliggende dorpen kiezen voor andere winkelcentra.

Indien dit plan doorgaat, ligt de weg open voor een 5^e supermarkt. Het pand van Guus Brouwer de COOP, blijft zijn detailhandelsbestemming houden waardoor vele exploitaties, waaronder de mijne, helemaal een mission impossible dreigt te worden en niemand nog een verdienmodel over houdt.

Als u als gemeente toch zou overwegen om mee te werken aan deze ontwikkeling, dan tenminste onder de voorwaarde dat het koopstromenadvies wordt gevolgd. Heel simpel, of de nieuwe supermarkt komt en de meters van Brouwer worden uit de markt genomen, of de meters van Brouwer blijven en de nieuwe supermarkt komt niet.

Aangezien in het huidige plan niets wordt afgedicht met het huidige pand van Brouwer, zullen de vierkante meters alleen maar toenemen en in strijd zijn met de twee koopstroomadviezen van 2016 en 2022.

Bovenliggende persoonlijke vragen die oprijzen zijn:

Wat heeft de gemeente voor ogen met de toekomst van het centrum Ter Apel?

Willen jullie nog echte vrije ondernemers overhouden, die financieel gezond zijn, initiatieven ontplooiën, betrokken zijn bij het dorp en verenigingen ondersteunen, of het overlaten aan landelijke ketens aangestuurd vanuit elders. met filialen die nauwelijks binding hebben met het dorp.

Ik verzoek u dan ook met klem om niet mee te werken aan het plan in zijn huidige vorm en de gevraagde verklaring van geen bedenkingen niet te verlenen.

Vanwege de tijd wordt een kopie van dit betoog met feitelijke uiteenzettingen aan u verzonden door de griffier.

Toegevoegde Feiten....

- *Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is immers dat de parkeervraag op eigen terrein wordt opgelost.*
- *Uit de Ruimtelijke Onderbouwing (pag. 17/18) bij de aanvraag blijkt echter dat de parkeervraag van zo'n 100 plaatsen volledig wordt afgewenteld op openbaar gebied.*
- *Een deel van de parkeerplaatsen komt op een opnieuw in te richten Molenplein.*
- *Maar dan is er nog steeds een tekort aan 25 parkeerplaatsen waarvoor geen concrete oplossing wordt geboden.*

Dit is in strijd met het bestemmingsplan over 'Parkeren'. Ten onrechte wordt hierover in het Commissievoorstel niets gezegd

- *Er zijn veel te veel winkelmeters.*
- *Dit is te zien aan de leegstand; op dit moment staan er 8 winkels leeg.*
- *Volgens de Ruimtelijke Onderbouwing (pag. 27) bij de aanvraag is er in Ter Apel een overschot van ruim 1.700 m² in de dagelijkse sector en 3.700 m² in de niet-dagelijkse sector.*

De negatieve gevolgen van de komst van een 5^e supermarkt moeten worden voorkomen. Uw gemeenteraad heeft daarbij de sleutel in handen, want deze 5^e supermarkt is alleen mogelijk met uw medewerking:

- *Weliswaar staat het huidige bestemmingsplan op deze plek al detailhandel toe, maar dat is onvoldoende om de 5^e supermarkt te realiseren.*
- *Voor de 5^e supermarkt moet namelijk van het bestemmingsplan wordt afgeweken en 403 m² extra buiten het bouwvlak wordt toegestaan.*
- *Daarmee worden de winkelmeters in Ter Apel dus verder uitgebreid.*
- *Anders dan in het commissievoorstel staat, is van een afname van winkelmeters in planologische zin dus helemaal geen sprake; het bestemmingsplan blijft ongewijzigd, maar daar bovenop wordt nog eens 403 m² extra op de begane grond gevraagd.*