

Nota van zienswijzen

behorende bij het bestemmingsplan 'Bauhaus' te Venlo

Het ontwerp bestemmingsplan 'Bauhaus' te Venlo heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 18 juli 2013 t/m 28 augustus 2013. Hierbij zijn 9 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. J.G.M.M. Kessels, Winkelveldstraat 7 te Venlo, namens diverse bewoners van de Winkelveldstraat. De zienswijze is ingekomen d.d. 2 augustus 2013.
2. Van Pol Beheer BV, eigenaar van het perceel aan de Van Leeuwenhoekstraat 7a / Groethofstraat 54 te Venlo. De zienswijze is ingekomen d.d. 22 augustus 2013.
3. Boels Zanders Advocaten namens de Veiligheidsregio Limburg – Noord. De zienswijze is ingekomen d.d. 27 augustus 2013.
4. Boels Zanders Advocaten namens Berdenmeubelen BV en de heer J.P.G. Berden. De zienswijze is ingekomen d.d. 26 augustus 2013.
5. Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn advocaten en notarissen namens Praxis Vastgoed BV en Praxis doe-het-zelf center BV. De zienswijze is ingekomen d.d. 28 augustus 2013.
6. Kerckhoffs Advocaten namens Budé Holding Meerssen/Maastricht B.V. en Budé Beheer B.V.. De zienswijze is ingekomen d.d. 30 augustus 2013.
7. Lexence Advocaten & Notarissen namens Van Neerbos Bouwmarkten B.V. gevestigd te Vlaardingen en Bricorama B.V. gevestigd te Breda. De zienswijze is ingekomen d.d. 28 augustus 2013.
8. Advocatenkantoor Dorn namens Breevast BV, Breevast Invest BV, Woonboulevard Venlo BV, BV de Veegtes I, BV de Veegtes IV, Hypermarkten Holland BV. De zienswijze is ingekomen d.d. 28 augustus 2013.

Tevens is er nog een mondelinge zienswijze ingediend door:

9. De heer en mevrouw Gerards, L.J. Costerstraat 18. De zienswijze is ingediend op 26 augustus 2013.

Samenvatting van de zienswijzen

Zienswijze van J.G.M.M. Kessels namens diverse bewoners van de Winkelveldstraat

1. Door de komst van Bauhaus zal er een intensieve vermenging ontstaan tussen verkeer ten behoeve van Bauhaus en de reguliere industriële bedrijvigheid. Daarbij hoort ook vrachtverkeer. Dit met alle gevaren van dien. Bij de komst van de woonboulevard diende er een aparte ontsluiting gemaakt te worden omdat vermenging van verkeer uit den boze was.
2. Bij het onderzoek naar de belasting van de kruising zijn de zondagen buiten beschouwing gelaten. De zondagen hebben echter een aanzuigende werking, wat leidt tot opstoppen op de Nijmeegseweg ter hoogte van tuincentrum Leurs. Voor de zondagen zouden er ook berekeningen gemaakt moeten worden.
3. De Straelseweg is ingericht als ontsluitingsweg voor buurtschap 't Ven. Deze weg is niet berekend om te dienen als ontsluitingsweg c.q. sluiproute voor de PDV locatie. De druk op deze straat zal hoger worden wanneer de kruising L.J. Costerstraat/Nijmeegseweg zwaarder wordt belast. De komst van Bauhaus zal de sluiproutes gaan versterken hetgeen onwenselijk is.
4. In de te verplaatsen garage mogen twee gebruikers worden gehuisvest. Middels een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de locatie te gebruiken als perifere detailhandelsvestiging. Gezien het toegestane bebouwingsoppervlak is er weinig tot geen parkeermogelijkheid. Dit is niet conform het beleid en het in de toelichting gestelde met betrekking tot Bauhaus.

Zienswijze Van Pol Beheer BV

1. Het onderzoek dat is verricht naar de verkeersafwikkeling is onvoldoende. Niet duidelijk is waarop de in het rapport genoemde intensiteiten zijn gebaseerd. Er zou geteld zijn, maar die gegevens zijn niet beschikbaar. Tevens wordt in het rapport gesproken over aanvullend onderzoek in verband met het verkeer naar de Nijmeegseweg. Dit aanvullende onderzoek is nog niet verricht. Verder wordt er gesproken van noodzakelijk te nemen maatregelen. Op dit moment is echter nog niet in het treffen van maatregelen voorzien en is niet duidelijk wie deze maatregelen zal gaan uitvoeren.
2. De parkeerbehoefte is berekend aan de hand van de CROW publicatie 317 uit 2012. Met 341 parkeerplaatsen zou in voldoende parkeerruimte worden voorzien. Hierbij is uitgegaan van een onderverdeling in bvo's per bouwmarkt, tuincentrum en drive-in. Hoe tot deze onderverdeling is gekomen, is niet duidelijk. Bij het gebruik als tuincentrum bestaat er een hogere parkeerbehoefte dan bij het gebruik als bouwmarkt. In het bestemmingsplan wordt geen onderscheid gemaakt tussen het gebruik als tuincentrum dan wel bouwmarkt of drive-in. De parkeerbehoefte dient derhalve met de hoogste parkeernorm te worden bepaald om de zekerheid te hebben dat voldoende in parkeerruimte wordt voorzien.

Verder is niet duidelijk hoe het college tot een parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen voor het aantal bvo's dat voor drive-in is voorzien is kunnen komen. In de CROW publicatie wordt geen onderscheid gemaakt in het gebruik als drive-in, dan wel als bouwmarkt/tuincentrum.

Zienswijze Boels Zanders Advocaten namens de Veiligheidsregio Limburg – Noord

1. De Veiligheidsregio wenst zijn activiteiten ter plaatse mogelijkerwijs in de nabije toekomst uit te breiden of anderszins te veranderen en vraagt derhalve om rekening te houden met zijn belangen. Een van die manieren is om nu geen postzegelplan vast te stellen, maar te wachten totdat voor de betrokken partijen binnen het bedrijventerrein De Veegtes helder is wat aldaar een passende toekomstvisie is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
2. Uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL 2006) blijkt dat de gemeente voorzichtig dient om te gaan met uitbreiding van detailhandel. De provincie acht het wenselijk dat een economisch-effectenrapportage (EER) plaatsvindt. Op basis hiervan kan de gemeente tot een afweging komen. Uit de toelichting komt niet naar voren of sprake is van een versterking van de detailhandelsstructuur, hetgeen wel vereist is. Bovendien is er geen EER opgesteld.

Binnenkort treedt het POL 2014 in werking. In hoeverre brengt dit voor de planologische ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt een wijziging met zich ten opzichte van het POL 2006?

3. Het bestemmingsplan is in strijd met het Programma Werklocaties Limburg 2020. Het bestemmingsplan maakt een bedrijf uit een lage hindercategorie (categorie 2) mogelijk, hetgeen wordt verboden. Tevens verbiedt het PWL uitdrukkelijk detailhandel op bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein De Veegtes en de specifieke locatie waar het plangebied ligt, is in het PWL aangemerkt als bedrijventerrein (zie tabel 1.1. van blz. 46). Het college heeft ten onrechte niet aan deze beleidsregel getoetst.
4. In de Ruimtelijke structuurvisie 2005-2015 wordt het clusteren van verwante activiteiten op aangewezen locaties nadrukkelijk als wenselijk aangemerkt. Via Venlo, ook wel aangemerkt als Trefcenter, is aangewezen voor significante clustering van grootschalige detailhandel. Met de vestiging van Bauhaus wordt grootschalige detailhandel mogelijk gemaakt buiten Trefcenter. Bauhaus komt weliswaar in de nabijheid van Trefcenter te liggen, maar de locatie ligt buiten de clustering.
5. Uit de Detailhandelsnota en de PDV nota volgt dat clustering van branches op de daarvoor aangewezen locaties voorop staat. De Veiligheidsregio vraagt zich af waarom de vestiging van Bauhaus in de nabijheid van Trefcenter (wonen) wordt voorzien. Bauhaus is namelijk een

bouw- en tuinmarkt en zou meer thuishoren op de locatie Zuiderbrug (grootschalige detailhandel met als thema 'tuin en doe-het-zelf').

6. De Handreiking Industrielawaai schrijft voor dat bij de beoordeling van het aspect geluid rekening wordt gehouden met de cumulatieve effecten van andere bestaande of toekomstige inrichtingen. De cumulatieve effecten zijn niet beoordeeld.
7. De geschiktheid van de bodem voor de voorgenomen activiteiten is onvoldoende onderzocht. In de toelichting wordt verwezen naar een verkennend bodemonderzoek dan wel naar een nader bodemonderzoek. Als bijlage bij de toelichting is echter slechts een vooronderzoek bodem toegevoegd. Ook worden er in de toelichting conclusies getrokken en opmerkingen gemaakt die niet volgen uit het als bijlage toegevoegde vooronderzoek.

Het in de bijlage toegevoegde vooronderzoek is volstrekt onvoldoende om te kwalificeren als een voldoende uitgevoerd bodemonderzoek naar aanleiding waarvan een conclusie kan worden getrokken over de geschiktheid van de bodem. Er zijn geen metingen verricht en er is geen terreininspectie uitgevoerd.

Op het overgrote deel van de percelen is sprake van zodanige verontreiniging dat sanering noodzakelijk is. De gronden zijn derhalve niet geschikt voor het voorgenomen gebruik. Bovendien kunnen de kosten van sanering hoog uitvallen en zijn deze niet betrokken bij de beoordeling van de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

8. De Veiligheidsregio is van oordeel dat de quickscan flora en fauna niet voldoende is om het bestemmingsplan vast te stellen. Uit de quickscan volgt dat de beplanting onderkomen biedt aan broedvogels. Ook wordt gesteld dat de locatie geschikt is voor vleermuizen, maar dat uit nader onderzoek moet blijken of deze er ook zitten. Voor de vleermuizen en de beschermde flora is waarschijnlijk een ontheffing nodig. Niet is beoordeeld of het aannemelijk is dat deze verleend zal worden. Als verlening niet aannemelijk is, dan kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.
9. De toelichting is voor wat betreft de archeologische en cultuurhistorische waarden onvoldoende. Er wordt gesteld dat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorische elementen binnen het plangebied aanwezig zijn en dienen te worden behouden, maar tevens wordt er gesteld dat archeologisch onderzoek niet nodig is. Hiermee wordt rechtsonzekerheid geschapen.
10. In het rapport 'Afwikkelingsanalyse VRI Nijmeegseweg – L.J. Costerstraat' wordt verwezen naar tellingen die zouden zijn verricht. De notitie van de tellingen is niet bijgevoegd, waardoor niet te controleren is op welke tijdstippen en data deze zijn uitgevoerd. Er zullen meerdere maatregelen genomen dienen te worden om de verkeersafwikkeling te waarborgen. Op dit moment zijn deze maatregelen nog niet genomen en niet gewaarborgd.

De parkeerbehoefte is berekend aan de hand van de CROW publicatie 317 uit 2012. Hierbij is uitgegaan van een onderverdeling in bvo's per bouwmarkt, tuincentrum en drive-in. Hoe tot deze onderverdeling is gekomen, is niet duidelijk. In het bestemmingsplan wordt geen onderscheid gemaakt tussen het gebruik als tuincentrum dan wel bouwmarkt of drive-in. Deze onderverdeling mag derhalve niet gebruikt worden bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Verder is niet duidelijk hoe het college tot een parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen voor het aantal bvo's dat voor drive-in is voorzien is kunnen komen. In de CROW publicatie wordt geen onderscheid gemaakt in het gebruik als drive-in, dan wel als bouwmarkt/tuincentrum.

De Veiligheidsregio komt tot een aantal van 381 parkeerplaatsen om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Het college gaat uit van de CROW publicatie 317 uit 2012, maar in het parkeerbeleid van de gemeente Venlo zijn de parkeercijfers uit CROW publicatie 182 van toepassing verklaard. Voor grootschalige detailhandel geldt volgens het Verkeers- en Vervoersplan 2007-2020 een

norm van 4,5 tot 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Er zouden dan minimaal 766 parkeerplaatsen benodigd zijn.

11. Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Besluit ruimtelijke ordening en de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak was het college verplicht om een onderzoek in te stellen naar de uitvoerbaarheid van het plan. Dit onderzoek is niet verricht. Onduidelijk is of de initiatiefnemer de financiële middelen heeft om het plan uit te voeren. De Veiligheidsregio plaatst met name vraagtekens bij de uitvoerbaarheid van het plan in verband met de saneringswerkzaamheden die zullen moeten plaatsvinden. Deze kosten kunnen zeer hoog uitvallen.
12. Het mogelijk maken van een omvangrijke oppervlakte aan detailhandel kan tot gevolg hebben dat het voorzieningenniveau voor inwoners niet langer behouden blijft. Er dient onderzocht te worden in hoeverre het plan leidt tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Een distributieplanologisch onderzoek zou niet misstaan.

Zienswijze Boels Zanders Advocaten namens Berdenmeubelen BV en de heer J.P.G. Berden

1. Uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL 2006) blijkt dat de gemeente voorzichtig dient om te gaan met uitbreiding van detailhandel. De provincie acht het wenselijk dat een economisch-effectenrapportage (EER) plaatsvindt. Op basis hiervan kan de gemeente tot een afweging komen. Uit de toelichting komt niet naar voren of sprake is van een versterking van de detailhandelsstructuur, hetgeen wel vereist is. Bovendien is er geen EER opgesteld.
2. De Handreiking Industrielawaai schrijft voor dat bij de beoordeling van het aspect geluid rekening wordt gehouden met de cumulatieve effecten van andere bestaande of toekomstige inrichtingen. De cumulatieve effecten zijn niet beoordeeld.
3. De geschiktheid van de bodem voor de voorgenomen activiteiten is onvoldoende onderzocht. In de toelichting wordt verwezen naar een verkennend bodemonderzoek dan wel naar een nader bodemonderzoek. Als bijlage bij de toelichting is echter slechts een vooronderzoek bodem toegevoegd. Ook worden er in de toelichting conclusies getrokken en opmerkingen gemaakt die niet volgen uit het als bijlage toegevoegde vooronderzoek.

Het in de bijlage toegevoegde vooronderzoek is volstrekt onvoldoende om te kwalificeren als een voldoende uitgevoerd bodemonderzoek naar aanleiding waarvan een conclusie kan worden getrokken over de geschiktheid van de bodem. Er zijn geen metingen verricht en er is geen terreininspectie uitgevoerd.

Op het overgrote deel van de percelen is sprake van zodanige verontreiniging dat sanering noodzakelijk is. De gronden zijn derhalve niet geschikt voor het voorgenomen gebruik. Bovendien kunnen de kosten van sanering hoog uitvallen en zijn deze niet betrokken bij de beoordeling van de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

4. Berden is van oordeel dat de quickscan flora en fauna niet voldoende is om het bestemmingsplan vast te stellen. Uit de quickscan volgt dat de beplanting onderkomen biedt aan broedvogels. Ook wordt gesteld dat de locatie geschikt is voor vleermuizen, maar dat uit nader onderzoek moet blijken of deze er ook zitten. Voor de vleermuizen en de beschermde flora is waarschijnlijk een ontheffing nodig. Niet is beoordeeld of het aannemelijk is dat deze verleend zal worden. Als verlening niet aannemelijk is, dan kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.
5. De toelichting is voor wat betreft de archeologische en cultuurhistorische waarden onvoldoende. Er wordt gesteld dat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorische elementen binnen het plangebied aanwezig zijn en dienen te worden behouden, maar tevens wordt er gesteld dat archeologisch onderzoek niet nodig is. Hiermee wordt rechtsonzekerheid geschapen.
6. In het rapport 'Afwikkelingsanalyse VRI Nijmeegseweg – L.J. Costerstraat' wordt verwezen naar tellingen die zouden zijn verricht. De notitie van de tellingen is niet bijgevoegd, waardoor

niet te controleren is op welke tijdstippen en data deze zijn uitgevoerd. Er zullen meerdere maatregelen genomen dienen te worden om de verkeersafwikkeling te waarborgen. Op dit moment zijn deze maatregelen nog niet genomen en niet gewaarborgd.

De parkeerbehoefte is berekend aan de hand van de CROW publicatie 317 uit 2012. Hierbij is uitgegaan van een onderverdeling in bvo's per bouwmarkt, tuincentrum en drive-in. Hoe tot deze onderverdeling is gekomen, is niet duidelijk. Ook is niet duidelijk of een terecht aantal bvo is gehanteerd per categorie uit de CROW publicatie.

Het college gaat uit van de CROW publicatie 317 uit 2012, maar in het parkeerbeleid van de gemeente Venlo zijn de parkeercijfers uit CROW publicatie 182 van toepassing verklaard. Voor grootschalige detailhandel geldt volgens het Verkeers- en Vervoersplan 2007-2020 een norm van 4,5 tot 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Er zouden dan minimaal 766 parkeerplaatsen benodigd zijn.

7. Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Besluit ruimtelijke ordening en de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak was het college verplicht om een onderzoek in te stellen naar de uitvoerbaarheid van het plan. Dit onderzoek is niet verricht. Onduidelijk is of de initiatiefnemer de financiële middelen heeft om het plan uit te voeren. Ook de vraag hoe wordt omgegaan met de grondexploitatiekosten – te denken valt aan de te treffen verkeersvoorzieningen – is niet beantwoord. Berden stelt ook vraagtekens bij de uitvoerbaarheid van het plan in verband met de saneringswerkzaamheden die zullen moeten plaatsvinden. Deze kosten kunnen zeer hoog uitvallen.
8. Er dient onderzocht te worden in hoeverre het plan leidt tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Het mogelijk maken van een omvangrijke oppervlakte aan detailhandel kan tot gevolg hebben dat het voorzieningenniveau voor inwoners niet langer behouden blijft. Er is ten onrechte geen distributieplanologisch onderzoek verricht.

Het college heeft niet getoetst of er daadwerkelijk behoefte bestaat aan een dergelijke omvangrijke toevoeging van detailhandel. Overcapaciteit kan leiden tot een toename van leegstand, met negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.

Zienswijze Pels Rijcken & Droogleevers Fortuijn advocaten en notarissen namens Praxis Vastgoed BV en Praxis doe-het-zelf center BV

1. Het onderzoek naar marktruimte voor een megabouwmarkt en tuincentrum ontbreekt. Er wordt zonder enige onderbouwing gesteld dat Bauhaus een versterking van het regionale verzorgingsgebied meebrengt en dat de realisatie ervan een meerwaarde is voor de verzorgingsstructuur.

De nota perifere detailhandel 2008 vormt geen onderbouwing. De nota dateert uit 2008, zodat getwijfeld moet worden of de conclusie dat tot 2015 nog marktruimte bestaat voor een bouwmarkt van 7.400 – 8.800 m² nog steeds valide is. Bij rapportages ouder dan twee jaar bestaat de verplichting om te onderbouwen dat de daarin opgenomen conclusies nog steeds actueel zijn. Nederland bevindt zich sinds 2009 in een recessie en de provincie Limburg heeft te maken met de gevolgen van een bevolkingskrimp. Gewezen wordt op de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering die verband houdt met de krimpende bevolkingsomvang tot 2030.

Het ontwerp bestemmingsplan beoogt de planologische basis te bieden voor het realiseren van een bouwmarkt en drive-in met een gezamenlijke oppervlakte van 11.862 m². Dat is veel meer dan de marktruimte die volgens het onderzoek uit 2008 aanwezig is. Daarnaast houdt de rapportage geen rekening met de opening van Karwei aan de Ariensstraat in 2013 van 5.500 m².

In de nota wordt opgemerkt dat de op Trefcenter gevestigde Praxis met een winkelvloeroppervlak van 5.570 m² een que winkelvolumen moderne bouwmarkt is. Gelet

hierop is het onbegrijpelijk waarom BRO dan de mening is toegedaan dat de inpassing van een megabouwmarkt uitgerekend op het Trefcenter de meeste toegevoegde waarde biedt.

Visie Veegtes Vitaal is niet relevant voor de onderbouwing perifere detailhandel. Deze visie is niet kenbaar gemaakt voor derden. Daarnaast is de visie gericht op het nastreven van een duurzaam bedrijventerrein met een goed vestigingsmilieu. Deze visie heeft de basis gevormd voor het bestemmingsplan Bedrijventerrein Veegtes (2012) en betreft een bestemmingsplan dat voorziet in bedrijfsbestemmingen waar detailhandel – met uitzondering van productiegebonden detailhandel - in de planregels expliciet verboden is. De Visie Veegtes Vitaal is een totaalvisie voor het bedrijventerrein Veegtes. Daarmee verdraagt zich evenmin dat met een postzegelbestemmingsplan een deel van dit terrein herontwikkeld wordt. Er wordt geen relatie gelegd met het grotere bedrijventerrein Veegtes.

De Ruimtelijke structuurvisie 2005-2015 is evenmin relevant. Deze is gericht op een verbetering en vitalisering van het bedrijventerrein in zijn geheel. Met het bestemmingsplan Bauhaus wordt niet een structuurverbetering bereikt van het bedrijventerrein.

De onderbouwing voldoet derhalve niet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Niet is aangetoond dat de ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeente Venlo. Evenmin is aangetoond dat onderzoek is verricht naar de vraag of voldoende marktruimte bestaat om een nieuwe megabouwmarkt in te passen en evenmin is onderzoek gedaan naar de vraag waar een dergelijke ontwikkeling dan het beste ingepast zou kunnen worden.

2. De ontwikkeling staat haaks op de Detailhandelsvisie Provincie Limburg. Deze detailhandelsvisie is in 2011 opgesteld en brengt de bestaande detailhandelsstructuur van Limburg in kaart en geeft een visie op de toekomstige ontwikkeling van detailhandel in Limburg. Evenmin blijkt dat het ontwerp bestemmingsplan vooraf met de provincie is afgestemd. In de Detailhandelsvisie is ook het Trefcenter opgenomen. Er wordt gesteld dat er met uitzondering van Maastricht geen uitbreidingsruimte meer bestaat voor PDV.
3. Uit een in opdracht van Praxis door Goudappel Coffeng verricht onderzoek van 27 augustus 2013 volgt onder meer dat marktruimte voor een megabouwmarkt en tuincentrum ontbreekt, dat de koopkrachttoevoeging uit de regio (Duitsland) beperkt is, dat geen rekening is gehouden met marktontwikkelingen (bevolkingskrimp, toename internetbestedingen etc.) en dat evenmin rekening is gehouden met bestaande leegstand. Hierdoor verslechteren op lokaal en regionaal niveau het leefklimaat, het ondernemersklimaat en het woonklimaat.

Blijkens het door BRO in januari 2013 uitgevoerde onderzoek 'Haalbaarheid en effecten detailhandel op perifere locaties, gemeente Venlo' is het bestaande PDV en GDV aanbod in Venlo bovengemiddeld ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Met inachtneming van gegevens verkregen via Locatus Online volgt dat het regionale aanbod in de directe regio rondom Venlo (in Nederland) eveneens bovengemiddeld is in vergelijking tot het landelijke gemiddelde. In de grensgemeenten rondom Venlo zijn ook een fors aantal bouwmarkten gevestigd. Niet duidelijk is waarop de gemeente Venlo baseert dat de Duitse consument voor Bauhaus naar Venlo komt.

Ook voor wat betreft het gedeelte van Bauhaus dat voorziet in een tuincentrum geldt dat op dit moment al sprake is van een bovengemiddeld aanbod. Een toevoeging zal leiden tot sluiting van meerdere tuincentra in de regio en daarmee verschraling van het aanbod.

Bauhaus profileert zich met 15 vakzaken onder 1 dak. Behalve bouwmarkt/tuincentrum ook op het terrein van elektro speciaalzaak, parket/laminaat en panelen, tegelspeciaalzaak, sanitair, vloerbedekking en raamdecoratie. Bij de effecten van Bauhaus op het bestaande aanbod dienen derhalve niet enkel de effecten op bouwmarkten en tuincentra in kaart te worden gebracht, maar ook het bestaande aanbod in bovenstaande branches.

Als gevolg van de komst van een megabouwmarkt met een breed en diep assortiment wordt een dermate groot overaanbod gecreëerd dat het sluiten van meerdere (speciaal) zaken niet uitgesloten kan worden. Dit zorgt voor een grote verschraling in het detailhandelsaanbod, zodanig dat gesproken kan worden van duurzame ontvruchting van de detailhandelsstructuur.

Bij het Trefcentrum is sprake van leegstand van meerdere winkelpanden. Het realiseren van een groot aantal nieuwe vierkante meters voor Bauhaus terwijl enkele meters verder beschikbare winkelruimten aanwezig zijn voor speciaalzaken waarin Bauhaus voorziet, voorziet niet in een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt te meer nu geen rekening is gehouden met het groeiende aandeel internetbestedingen en teruglopende bestedingen als gevolg van de huidige economische situatie en bevolkingskrimp.

Bij het ontbreken van onderzoek naar de effecten van het ontwerp bestemmingsplan op de detailhandelsstructuur van Venlo en de regio, kan niet anders worden geconcludeerd dan dat het ontwerp bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid en een goede motivering ontbeert. Van een goede ruimtelijke ordening is geen sprake.

4. De effecten van het plan op verkeer zijn onvoldoende duidelijk. Het onderzoek is niet actueel. In de toelichting wordt verwezen naar het GVP 2005-2015. Opgemerkt wordt dat in 2000 een studie is verricht naar de ontsluiting van het bedrijventerrein Veegtes. De conclusies zouden zijn meegenomen in de Visie Veegtes Vitaal. De conclusies worden niet genoemd in de toelichting. Daarnaast kan een studie uit 2000 niet dienen voor een plan uit 2013. Het verkeersmodel uit 2000 is verouderd.

De in de toelichting genoemde noodzakelijke maatregelen die op het kruispunt Nijmeegseweg-L.J. Costerstraat dienen te worden genomen zijn niet juridisch verankerd. Het aanleggen van een nieuwe rechtsafbaan lost de mogelijke verkeersproblematiek niet op. Onduidelijk is hoe de gemeente de verkeersafwikkeling rond bedrijventerrein Veegtes zal gaan regelen met de komst van Bauhaus. Het plan bevat geen goede ruimtelijke onderbouwing en er is onvoldoende gemotiveerd dat de ontsluiting en bereikbaarheid van het bedrijventerrein voldoende is geregeld.

Uit de verbeelding bij het bestemmingsplan volgt niet dat het betreffende kruispunt hierin is meegenomen. Praxis twijfelt of de bestaande verkeersbestemming afdoende is om de aparte rijstrook voor rechtsafslaand verkeer te realiseren. In het bestemmingsplan is niet geborgd dat de betreffende strook tijdig wordt gerealiseerd. In de financiële uitvoerbaarheid is geen rekening gehouden met de kosten voor aanpassing van de infrastructuur.

Dat de ontsluiting en bereikbaarheid van het bedrijventerrein onvoldoende is geregeld, is zeer nadelig voor de aanwezige bedrijven. De verkeersintensiteit zal toenemen terwijl niet is vastgesteld dat de capaciteit van de weg het verkeer op een goede wijze kan afwikkelen. Er zal hinder door stankoverlast en aantasting van de luchtkwaliteit worden ervaren.

5. Uit een in opdracht van Praxis door Goudappel Coffeng verricht onderzoek van 27 augustus 2013 naar de verkeerseffecten volgt dat aanpassing van het kruispunt Nijmeegseweg-L.J. Costerstraat noodzakelijk is voor een goede verkeersafwikkeling. Er bestaat onvoldoende inzicht in de afwikkeling van het verkeer van het terrein van Bauhaus op de openbare weg. Tevens bestaat er onvoldoende inzicht of de verkeersafwikkeling op een verkeersveilige manier kan plaatsvinden door conflictsituaties tussen fietsers, voetgangers, auto's en vrachtwagens. Er lijkt geen rekening gehouden te zijn met 38 vrachtwagenbewegingen per dag die aan Bauhaus toe te rekenen zijn en in ieder geval wordt niet onderbouwd op welke wijze het vrachtverkeer afgewikkeld zal worden.
6. Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng van 27 augustus 2013 volgt dat het ontwerp bestemmingsplan uitgaat van onvoldoende parkeerplaatsen. Op basis van de CBS-statistieken van 2013 is aan de gemeente Venlo de 3^e stedelijkheidsgraad toegekend. De typering waar de gemeente van uit is gegaan, 'sterk stedelijk', is niet van toepassing, maar wel 'matig stedelijk'. Het bedrijventerrein De Veegtes kan worden gekwalificeerd als 'rest bebouwde kom'. Hiermee worden andere kencijfers gehanteerd. Er dient te worden voorzien in 404 parkeerplaatsen in plaats van de genoemde 341. Niet is aangetoond dat op eigen terrein hieraan voldaan kan worden. Uit het bestemmingsplan Trefcenter volgt dat de parkeerdruk hoog is. Het parkeren kan derhalve niet elders opgevangen worden.

De ligging van parkeerplaatsen is niet aansluitend op het parkeerterrein van Trefcenter, waardoor van de door de gemeente gewenste synergie weinig sprake zal zijn.

7. Het flora en fauna onderzoek is onvolledig. Er dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar vleermuizen en beschermde flora (vaatplanten). De uitvoerbaarheid van het plan is niet aangetoond, aangezien niet duidelijk is wat de uitkomsten van de nadere onderzoeken zijn.
8. De bestemmingssystematiek van het ontwerp bestemmingsplan sluit niet aan op het ontwerp bestemmingsplan Trefcenter. De goothoogte voor Trefcenter bedraagt 10m en bij Bauhaus 15m. Stedenbouwkundig sluit het plan derhalve niet aan bij Trefcenter. Aan de beoogde synergie wordt in stedenbouwkundig opzicht voorbij gegaan. Daarnaast is het bebouwingspercentage bij Trefcenter 60% en bij Bauhaus 100%. Er mist een onderbouwing waarom er geen beperking is voor wat betreft bouw mogelijkheden. Er dient te worden uitgegaan van de maximale plan capaciteit. De effecten voor parkeren, verkeersafwikkeling en markteffecten zijn niet in beeld gebracht.

Er is ook een verschil in het opgenomen provinciaal beleid. Bij Trefcenter wordt melding gemaakt van actueel provinciaal beleid waaruit volgt dat er geen planningsopgave voor nieuwe detailhandel is geformuleerd. Bij Bauhaus wordt hieraan voorbij gegaan.

Zienswijze Kerckhoffs Advocaten namens Budé Holding Meerssen/Maastricht B.V. en Budé Beheer B.V.

1. Door Budé is een plan bij de gemeente ingediend tot ontwikkeling van PDV-locatie Tref-Plus. Het college heeft geoordeeld dat dit plan aansluit bij de ontwikkelingen in het gebied. Het plan Bauhaus dient te worden afgestemd met het plan van Budé, omdat tussen beide plannen samenhang kan worden gerealiseerd. De ontwikkeling van een solitair plan ten behoeve van Bauhaus doet hier afbreuk aan.

Toevoeging van bouw- en tuinmarktaanbod dient plaats te vinden binnen de in Venlo daarvoor nog beschikbare distributieplanologische ruimte.

2. Budé heeft een aangepast plan bijgevoegd waarbij behalve Bauhaus ook Tref-Plus is ingetekend. Tevens zijn er drie planschetsen in 2009 ingediend waarin beide ontwikkelingen optimaal op elkaar worden afgestemd. De gemeente heeft zelf verzocht om de aangrenzende percelen te betrekken bij de plantontwikkeling van Tref-Plus. Onduidelijk is derhalve waarom de gemeente nu toch instemt met het in delen knippen van de plannen.
3. De omvang van Bauhaus dient te worden afgestemd op de actuele distributieplanologische ruimte. Bauhaus wordt gegrond op de PDV nota Venlo uit 2008. Sindsdien is de bouw- en tuinmarktbranche verslechterd. Factoren als de economische recessie, internetverkoop en bevolkingskrimp drukken de beschikbare marktruimte. De toevoeging aan m2 BVO Bauhaus is groter dan de uitbreiding in bouwmarktaanbod zoals in de PDV nota uit 2008 gesteld.

Voorkomen moet worden dat er elders op de PDV locatie Trefcenter leegstand ontstaat. Dit zou afbreuk doen aan de ontwikkelingspotentie van het plan Tref-Plus en kan afbreuk doen aan het ondernemingsklimaat ter plaatse. Niet onderzocht is of Bauhaus zal leiden tot leegstand in de buurt en aantasting van het ondernemingsklimaat.

Bauhaus heeft een breed en diep assortiment in veel productgroepen en haalt omzet weg bij allerlei branches. De omvang van Bauhaus dient afgestemd te worden op de nog beschikbare distributieplanologische ruimte die middels onderzoek in kaart dient te worden gebracht. Uit een uitgevoerd onderzoek in opdracht van Praxis blijkt dat er voor Bauhaus geen kwalitatieve en kwantitatieve ruimte in de markt voorhanden zou zijn.

4. De wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.5 is in strijd met het bestemmingsplan Veegtes en met het Programma Werklocaties Limburg. In dit programma, dat door de provincie is opgesteld in samenwerking met gemeenten, is aangegeven dat het programma een beleidsregel is. Ten aanzien van De Veegtes wordt aangegeven dat dit een bedrijventerrein is en ten aanzien van

de Nijmeegseweg wordt aangegeven dat het een Stedelijk Dienstenterrein is. Detailhandelsvestigingen worden op een bedrijventerrein niet toegestaan.

