



# Inspraaknota

verhuizing Safari Bellestein/ rapport Seinpost

**Datum:** 19 april 2022

## **1. Inleiding**

Safari Trading BV (hierna Safari) heeft al langer de wens om te verhuizen naar winkelcentrum Bellestein. Tot 2016 was Safari namelijk gevestigd in het inmiddels gesaneerde winkelcentrum Lindenhorst en een groot deel van het verzorgingsgebied ligt om deze reden in de wijk Veldhuizen.

Vanuit dit historisch perspectief heeft de gemeente Ede deze wens van Safari ondersteund en meegedacht bij mogelijke ontwikkelingen. Daar komt bij dat concentratie van detailhandel aansluit bij de in 2016 vastgestelde Retailvisie 2030 en dat voor de huidige locatie van Safari aan de Molenstraat 198 te Ede nog maatregelen nodig zijn voor het parkeren en laden/lossen.

Met de herontwikkeling van het gezondheidscentrum Bellestein kwam ruimte vrij binnen het winkelcentrum Bellestein. Op verzoek van Safari heeft de gemeente Ede Safari in contact gebracht met de eigenaar van het oude gezondheidscentrum en is door partijen een constructieve grondhouding uitgesproken om de haalbaarheid te verkennen. Dit heeft geleid tot een privaatrechtelijke huurovereenkomst tussen twee marktpartijen. Een gedeelte van het pand heeft in het geldende bestemmingsplan de juiste bestemming 'detailhandel' voor de exploitatie van de supermarkt (bestemming Gemengd 2). Het andere gedeelte van het reeds gehuurde pand heeft de bestemming 'Gemengd 3' en richt zich op culturele voorzieningen, maatschappelijke functies en horeca. Het college kan via een binnenplanse afwijkvergunning medewerking verlenen aan de omzetting van dit gedeelte van het pand naar detailhandel.

## **2. Proces**

Gelet op de historische context heeft het college van burgemeester en wethouders een constructieve houding aangenomen inzake de huisvesting van Safari binnen winkelcentrum Bellestein. Daarbij is de gemeenteraad via een informatief memo op de hoogte gebracht van het te volgen proces (d.d. 7 oktober 2021, zaaknummer 258398 A03).

Kort samengevat bestaat het proces uit de navolgende stappen:

- 1). Informeren omgeving Bellestein
- 2). Onderzoek marktruimte Bellestein door Seinpost
- 3). Omgevingsdialoog
- 4). Eerste standpunt college B&W
- 5). Vergunningaanvraag Safari bij ODDV
- 6). Behandeling aanvraag door ODDV (formele besluitvorming)
- 7). Bezwaar/beroep

De omgeving is schriftelijk geïnformeerd op 21 september 2021 (zaaknummer 257673) en gelijktijdig is aan bureau Seinpost opdracht verleend om onderzoek te doen naar de marktruimte in Bellestein en of voldaan kan worden aan de voorwaarden in het geldende bestemmingsplan 'Ede, Gezondheidscentrum Bellestein' om vergunning te verlenen voor extra detailhandel.

In de voorbereiding heeft Seinpost op 3 november 2021 gesproken met een afvaardiging van de vereniging van eigenaars van appartementencomplexen en winkeliersvereniging. Voortijds waren alle belanghebbenden geïnformeerd via de bewonersbrief van de gemeente van 21-9-2021. De onderzoeksrapport van de ruimtelijk-economische effectstudie is door Seinpost op 11 oktober 2021 toegestuurd.

Op 23 februari 2022 heeft de omgevingsdialoog plaatsgevonden. Daarbij zijn de conclusies van het onderzoek door Seinpost toegelicht en is ruimte geboden voor het stellen van vragen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding is gelegenheid gegeven aan de deelnemers om te reageren op het conceptrapport tot woensdag 9 maart 2022.

In deze inspraaknota worden alle ontvangen reacties tijdens de voorbereiding samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Mede op basis daarvan zal het college van burgemeester en wethouders vervolgens een eerste standpunt innemen of medewerking kan worden verleend. Het is vervolgens aan Safari om een formele vergunningaanvraag in te dienen bij de Omgevingsdienst De Vallei.

### **3. Inspraakreacties**

- a. **Brief gericht aan de gemeenteraad d.d. 22 februari 2022, namens bestuur VvE winkelcentrum Kastelenlaan, voorzitter Winkeliersvereniging Veldhuizen en voorzitter VvE Woningen Bellestein, zaaknummer 20220222249345, hierna te noemen 'inspreker 1'.**

Hieronder leest u in cursief gedrukte tekst de vragen c.q. stellingen van inspreker 1. Daaronder volgt de gemeentelijke beantwoording.

