

Adviesnota Regio Venlo

Aan	PHO RD
Datum	15 februari 2023
Regionaal thema	Nvt
Bestuurlijk trekker	Nvt
Ambtelijke trekker	Nvt
Steller adviesnota	
Onderwerp	Ontwikkeling Supermarkt Kaldenkerkerweg te Venlo
Dictum	1. Instemmen met maatwerkvoorstel inzake saldering voor ontwikkeling van een nieuwe supermarkt aan de Kaldenkerkerweg te Venlo

Achtergrond

Op 5 oktober 2021 is door het college van Venlo in principe medewerking verleend aan de herontwikkeling van het voormalige Gebra terrein aan de Kaldenkerkerweg door relocatie van de huidige LIDL supermarkt van de Kraanvogelstraat naar de Kaldenkerkerweg.

Een belangrijke voorwaarde om mee te werken aan bovengenoemde ontwikkeling is dat de supermarktbestemming aan de Kraanvogelstraat wordt wegbestemd. Om te borgen dat er daadwerkelijk sprake is van verplaatsing van detailhandelmeters binnen Venlo heeft Lidl eerst de huidige vestiging aan de Kraanvogelstraat verworven. Zij gebruiken het winkelareaal voor de nieuwe locatie.

Op 18 oktober 2022 heeft het college van Venlo ingestemd met het publiceren van het ontwerpbestemmingsplan 'Supermarkt Kaldenkerkerweg-Kraanvogelstraat'. Met de vaststelling van dat bestemmingsplan wordt het realiseren van een supermarkt op de Kaldenkerkerweg mogelijk gemaakt en tegelijkertijd worden de vierkante meters supermarkt op de Kraanvogelstraat wegbestemd.

Beleid

Op basis van regionaal detailhandelsbeleid geldt een salderingsverplichting, dit houdt in dat het toevoegen van nieuwe detailhandel gepaard moet gaan met het onttrekken van detailhandelmeters elders (in de regio). Initiatiefnemer voegt bij deze ontwikkeling 1.481m² winkelvloeroppervlak (WVO) toe aan de Kaldenkerkerweg en onttrekt 934m² WVO aan de Kraanvogelstraat. Per saldo resteert 547m² WVO dat niet gesaldeerd wordt.

Voorliggend plan voorziet derhalve in het grootste deel van de salderingsopgave. Daarnaast is een paar jaar geleden de supermarkt Lidl aan de Leutherweg gesloten. Het vestigen van een supermarkt op deze plek is inmiddels in het vigerende bestemmingsplan uitgesloten.

Er is onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het toevoegen van extra detailhandelmeters op de locatie Kaldenkerkerweg. De effectenanalyse laat zien dat er distributieve ruimte is in Venlo Oost voor een supermarktuuitbreiding, waarbij de bestaande structuur en consumentenverzorging erop vooruitgaan, de effecten op de bestaande structuur aanvaardbaar zijn en dat het initiatief geen aanvullende leegstand oplevert.

Het lokale detailhandelsbeleid geeft voor het Buurtsteunpunt Maagdenberg maximaal 1.200m² WVO aan, met een eventuele marge van 20% indien de omstandigheden die de wenselijke maatvoering van supermarkten bepalen wijzigen. Tevens is aangegeven dat het perspectief (in dit geval 'Redelijk') bepaalt of de maximale maatvoering kan worden aangehouden.

Met 1.481m² WVO komt men boven de 1.200m² WVO + 20% (=1.440m² WVO). Dit is weliswaar maar 41m² (ca. 3%), maar dit is gebaseerd op de bovengrens, terwijl het perspectief 'redelijk' is. De uitbreiding ligt derhalve net boven de beleidsmatige kaders. Door initiatiefnemer wordt aangegeven dat de uitgangspunten voor (met name discount) supermarkten in de afgelopen jaren fors gewijzigd zijn, waardoor grotere maatvoering gewenst is.

Met de versterking van dit cluster en het hiermee oplossen van het knelpunt van een langdurig braakliggend terrein is de gewenste situatie passender dan de huidige situatie, waarbij het wenselijk is dat initiatiefnemer zorgdraagt voor de invulling van het achterblijvende perceel/vastgoed op de Kraanvogelstraat zodat hier geen leegstand ontstaat. Extra overweging hierbij betreft het feit dat de mogelijkheid tot het vestigen van een supermarkt op de voormalige LIDL locatie aan de Leutherweg in het bestemmingsplan Venlo-Oost niet positief is bestemd met als achterliggende gedachte de voorzieningen op termijn te centraliseren in de daarvoor ruimtelijk aangewezen voorzieningenlocaties (zoals Kaldenkerkerweg – Leutherweg).

Voorstel aan de regiocolleges:

Instemmen met dit maatwerkvoorstel inzake saldering voor ontwikkeling Supermarkt Kaldenkerkerweg te Venlo.

Dit betekent dat het bestemmingsplan “Supermarkt Kaldenkerkerweg – Kraanvogelstraat” door het college wordt vastgesteld waarmee de ontwikkeling voor een supermarkt op de Kaldenkerkerweg mogelijk wordt gemaakt en tegelijkertijd worden binnen dit bestemmingsplan de genoemde vierkante meters supermarkt op de Kraanvogelstraat weg bestemd. Met deze ontwikkeling wordt per saldo 547 m² WVO winkelruimte toegevoegd.