Volgens het bestemmingsplan Veegtes dat in 2012 is vastgesteld, zijn de gronden bestemd als bedrijventerrein waar detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, verboden is. Er bestaat geen planologische rechtvaardiging om van deze regels af te wijken.

5. Bauhaus heeft te weinig parkeergelegenheid en er dreigt parkeeroverloop naar de ontwikkellocatie Tref-Plus. Verwezen wordt naar het rapport dat in opdracht van Praxis is opgesteld en waaruit blijkt dat er onvoldoende parkeergelegenheid is en dat de parkeergelegenheid bij het Trefcenter al maximaal wordt gebruikt.

Ten onrechte worden voor Bauhaus de parkeernormen gehanteerd die voor gewone bouwmarkten gelden. De schaalmaat van Bauhaus is namelijk veel groter, waardoor Bauhaus een regionale aantrekkingskracht heeft. Dit gaat gepaard met meer bezoek per auto en een langere gemiddelde verblijfsduur van bezoekers. De parkeernormen voor grootschalige detailhandel dienen te worden gebruikt.

Aansluiting had ook gezocht kunnen worden bij de parkeernormen die gelden voor een winkelboulevard. Bauhaus haakt immers aan bij het bestaande Trefcenter. In eerdere CROW publicaties kwam de categorie winkelboulevard niet voor. Het aantal parkeerplaatsen voor Bauhaus voldoet niet aan deze norm.

6. Er zijn geen ruimtelijke motieven waarom de gemeente expliciet en uitsluitend een planontwikkeling mogelijk maakt voor vestiging van Bauhaus. Vanwege de te verwachten grensoverschrijdende effecten van een grootschalige PDV vestiging nabij Duitsland is een voorkeursbehandeling voor Bauhaus in strijd met het (Europees) mededingingsrecht.
7. In de definitiebepalingen missen de definities van de toegelaten detailhandelsbranches.

Zienswijze Lexence Advocaten & Notarissen namens Van Neerbos Bouwmarkten B.V. en Bricorama B.V.

1. Een bouwmarkt/tuincentrum op bedrijventerrein Veegtes is in strijd met het provinciaal en gemeentelijk beleid. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein Veegtes volgt dat de gemeenteraad met de vaststelling het kader heeft gegeven voor de ontwikkelingen op het bedrijventerrein, in lijn met de in 2003 vastgestelde visie 'Visie Veegtes Vitaal 2015'. De locatie waar Bauhaus is beoogd, heeft in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Veegtes een bedrijfsbestemming gekregen. Door de gemeenteraad is expliciet uitgesproken dat detailhandel niet wenselijk is. In lijn hiermee is een eerder verzoek om het toestaan van een bouwmarkt op het bedrijventerrein afgewezen. Een tegen het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Veegtes ingediende zienswijze om een bouwmarkt mogelijk te maken, is ongegrond verklaard.

Het is opmerkelijk dat het standpunt na 1 jaar is gedraaid. Over het Programma Werklocaties wordt in 1 alinea heengestapt met de conclusie dat het provinciaal beleid niet in de weg staat aan vestiging van Bauhaus. Ook de Visie Veegtes Vitaal 2015 zou geen belemmering vormen. Naar de Strategische beleidsvisie herstructurering bedrijventerreinen Venlo wordt helemaal niet verwezen.

Een bouwmarkt past volgens het provinciaal beleid niet op bedrijventerrein Veegtes. In het Programma Werklocaties Limburg 2020 is expliciet vastgelegd dat detailhandel niet wordt toegestaan op bedrijventerreinen. Dat aansluitend op bedrijventerreinen specifieke dienstenterreinen voor detailhandel tot ontwikkeling komen is geen bezwaar. Daarvan is hier geen sprake.

2. In Venlo en omgeving bestaat geen behoefte aan de komst van een nieuwe bouwmarkt met tuincentrum en drive-in. In elk geval is de behoefte niet onderbouwd. Het gebrek aan een actuele regionale behoefte blijkt reeds uit een brief van het college van 28 november 2012

waarbij er geen medewerking wordt verleend aan de komst van Hornbach. Er wordt vanuit gegaan dat na de realisatie van Karwei en Bauhaus er reeds een overaanbod geldt in de markt voor bouwmarkten.

Er wordt aangegeven dat dit overaanbod acceptabel is omdat deze extra ruimte in 2008 beleidsmatig is gecreëerd ter versterking van de ruimtelijke clustering van de perifere detailhandel bij het Trefcenter en ter versterking van de keuzemogelijkheid voor de consument. Dat er beleidsmatig ruimte is gecreëerd, betekent niet dat er ook werkelijk sprake is van een actuele regionale behoefte. Het door het college berekende overaanbod is een onderschatting van de werkelijkheid, aangezien de gemeente enkel ingaat op het aanbod binnen de gemeente Venlo, terwijl in de regio het aanbod ook fors is. Daarnaast is de marktsituatie in de afgelopen jaren verslechterd.

In de toelichting wordt verwezen naar beleid uit 2008. Met de huidige gewijzigde situatie is derhalve geen rekening gehouden.

Bauhaus voegt niets nieuws toe, maar veel van hetzelfde. Dit zal leiden tot het omvallen van bestaande bouwmarkten, tuincentra en speciaalzaken met een toename van leegstand in Venlo tot gevolg. Dit zal leiden tot verschraving van het aanbod en is in strijd met de detailhandelsnota 2006-2015. Gelet op deze beleidslijn is het onbegrijpelijk dat Bauhaus tegenover een bestaande Praxis toegestaan wordt. Van goede spreiding is geen sprake.

De te ontstane leegstand wordt toegevoegd aan de reeds bestaande leegstand. Daarbij opgeteld de winkelleegstand die ontstaat door bevolkingskrimp en toenevende internetaankopen, worden negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat in de bestaande winkelgebieden van Venlo verwacht.

3. De bouwmarkt / Het tuincentrum is niet inpasbaar wat betreft verkeer en parkeren. Uit de plantoelichting volgt dat er veel bezoekers uit Duitsland zullen worden getrokken. Aangegeven wordt dat er mag worden uitgegaan van het gemiddelde van de minimum en maximum kencijfers uit CROW. Gelet op de verwachte extra verkeersstroom uit Duitsland, had van de maximum kencijfers moeten worden uitgegaan. Nu dat niet is gebeurd, wordt de parkeerdruk onderschat.

De noodzakelijk te nemen verkeersmaatregelen zijn ten onrechte niet als voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan opgenomen. De te wijzigen kruising maakt niet eens onderdeel uit van het bestemmingsplan. Er kan derhalve niet worden verzekerd dat de maatregelen worden genomen alvorens Bauhaus geopend wordt.

4. De financiële uitvoerbaarheid is niet verzekerd, nu buiten het plangebied verkeersmaatregelen genomen dienen te worden. Niet is gebleken dat is vastgelegd dat deze maatregelen voor rekening van de initiatiefnemer zullen blijven.
5. Het advies van de veiligheidsregio is niet in acht genomen. Het advies dat voorschrijft dat er een bebouwingsafstand van 5m ten opzichte van de perceelgrens dient te worden opgenomen, ontbreekt in de regels. Het opgenomen bouwvlak lijkt niet overal 5m te betreffen. Volgens het ontwerp bestemmingsplan kunnen binnen deze afstand bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht. Niet kan worden uitgesloten dat binnen de planperiode de erfgrenzen anders komen te liggen.
6. Er is nog geen nader onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd. Dit naar aanleiding van het feit dat niet uitgesloten kan worden dat er in de te slopen bebouwing vleermuizen voorkomen. Verder kan evenmin worden uitgesloten dat er beschermde flora voorkomt. Zolang dit onderzoek ontbreekt, is niet aannemelijk dat het ontwerp bestemmingsplan uitvoerbaar is.
7. Een maximering van de omvang van detailhandel in het plangebied ontbreekt. Het ontwerp bestemmingsplan staat meer winkelmeters toe dan de initiatiefnemer wenst te realiseren, mede door de bouwhoogte van 15 meter zonder beperking in aantal verdiepingen. Daarnaast kan er een geheel andere verdeling gemaakt worden.

8. De wijzigingsbevoegdheid voor extra perifere detailhandel is te ruim. Aan de wijzigingsbevoegdheid worden slechts zeer summier voorwaarden gesteld. De enige beperking is dat er hoogstens perifere detailhandelsvestigingen zijn toegestaan.

Wat er gezegd is over het ontbreken van behoefte aan Bauhaus, geldt ook voor de detailhandel die met deze wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt.

Zienswijze Advocatenkantoor Dorn namens Breevast BV, Breevast Invest BV, Woonboulevard Venlo BV, BV de Veegtes I, BV de Veegtes IV, Hypermarkten Holland BV

1. Er vindt een uitbreiding van PDV detailhandelsmeters plaats waarvoor geen rechtvaardiging wordt gegeven en die onevenredig negatieve invloed zal hebben op het functioneren van het direct naastgelegen detailhandelscentrum de Veegtes. Hierdoor zal de revitalisering onevenredig en onnodig negatief worden beïnvloed en zal leegstand van bestaande winkelpanden en verpaupering van het gehele gebied het gevolg zijn.

Er is sprake van een groot bouwvlak. De bouw- en goothoogte is 15 meter. Dit heeft tot gevolg dat er 2 of zelfs 3 verdiepingen kunnen worden gebouwd. Hierdoor zou er circa 54000 m² PDV kunnen worden toegevoegd.

Naast PDV wordt binnen het plangebied ook nevenassortiment toegestaan, niet zijnde perifere detailhandel als ondergeschikte activiteit, met dien verstande dat daarvoor maximaal 20% van de verkoopvloeroppervlakte per detailhandelsvestiging mag worden gebruikt. Afhankelijk van de wijze waarop de bestemmingsplanruimte concreet wordt ingevuld, betekent dit 3600 tot maximaal 11000 m² aan reguliere detailhandelsruimte.

Daarnaast is in pandige horeca toegestaan van maximaal categorie 2, niet meer dan 10% van de brutovloeroppervlakte. Dit geeft de mogelijkheid om te komen tot maximaal 5400 m² horeca.

De enige beperking is een minimale maatvoering van 1000 m². Er zou dus sprake kunnen zijn van diverse PDV vestigingen, meerdere reguliere detailhandelszaken en diverse horecagelegenheden op een locatie die nu in gebruik is als industrieterrein.

Nergens in de toelichting is een onderbouwing te lezen op basis waarvan een dergelijke ontwikkeling ter plaatse wenselijk is en mogelijk geacht mag worden.

2. De parkeerbalans gaat uit van een kennelijk bestaand bouwplan en niet van de ruimtelijke kaders die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Uitgaande van circa 18000 m² aan bouwmarkt/tuincentrum betekent dit afgerond 400 parkeerplaatsen. De conclusie in de toelichting dat 341 parkeerplaatsen ruim voldoende is, is niet correct. Indien er verdiepingen in het gebouw worden aangebracht, dan wordt de parkeerbehoefte nog hoger.

Er wordt tevens aangegeven dat diverse verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn. Deze hebben betrekking op het bouwplan en niet op wat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Nergens blijkt uit door wie en wanneer deze maatregelen genomen worden en de verbeelding geeft niets aan wat duidt op een aanpassing van de lokale verkeersstructuur.

Wanneer de mogelijkheden uit het bestemmingsplan worden gebruikt, zal dit direct leiden tot parkeerproblematiek en verkeersproblemen.

3. In de toelichting wordt aangegeven dat er geen sprake is van Rijksbeleid ten aanzien van het onderwerp van dit bestemmingsplan en dat provinciaal beleid de planontwikkeling niet in de weg staat. Er wordt niet aangegeven dat Rijks- of provinciaal beleid deze ontwikkeling ondersteund.

De Strategische Visie Venlo 2030 geeft geen concreet handvat voor dit bestemmingsplan. De Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2005-2015, een verouderd document, spreekt over een

afgeronde revitalisering van de Veegtes. Het doel is om te komen tot een clustering van PDV, maar dit doel geeft geen onderbouwing voor de enorme toevoeging aan PDV meters.

De gemeentelijke visie over grootschalige detailhandel op de perifere locaties uit 2008 geeft geen deugdelijke grondslag voor de planvorming. In 2007, voorafgaand aan het opstellen van de visie, is de bestaande aanbodstructuur voor grootschalige detailhandel onderzocht. Een onderzoek uit 2007 kan niet dienen als onderbouwing bij het besluit over een megabouwmart in 2013. Bij rapporten ouder dan 2 jaar bestaat de noodzaak en de verplichting om de conclusie te actualiseren.

4. Niet onderbouwd is dat een toevoeging met een omvang van minimaal 17000 m2 tot de mogelijkheden zou behoren. In de betreffende PDV nota wordt de komst van een megabouwmart gezien als een toevoeging van een volledig nieuw soort winkel. Bauhaus is geen volledig nieuw soort winkel. Het overgrote deel van de winkel is vergelijkbaar met de in Nederland overal aanwezige bouwmarkten Praxis, Gamma etc..

De omvang van Bauhaus is niet dusdanig veel groter dan bijvoorbeeld de er tegenover gelegen Praxis, dat sprake is van een unieke formule.

Omdat marktruimte ontbreekt, zullen behalve de bestaande bouwmarkten ook allerlei specialistische aanbieders in en om Venlo hard worden getroffen en de concurrentieslag gaan verliezen. Met een maatvoering van 1000 m2 per bouwmarktonderdeel kan er sprake zijn van een veelvoud van specialistische PDV winkels binnen het bouwmarktaanbod.

De stelling in de toelichting dat andere winkels in de omgeving kunnen profiteren van Bauhaus, is niet correct. Als consumenten een aankoop hebben gedaan in Bauhaus, zullen ze niet nogmaals in de omliggende PDV winkels deze aankopen doen. Van een aantoonbare meerwaarde voor de verzorgingsstructuur is geen sprake, wel een duurzame ontwrichting van de distributieve verzorgingsstructuur.

5. Gesproken wordt over een aantrekkingskracht voor de Duitse consument. Dit zal echter niet gebeuren, aangezien in de directe nabijheid van Venlo sprake is van 9 Bauhaus vestigingen. Het is erg onaannemelijk dat Duitse consumenten in de Nederlandse Bauhaus inkopen gaan doen.
6. In opdracht van de provincie Limburg en de Kamer van Koophandel Limburg & Ondernemend Limburg is in 2011 door BRO een detailhandelsvisie opgesteld die de bestaande detailhandelsstructuur van Limburg in kaart brengt en een visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van detailhandel in Limburg. De toelichting van het bestemmingsplan gaat volledig voorbij aan deze visie. In de visie wordt het Trefcenter genoemd en wordt aangegeven dat behoudens Maastricht er op dit moment geen PDV uitbreidingsruimte in Limburg bestaat. De bevolkingsdaling en de daaraan gekoppelde daling van het bestedingspotentieel brengt de conclusie dat sprake is van overaanbod. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.
7. De komst van Bauhaus zal leiden tot het verdwijnen van een zodanig deel van het bestaande PDV winkelaanbod in de directe omgeving, dat voor een relevant gedeelte van de inwoners van het verzorgingsgebied wezenlijke beperkingen zullen ontstaan bij het doen van hun inkopen op dit gebied. Gevreesd dient te worden voor een duurzame ontwrichting van het voorzieningsniveau.

Mondeling ingediende zienswijze van de heer en mevrouw Gerards

1. Uit de inrichtingstekening die in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen blijkt dat er een in/uitrit van Bauhaus recht tegenover de woning van de heer en mevrouw Gerards zal worden aangelegd. Hierdoor zal er behoorlijke overlast kunnen ontstaan voor de bewoners. Verzocht wordt om de in/uitrit zodanig te verplaatsen dat deze niet recht voor de woning uit zal komen.

Reactie gemeente op de zienswijzen

Zienswijze van J.G.M.M. Kessels namens diverse bewoners van de Winkelveldstraat

1. De verkeersstructuur van de Veegtes bestaat uit openbare wegen, waarop alle categorieën verkeer zijn toegestaan. Hierdoor is het mengen van vrachtverkeer met het overige verkeer niet tegen te gaan. Hoewel het uit verkeersveiligheidsoogpunt niet altijd wenselijk is om vrachtverkeer met overig verkeer te mengen, zijn de wegen op de Veegtes dusdanig ontworpen dat dit op een veilige en verantwoorde manier kan. Daarnaast vallen de piekmomenten van het winkelcentrum en de industriële activiteiten niet tegelijkertijd, waardoor overlast in dat kader niet te verwachten is. De piekmomenten voor het industrieterrein liggen rond de ochtend- en de avondspits op de doordeweekse dagen, terwijl de pieken van Bauhaus zullen vallen op de zaterdag- en zondagmiddag.