*Inspreker 1 stelt dat toevoeging van nieuwe detailhandel niet goed is voor het winkelcentrum. Daarbij geven ze aan dat de gemeente tijdens het project gezondheidscentrum de toezegging heeft gedaan dat er maximaal 280 m2 detailhandel wordt toegevoegd met dat project. Extra meters nu voor Safari is in strijd met deze afspraak.*

Antwoord:

Het is juist dat de toevoeging van extra detailhandel een gevoelig punt was tijdens de voorbereiding van het project Gezondheidscentrum Bellestein. Daarover is dan ook een zeer uitvoerige onderbouwing geschreven in het betreffende bestemmingsplan en heeft destijds ook de nodige politieke aandacht gehad. Het is zeer onwaarschijnlijk dat vanuit de gemeente toezeggingen zijn gedaan dat daarmee in de toekomst nooit meer extra detailhandel mogelijk gemaakt kan worden. Een dergelijke toezegging is bij de gemeente in elk geval niet bekend. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en het gezond houden van de economische situatie, zal de gemeente namelijk op basis van actuele omstandigheden te allen tijde moeten kunnen beoordelen wat wenselijk is. Daarvoor is dan vanzelfsprekend een goed onderbouwd besluit nodig, waarop belanghebbenden kunnen reageren en eventueel rechtsmiddelen kunnen aanwenden.

Op basis van de rapportage van DTNP "Toekomst voor Bellestein" is in het bestemmingsplan 'Ede, Gezondheidscentrum Bellestein' een binnenplanse afwijkbevoegdheid (vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan) opgenomen om in de toekomst eventueel extra detailhandel mogelijk te maken. Daarbij wordt volledigheidshalve opgemerkt dat dit op basis van de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling' in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht ook mogelijk was geweest zonder deze binnenplanse afwijkbevoegdheid. In beide gevallen zal het besluit uiteraard goed gemotiveerd moeten worden.

*Inspreker 1 stelt dat toevoeging van een 4<sup>e</sup> supermarkt niet goed is voor winkelcentrum Bellestein.*

Antwoord:

Met de huisvesting van Safari wordt niet zomaar even willekeurig een 4<sup>e</sup> supermarkt toegevoegd aan het winkelcentrum. In deze situatie hecht de gemeente een groot belang aan de historie en het feit dat Safari tot 2016 gevestigd was in Veldhuizen, namelijk in het inmiddels gesaneerde winkelcentrum Lindenhorst. Een groot deel van het verzorgingsgebied ligt in Veldhuizen en daarmee is sprake van specifieke feiten en omstandigheden dat rechtvaardigt om te onderzoeken of de huisvesting binnen winkelcentrum Bellestein haalbaar is. Safari is in de huidige situatie gevestigd op circa 1400 meter afstand van Bellestein. Om de uiteindelijke juridische beslissing, om al dan niet medewerking te verlenen, goed voor te bereiden hebben wij Seinpost gevraagd om e.e.a. te onderzoeken. Daaruit blijkt dat voldaan kan worden aan de voorwaarden voor vergunningverlening.

*Inspreker 1 stelt dat de gemeente een dubieuze rol heeft gespeeld en dat de verplaatsing van Safari een vooropgezet plan is. Daarbij geven ze aan dat de wethouder in het voorjaar van 2021 nog heeft aangegeven dat het verzoek kwam van Safari, maar inspreker 1 geeft aan dat uit betrouwbare bron naar voren komt dat een ambtenaar van de gemeente dit heeft geïnitieerd.*

Antwoord:

De mogelijke verplaatsing is niet geïnitieerd door een ambtenaar. De mogelijkheid om Safari te huisvesten in het gebied waar ze tot 2016 gehuisvest waren is primair een wens van de ondernemer zelf, waarbij de gemeente een positieve grondhouding heeft uitgesproken. De eerste ideeën daarover zijn intern in 2019 besproken, waarbij duidelijk werd dat de gemeente daarin niet sturend zal/kan optreden. De gemeente kan alleen partijen met elkaar in contact brengen en de wens uitspreken voor verplaatsing. Op verzoek van de gemeente zijn partijen met elkaar gaan praten, hetgeen heeft geresulteerd in concrete huurafspraken tussen private partijen.

*Inspreker 1 stelt in aanvulling op voorgaande punten dat de gemeente al tot twee keer toe achter de schermen een offerte had gevraagd aan bureau Seinpost om dit mogelijk te maken.*

Antwoord:

Dat is onjuist. Op het moment dat de gebouweigenaar en Safari onderling bereid waren om afspraken te maken heeft de gemeente aan Seinpost offerte gevraagd. In deze mailberichten (3 mei 2021) komt ook duidelijk de objectiviteit aan de orde. Er wordt namelijk letterlijk aangegeven: *Ik ontvang graag een kort stappenplan, een kostenindicatie en een schatting van de doorlooptijd. Ik hoef geen hele offerte en ook het eindproduct moet handzaam zijn dat het ook als onderlegger voor de eventuele afwijking goed gebruik kan worden of als argument om er niet mee in te stemmen.*

Uit de onderstreepte delen komt goed naar voren dat we Seinpost ook vragen om aan te geven indien er argumenten zijn om juist niet mee te werken. Deze berichten zijn inmiddels via een WOB-verzoek opgevraagd en zullen binnenkort worden vrijgegeven.

*Inspreker 1 stelt dat Seinpost eerder bij het opstellen van de retailvisie 2016 - 2030 zelf schrijft dat nieuwe winkelviervakante meters een bedreiging is voor Bellestein. Een ander rapport van Seinpost stelt om dienstverlenende bedrijven te huisvesten in het oude gezondheidscentrum of er woningen van te maken.*

Antwoord:

In 2015-2016, ten tijde van de analyses voor de retailvisie was nog sprake van "structurele leegstand" in Bellestein. De laatste jaren is de leegstand in de wijkwinkelcentra minimaal geweest, dit blijkt ook uit de analyse van Seinpost. En het koopstromenonderzoek van 2019 laat zien dat Bellestein een goed functionerend wijkwinkelcentrum is. Daar komt bij dat Seinpost in de retailvisie schrijft dat "het meebewegen met de dynamiek in de retail noodzakelijk is" (p.13). In dit geval zorgt de verhuiswens van een ondernemer voor een kans de gewenste retailstructuur, zoals vastgelegd in de visie van 2016, te bevorderen. Temeer omdat de ondernemer passend is binnen de in de visie aangegeven focus voor Bellestein, namelijk de "dagelijkse sector". Daarnaast wordt er ook substantiële woningbouw toegevoegd met Loevestein en Goudenstein. Zoals uit het rapport van Seinpost blijkt heeft dit ook effect. De ontwikkelingen in de supermarktbranche staan niet stil, met landelijk veel dynamiek in de omzetgroei en vernieuwing van het aanbod.

*Inspreker 1 stelt dat het proces onzorgvuldig is. In dat kader kregen ze op 7 mei 2021 een mail van de betrokken makelaar, waarin werd medegedeeld dat ze niet verder gingen met Safari. Dat blijkt achteraf onterecht en onwaar.*

Antwoord:

Dit betreft communicatie tussen externe private partijen en is het gevolg van gevoerde onderhandelingen tussen de gebouweigenaar en Safari, waarbij er een moment is geweest dat ze geen mogelijkheden zagen. Later hebben partijen alsnog overeenstemming kunnen bereiken over de verhuur.

*Inspreker 1 geeft aan dat in het rapport van DTNP uit 2019 wordt geconcludeerd dat voor uitbreiding van detailhandel geen ruimte is. Wel ziet DTNP ruimte voor uitbreiding van bestaande supermarkten om deze toekomstbestendig te maken.*

Antwoord:

Het onderzoek is ons bekend. Wij lezen in dit onderzoek echter niet de beperking dat toevoeging van detailhandel met dagelijkse traffic zich per definitie beperkt tot de bestaande supermarkten binnen winkelcentrum Bellestein. In het kader van een zorgvuldig proces hebben wij evenwel besloten om Seinpost te laten onderzoeken of huisvesting van Safari goed is voor winkelcentrum Bellestein en de winkelstructuur in Ede. Daar komt bij dat Safari een bestaande winkel is binnen dit verzorgingsgebied.

*Inspreker 1 heeft eerder de onafhankelijkheid van Seinpost betwist naar aanleiding van een bijeenkomst op het winkelcentrum. Ze hebben het college van B&W gevraagd om de opdracht in te trekken. Daarbij hebben ze ook aangegeven dat seinpost heeft geprobeerd ze 'het bos in te sturen', dat bleek uit een interne mail die per ongeluk in de mailbox van de VVE terecht kwam.*

Antwoord:

De gemeente heeft na toepassing van hoor/wederhoor bij de betrokken partijen geconcludeerd dat er geen aanleiding is om de opdracht in te trekken. De betreffende mail van Seinpost die per ongeluk in de mailbox van de VVE terecht is gekomen heeft betrekking op de keuze tussen een fysieke- of digitale bespreking. Met name vanwege het feit dat Seinpost al een opname had gedaan van het gebied werd in eerste instantie aangestuurd voor een digitale bespreking, waarmee we vandaag de dag toch ook al veel goede ervaringen hebben opgedaan. Dat bericht heeft de VVE opgevat dat alles al duidelijk was en dat geen sprake meer is van een onafhankelijke advisering door Seinpost.