Uit het onderzoek naar de verkeersafwikkeling is gebleken dat met een aantal aanpassingen aan de huidige infrastructuur, het niet noodzakelijk is om een aparte aansluiting vanuit de Nijmeegseweg naar Bauhaus te realiseren. Verder is het ook niet wenselijk om voor Bauhaus een aparte aansluiting te maken aan de Nijmeegseweg, omdat dit gezien de intensiteiten ter plaatse vanuit verkeersveiligheidsoogpunt met verkeerslichten geregeld moet worden. Verder is de Nijmeegseweg een hoofdontsluitingsweg van de stad, waarvan doorstroming de belangrijkste functie is. Het aansluiten van extra zijwegen met verkeerslichten belemmert deze functie en is vanuit dat oogpunt eveneens onwenselijk.

2. Het onderzoek naar de afwikkelcapaciteit heeft plaatsgevonden op de kruising L.J. Costerstraat/Nijmeegseweg, omdat dit de hoofdontsluiting is voor de nieuw te vestigen bouwmarkt Bauhaus. Op dit kruispunt is uit tellingen gebleken dat de zaterdagmiddag het drukste moment van de week is. Aangezien onderzoeken naar afwikkelcapaciteit altijd worden gebaseerd op de piekbelasting, is het niet nodig ook voor de zondag een onderzoek uit te voeren.

Op de Nijmeegseweg (tussen het Europaplein en de Straelseweg) ligt het drukste moment van de week wel op zondagmiddag. Dat er op die momenten enige congestie ontstaat is bekend, maar is vanuit verkeerskundig oogpunt niet dermate hinderend dat op dit moment grootschalige maatregelen noodzakelijk zijn. Wel is het van belang om te kijken welke "quick-wins" er behaald kunnen worden, om de piek beter te kunnen afwikkelen. Daarom wordt er gekeken naar mogelijkheden om de verkeerslichteninstallatie aan te passen. Op dit kruispunt wordt langzaam verkeer (op de Straelseweg) namelijk extra gefaciliteerd, middels twee groenfases per cyclus. Door het laten vervallen van de tweede groenfase op de piekmomenten (buiten de piek kan het langzaamverkeer wel extra worden gefaciliteerd), ontstaat er meer afrijdcapaciteit voor het autoverkeer. Verwacht wordt dat hiermee het verkeer tijdens de piekmomenten beter afgewikkeld kan worden.

3. Om het verkeer van en naar Bauhaus zo goed mogelijk te faciliteren is onderzocht welke aanpassingen moeten worden doorgevoerd aan de kruising Nijmeegseweg/L.J. Costerstraat. Zo zal er een extra strook voor rechts afslaand verkeer worden aangelegd op de L.J. Costerstraat richting Nijmeegseweg. Uit het onderzoek ('Afwikkelingsanalyse VRI Nijmeegseweg - L.J. Costerstraat' met kenmerk VLO043/PsI/0444 van Goudappel Coffeng) blijkt dat de kruising meer capaciteit krijgt na de aanpassing en het verkeer goed verwerkt kan worden, waardoor extra sluipverkeer als gevolg van de toename van verkeer op de L.J. Costerstraat niet te verwachten is.

Wat betreft verkeer tussen tuincentrum Leurs en Bauhaus is het inderdaad mogelijk dat dit zal toenemen. Het grootste deel van het verkeer tussen tuincentrum Leurs en Bauhaus zal echter de daarvoor bestemde (hoofd)routes gebruiken. Het is daarom niet te verwachten dat het vestigen van Bauhaus zal leiden tot overlast op de routes door de Veegtes als gevolg van verkeer tussen tuincentrum Leurs en Bauhaus.

4. Het bouwvlak voor de garage mag niet 100% bebouwd worden, maar slechts 80%. Daarnaast is het perceel groter dan het bouwvlak, zodat er voldoende plek is voor het realiseren van

parkeervoorzieningen. Tevens geldt dat het wijzigen van de bestemming naar PDV slechts mag plaatsvinden indien is aangetoond dat verkeersaspecten zoals ontsluiting, verkeersafwikkeling en parkeren niet aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staan. Dit is in de regels opgenomen in artikel 3.5 sub b onder 1.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve ongegrond verklaard worden.

Zienswijze Van Pol Beheer BV

1. Het onderzoek naar de verkeersafwikkeling op het kruispunt Nijmeegseweg – L.J. Costerstraat is gebaseerd op recente tellingen (2012). Deze zijn opgenomen in de notitie van Goudappel Coffeng, met kenmerk VLO040/Ong/0429 en als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Hiermee is de actualiteit van de tellingen, en dus de gegevens waarmee is gerekend, voldoende gewaarborgd.

Het aanvullende onderzoek dat wordt genoemd in het rapport van Goudappel Coffeng heeft betrekking op het deelconflict tussen richting 8 (vanaf de Nijmeegseweg rechtsaf naar de Veldenseweg) en het parallelle langzaam verkeer. Deze richting staat volledig los van de ontwikkeling van Bauhaus en zal daarom in dit kader niet nader onderzocht worden. De vestiging van Bauhaus zal op dit punt niet of nauwelijks tot extra verkeersbewegingen leiden. Er zijn bovendien vanaf 2011 tot nu geen ongevallen bekend die mede als gevolg van dit deelconflict veroorzaakt zijn. Er is derhalve geen noodzaak om hier als gevolg van de vestiging van Bauhaus nader onderzoek naar te doen.

In de anterieure exploitatieovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Venlo en de initiatiefnemer staan de te nemen maatregelen opgenomen. De initiatiefnemer heeft zich daarmee de verplichting opgelegd om de maatregelen uit te (laten) voeren. Deze maatregelen bestaan concreet uit de realisatie van een extra rijstrook t.b.v. rechtsafslaand verkeer op de L.J. Costerstraat, het verlengen van de opstelstroken van richting 10, 11 en 12 én het exclusief bestemmen van richting 2 voor rechtsafslaand verkeer op de Nijmeegseweg. Het conflictvrij afwikkelen van richting 2 en de parallelle langzaam verkeeroversteek zal middels de VRI (verkeersregelingsinstallatie) worden aangepast. Deze maatregelen zijn mogelijk binnen de bestemming Verkeer in de vigerende bestemmingsplannen.

2. Om de parkeerbehoefte te kunnen inschatten wordt er gebruik gemaakt van de CROW publicatie 317 (okt. 2012) met daarin parkeerkencijfers. Om deze kencijfers te kunnen toepassen is het noodzakelijk om te weten welke functies er binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn en welke oppervlakte deze hebben.

Het bouwvolume van Bauhaus is onder te verdelen in 3 functies:

- bouwmarkt: 8165 m²
- tuincentrum: 5142 m²
- drive-in: 3697 m²

De parkeernormen die worden behandeld in de CROW publicatie 317 zijn mede gebaseerd op de stedelijkheidsgraad. De stedelijkheidsgraad wordt berekend op basis van de omgevingsadressendichtheid (aantal adressen per km²). Kijkend naar Venlo als geheel dan blijkt deze omgevingsadressendichtheid te liggen op 1464 (CBS, 2012) en valt daarmee nog net binnen de categorie “matig stedelijk” (1000 – 1500 adressen/km², CBS). In 2011 was deze omgevingsadressendichtheid 1438 adressen/km² (CBS 2011) en is dus stijgende.

De wijk waar Bauhaus zich wil vestigen is Venlo-Noord. Deze wijk heeft een omgevingsadressendichtheid van 1698 in 2011 en 1707 in 2012 (CBS 2011, 2012) en valt daarmee in de categorie “sterk stedelijk” (1500 - 2500 adressen/km², CBS).

Omdat Venlo aan de bovenkant van de categorie "matig stedelijk" zit, met een stijgende omgevingsadressendichtheid en omdat Venlo Noord als vestigingslocatie van Bauhaus in de categorie "sterk stedelijk" valt, is ervoor gekozen om deze laatste categorie aan te houden als het gaat om de parkeerkencijfers. Het gebied is gecategoriseerd als "rest bebouwde kom".

Bij de typering van "sterk stedelijk" en "rest bebouwde kom" gelden de volgende parkeernormen:

Bouwmarkt : 2 - 2,5 pp/100m² bvo
Tuincentrum 2,3 - 2,8 pp/100m² bvo

Voor de bouwmarkt zijn minimaal $2 \times 81,65 = 163$ parkeerplaatsen en maximaal $2,5 \times 81,65 = 204$ parkeerplaatsen nodig.

Voor het tuincentrum zijn minimaal $2,3 \times 51,42 = 118$ parkeerplaatsen en maximaal $2,8 \times 51,42 = 144$ parkeerplaatsen nodig.

Voor de drive-in is geen parkeernorm beschikbaar. Derhalve zal hieronder de functie van deze drive-in worden beschreven en op basis daarvan een inschatting gemaakt worden welke parkeernorm aangehouden dient te worden. In de drive-in kunnen klanten hun gekochte producten afhalen. De klanten kunnen met de auto of bestelbus door het magazijn rijden en op de juiste locatie de producten inladen. Hiermee kan de drive-in op het gebied van parkeren worden vergeleken met een magazijn, loods of opslag. Daarmee kan het parkeerkencijfer voor een arbeids-/ bezoekersextensief bedrijf worden gehanteerd.

De parkeernorm die hiervoor geldt is $0,7 - 1,2$ pp/100m² bvo. Derhalve zijn er voor de drive-in minimaal $0,7 \times 36,97 = 26$ en maximaal $1,2 \times 36,97 = 44$ parkeerplaatsen nodig.

In totaal zijn er voor de vestiging van Bauhaus minimaal 307 en maximaal 392 parkeerplaatsen nodig om de bezoekers en het personeel te voorzien van voldoende parkeerplaatsen.

Het plan voorziet in 333 parkeerplaatsen voor bezoekers en 52 voor het personeel. Tezamen komt het aantal beschikbare parkeerplaatsen daarmee uit op 385. Hiermee voldoet het plan ruimschoots aan de minimale parkeernorm en benaderd het de maximale norm tot op 7 parkeerplaatsen. De afwijking van de maximale parkeernorm is zeer minimaal, namelijk 1,8%. Deze afwijking is dermate minimaal dat bijna gesproken kan worden over de maximale parkeernorm. Uiteindelijk is de maximale parkeernorm bedoelt voor locaties die slecht bereikbaar zijn via OV, fiets of te voet. Omdat dit voor de locatie van Bauhaus niet het geval is, kan worden volstaan met 98,2% van de maximale parkeernorm.

Beoogd wordt een bouwplan mogelijk te maken. Vaststaat dat voor dat bouwplan voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de voor 'Detailhandel - perifere detailhandel' aangewezen gronden bestemd zijn voor Perifere detailhandel, in de vorm van bouwmarkten met daarbij behorende tuincentra, verkoop van dierbenodigdheden en grove bouwmaterialen.

De parkeernormen zijn gebaseerd op de meest recente publicatie van het CROW, namelijk publicatie 317. De publicatie die genoemd wordt in de zienswijze, namelijk publicatie 182 is vervangen door publicatie 317. Op het moment van het vaststellen van het parkeerbeleid was publicatie 182 de meest actuele. Het spreekt voor zich dat er altijd uitgegaan dient te worden van de meest actuele cijfers. Het gegeven dat in beleid dat jaren geleden is vastgesteld wordt verwezen naar een inmiddels verouderde publicatie doet hier niets aan af. Omdat er recentere gegevens beschikbaar zijn die beter geschikt zijn (CROW publicatie 317), worden deze als uitgangspunt gebruikt en wordt hiermee afgeweken van het beleid.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve ongegrond verklaard worden.

1. De gemeente wenst medewerking te verlenen aan de planologische wijziging tot vestiging van Bauhaus. Rekening houden met mogelijke onzekere toekomstige omstandigheden is geen reden om hiervan af te wijken. Dit valt aan de initiatiefnemer ook niet uit te leggen. Wanneer de Veiligheidsregio zijn activiteiten wenst uit te breiden of te veranderen, dan bestaat er nog genoeg ruimte tussen Bauhaus en de Veiligheidsregio langs de Nijmeegseweg. Door de veiligheidsregio zijn nog geen (concrete) plannen kenbaar gemaakt. Zonder hiermee een akkoord te geven op eventuele toekomstige plannen van de Veiligheidsregio, zullen deze net als het initiatief voor Bauhaus nader beoordeeld moeten worden.
2. Het is correct dat gemeenten voorzichtig dienen om te gaan met uitbreiding van detailhandel. Uit het POL 2006 blijkt echter dat dit is ingegeven vanuit het streven om de kwaliteit van de binnensteden te waarborgen en vanuit het belang van een goede verzorgingsstructuur in wijken, buurten en kernen. In deze gevallen acht de provincie het gewenst dat onder verantwoordelijkheid van de gemeente een economisch-effectenrapportage (EER) plaatsvindt. Het plan voor de vestiging van Bauhaus betreft echter een perifere detailhandelsvestiging die vanwege de aard van het gevoerde assortiment, de benodigde oppervlakte voor uitstalling van het assortiment en de verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar is in de binnenstad. Een economisch-effectenrapportage hoeft in dit geval derhalve niet te worden opgesteld. Desondanks is er een nader onderzoek naar de mogelijke economische effecten uitgevoerd.

Het POL 2014 treedt voorlopig nog niet in werking. Eind 2013 ligt de conceptversie van het nieuwe POL voor. Vaststelling door Provinciale Staten is voorzien in mei 2014. Het bestemmingsplan kan hier derhalve nog niet aan getoetst worden. Uiteraard wordt in de voorbereidingsgesprekken voor het nieuwe POL tussen gemeente, regio en provincie met actuele ontwikkelingen rekening gehouden.

3. Bauhaus betreft geen reguliere detailhandel, maar perifere detailhandel. Vanwege de aard van het gevoerde assortiment, de benodigde oppervlakte voor uitstalling van het assortiment en de verkeersaantrekkende werking is Bauhaus niet inpasbaar in bestaande winkel(concentratie)gebieden of de onmiddellijk daaraan grenzende gebieden. Uit de PDV nota blijkt dat het wenselijk is om Bauhaus dichtbij het Trefcenter op het terrein de Veegtes, te vestigen.

Uit het Programma Werklocaties Limburg 2020 (PWL) volgt dat de Veegtes momenteel een herstructurering ondergaat. De gemeente voorziet, anders dan de provincie, een gedeeltelijke transformatie van de Veegtes ten behoeve van PDV aansluitend op Via Venlo, hetgeen beleidsmatig op gemeentelijk niveau is vastgelegd zonder verder bezwaar van de provincie. Tevens volgt uit het PWL dat vanuit het oogpunt van het ondersteunen van functiemenging bedrijven in de hindercategorieën 1 en 2 een plek dienen te vinden buiten bedrijventerrein. Twee uitzonderingen zijn mogelijk, namelijk voor bedrijven die een sterke verkeersaantrekkende werking hebben (zijnde niet detailhandel) en voor bedrijven die veel ruimte vragen (grootschalig) en daardoor moeilijk inpasbaar zijn in of tussen bestaande bebouwing. De PDV locatie heeft een sterke verkeersaantrekkende werking en vraagt veel ruimte waardoor deze moeilijk inpasbaar is in of tussen bestaande bebouwing. Tevens kan PDV gelijkgesteld worden met specifieke vormen van detailhandel die volgens het PWL wél toegestaan zijn op de Veegtes, namelijk detailhandel in grove bouwmaterialen.

Het provinciaal beleid staat de planontwikkeling derhalve niet in de weg. Opgemerkt wordt nog dat de provincie geen dwingende rol heeft op het gebied van (perifere) detailhandel en dat de transformatie van het bedrijventerrein ruimschoots gecompenseerd wordt op andere bedrijfslocaties in de gemeente Venlo. Tevens heeft de provincie in het kader van het vooroverleg aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

4. De vestigingsmogelijkheden van PDV zijn op Via Venlo (Trefcenter) beperkt. Uit de PDV nota blijkt dat het wenselijk is om in de directe omgeving van het Trefcenter de mogelijkheid tot vestiging van PDV open te laten, meer specifiek op bedrijventerrein de Veegtes. De locatie waar Bauhaus gevestigd zal worden, ligt aangrenzend aan en in het verlengde van het Trefcenter. Het vestigen van Bauhaus in de directe omgeving van Trefcenter wordt gezien als

clustering van grootschalige detailhandel en is derhalve niet in strijd met de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015.

5. Via Venlo (Trefcenter) is aangewezen met als thema 'wonen, in en om het huis', met een regionaal verzorgingsgebied. Hiertoe behoren naast de woonbranche ook bouwmarkten en tuincentra. Daarnaast is in de aangehaalde nota specifiek een megabouwmarkt benoemd als waardevolle toevoeging van Via Venlo om een maximale synergie te creëren met de woon(gerelateerde) winkels. Het themacentrum is niet alleen van betekenis voor de inwoners van heel Venlo, maar zeker ook voor de inwoners van de regio rondom Venlo. Via Venlo vervult een regioverzorgende rol. De locatie Zuiderbrug daarentegen vervult een stadsdeelverzorgende rol en heeft daartoe een passend profiel. Het PDV-cluster heeft vooral betekenis voor de inwoners van het zuidelijke deel van Venlo en Tegelen. In dit licht bezien is het logisch dat Bauhaus nabij Via Venlo gevestigd dient te worden. Bauhaus vervult namelijk ook een regioverzorgende rol, niet enkel stadsdeelverzorgend.
6. In de zienswijze wordt voor het toepassen van cumulatie verwezen naar de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. De Handreiking is hier echter niet rechtstreeks van toepassing: het toetsingskader voor geluid betreft de Nota industrielawaai Veegtes, De Handreiking biedt gemeenten daarvoor de mogelijkheid. In de Nota industrielawaai wordt voor de toetsing van vestiging van nieuwe bedrijven rekening gehouden met cumulatie van alle industriële bronnen op het terrein.

In de Nota Industrielawaai Veegtes is met behulp van een akoestisch rekenmodel voor alle op het voormalige industrieterrein gelegen geluidgevoelige bestemmingen (woningen) de cumulatieve geluidbelasting van alle inrichtingen gezamenlijk berekend en vastgelegd. Voor de percelen waar Bauhaus zich wenst te vestigen waren oppervlaktebronnen (aantal dB(A) per m²) in het model opgenomen. Deze zijn voor de toetsing vervangen door de geluidemissie van Bauhaus zoals deze is berekend in het door Bauhaus opgestelde akoestisch onderzoek industrielawaai van Adviesbureau Vobru (rapport 062/2013.01.28 d.d. 28 januari 2013 en gewijzigd op 2 april 2013) en wel voor de dag-, avond- en nachtperiode. Dit is voor de nieuwe situatie "doorvertaald" naar de totale immissie (etmaalwaarde) van de bedrijven gezamenlijk op geluidgevoelige objecten. Dit is in een akoestisch rapport (als bijlage bij het bestemmingsplan) en een digitaal rekenmodel vastgelegd. In de etmaalwaarde is de dag-, avond- en nachtperiode verdisconteerd.

Hieruit blijkt dat de bijdrage van Bauhaus niet leidt tot een toename van de cumulatieve geluidbelasting veroorzaakt door alle bedrijven gezamenlijk bij deze woningen. Het cumulatieve effect is dus beoordeeld.

Te zijner tijd, na het indienen van de melding ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer, zal met maatwerkvoorschriften de door Bauhaus aangevraagde en benodigde geluidruimte worden vastgelegd.

Omdat het pand van de Veiligheidsregio Limburg Noord geen geluidgevoelige bestemming betreft heeft bovenstaande beoordeling echter voor VRNL – terecht – niet plaatsgevonden.

7. Binnen het plangebied zijn voldoende gegevens bekend om een uitspraak te kunnen doen over de bodemkwaliteit in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn aanvullende bodemonderzoeken uitgevoerd die aantonen dat er in hoofdzaak sprake is van immobiele verontreinigingen die door middel van het aanbrengen van een aaneengesloten verhardingslaag (parkeerplaats, weg, gebouw etc) kunnen worden geïsoleerd. Het afdekken van deze verontreinigingen voldoet aan de saneringsdoelstelling zoals geformuleerd in de Wet bodembescherming en nader gespecificeerd in de Circulaire bodemsanering 2009. Plaatselijk zijn er verontreinigingen in het grondwater aangetroffen. De onderzoeksrapporten tonen aan dat deze verontreinigingen in het grondwater zich niet verspreiden. Derhalve hoeven deze verontreinigingen op grond van de Wet bodembescherming niet te worden gesaneerd.

De saneringskosten voor gronden die wel gesaneerd dienen te worden, komen voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten van de sanering zijn meegenomen bij de anterieure exploitatieovereenkomst die tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten is. Hiermee is

de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding. Na de sanering zullen deze gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Alle uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

8. Naar aanleiding van de quickscan flora en fauna heeft er een aanvullend ecologisch onderzoek plaatsgevonden (12106178 VEN.REG.ECO2). Dit om te beoordelen of er (beschermde) vaatplanten en dieren met mogelijk jaarrond beschermde vaste nest- en verblijfplaatsen in het gebied aanwezig zijn, die door de nieuwe ontwikkeling mogelijk verstoord kunnen worden. Uit het nader onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten in het plangebied voorkomen. Het aanvragen van een ontheffing is daarom niet aan de orde. De werkzaamheden dienen wel buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden om mogelijke verstoring van algemene broedvogels te voorkomen.
9. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan volgt dat het plangebied volgens de archeologische beleidskaart is aangegeven als zone met een zeer lage archeologische verwachting en/of een terrein dat archeologisch is onderzocht en vrijgegeven is voor nader onderzoek. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet (meer) noodzakelijk.

Het cultuurhistorische element betreft een oude weg. Door de aanleg van de Hendrikenhofstraat is een deel ervan verdwenen zoals die nog op de archeologische beleidskaart 2007 was aangegeven. Het restant van de oude weg ligt buiten het plangebied. Dit zal worden verduidelijkt in de toelichting.

10. Het onderzoek naar de verkeersafwikkeling op het kruispunt Nijmeegseweg – L.J. Costerstraat is gebaseerd op recente tellingen (2012). Deze zijn opgenomen in de notitie van Goudappel Coffeng, met kenmerk VLO040/Ong/0429 en als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Hiermee is de actualiteit van de tellingen, en dus de gegevens waarmee is gerekend, voldoende gewaarborgd.

In de anterieure exploitatieovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Venlo en de initiatiefnemer staan de te nemen maatregelen opgenomen. De initiatiefnemer heeft zich daarmee de verplichting opgelegd om de maatregelen uit te (laten) voeren. Deze maatregelen bestaan concreet uit de realisatie van een extra rijstrook t.b.v. rechtsafslaand verkeer op de L.J. Costerstraat, het verlengen van de opstelstroken van richting 10, 11 en 12 én het exclusief bestemmen van richting 2 voor rechtsafslaand verkeer op de Nijmeegseweg. Het conflictvrij afwikkelen van richting 2 en de parallelle langzaam verkeeroversteek zal middels de VRI (verkeersregelingsinstallatie) worden aangepast. Deze maatregelen zijn mogelijk binnen de bestemming Verkeer in de vigerende bestemmingsplannen.

Voor wat betreft de reactie aangaande de parkeerbehoefte en de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar blz. 14 en 15 onder 2.

11. Met de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Dit kostenverhaal omvat de plankosten (apparaatskosten) en de uitvoeringskosten (aanlegkosten) van de openbare ruimte. De initiatiefnemer betaalt hiervoor een exploitatiebijdrage. Deze bijdrage wordt in termijnen betaald. Voor het deel dat nog verschuldigd is heeft de initiatiefnemer een bankgarantie gesteld. De inrichting van de openbare ruimte is daarmee financieel gezien verzekerd. Voor dit deel is dus vooraf getoetst en gebleken door het stellen (en afgeven) van de bankgarantie dat de initiatiefnemer over voldoende financiële middelen beschikt. De financieel economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.
12. Door de gemeente is wel degelijk onderzocht of een megaboulevard een versterking van het regionale verzorgingsgebied met zich mee brengt en een meerwaarde voor de verzorgingsstructuur is. Dan wel een onderzoek naar de marktruimte voor een dergelijke ontwikkeling voor zover relevant aangezien de Europese Dienstenrichtlijn aangeeft dat de overheid niet mag treden in concurrentievervalsingen, waarover onderstaand meer. Zowel de gemeente als initiatiefnemer zijn dan ook niet over één nacht ijs gegaan. Onderstaand een samenvatting van het geactualiseerde onderzoek naar de inpasbaarheid ten behoeve van de

bestemmingsplanprocedure op basis van de meest actuele data. Achtereenvolgens zal worden ingegaan op:

- het aanbod doe-het-zelf en tuincentra in Venlo en omgeving
- functioneren en marktruimte
- toets aan duurzame ontwikking
- effecten op de verzorgings- en detailhandelsstructuur
- keuzemogelijkheden consument, kwalitatieve versterking en synergie
- toets aan Ladder voor duurzame verstedelijking
- toets aan ruimtelijk (-economisch) beleid.

Alvorens over te gaan tot een nadere toelichting op de onderzoeksresultaten wordt het initiatief Bauhaus kort toegelicht om diverse misverstanden over omvang en bijbehorende data te voorkomen. Bauhaus is een combinatie van een grootschalige bouwmarkt met tuincentrum en heeft een zeer breed assortiment (ruim 120.000 producten), zeer veel artikelen op voorraad en de nadruk ligt op service (begeleiding van de klant). Het artikelenaanbod is niet alleen bedoeld voor de particuliere klant, maar ook in ondergeschikte mate voor de professionele sector (bijv. bouwbedrijven). Met de drive-in, een overdekt afhaalcentrum, kunnen de aangekochte producten direct op de aanhangwagen of in de auto/bestelbus worden geladen. De drie hoofdonderdelen van het concept zijn:

- **Bouwmarkt.** Dit deel omvat het reguliere assortiment van bouwmarkten, maar met een relatief breed en diep assortiment. Het productenaanbod bestaat onder andere uit sanitair, - raam-, wand- en vloerdecoratie (verf, behang, zonwering, etc.), gereedschappen, hout- en ijzerwaren en bouwmaterialen. Het betreft hier een relatief grote, moderne bouwmarkt, die zich in het assortiment en de service zoals gezegd deels ook op de professionele markt (aannemers) richt. Bij de beoogde Venlose vestiging: 8.165 m² bvo (= ca. 7.300 m² wvo);
- **Tuincentrum.** Het assortiment komt overeen met dat van een regulier tuincentrum, met zowel 'levende' als 'dode' materialen. Wel is de omvang t.o.v. reguliere, moderne Nederlandse tuincentra relatief klein. Een groot deel van het aanbod aan 'dood' tuinmateriaal, zoals tuinhout en tuingereedschap, is overigens ook te vinden in de reguliere Nederlandse bouwmarkten. Bij de beoogde Venlose vestiging: 5.145 m² bvo (= ca. 4.600 m² wvo);
- **Drive-in voor bouwmaterialen.** Grote bouwmarkten van Duitse origine bieden ook een 'drive-in' waar klanten direct de veelal volumineuze artikelen in hun auto kunnen laden. Door het volumineuze karakter van de artikelen en de benodigde verkeersruimte is de hier gerealiseerde omzet relatief beperkt. Bij de beoogde Venlose vestiging: 3.700 m² bvo.

Ten aanzien van het laatste onderdeel is het de vraag of dit verkoopruimte is of niet. Locatus¹ rekent dit in ieder geval niet tot de verkoopruimte maar tot de overige bedrijfsruimte. Dit is ook het uitgangspunt voor de gemeente Venlo. Wel wordt een deel van de hier gerealiseerde omzet deels toegerekend naar het bouwmarktgedeelte.

Aanbod doe-het-zelf en tuincentra Venlo en omgeving

In de gemeente Venlo zijn 13 doe-het-zelfwinkels aanwezig met een omvang van bijna 15.000 m² wvo. Daarmee blijft de omvang van de winkelruimte achter bij het landelijke gemiddelde. De branche is dus niet echt ruim vertegenwoordigd. Wel zijn er 3 bouwmarkten aanwezig met een gezamenlijke winkelruimte van ruim 12.750 m² wvo, dit is inclusief de nieuwe Karwei en de opgeheven Fixet. Twee van de drie bouwmarkten kennen een moderne maatvoering. De bouwmarkten zijn evenwichtig verspreid over de kern Venlo. Ook in de Nederlandse regio (141.900 inwoners) blijft de omvang van het aanbod achter bij het landelijke gemiddelde (-12,5%), ondanks de aanwezigheid van de grootschalige winkel Interchalet in Horst. In de beide Duitse grensgemeenten Nettetal en Straelen (57.020 inw.) is in vergelijking met het Nederlandse gemiddelde juist een ruim aanbod aanwezig (drie meer grootschalige zaken). Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de Duitse bouwmarkten een veel uitgebreidere tuinafdeling hebben dan de Nederlandse, en dat werkt door in de omvang van de verkoopruimte.

De gemeente Venlo beschikt over een zeer ruim aanbod aan tuincentra, waaronder een viertal grootschalige zaken. Het zeer ruime aanbod wordt verklaard door de sterke

¹ Locatus inventariseert en levert gegevens over de detailhandel en andere verkooppunten in Nederland en België

vertegenwoordiging van de tuinbouwsector, de regio vormt het tweede tuinbouwgebied van Nederland. In Venlo en omgeving zijn veel kwekerijen aanwezig die in enkele gevallen ook tuincentrum zijn geworden. Verder speelt de grensligging mee: vanouds bezoeken zeer veel Duitsers het tuincentrumaanbod in de gemeente Venlo. In de omliggende gemeenten is het aanbod meer beperkt en meest lokaal verzorgend. De grootste zaken zijn Intratuin in Venray en Gartnerei Stiene in Straelen (D).

Functioneren en marktruimte

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de doe-het-zelfzaken in Venlo, ondanks de relatief beperkte omvang van het aanbod, theoretisch gemiddeld normaal functioneren; de omzet per m² wvo doe-het-zelf (dhz) ligt op het landelijke gemiddelde. Uitgaande van de komst van Bauhaus en de effecten daarvan op de koopstromen, is er een aanzienlijke uitbreidingsruimte voor dhz aan te geven (ca. 4.250 – 5.770 m² wvo). Dit is wel minder dan het bouwmarktgedeelte van Bauhaus, hetgeen betekent dat het faciliteren van de bouwmarkt mogelijk wel effecten teweeg zal brengen bij de bestaande dhz-aanbieders in de stad en regio. Voor uitbreiding van het tuinartikelenaanbod is een meer bescheiden distributieve ruimte te berekenen (ca. 1.550 m² wvo). Gezien de kracht van het aanwezige aanbod worden echter geen structurele negatieve effecten op de detailhandelsstructuur in deze branche verwacht.

Als er al bestaand aanbod verdwijnt, dan moet bedacht worden dat er ook weer aanbod bij komt: de keuzemogelijkheden voor de consument worden niet minder.

Geen duurzame ontwrichting

Dat de vestiging van een megabouwmarkt tot gevolg zou kunnen hebben dat individuele bedrijven in de doe-het-zelf of tuinbranche een verslechterde concurrentiepositie krijgen, is op zichzelf geen relevant argument. De overheid mag zich volgens de Europese Dienstenrichtlijn immers niet in concurrentieverhoudingen mengen. De overheid mag wel toetsen aan ruimtelijke ordening en daarbij dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend en er geen duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur optreedt. Pas als het verdwijnen van een of meerdere winkels als gevolg van een nieuw initiatief een onevenredige aantasting van de bestaande voorzieningen tot gevolg heeft, op grond waarvan de consument niet meer kan blijven beschikken over voldoende keuzemogelijkheden op aanvaardbare afstand van de woonomgeving, is er sprake van duurzame ontwrichting. Recent heeft de Raad van State echter aangegeven dat dit alleen nog van toepassing is voor dagelijks benodigde boodschappen; bij toevoeging aanbod op het gebied van niet-dagelijkse artikelen, zoals een bouwmarkt annex tuincentrum, kan geen sprake zijn van duurzame ontwrichting.

Effecten op de verzorgings- en detailhandelsstructuur

Gezien de marktruimte in de doe-het-zelfbranche zullen de effecten van de vestiging van Bauhaus op de beoogde locatie voor de detailhandelsstructuur relatief beperkt zijn. De effecten zullen zich binnen de gemeente Venlo waarschijnlijk concentreren op het meer kleinschalige aanbod. De in Blerick en Venlo-Zuid/Tegelen gevestigde bouwmarkten hebben ieder de beschikking over een eigen, redelijk afgebakend marktgebied en zullen gezien het koopgedrag van de consument ten aanzien van dhz-artikelen (deze worden grotendeels dicht bij huis aangeschaft) hier ook perspectief behouden. De in de directe omgeving van Bauhaus gevestigde bouwmarkt zal extra concurrentie ondervinden, maar kan ook profiteren van de extra bezoekers die specifiek voor het nieuwe bouwmarktaanbod komen. Elders in Nederland functioneren bouwmarkten vaak ook in elkaars nabijheid.

Het eventueel verdwijnen van de nu op de locatie Via Venlo gevestigde bouwmarkt doet geen afbreuk aan de consumentenverzorging, omdat er in de vorm van Bauhaus ook een nieuwe aanbieder bijkomt: de consument blijft de beschikking houden over even veel bouwmarktaanbieders. Als de consument bovendien middels zijn/haar bestedingen een voorkeur uitspreekt voor een nieuwe formule boven bestaande aanbieders, dan is de nieuwe zaak klaarblijkelijk een aanwinst voor de structuur. Wanneer één van de bouwmarkten in Venlo of omgeving verdwijnt als gevolg van het initiatief dan is dat te betreuren. In het licht van de algemene trends en ontwikkelingen is overigens, los van de vestiging van Bauhaus, een verdere krimp van het meer kleinschalige doe-het-zelf aanbod te verwachten.