*Inspreker 1 vindt het onbegrijpelijk dat Safari op zijn wenken wordt bediend, terwijl hierdoor een andere partij dreigt om te vallen. Ze geven daarbij aan dat Seinpost zelf schrijft op pagina 21 dat het aanvaardbaar is dat hierdoor een kleine gespecialiseerde supermarkt (Marhaba) de deuren moet sluiten.*

Antwoord:

De gemeente stuurt zeker niet aan op de huisvesting van Safari binnen winkelcentrum Bellestein ten koste van Marhaba. De tekst waarnaar wordt verwezen heeft betrekking op de toetsing en beoordeling van mogelijke ontwrichtende gevolgen voor de detailhandelstructuur, een en ander geredeneerd vanuit het dagelijks aanbod voor de inwoners van Ede. Dit is een verplicht onderdeel in een dergelijk onderzoek. Een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat staat daarbij centraal. Daarbij gaat het niet om een verslechterde concurrentiepositie van individuele bedrijven. Economisch ordenen ter bescherming van ondernemerschap is wettelijk niet toegestaan. In het onderzoek van Seinpost wordt geconcludeerd dat dit aanbod in stand zal blijven, zelfs indien een kleinere gespecialiseerde supermarkt de deur zou moeten sluiten. De gemeente gaat er van uit dat voor beide gespecialiseerde supermarkten marktruimte beschikbaar is en dat ze elkaar mogelijk ook kunnen versterken binnen het winkelcentrum Bellestein. Beide supermarkten hebben een eigen klantenkring opgebouwd in Veldhuizen en omgeving. Safari is in de huidige situatie op circa 1400 meter gevestigd van het winkelcentrum Bellestein.

**b. Mailbericht van bewoner bovenwoning winkelcentrum Bellestein d.d. 6 maart 2022, zaaknummer 20220405264531, hierna te noemen 'inspreker 2'.**

*Inspreker 2 geeft aan dat het rapport enkel positieve punten benoemd, maar er zijn ook negatieve effecten. Inspreker 2 noemt in dat kader onder andere de overlast die Safari geeft op de locatie Molenstraat en in hoeverre is de verwachting dat (een deel van) deze problemen worden meegenomen naar de Bellestein? Waardoor de uitkomst van onderzoeksvraag: Wordt de aantrekkelijkheid en toekomstbestendigheid van het winkelcentrum en het*

*voorzieningenniveau versterkt? genuanceerd dient te worden. En de effecten van concurrentie voor o.a. supermarkt Marhaba.*

Antwoord:

De 'overlast' die ervaren wordt op de huidige locatie van Safari aan de Molenstraat heeft betrekking op de het parkeren en laden/lossen in een gebied dat daarvoor onvoldoende is uitgerust. Naar de mening van de gemeente is Safari een net en verzorgd bedrijf en zorgt als zodanig niet voor overlast: voor eigen rekening heeft Safari investeringen gedaan in geluidarme koelinstallaties en in de nieuwe vloer van het huurpand. Naar de mening van de gemeente wordt daarmee geen 'probleem' verplaatst van de Molenstraat naar winkelcentrum Bellestein. Daarnaast is in het conceptrapport van Seinpost wel degelijk impliciet ingegaan op eventuele nadelige effecten. Met de verhuizing van Safari is er bijvoorbeeld op dit moment niet direct gebouwruimte om de uitbreidingsplannen van andere supermarkten te faciliteren. De privaatrechtelijke partijen is het tot heden niet gelukt om daarover afspraken te maken. Vanuit de gebouweigenaar hebben wij vernomen dat zowel gesproken is met Marhaba en Jumbo, maar dat dit niet heeft geleid tot concrete huurafspraken. Vanwege de toekomstbestendigheid van de bestaande supermarkten is in een aanvullend hoofdstuk in het onderzoek van Seinpost hieraan wel aandacht gegeven. De gemeente streeft om dit vraagstuk te betrekken in het proces met architect De Wachter. Vanuit de gemeente mag niet gestuurd worden op concurrentiebelangen. Volgens het onderzoek is er voldoende marktruimte voor alle supermarkten. Daarbij nemen wij in ogenschouw dat Safari in de huidige situatie op circa 1400 meter gevestigd is van Bellestein en een bestaande klantenkring heeft. Wij verwachten dat de ondernemers deels complementair aan elkaar zullen zijn en deels met eigen formules voldoende marktruime behouden. Wij zullen Seinpost vragen om de eventuele nadelige effecten wat concreter op te nemen in de rapportage.