Voor de tuinbranche geldt dat ondanks het ontbreken van voldoende theoretische marktruimte er geen negatieve effecten op de aanwezige tuincentra wordt verwacht: zij worden gezien hun sterke uitgangspositie in ieder geval niet in hun bestaan bedreigd door het Bauhaustuincentrumgedeelte. Voor de aanwezige grootschalige tuincentra geldt daarbij dat zij ieder een eigen specialisatie kennen (sfeer, budget, uitsluitend planten) en deels ook iets gunstiger ten opzichte van met name het Duitse achterland gelegen zijn dan Bauhaus. De aanwezige kleinschalige tuincentra functioneren ook nu al bij de aanwezigheid van meerdere grote tuincentra; zij hebben een eigen positie naast de grote zaken ingenomen en de komst van Bauhaus verandert daar weinig aan. Mocht echter toch een van de bestaande zaken verdwijnen, dan is er geen sprake van een aantasting van de verzorgings- en detailhandelsstructuur, want er blijft altijd een ruim aanbod over, te meer daar er nieuw aanbod op een daarvoor beleidsmatig aangewezen locatie voor terug gekomen is.

Keuzemogelijkheden consument, kwalitatieve versterking en synergie

De beoogde megabouwmarkt is niet in Zuid-Oost Nederland gevestigd en vergelijkbare formules zijn op grote afstand aanwezig. De formule draagt bij aan de verruiming van de keuzemogelijkheden voor de consument en een kwalitatieve versterking van het bouwmarkt- en tuincentrumaanbod in Venlo.

Uit onderzoeksgegevens blijkt dat over het algemeen het bezoek aan bouwmarkten maar in beperkte mate gecombineerd wordt met een bezoek aan andere, op hetzelfde perifere winkelgebied aanwezige winkels. Echter juist omdat een deel van de bezoekers van Bauhaus van verder weg zal komen, is de kans hier wel groter dan bij een meer reguliere bouwmarkt (de bezoeker heeft immers al een grotere afstand overbrugd en gaat dan ook gemakkelijker naar andere winkels in de omgeving). Overigens blijkt op basis van de ervaringen elders in het land dat juist bouwmarkten wel goed in elkaars nabijheid kunnen functioneren: er is wel sprake van wisselwerking. Er zal dus wel sprake zijn van synergie van Bauhaus met de andere nu al op Via Venlo aanwezige winkels. De vestiging van Bauhaus draagt verder ook bij aan een grotere bekendheid van de gehele perifere locatie (indirecte synergie). Via combinatiebezoek kan daarnaast ook de binnenstad enigszins profiteren van de trekkracht van de nieuwe winkel.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In z'n algemeenheid wordt steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'². Deze ladder omvat de volgende stappen:

- a. *"Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*

Bij de vestiging van de megabouwmarkt gaat het om een stedelijke ontwikkeling omdat het om een detailhandelsontwikkeling gaat (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). Bovendien heeft de betreffende zaak ook een bovenlokale aantrekkende werking. Voor wat betreft de eerste trede moet op basis van het voorgaande geconstateerd worden dat er op het punt van de doe-het-zelf- en tuincentrumbranche theoretisch distributieve ruimte in Venlo is aan te geven voor een uitbreiding van het winkelaanbod. Het mogelijk maken van de nieuwe megabouwmarkt voorziet daarmee in kwantitatieve zin in belangrijke mate in een actuele regionale behoefte. In kwalitatieve zin speelt het initiatief in op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van doelgericht en thematisch aankopen doen (o.a. schaalvergroting, gemak, veel keuzemogelijkheden voor de consument). Het initiatief draagt er bovendien aan bij dat er in de regio een bijzondere winkel bij komt met een (boven)regionaal verzorgingsbereik op een vanuit de stad en regio goed bereikbare locatie. Het initiatief draagt daarmee bij aan een versterking van de regionale consumentenverzorging en detailhandelsstructuur, en de centrumpositie van Venlo daarbinnen.

² Eerder ook wel SER-ladder genoemd

- b. *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;*

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Gesteld kan worden dat de megabouwmarkt door haar omvang en benodigde parkeervoorzieningen een dusdanig groot ruimtebeslag kent (ca. 4 ha.) dat een inpassing in bestaande reguliere winkelcentra niet mogelijk is of slechts tegen dusdanig hoge kosten dat er geen sprake kan zijn van een rendabele exploitatie. Dit is overigens een van de redenen dat bouwmarkten en tuincentra zich in Nederland al lang op perifere locaties mogen vestigen, meestal op bedrijventerreinen. Volgens de meest recente Locatus-gegevens³ staan er in de stad Venlo geen winkelpanden van 1.600 m² vwo of meer leeg en in de omliggende gemeenten slechts 3. Geen van deze panden is echter qua omvang, locatie of vorm geschikt om een grootschalige winkel als een megabouwmarkt te huisvesten.

Ondanks het feit dat er distributieve ruimte aangegeven is, is het niet uit te sluiten dat er als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen effecten voor bestaand dhz-aanbod kunnen zijn en dat er hierdoor elders enige leegstand zal ontstaan. Indien dit één van de bouwmarkten op de PDV-clusters in Venlo betreft, zal dit pand ook door andere formules die binnen het profiel van de locatie passen, kunnen worden gevuld en is de kans op structurele, onaanvaardbare leegstand klein. Omdat het bij bouwmarkten buiten de gemeente Venlo vrijwel altijd om bedrijfspanden op bedrijventerreinen zal gaan, waar bestemmingsplanmatig ook andere bedrijvigheid dan detailhandel is toegestaan, is de kans op structurele, onaanvaardbare leegstand klein. Mede vanwege de locatie zal van duurzame negatieve effecten op het woon- en leefklimaat waarschijnlijk ook geen sprake zijn. Bij de vestiging van Bauhaus op de beoogde locatie gaat het om een transformatie van een voormalige bedrijvenlocatie. Dit sluit aan bij de ontwikkelingen in de directe omgeving (revitaliseren van een verouderd bedrijventerrein en deels transformeren ten behoeve van clustering van grootschalige en perifere detailhandel). Deze transformatie is ook als ontwikkelingsrichting in het beleid van de gemeente Venlo vastgelegd.

- c. *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”*

Deze derde trede van de Ladder is niet aan de orde omdat de locatie (midden) in stedelijk gebied ligt.

Op basis van het bovenstaande concludeert de gemeente Venlo dan ook, dat met de meest actuele data, nog altijd sprake is van een zorgvuldig besluit om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een megabouwmarkt, die de toets van een goede ruimtelijke ordening kan doorstaan.

Ruimtelijk (-economisch) beleid

De beoogde ontwikkeling past goed binnen het ruimtelijk en economisch beleid van de gemeente Venlo. De gemeente heeft in haar detailhandelsstructuurvisie *Detailhandelsnota Venlo 2006-2015* en het specifiek ruimtelijk-economische beleid voor PDV-gebieden *Naar een nieuw PDV beleid (2008)* expliciet vastgelegd, dat het Via Venlo e.o. verder wil ontwikkelen door de vestiging van grootschalige winkelvestigingen met een doelgericht koopprofiel. Een grootschalige megabouwmarkt past in het beoogde profiel van het winkelgebied.

In de *Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015* wordt in hoofdstuk 4 onder de principes voor Venlo een concentratie/clustering van bijzondere functies met een regionaal verzorgingsgebied zoveel mogelijk nagestreefd. Ook in actualisatie van de structuurvisie in 2008 is in hoofdstuk 5 een koppeling gemaakt naar de detailhandelsstructuurvisie en PDV-nota en de ruimtelijk relevante onderdelen van het betreffende sectorale beleid.

³ Locatus verkooppuntenverkenner, sept. 2013. Het winkelbestand is grotendeels in de eerste helft van 2013 geïnventariseerd

Er wordt terecht gesteld dat de *Visie Veegtes Vitaal* geen formele status heeft, daar deze nooit direct door de Raad is vastgesteld. De Visie Veegtes Vitaal is een in 2003 opgestelde lange termijnvisie voor de revitalisering en transformatie van het bedrijventerrein Veegtes en wordt door het bestuur als vertrekpunt bij nieuwe ontwikkelingen betrokken. Zo ook bij het actualiseren van het bestemmingsplan, echter bij een actualisatie wordt slechts de huidige situatie vastgelegd en zijn beoogde lange termijn ontwikkelingen vaak nog te prematuur om op te nemen. Ten aanzien van de locatie van Bauhaus wordt in de visie voorgesorteerd op een verdere ontwikkeling van het perifere detailhandelsgebied. De gemeente heeft een nieuwe structuurvisie in voorbereiding voor het gehele grondgebied. Hierin zal de beoogde revitalisering/transformatie worden herijkt.

Op provinciaal niveau wordt geen planningsopgave voor detailhandel of stedelijke recreatieve voorzieningen geformuleerd, zo ook niet in de *POL-aanvulling 'Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'*. Gesteld wordt dat stadsregio's en gemeenten voorzichtig moeten omgaan met uitbreiding van detailhandel. De nadruk moet liggen op kwaliteitsverbetering en versterking van de detailhandelsstructuur. Nieuwe ontwikkelingen kunnen met name mogelijk gemaakt worden door herschikking van het aanbod of in combinatie met sanering. Vestiging van nieuwe grootschalige functies op het gebied van detailhandel en grote stedelijke recreatieve voorzieningen op stedelijke dienstenterreinen moet zorgvuldig afgewogen worden. Gezien het bovenstaande achten wij een zorgvuldige afweging aan de orde.

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aan de provincie toegezonden. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van provinciale belangen. Deze beoordeling heeft voor de provincie geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. Opgemerkt wordt nog dat de provincie geen dwingende rol heeft op het gebied van detailhandel, zoals ook reeds eerder gesteld.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze deels heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve deels gegrond verklaard worden.

Zienswijze Boels Zanders Advocaten namens Berdenmeubelen BV en de heer J.P.G. Berden

1. Het is correct dat gemeenten voorzichtig dienen om te gaan met uitbreiding van detailhandel. Uit het POL 2006 blijkt echter dat dit is ingegeven vanuit het streven om de kwaliteit van de binnensteden te waarborgen en vanuit het belang van een goede verzorgingsstructuur in wijken, buurten en kernen. In deze gevallen acht de provincie het gewenst dat onder verantwoordelijkheid van de gemeente een economisch-effectenrapportage (EER) plaatsvindt. Het plan voor de vestiging van Bauhaus betreft echter een perifere detailhandelsvestiging die vanwege de aard van het gevoerde assortiment, de benodigde oppervlakte voor uitstalling van het assortiment en de verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar is in de binnenstad. Een economisch-effectenrapportage hoeft in dit geval derhalve niet te worden opgesteld. Desondanks is er een nader onderzoek naar de mogelijke economische effecten uitgevoerd.
2. In de zienswijze wordt voor het toepassen van cumulatie verwezen naar de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. De Handreiking is hier echter niet rechtstreeks van toepassing: het toetsingskader voor geluid betreft de Nota industrielawaai Veegtes, De Handreiking biedt gemeenten daarvoor de mogelijkheid. In de Nota industrielawaai wordt voor de toetsing van vestiging van nieuwe bedrijven rekening gehouden met cumulatie van alle industriële bronnen op het terrein.

In de Nota Industrielawaai Veegtes is met behulp van een akoestisch rekenmodel voor alle op het voormalige industrieterrein gelegen geluidgevoelige bestemmingen (woningen) de cumulatieve geluidbelasting van alle inrichtingen gezamenlijk berekend en vastgelegd. Voor de percelen waar Bauhaus zich wenst te vestigen waren oppervlaktebronnen (aantal dB(A) per m²) in het model opgenomen. Deze zijn voor de toetsing vervangen door de geluidemissie van Bauhaus zoals deze is berekend in het door Bauhaus opgestelde akoestisch onderzoek industrielawaai van Adviesbureau Vobru (rapport 062/2013.01.28 d.d. 28 januari 2013 en

gewijzigd op 2 april 2013) en wel voor de dag-, avond- en nachtperiode. Dit is voor de nieuwe situatie "doorvertaald" naar de totale immissie (etmaalwaarde) van de bedrijven gezamenlijk op geluidgevoelige objecten. Dit is in een akoestisch rapport (als bijlage bij het bestemmingsplan) en een digitaal rekenmodel vastgelegd. In de etmaalwaarde is de dag-, avond- en nachtperiode verdisconteerd.

Hieruit blijkt dat de bijdrage van Bauhaus niet leidt tot een toename van de cumulatieve geluidbelasting veroorzaakt door alle bedrijven gezamenlijk bij deze woningen. Het cumulatieve effect is dus beoordeeld.

Te zijner tijd, na het indienen van de melding ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer, zal met maatwerkvoorschriften de door Bauhaus aangevraagde en benodigde geluidruimte worden vastgelegd.

3. Binnen het plangebied zijn voldoende gegevens bekend om een uitspraak te kunnen doen over de bodemkwaliteit in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn aanvullende bodemonderzoeken die aantonen dat er in hoofdzaak sprake is van immobiele verontreinigingen die door middel van het aanbrengen van een aaneengesloten verhardingslaag (parkeerplaats, weg, gebouw etc) kunnen worden geïsoleerd. Het afdekken van deze verontreinigingen voldoet aan de saneringsdoelstelling zoals geformuleerd in de Wet bodembescherming en nader gespecificeerd in de Circulaire bodemsanering 2009. Plaatselijk zijn er verontreinigingen in het grondwater aangetroffen. De onderzoeksrapporten tonen aan dat deze verontreinigingen in het grondwater zich niet verspreiden. Derhalve hoeven deze verontreinigingen op grond van de Wet bodembescherming niet te worden gesaneerd.

De saneringskosten voor gronden die wel gesaneerd dienen te worden, komen voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten van de sanering zijn meegenomen bij de anterieure exploitatieovereenkomst die tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten is. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding. Na de sanering zullen deze gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Alle uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

4. Naar aanleiding van de quickscan flora en fauna heeft er een aanvullend ecologisch onderzoek plaatsgevonden (12106178 VEN.REG.ECO2). Dit om te beoordelen of er (beschermde) vaatplanten en dieren met mogelijk jaarrond beschermde vaste nest- en verblijfplaatsen in het gebied aanwezig zijn, die door de nieuwe ontwikkeling mogelijk verstoord kunnen worden. Uit het nader onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten in het plangebied voorkomen. Het aanvragen van een ontheffing is daarom niet aan de orde. De werkzaamheden dienen wel buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden om mogelijke verstoring van algemene broedvogels te voorkomen.
5. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan volgt dat het plangebied volgens de archeologische beleidskaart is aangegeven als zone met een zeer lage archeologische verwachting en/of een terrein dat archeologisch is onderzocht en vrijgegeven is voor nader onderzoek. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet (meer) noodzakelijk.

Het cultuurhistorische element betreft een oude weg. Door de aanleg van de Hendrikkenhofstraat is een deel ervan verdwenen zoals die nog op de archeologische beleidskaart 2007 was aangegeven. Het restant van de oude weg ligt buiten het plangebied. Dit zal worden verduidelijkt in de toelichting.

6. Het onderzoek naar de verkeersafwikkeling op het kruispunt Nijmeegseweg – L.J. Costerstraat is gebaseerd op recente tellingen (2012). Deze zijn opgenomen in de notitie van Goudappel Coffeng, met kenmerk VLO040/Ong/0429 en als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Hiermee is de actualiteit van de tellingen, en dus de gegevens waarmee is gerekend, voldoende gewaarborgd.

In de anterieure exploitatieovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Venlo en de initiatiefnemer staan de te nemen maatregelen opgenomen. De initiatiefnemer heeft zich

daarmee de verplichting opgelegd om de maatregelen uit te (laten) voeren. Deze maatregelen bestaan concreet uit de realisatie van een extra rijstrook t.b.v. rechtsafslaand verkeer op de L.J. Costerstraat, het verlengen van de opstelstroken van richting 10, 11 en 12 én het exclusief bestemmen van richting 2 voor rechtsafslaand verkeer op de Nijmeegseweg. Het conflictvrij afwikkelen van richting 2 en de parallelle langzaam verkeeroversteek zal middels de VRI (verkeersregelingsinstallatie) worden aangepast. Deze maatregelen zijn mogelijk binnen de bestemming Verkeer in de vigerende bestemmingsplannen.

Voor wat betreft de reactie aangaande de parkeerbehoefte en de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar blz. 14 en 15 onder 2.