*Op pagina 23 (hoofdstuk 7) van het concept-rapport staat het volgende:*

*"De plannen met het winkelcentrum moeten nog samengebracht gaan worden met de aanpak van het noordelijke plangebied. Zo'n breder plan vraagt om inzicht in de ruimtelijk-stedenbouwkundige, financiële en planologische mogelijkheden. Het huidige bestemmingsplan gaat namelijk uit van herinvulling van een deel van het voormalige gezondheidscentrum. De diverse belanghebbenden moeten het nog eens gaan worden over een totaaloplossing. Dat geldt voor de eigenaren en gebruikers van de bovenwoningen en de commerciële ruimtes, en van het nieuwe en voormalige gezondheidscentrum."*

*Het is niet duidelijk wat wordt bedoeld met "een totaaloplossing", ook onduidelijk zijn de groepen die genoemd worden: gebruikers bovenwoningen en commerciële ruimtes, en van het nieuwe en voormalige gezondheidscentrum."*

Antwoord:

Het adviesbureau heeft van de betrokkenen op Bellestein begrepen dat er met een architect wordt gewerkt aan een toekomstvisie voor het winkel- en wooncentrum Bellestein. Een totaaloplossing is een oplossing voor enkele knelpunten en voor invulling van de wensen die spelen in dit gebied van de eigenaren en de gebruikers / huurders. Het gaat dan bijvoorbeeld om de verbetering van de onderdoorgang en het uitbreiden van de bestaande supermarkt. Dit moet dan een ruimtelijk-financieel en planologisch haalbaar plan opleveren dat aansluit op de vernieuwing van het noordelijke plangebied: het nieuwe gezondheidscentrum, de herinvulling van het oude gezondheidscentrum, sloop of transformatie van overige bebouwing en de aanpak van de openbare ruimte.

*Veel van het huidig winkelend publiek die mij aanspreekt laat blijken dat het onnodig is om een 4de supermarkt op de Bellestein te vestigen. Hieruit blijkt dat er weinig draagvlak is onder het winkelend publiek. Dit is niet meegenomen in het concept-rapport en draagt bij aan de onderzoeksvraag: Wordt de aantrekkelijkheid en toekomstbestendigheid van het winkelcentrum en het voorzieningenniveau versterkt? en Draagt het bij aan de doelstellingen van de Retailvisie: versterking van de winkelstructuur?*

Antwoord:

Safari is een verplaatsing van een bestaande supermarkt die langdurig in Veldhuizen gevestigd is geweest. Er wordt over een vierde supermarkt gesproken maar de omvang van Safari of Marhaba is niet vergelijkbaar met Jumbo of Lidl, die zijn veel groter. Bellestein beschikt straks over een gespecialiseerde supermarkt met voldoende omvang voor de uitstalling van goederen, voor verspresentatie en voor gemak en service, met brede gangpaden, voldoende ruimte bij de kassa's e.d. De toegankelijkheid voor (minder-valide) klanten van de gespecialiseerde supermarkt zal sterk verbeteren. Het geeft een impuls aan de dagelijkse verzorgingsfunctie van Bellestein en leidt tot winkelconcentratie in de retailstructuur. Verspreid aanbod vervalt en komt ten goede aan de wijkwinkelstructuur.

**c. Mailbericht van supermarkt Marhaba d.d. 5 april 2022, zaaknummer 20220405264538, hierna te noemen 'inspreker 3'.**

*Inspreker 3 bedankt de verantwoordelijk wethouder voor het bedrijfsbezoek op 21 maart 2022. Tijdens dit gesprek hebben we gesproken over ons standpunt dat een tweede etnische supermarkt op de Bellestein geen goed idee is. Volgens inspreker 3 voeren Marhaba en Safari namelijk voor circa 90% hetzelfde assortiment en hebben dezelfde doelgroep. Inspreker 3 geeft aan dat de verantwoordelijk wethouder heeft aangegeven te begrijpen waar de angst voor een vierde supermarkt zit.*

Antwoord:

De gemeente kan zich goed verplaatsen in de zorgen die leven bij inspreker 3 met de komst van Safari naar winkelcentrum Bellestein. Daarbij acht de gemeente het zeker niet vanzelfsprekend dat de komst van Safari naar winkelcentrum Bellestein de ondergang wordt voor Marhaba. Op basis van een cijfermatige onderbouwing door Seinpost bestaat er marktruimte voor beide bedrijven. Daarbij wordt verder in ogenschouw genomen dat Safari reeds gevestigd is op circa 1400 meter afstand van het winkelcentrum en dat een groot deel van de klantenkring uit de wijk Veldhuizen komt. Naar aanleiding van het bedrijfsbezoek aan Marhaba is vanuit de gemeente nadien ook nog gesproken met Safari over de geuite zorgen. Hoewel de gemeente niet kan sturen op concurrentiebelangen, is de vraag bij Safari neergelegd om nauwe contacten te houden met Marhaba om in Bellestein zoveel mogelijk complementair aan elkaar te zijn. Volgens Safari is sprake van een andere winkelformule en is het wel degelijk mogelijk om deels complementair aan elkaar te zijn.