7. Met de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Dit kostenverhaal omvat de plankosten (apparaatskosten) en de uitvoeringskosten (aanklegkosten) van de openbare ruimte. De initiatiefnemer betaalt hiervoor een exploitatiebijdrage. Deze bijdrage wordt in termijnen betaald. Voor het deel dat nog verschuldigd is heeft de initiatiefnemer een bankgarantie gesteld. De inrichting van de openbare ruimte is daarmee financieel gezien verzekerd. Voor dit deel is dus vooraf getoetst en gebleken door het stellen (en afgeven) van de bankgarantie dat de initiatiefnemer over voldoende financiële middelen beschikt. De financieel economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.
8. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar blz. 18 t/m 23 onder 12. Het rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze deels heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve deels gegrond verklaard worden.

Zienswijze Pels Rijcken & Droogleeve Fortuijn advocaten en notarissen namens Praxis Vastgoed BV en Praxis doe-het-zelf center BV

1. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar blz. 18 t/m 23 onder 12. Het rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
2. Op de eerste plaats wordt opgemerkt dat de Detailhandelsvisie Provincie Limburg uit 2011 geen enkele formele status heeft. Het is een visie opgesteld in opdracht van de Kamer van Koophandel en is geen beleidsstuk van de Provincie Limburg.

Desalniettemin is Via Venlo (Trefcenter) genoemd als een bestaand (boven) regionaal PDV-cluster. Met forse uitbreidingen van bestaande PDV-clusters dient zorgvuldig te worden omgegaan. In de detailhandelsvisie wordt gesteld dat er alleen in de gemeente Maastricht ruimte is voor één nieuw PDV-cluster. Dit betekent echter niet dat bestaande PDV-clusters niet mogen uitbreiden. De vestigingsmogelijkheden van PDV zijn op het Trefcenter beperkt. Uit de PDV nota blijkt dat het wenselijk is om in de directe omgeving van het Trefcenter de mogelijkheid tot vestiging van PDV open te laten, meer specifiek op bedrijventerrein de Veegtes. De locatie waar Bauhaus gevestigd zal worden, ligt aangrenzend aan en in het verlengde van het Trefcenter. Het vestigen van Bauhaus in de directe omgeving van Trefcenter wordt gezien als clustering van grootschalige detailhandel.

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aan de provincie toegezonden. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van provinciale belangen. Deze beoordeling heeft voor de provincie geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

Opgemerkt wordt nog dat de provincie geen dwingende rol heeft op het gebied van detailhandel.

3. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar blz. 18 t/m 23 onder 12. Het rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd

Aanvullend op het gestelde met betrekking tot koopkrachttoevloeiing vanuit de Duitse markt het volgende: voor de Duitse consument merken wij op dat een Bauhaus in Venlo voor een aanzienlijk deel van de inwoners van de gemeente Straelen en Nettetal de meest nabije aanbieder van die, in Duitsland zeer bekende, formule is. Er is dus wel degelijk aanleiding voor Duitse consumenten om naar Bauhaus in Venlo te gaan. Er zal dan sprake zijn van een omzetverschuiving ten koste van de bestaande Bauhausvestigingen. Zo bezien is een toename van het aantal Duitse consumenten wel degelijk reëel. Venlo is overigens al heel lang een geliefde aankoopplaats voor bewoners van het grensgebied en het Ruhrgebied: men weet de weg naar Venlo te vinden en dat zal door een vestiging van Bauhaus alleen maar toenemen.

Ten aanzien van het gestelde met betrekking tot internetverkoop en de gevolgen van de economische situatie het volgende: de bestedingen aan doe-het-zelf- en tuinartikelen zijn sterk gerelateerd aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. Met name nieuwbouw en verhuishbewegingen genereren bestedingen op deze gebieden (en ook in de woonbranche). De verwachtingen zijn dat er de komende jaren wel weer sprake zal zijn van economisch herstel en dat de woningmarkt weer aantrekt. Wij wijzen er in dat verband op dat het nog wel enige tijd zal duren voor Bauhaus daadwerkelijk gerealiseerd is en dat de betreffende zaak vervolgens ook nog een ingroeiperiode zal doormaken (gewoonlijk duurt het ca. 3 jaar tot de beoogde omzet behaald wordt). Tegen die tijd is er mogelijk ook sprake van toenemende dhz- en tuinbestedingen. In beide branches speelt e-commerce overigens nog maar een zeer beperkte rol, veelal voor oriëntatie. De betrokken winkelondernemingen verzorgen bovendien zelf ook steeds vaker webwinkels aanvullend op de winkel (cross-channeling).

4. In het bestemmingsplan wordt een verkeersonderzoek uit 2000 genoemd, maar het onderzoek naar de ontsluiting van Bauhaus heeft plaatsgevonden op basis van recente telgegevens (zie hiervoor bijgevoegde notitie van Goudappel Coffeng met kenmerk VLO040/Ong/0429). Hetzelfde geldt voor de parkeernorm. Deze is gebaseerd op de meest recente uitgave van het CROW (publicatie 317, 2012). De verkeerskundige onderbouwing van het bestemmingsplan Bauhaus is daarmee voldoende actueel om uitspraken te kunnen doen over de ontsluiting en de parkeervraag van Bauhaus.

De maatregelen die noodzakelijk zijn om de verkeersafwikkeling op het kruispunt Nijmeegseweg – L.J. Costerstraat te waarborgen zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente Venlo en Bauhaus. Bauhaus heeft zich daarmee de verplichting opgelegd de voorgeschreven maatregelen ten uitvoer te (laten) brengen. In de financiële uitvoerbaarheid is derhalve rekening gehouden met de kosten voor aanpassing van de infrastructuur. De maatregelen bestaan concreet uit de realisatie van een extra rijstrook t.b.v. rechts afslaand verkeer op de L.J. Costerstraat, het verlengen van de opstelstroken van richting 10, 11 en 12 én het exclusief bestemmen van richting 2 voor rechts afslaand verkeer op de Nijmeegseweg. Het conflictvrij afwikkelen van richting 2 en de parallelle langzaam verkeer oversteek zal middels de VRI (verkeersregelingsinstallatie) worden aangepast. Deze maatregelen zijn mogelijk binnen de bestemming Verkeer in de vigerende bestemmingsplannen.

Een gedeelte van de L.J. Costerstraat is in dit bestemmingsplan meegenomen. In de bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Veegtes' en 'Océ en omgeving' is het kruispunt opgenomen. In deze bestemmingsplannen is de weg bestemd als Verkeer. Er is zelfs een groter gedeelte bestemd als Verkeer, dat nu in gebruik is als groen. De extra rijstrook kan in deze bestemming worden aangelegd.

Met bovengenoemde aanpassingen zal het kruispunt Nijmeegseweg – L.J. Costerstraat voldoende capaciteit hebben om al het verkeer op een goede en veilige manier af te wikkelen. Bovendien vallen de piekmomenten van het verkeer van en naar industrieterrein de Veegtes niet samen met de piekmomenten van het verkeer van en naar Bauhaus. Dankzij dit gegeven en de geplande maatregelen is de verkeersafwikkeling ten behoeve van de Veegtes als zijnde industriegebied en het gehele Trefcenter (incl. Bauhaus en Praxis) voldoende gewaarborgd.

5. De aansluiting van de parkeerplaats van Bauhaus zal ondergeschikt zijn aan de L.J. Costerstraat, conform overige inritten op de Veegtes (zie ook de inrit van het parkeerterrein bij het Trefcenter aan de Van Leeuwenhoekstraat). De uitritten van Bauhaus zullen zoveel mogelijk volgens de richtlijnen van Duurzaam Veilig worden uitgevoerd. Dat betekent dat duidelijk zichtbaar zal zijn dat de uitritten ondergeschikt zijn aan de aansluitende wegen. Hiermee is de voorrang geregeld en weten verkeersdeelnemers waar ze aan toe zijn. Bij de uitvoering van de uitritten zal gekeken worden naar o.a. voldoende zicht, zodat er een veilige verkeerssituatie ontstaat. Hiermee is de afwikkeling van het verkeer en de verkeersveiligheid voldoende gewaarborgd.

De bevoorrading van Bauhaus zal plaatsvinden aan de achterzijde van het gebouw. De afwikkeling van het vrachtverkeer zal plaatsvinden via de daarvoor bestemde wegen en zal zoveel als mogelijk worden gescheiden van het overige verkeer. Het is echter wel zo dat de wegen op de Veegtes openbare wegen zijn waar alle categorieën van verkeer zijn toegestaan. Menging van vrachtverkeer en andere verkeerssoorten is daarom niet te voorkomen, zoals dit uiteraard ook geldt voor het bevoorradingsverkeer van o.a. de Praxis. Gezien de inrichting van de wegen op de Veegtes kan dit echter op een goede en verantwoorde manier plaatsvinden.

6. Voor wat betreft de reactie aangaande de parkeerbehoefte en de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar blz. 14 en 15 onder 2.

Het initiatief voor het vestigen van Bauhaus draagt bij aan een stedelijke uitstraling van de beeldbepalende invalsweg (Nijmeegseweg) middels een gebouwd volume. De situering van de parkeervoorzieningen is zodanig dat deze veilig en goed bereikbaar zijn. Door het situeren van de parkeervoorzieningen aan de voorzijde van het gebouw van Bauhaus is een koppeling met Trefcenter mogelijk.

Ter bevordering van uitwisselbaarheid en meervoudig gebruik van parkeervoorzieningen bij pieksituaties wordt de voetgangersverbinding met Trefcenter bevorderd.

De voetgangersoversteek over de L.J. Costerstraat vanuit Bauhaus naar Trefcenter is gecombineerd met de verkeersregelingsinstallatie (VRI) aan de Nijmeegseweg. Er wordt aangehaakt op de voetgangersoversteek in de VRI.

Het is niet wenselijk om een separate oversteek in te richten over de L.J. Costerstraat zo dicht op de VRI. Daarnaast kan men ook over bestaande trottoirs via de Van Leeuwenhoekstraat het terrein van Trefcenter bereiken. Het terrein van Trefcenter is afgesloten met een hekwerk en is voor voetgangers enkel bereikbaar ter hoogte van de kruising met de Nijmeegseweg en via de Van Leeuwenhoekstraat.

De ruimtelijke koppeling is vormgegeven middels een voetpad over het terrein van Bauhaus en komt uit bij de VRI aan de Nijmeegseweg / L.J. Costerstraat. Reeds bestaande trottoirs langs de L.J. Costerstraat en de Van Leeuwenhoekstraat zorgen eveneens voor een goede bereikbaarheid.

7. Naar aanleiding van de quickscan flora en fauna heeft er een aanvullend ecologisch onderzoek plaatsgevonden (12106178 VEN.REG.ECO2). Dit om te beoordelen of er (beschermde) vaatplanten en dieren met mogelijk jaarrond beschermde vaste nest- en verblijfplaatsen in het gebied aanwezig zijn, die door de nieuwe ontwikkeling mogelijk verstoord kunnen worden. Uit het nader onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten in het plangebied voorkomen. Het aanvragen van een ontheffing is daarom niet aan de orde. De werkzaamheden dienen wel buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden om mogelijke verstoring van algemene broedvogels te voorkomen.
8. De goothoogte voor Trefcenter bedraagt 10m aangezien dit aansluit bij de hoogte van de bestaande bebouwing. Het initiatief voor het vestigen van Bauhaus draagt bij aan een gewenste stedelijke uitstraling van de beeldbepalende invalsweg (Nijmeegseweg) middels een gebouwd volume. Het bouwplan voor Bauhaus bevat daarom een goothoogte van 15m. Opgemerkt wordt dat in het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein Veegtes ook een bouw- en goothoogte van 15m is toegestaan ter plaatse van de toekomstige bouwmarkt.

Daarnaast is de goot- en bouwhoogte hetzelfde, namelijk 15m. Dit is ook zo bij het Trefcenter. Hier is de goot- en bouwhoogte ook hetzelfde, zijnde 10m. Bij zowel Bauhaus als het Trefcenter kan derhalve een 'platte doos' gerealiseerd worden. Dit wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.

Bij het Trefcenter is het bebouwingspercentage 60% aangezien het bouwvlak hier groter is dan de bestaande bebouwing. Er dient voldoende ruimte te zijn voor de parkeerplaatsen, vandaar dat het bebouwingspercentage hier geen 100% is. Bij Bauhaus is het bouwvlak strak om de nieuw te bouwen bebouwing gelegd, waardoor het bebouwingspercentage 100% kan bedragen.

De beperkingen die zijn gesteld ten aanzien van de bouw mogelijkheden voor bedrijfsgebouwen betreffen de volgende: maximale goot- en bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage en bouwen binnen het bouwvlak. Op basis van deze regels en het bouwplan voor Bauhaus zijn de effecten voor parkeren, verkeersafwikkelingen en markteffecten in beeld gebracht. Gesteld kan worden dat het plan voor Bauhaus geen negatieve effecten heeft en/of dat er maatregelen worden genomen om deze effecten zoveel mogelijk uit te sluiten.

Er zal in de regels worden opgenomen dat ten hoogste 1 bouwlaag is toegestaan, behoudens een tweede bouwlaag met een oppervlakte van 350 m². De tweede bouwlaag mag uitsluitend worden gebruikt voor technische en facilitaire voorzieningen.

Dat op provinciaal niveau geen planningsopgave voor nieuwe detailhandel wordt geformuleerd, betekent niet dat er geen nieuwe PDV kan worden toegevoegd. Het perspectief 9 waarin Bauhaus volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg ligt, zijnde stedelijke bebouwing, omvat in grote lijnen de geregelde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. Er wordt derhalve niet aan het provinciaal beleid voorbij gegaan. Opgemerkt wordt nog dat de provincie geen dwingende rol heeft op het gebied van detailhandel.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze deels heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve deels gegrond verklaard worden.

Zienswijze Kerckhoffs Advocaten namens Budé Holding Meerssen/Maastricht B.V. en Budé Beheer B.V.

1. Met betrekking tot het ingediende plan voor Tref-Plus heeft het college aangegeven dat er nog geen principe uitspraak gedaan kan worden over het verlenen van medewerking, aangezien er over de invulling van het beoogde perifere detailhandelsareaal nog geen enkele duidelijkheid of zekerheid bestaat. Indien er een concrete invulling van het gebied bekend is, dan dient deze een aantoonbare meerwaarde en een versterking voor dit gebied op te leveren. Zolang dit niet bekend is, kan hier ook geen rekening mee gehouden worden. Dat naar de mening van de zienswijzenindieners een solitaire ontwikkeling afbreuk doet aan een mogelijke samenhangende ontwikkeling wordt niet door de gemeente gedeeld en ter kennisname aangenomen.

Ten aanzien van een onderzoek naar de distributieve ruimte wordt verwezen naar het antwoord op blz. 18 t/m 23 onder 12. Het rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

2. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar punt 1 hierboven.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar blz. 18 t/m 23 onder 12. Het rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4. Uit het Programma Werklocaties Limburg 2020 (PWL) volgt dat de Veegtes momenteel een herstructurering ondergaat. De gemeente voorziet, anders dan de provincie, een gedeeltelijke transformatie van de Veegtes ten behoeve van PDV aansluitend op Via Venlo, hetgeen beleidsmatig op gemeentelijk niveau is vastgelegd zonder verder bezwaar van de provincie. Tevens volgt uit het PWL dat vanuit het oogpunt van het ondersteunen van functiemenging bedrijven in de hindercategorieën 1 en 2 een plek dienen te vinden buiten bedrijventerreinen. Twee uitzonderingen zijn mogelijk, namelijk voor bedrijven die een sterke verkeersaantrekkende werking hebben (zijnde niet detailhandel) en voor bedrijven die veel ruimte vragen (grootschalig) en daardoor moeilijk inpasbaar zijn in of tussen bestaande bebouwing. De PDV locatie heeft een sterke verkeersaantrekkende werking en vraagt veel ruimte waardoor deze moeilijk inpasbaar is in of tussen bestaande bebouwing. Tevens kan PDV gelijkgesteld worden met specifieke vormen van detailhandel die volgens het PWL wél toegestaan zijn op de Veegtes, namelijk detailhandel in grove bouwmaterialen.

Het provinciaal beleid staat de planontwikkeling derhalve niet in de weg. Opgemerkt wordt nog dat de provincie geen dwingende rol heeft op het gebied van (perifere) detailhandel en dat de transformatie van het bedrijventerrein ruimschoots gecompenseerd wordt op andere bedrijfslocaties in de gemeente Venlo. Tevens heeft de provincie in het kader van het vooroverleg aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Dat de ontwikkeling niet past in het vigerende bestemmingsplan Veegtes, is juist de reden dat er een nieuw bestemmingsplan voor deze ontwikkeling wordt opgesteld. De planologische rechtvaardiging om het bestemmingsplan te wijzigen betreft deze nieuwe ontwikkeling waaraan de gemeente medewerking wenst te verlenen. Op het moment dat het vigerende bestemmingsplan werd vastgesteld, was deze ontwikkeling nog onzeker.