*Inspreker 3 is van mening dat de gemeente een oneigenlijke rol heeft gespeeld in de verhuizing van Safari naar winkelcentrum Bellestein om de volgende drie redenen.*

- 1. Gemeente heeft Safari gekoppeld aan de gebouweigenaar om problemen op Molenstraat op te lossen. Safari is al langer op zoek naar alternatieve ruimte, maar wil persé naar Bellestein. Ze hebben meerdere andere aangeboden locaties geweigerd.*
- 2. De gemeente heeft Safari beloofd dat de extra meters detailhandel wel goed komt. Dit is zo geregeld dat er geen toestemming van de raad bij hoeft te komen kijken omdat er een afwijking is opgenomen bij de bouw van het gezondheidscentrum. Daarvoor is Seinpost ingehuurd om als onafhankelijk partij een rapport uit te brengen waarin wordt gezegd dat er wel degelijk plaats is voor Safari op de Bellestein en dat dit niet voor problemen zal zorgen.*
- 3. Wij zijn zowel door Seinpost als door de gemeente in dit hele traject buitenschot gehouden. Hierbij begaat de gemeente een derde fout en Seinpost ook. Hoe kunnen wij nou als etnische supermarkt minimaal voorkomen in het rapport als er een exact dezelfde onderneming zich wil vestigen op hetzelfde winkelplein? Wij zijn nooit benaderd door Seinpost en ook niet door de gemeente. Wij komen niet voor in het onderzoek. Er is geen gesprek met ons aangegaan en er wordt niet omgekeken naar ons. Als het mij vraagt is dit rapport zo opgebouwd om te kunnen verdedigen dat de gemeente juist handelt om Safari op de Bellestein te krijgen.*

Antwoord:

Het is juist dat de gemeente Safari en de gebouweigenaar met elkaar in contact heeft gebracht. Het is daarbij ook zeker geen geheim dat de gemeente graag een duurzame oplossing wil voor de locatie aan de Molenstraat. De problematiek op deze locatie heeft niets te maken met het bedrijf Safari, maar is ingegeven door lastige ligging in verband met

parkeren en laden/lossen. Daarnaast sluit verplaatsing van Safari naar Bellestein goed aan op de doelstellingen vanuit de retailvisie. Inmiddels is het volledige dossier opgevraagd in het kader van de Wet openbaarheid van bestuur. Uit de correspondentie blijkt dat Safari al een aantal jaar geleden de gemeente zelf heeft verzocht om in contact te kunnen komen met de gebouweigenaar. Netwerken en partijen aan elkaar verbinden is geen oneigenlijke rol vanuit de gemeentelijke overheid. Het is vervolgens aan privaatrechtelijke partijen zelf om afspraken te maken. Daarbij is de gemeente geen partij.

In de voorbereiding heeft de gemeente inderdaad een constructieve houding uitgesproken. Dit onder andere vanwege het bereiken van de doelstellingen uit de retailvisie en het oplossen van de parkeerproblemen aan de Molenstraat. Daarbij is zeker geen toezegging gedaan of belofte dat het wel goed komt.

Op het moment dat de gebouweigenaar en Safari onderling bereid waren om afspraken te maken heeft de gemeente aan Seinpost offerte gevraagd. In deze mailberichten (3 mei 2021) komt ook duidelijk de objectiviteit aan de orde. Er wordt namelijk letterlijk aangegeven: Ik ontvang graag een kort stappenplan, een kostenindicatie en een schatting van de doorlooptijd. Ik hoef geen hele offerte en ook het eindproduct moet handzaam zijn dat het ook als onderlegger voor de eventuele afwijking goed gebruik kan worden of als argument om er niet mee in te stemmen.

De gemeente is van mening dat het derde punt inderdaad niet zorgvuldig genoeg is geweest in de voorbereiding. Gelet op de vergelijkbare branche tussen Marhaba en Safari was het beter geweest indien Seinpost (en/of de gemeente) in de voorbereiding een afspraak had gemaakt voor een bedrijfsbezoek. Daarbij wordt opgemerkt dat Marhaba niet buitenschot is gehouden. Op 21 september 2021 (zaaknummer 257673) hebben we de omwonenden en winkeliers namelijk schriftelijk geïnformeerd over het proces. Marhaba was daarmee op de hoogte (dan wel had op de hoogte kunnen zijn) van het proces. Tijdens de omgevingsdialog is door de verantwoordelijk wethouder de toezegging gedaan aan Marhaba om alsnog een bedrijfsbezoek te plannen, hetgeen heeft plaatsgevonden op 21 maart 2022.

*De komst van Safari zou de ondergang van Marhaba betekenen. En dit komt niet door reguliere concurrentie maar door oneerlijke concurrentie. Safari wordt meer dan twee keer zo groot als Marhaba supermarkt. En dit wordt door de gemeente/wethouder gefaciliteerd. Dit vinden wij oneerlijke concurrentie. Dit gaat ten koste van Marhaba maar ook haar werknemers zullen hieronder leiden en ook het plein.*

Antwoord:

De komst van Safari naar winkelcentrum hoeft zeker niet tot gevolg te hebben dat Marhaba daarmee de deuren noodgedwongen moet sluiten. Op basis van het onderzoek door Seinpost moet worden geconcludeerd dat er voldoende marktruimte is. Daarnaast is geen sprake van nieuwvestiging, maar verschuift Safari circa 1400 meter richting een deel van de bestaande klanten (vanwege eerdere vestiging in Lindenhurst). Naar aanleiding van het bedrijfsbezoek aan Marhaba is nogmaals gesproken met Safari. Hoewel de gemeente niet kan sturen op concurrentiebelangen, is de vraag bij Safari neergelegd om nauwe contacten te houden met Marhaba om in Bellestein zoveel mogelijk complementair aan elkaar te zijn. Volgens Safari is sprake van een andere winkelformule en is het wel degelijk mogelijk om deels complementair aan elkaar te zijn.

*De wethouder gaf tijdens het bezoek aan dat hij voor ons als Marhaba niet zo hard zou lopen als voor Safari nu en dat hij bereid is om met ons naar een oplossing te zoeken. Of een eventuele andere locatie. Toen ik dit hoorde brak mijn klomp omdat ik even het idee kreeg dat ik in een omgekeerde wereld zat. Eerste een andere onderneming naar de Bellestein halen, bestaande ondernemer op het plein kapot maken en daarna samen kijken of we deze ondernemer een ander onderkomen kunnen geven elders in Ede.*

Antwoord:

Indien je de aanname doet dat Marhaba niet kan overleven, dan is het geschetste beeld door inspreker 3 te begrijpen. Echter de gemeente mag niet sturen in concurrentie. Daarnaast verwacht en hoopt de gemeente dat Safari en Marhaba toch complementair kunnen werken binnen winkelcentrum Bellestein, mede gelet op het feit dat beide bedrijven reeds in hetzelfde



verzorgingsgebied zitten. De uitspraak van wethouder De Pater tijdens het bedrijfsbezoek heeft betrekking op het feit dat gemeente geen onderscheid maakt in partijen en dat het daarbij onder andere gaat om de ruimtelijke, maatschappelijke en economische doelstellingen.

**d. Gestelde vragen tijdens informatiebijeenkomst 23 februari 2022.**

Tijdens de informatiebijeenkomst op 23 februari 2022 zijn diverse vragen gesteld. Voor zover deze vragen niet terugkomen in hiervoor behandelde reacties, worden ze hieronder uitgewerkt.

*Welke scoop/opdracht heeft Seinpost gekregen?*

Antwoord:

In het kader van de Wet openbaarheid van bestuur is het volledige dossier vrij gegeven. Daarin leest u ook de offerte en opdracht aan Seinpost. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

*hoe grondig/diep is onderzoek in de wijk gedaan?*

Antwoord:

In de ruimtelijk-economische effectstudie is ingegaan op de bevolkingssamenstelling van de wijk en op het koopstromenonderzoek. Daarbij is gebruik gemaakt van de consumentenwaardering van klanten van Bellestein en van de overige winkelgebieden in Ede. In een gesprek met Safari is stil gestaan bij de bestaande klanten van deze gespecialiseerde supermarkt. Een groot deel komt uit Veldhuizen. Doordat Safari haar huidige klanten mee kan nemen wordt aangetoond dat er in Veldhuizen behoefte is aan deze supermarkt.

*Zou safari zelf ook met idee zijn gekomen om naar Bellestein te verplaatsen? Of is dit alleen vanuit gemeente bedacht?*

Antwoord:

Safari heeft de gemeente in 2018/2019 zelf benaderd om in contact te komen met de gebouweigenaar. Daarnaast heeft Safari tijdens de informatiebijeenkomst bevestigd dat ze zelf ook al langer kijken naar verplaatsing naar Bellestein en dat het zeker een eigen initiatief is.