Uit het aanvullende rapport van BRO volgt dat een eventuele winkelontwikkeling op het garageperceel die voldoet aan de gestelde ruimtelijk-functionele randvoorwaarden, past binnen het gemeentelijke PDV-beleid en de beoogde verdere functionele ontwikkeling van Trefcenter als themacentrum “wonen/in en om het huis”. Op dit moment zijn de marktmogelijkheden voor een uitbreiding van aanbod in de genoemde branches in algemene zin beperkt, maar dat kan voor specifieke subbranches of gespecialiseerde zaken anders liggen. Een verwinkeling van de garagelocatie zal kunnen bijdragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit en uitstraling van het gehele plangebied (ruimtelijk afzomen parkeerplein Bauhaus). Daarmee ontstaat ook een heldere afronding van het winkelgebied aan deze kant van Trefcenter. Er is tevens sprake van een zichtrelatie met de entreeroute richting het noordelijke deel van trefcenter.

5. Voor wat betreft de reactie aangaande de parkeerbehoefte en de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar blz. 14 en 15 onder 2.
6. De ontwikkeling van Bauhaus is wenselijk, aangezien deze ontwikkeling een versterking betekent of kan betekenen voor de regio en voor de PDV locatie Trefcenter. Er is geen sprake van een voorkeursbehandeling. Dat de ontwikkeling van Bauhaus strijd zou opleveren met het (Europees) mededingingsrecht is nergens op gebaseerd. De vestiging van Bauhaus zorgt voor meer concurrentie, hetgeen juist het tegenovergestelde bewerkstelligt dan strijd met (Europees) mededingingsrecht.

Ten aanzien van de ruimtelijke motieven wordt verwezen naar de reactie op blz. 18 t/m 23 onder 12. Het rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

7. In de definitiebepalingen van de regels staan de definities van ‘perifere detailhandel’ en ‘detailhandel’ duidelijk omschreven. Uit de regels blijkt derhalve duidelijk welke detailhandelsbranches toegelaten zijn.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve ongegrond verklaard worden.

1. Dat de ontwikkeling niet past in het vigerende bestemmingsplan Veegtes, is juist de reden dat er een nieuw bestemmingsplan voor deze ontwikkeling wordt opgesteld. De planologische rechtvaardiging om het bestemmingsplan te wijzigen betreft deze nieuwe ontwikkeling waaraan de gemeente medewerking wenst te verlenen. Op het moment dat het vigerende bestemmingsplan werd vastgesteld, was deze ontwikkeling nog onzeker.

Uit het Programma Werklocaties Limburg 2020 (PWL) volgt dat de Veegtes momenteel een herstructurering ondergaat. De gemeente voorziet, anders dan de provincie, een gedeeltelijke transformatie van de Veegtes ten behoeve van PDV aansluitend op Via Venlo, hetgeen beleidsmatig op gemeentelijk niveau is vastgelegd zonder bezwaar van de provincie. Tevens volgt uit het PWL dat vanuit het oogpunt van het ondersteunen van functiemenging bedrijven in de hindercategorieën 1 en 2 een plek dienen te vinden buiten bedrijventerrein. Twee uitzonderingen zijn mogelijk, namelijk voor bedrijven die een sterke verkeersaantrekkende werking hebben (zijnde niet detailhandel) en voor bedrijven die veel ruimte vragen (grootschalig) en daardoor moeilijk inpasbaar zijn in of tussen bestaande bebouwing. De PDV locatie heeft een sterke verkeersaantrekkende werking en vraagt veel ruimte waardoor deze moeilijk inpasbaar is in of tussen bestaande bebouwing. Tevens kan PDV gelijkgesteld worden met specifieke vormen van detailhandel die volgens het PWL wél toegestaan zijn op de Veegtes, namelijk detailhandel in grove bouwmaterialen.

Het provinciaal beleid staat de planontwikkeling derhalve niet in de weg. Opgemerkt wordt nog dat de provincie geen dwingende rol heeft op het gebied van (perifere) detailhandel en dat de transformatie van het bedrijventerrein ruimschoots gecompenseerd wordt op andere bedrijfslocaties in de gemeente Venlo. Tevens heeft de provincie in het kader van het vooroverleg aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

De Visie Veegtes Vitaal is een in 2003 opgestelde lange termijnvisie voor de revitalisering en transformatie van het bedrijventerrein Veegtes en wordt door het bestuur als vertrekpunt bij nieuwe ontwikkelingen betrokken. Zo ook bij het actualiseren van het bestemmingsplan, echter bij een actualisatie wordt slechts de huidige situatie vastgelegd en zijn beoogde lange termijn ontwikkelingen vaak nog te prematuur om op te nemen. Ten aanzien van de locatie van Bauhaus wordt in de visie voorgesteld op een verdere ontwikkeling van het perifere detailhandelsgebied. De visie en het revitaliseringsplan laten onverlet dat er op basis van nieuwer beleid wijzigingen kunnen plaatsvinden. Dit nieuwer beleid is o.a. de PDV nota uit 2008.

De vestigingsmogelijkheden van PDV zijn op het Trefcenter beperkt. Uit de PDV nota blijkt dat het wenselijk is om in de directe omgeving van het Trefcenter de mogelijkheid tot vestiging van PDV open te laten, meer specifiek op bedrijventerrein de Veegtes. De gemeente heeft een nieuwe structuurvisie in voorbereiding voor het gehele grondgebied. Hierin zal de beoogde revitalisering/transformatie worden herijkt.

De afgewezen locatie betrof een solitaire locatie op de Veegtes, niet aansluitend op het bestaande PDV-cluster. Daarnaast betrof het een reguliere bouwmarkt die naar verwachting weinig extra zou toevoegen aan de bestaande voorzieningenstructuur. Bauhaus is een dermate onderscheidende ontwikkeling dat er echt sprake is van een versterking van het aanbod voor consumenten.

2. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar blz. 18 t/m 23 onder 12. Het rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Aanvullend hierop wordt nog het volgende gesteld: met betrekking tot de brief van het college van 28 november 2012 toont het college eens te meer aan, dat het zorgvuldig omgaat met het toevoegen van nieuwe ruimte voor perifere detailhandel op hiervoor aangewezen locaties en hier niet zonder meer van afwijkt.

3. Voor wat betreft de reactie aangaande de parkeerbehoefte en de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar blz. 14 en 15 onder 2.

4. De maatregelen die noodzakelijk zijn om de verkeersafwikkeling op het kruispunt Nijmeegseweg – L.J. Costerstraat te waarborgen zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente Venlo en Bauhaus. Bauhaus heeft zich daarmee de verplichting opgelegd de voorgeschreven maatregelen ten uitvoer te (laten) brengen. In de financiële uitvoerbaarheid is derhalve rekening gehouden met de kosten voor aanpassing van de infrastructuur. De maatregelen bestaan concreet uit de realisatie van een extra rijstrook t.b.v. rechts afslaand verkeer op de L.J. Costerstraat, het verlengen van de opstelstroken van richting 10, 11 en 12 én het exclusief bestemmen van richting 2 voor rechts afslaand verkeer op de Nijmeegseweg. Het conflictvrij afwikkelen van richting 2 en de parallelle langzaam verkeer oversteek zal middels de VRI (verkeersregelingsinstallatie) worden aangepast. Deze maatregelen zijn mogelijk binnen de bestemming Verkeer in de vigerende bestemmingsplannen.

De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

5. Het is correct dat in de regels van het bestemmingsplan niet is opgenomen dat de bebouwingsafstand ten opzichte van de perceelgrens 5m dient te bedragen. Dit is echter geregeld op de verbeelding door het bouwvlak niet tot de perceelgrens op te nemen, maar hier minimaal 5m vandaan te blijven. Ten aanzien van de garage mag de linker gevel tot aan de perceelgrens worden gebouwd. Deze zijde van het gebouw is echter nog steeds bereikbaar voor de hulpdiensten, aangezien naast de rechter gevel van Bauhaus een pad wordt aangelegd om het achterterrein te kunnen bereiken. Via dit pad, dat minimaal 5m breed is, kan de linker gevel van de garage bereikt worden. Hiermee wordt voldaan aan het advies van de Veiligheidsregio. Het gaat, zoals eerder gezegd, om de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Daarvan is afhankelijk of er daadwerkelijk gebouwd wordt. De bouwverordening biedt hiervoor een toetsingskader.
6. Naar aanleiding van de quickscan flora en fauna heeft er een aanvullend ecologisch onderzoek plaatsgevonden (12106178 VEN.REG.ECO2). Dit om te beoordelen of er (beschermde) vaatplanten en dieren met mogelijk jaarrond beschermde vaste nest- en verblijfplaatsen in het gebied aanwezig zijn, die door de nieuwe ontwikkeling mogelijk verstoord kunnen worden. Uit het nader onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten in het plangebied voorkomen. Het aanvragen van een ontheffing is daarom niet aan de orde. De werkzaamheden dienen wel buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden om mogelijke verstoring van algemene broedvogels te voorkomen.
7. Beoogd wordt een bouwplan mogelijk te maken. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de voor 'Detailhandel - perifere detailhandel' aangewezen gronden bestemd zijn voor Perifere detailhandel, in de vorm van bouwmarkten met daarbij behorende tuincentra, verkoop van dierbenodigdheden en grove bouwmaterialen. Tevens zal in de regels worden opgenomen dat ten hoogste 1 bouwlaag is toegestaan, behoudens een tweede bouwlaag met een oppervlakte van 350 m². De tweede bouwlaag mag uitsluitend worden gebruikt voor technische en facilitaire voorzieningen. Hiermee is de omvang van detailhandel voldoende gemaximeerd.
8. Een eventuele winkelontwikkeling op het garageperceel die voldoet aan de gestelde ruimtelijk-functionele randvoorwaarden, past binnen het gemeentelijke PDV-beleid en de beoogde verdere functionele ontwikkeling van Trefcenter als themacentrum "wonen/in en om het huis". Op dit moment zijn de marktmogelijkheden voor een uitbreiding van aanbod in de genoemde branches in algemene zin beperkt, maar dat kan voor specifieke subbranches of gespecialiseerde zaken anders liggen. Een verwinkeling van de garagelocatie zal kunnen bijdragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit en uitstraling van het gehele plangebied (ruimtelijk afzomen parkeerplein Bauhaus). Daarmee ontstaat ook een heldere afronding van het winkelgebied aan deze kant van Trefcenter. Er is tevens sprake van een zichtrelatie met de entreeroute richting het noordelijke deel van Trefcenter.

De minimale brutovloeroppervlakte per detailhandelsvestiging in het plangebied dient 1.000 m² te bedragen. Vanwege de beperkte oppervlakte van het perceel, de ruimte die benodigd is voor parkeren en verkeersontsluiting en de bouwkundige en

andere randvoorwaarden, zullen op dit perceel normaliter hooguit twee winkels van ca. 1.500 m² wvo in de aangegeven branches gerealiseerd kunnen worden, of 1 winkel van ca. 3.000 m² wvo. Hiermee wordt de invulling van de wijzigingsbevoegdheid in voldoende mate beperkt.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze deels heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve deels gegrond verklaard worden.

Zienswijze Advocatenkantoor Dorn namens Breevast BV, Breevast Invest BV, Woonboulevard Venlo BV, BV de Veegtes I, BV de Veegtes IV, Hypermarkten Holland BV

1. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar blz. 18 t/m 23 onder 12. Het rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Tevens zal met betrekking tot de maatvoering en het gebruik van het bouwvlak in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen dat ten hoogste 1 bouwlaag is toegestaan, behoudens een tweede bouwlaag met een oppervlakte van 350 m². De tweede bouwlaag mag uitsluitend worden gebruikt voor technische en facilitaire voorzieningen.

In de regels zal tevens worden opgenomen dat er maximaal 1 detailhandelsvestiging is toegestaan (locatie Bauhaus), waardoor splitsing wordt voorkomen en daarmee het onderscheidende profiel van de megabouwmarkt zal borgen.

2. Voor wat betreft de reactie aangaande de parkeerbehoefte en de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar blz. 14 en 15 onder 2.

De maatregelen die noodzakelijk zijn om de verkeersafwikkeling op het kruispunt Nijmeegseweg – L.J. Costerstraat te waarborgen zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente Venlo en Bauhaus. Bauhaus heeft zich daarmee de verplichting opgelegd de voorgeschreven maatregelen ten uitvoer te (laten) brengen. De maatregelen bestaan concreet uit de realisatie van een extra rijstrook t.b.v. rechts afslaand verkeer op de L.J. Costerstraat, het verlengen van de opstelstroken van richting 10, 11 en 12 én het exclusief bestemmen van richting 2 voor rechts afslaand verkeer op de Nijmeegseweg. Het conflictvrij afwikkelen van richting 2 en de parallelle langzaam verkeer oversteek zal middels de VRI (verkeersregelingsinstallatie) worden aangepast. Deze maatregelen zijn mogelijk binnen de bestemming Verkeer in de vigerende bestemmingsplannen.

3. Het Rijksbeleid op ruimtelijk (-economisch) vlak - *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* - ziet slechts toe op de ontwikkelingen in het landsbelang, daar is de ontwikkeling van een PDV-vestiging in Venlo geen onderdeel van en doet hier dan ook geen uitspraken over. Het Rijksbeleid laat dergelijke ontwikkelingen over aan lagere overheden middels een zorgvuldige en transparante besluitvorming. Voor de relatie met het beleid van de provincie en gemeente en een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het antwoord op blz. 18 t/m 23 onder 12.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan wordt het plan aan diverse instanties toegezonden inzake het vooroverleg. In dit kader is het bestemmingsplan ook aan de provincie toegezonden. De provincie heeft per brief een positieve reactie op het bestemmingsplan gegeven.

4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar blz. 18 t/m 23 onder 12. Het rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De maatvoering van 1000 m² is opgenomen om geen kleine winkelunits toe te staan. In de regels zal worden opgenomen dat er maximaal 1 detailhandelsvestiging is toegestaan (locatie Bauhaus), waardoor splitsing wordt voorkomen en daarmee het onderscheidende profiel van de megabouwmarkt zal borgen.

5. Voor een aanzienlijk deel van de inwoners van de gemeente Straelen en Nettetal is een Bauhaus in Venlo de meest nabije aanbieder van die, in Duitsland zeer bekende, formule. Er is dus wel degelijk aanleiding voor Duitse consumenten om voor Bauhaus naar Venlo te gaan. Er zal dan sprake zijn van een omzetverschuiving ten koste van de bestaande Bauhausvestigingen. Zo bezien is een toename van het aantal Duitse consumenten wel degelijk reëel. Venlo is overigens al heel lang een geliefde aankoopplaats voor bewoners van het grensgebied en het Ruhrgebied: men weet de weg naar Venlo te vinden en dat zal door een vestiging van Bauhaus alleen maar toenemen.
6. Op de eerste plaats wordt opgemerkt dat de Detailhandelsvisie Provincie Limburg uit 2011 geen enkele formele status heeft. Het is een visie opgesteld in opdracht van de Kamer van Koophandel en is geen beleidsstuk van de Provincie Limburg.

Desalniettemin is Via Venlo (Trefcenter) genoemd als een bestaand (boven) regionaal PDV-cluster. Met forse uitbreidingen van bestaande PDV-clusters dient zorgvuldig te worden omgegaan. In de detailhandelsvisie wordt gesteld dat er alleen in de gemeente Maastricht ruimte is voor één nieuw PDV-cluster. Dit betekent echter niet dat bestaande PDV-clusters niet mogen uitbreiden. De vestigingsmogelijkheden van PDV zijn op het Trefcenter beperkt. Uit de PDV nota blijkt dat het wenselijk is om in de directe omgeving van het Trefcenter de mogelijkheid tot vestiging van PDV open te laten, meer specifiek op bedrijventerrein de Veegtes. De locatie waar Bauhaus gevestigd zal worden, ligt aangrenzend aan en in het verlengde van het Trefcenter. Het vestigen van Bauhaus in de directe omgeving van Trefcenter wordt gezien als clustering van grootschalige detailhandel.

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aan de provincie toegezonden. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van provinciale belangen. Deze beoordeling heeft voor de provincie geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

Opgemerkt wordt nog dat de provincie geen dwingende rol heeft op het gebied van detailhandel.

7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar blz. 18 t/m 23 onder 12. Het rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze deels heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve deels gegrond verklaard worden.

Mondeling ingediende zienswijze van de heer en mevrouw Gerards

1. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is niet expliciet opgenomen waar de in- en uitritten gerealiseerd dienen te worden. Er zal bij de nadere uitwerking van het ontwerp bekeken worden op welke manier de mogelijke overlast als gevolg van de in- en uitrit kan worden weggenomen.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve ongegrond verklaard worden.