*Hoe kan winkelcentrum Bellestein op langere termijn toekomstperspectief hebben? Het gevoel leeft dat met de toevoeging van Safari een te eenzijdige doelgroep naar het winkelcentrum wordt getrokken.*

Antwoord:

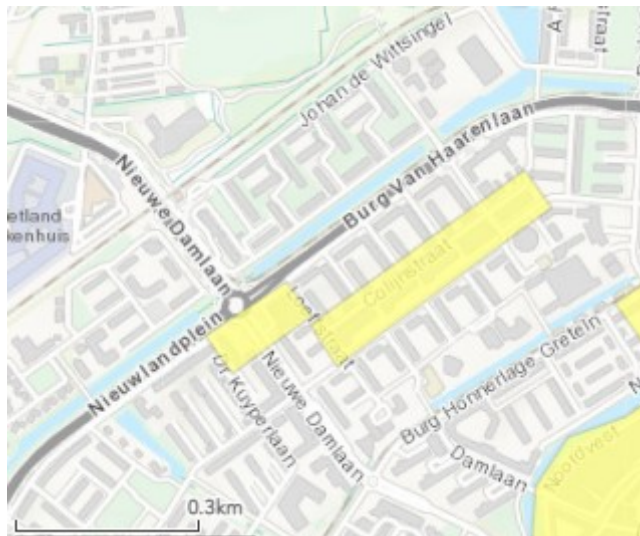
Een groot deel van de doelgroep van Safari woont in Veldhuizen. Deze behoeften sluiten aan op de bevolkingssamenstelling van de eigen wijk. Safari zal in staat zijn om nieuwe doelgroepen aan te trekken, en haar bestaande doelgroepen zullen ook gebruik gaan maken van de bestaande (winkel)functies van Bellestein. Bij een solitaire winkel is combinatiebezoek niet mogelijk. In het 'Toekomstperspectief winkelcentrum Bellestein Ede' verwoordt DTNP dat combinatiebezoek toeneemt naarmate supermarkten en overige winkels dicht bij elkaar liggen en wanneer er sprake is van een goede zichtrelatie. Daarvan is sprake als Safari zich naast het winkelcentrum vestigt, met haar entree tegenover bestaande winkels.

*Waarom is er geen benchmark uitgevoerd? Kan niet voorstellen dat er een wijk ergens in Nederland is met 4 supermarkten.*

Antwoord:

Hoofdstuk vier van de ruimtelijk-economische effectstudie gaat in op de trends in de retail en de gespecialiseerde supermarkten. Er worden diverse benchmark-voorbeelden aangehaald, met Presikhaaf Arnhem en Chopinplein Culemborg als grotere winkelcentra. Zoals toegezegd tijdens het overleg op 23 februari 2022 heeft Seinpost op 24 februari 2022 aan de vraagsteller reeds informatie nagezonden over winkelcentrum Nolenslaan in Schiedam. Deze benchmark-

referentie wordt toegevoegd in de ruimtelijk-economische effectstudie. In de wijk Nieuwland ligt wijkwinkelcentrum Nolenslaan. Het centrum is niet zo lang geleden opgeknapt (op kaartje de gele strip).



PLUS en Lidl zijn de reguliere supermarkten. Naast Lidl zit de kleine gespecialiseerde supermarkt S.A.N. Tussen Lidl en PLUS zit de kleine Target Mart. S.A.N kwam in de plaats van Arslan in het naastgelegen pand. Arslan moest uitwijken voor de uitbreiding van Lidl. Direct achter supermarkt Polski Sklep ligt op 50 meter afstand supermarkt Sahan (880 m<sup>2</sup> vvo, het andere gele blokje). Dat was vroeger een reguliere supermarkt (Edah) en is 15 jaar geleden de gespecialiseerde supermarkt Sahan geworden. Sindsdien zijn de twee kleinere gespecialiseerde supermarkten gevestigd gebleven aan de Nolenslaan. Het winkelcentrum heeft in totaal zes supermarkten: service-supermarkt PLUS, discount-supermarkt Lidl, de grotere gespecialiseerde supermarkt Sahan en drie kleinere supermarkten: S.A.N, Target Mart en Polski Sklep. De drie grotere en drie kleinere supermarkten functioneren naast elkaar.

Waarom is de ruimte niet aangeboden aan andere partijen?

Antwoord:

De gebouweigenaar heeft tijdens de bijeenkomst aangegeven dat met veel andere partijen is gesproken (o.a. Jumbo en Marhaba), maar dat niet heeft geleid tot concrete huurafspraken.