

Raadsvoorstel

raadsnummer 2023 41
collegevergadering d.d. 09-05-2023
raadsvergadering d.d. 28 juni 2023
programma Welvarend Venlo
portefeuillehouder E. Boom

ons kenmerk 8477
team RGWLEV
steller S. van den Hoogen
telefoonnummer +316 34193709
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl
datum 29 maart 2023
bijlage(n) 8
datum verzonden

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat Venlo

Advies

Voorgesteld wordt:

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen.
2. De zienswijze van reclamant 1, conform de nota van zienswijzen, gedeeltelijk over te nemen.
3. De zienswijze van reclamant 2, conform de nota van zienswijzen, gedeeltelijk over te nemen.
4. Het bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen zowel in digitale (identificatienummer IMRO NL.IMRO.0983.BP202205KALDKRAAN-VA01) met BGT ondergrond d.d. 11-1-2022 als in papieren vorm.

Aanleiding

Lidl wil op het voormalig Gebraterrein een duurzame en toekomstbestendige supermarkt realiseren die voldoet aan de eisen van de hedendaagse consument. De recent gerealiseerde winkel in Blerick staat model voor deze ontwikkeling. Er wordt voorzien in een adequate ontsluiting en 118 parkeerplaatsen. 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. Belangrijke voorwaarde om mee te werken is dat de supermarktbestemming aan de Kraanvogelstraat wordt wegbestemd.

Raadsvoorstel

Beoogd effect

Het beoogd resultaat is een vastgesteld bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat.

Het plan voorziet in een herinrichting van het braakliggende terrein, lokaal bekend als het "voormalig Gebraterrein".

Het terrein is een doorn in het oog voor de wijk en vooral voor de direct omwonenden. Er is veel overlast. Het terrein gelegen aan een van de ontsluitingswegen van de binnenstad is op dit moment bepaald geen visitekaartje.

Argumenten

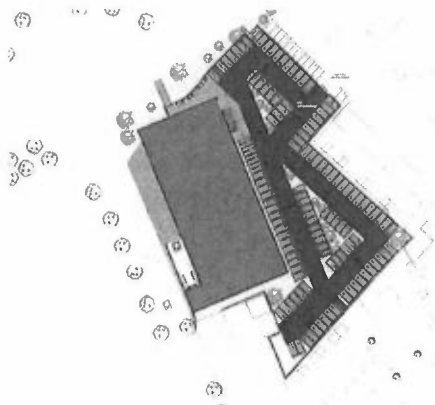
Plangebied

De ontwikkellocatie is gelegen aan de Kaldenkerkerweg en de Groenveldsingel te Venlo.

Het plangebied ligt in het oosten van Venlo, nabij het station Venlo.

De toekomstige discount supermarkt wordt gerealiseerd op percelen die kadastraal bekend staan als Venlo, sectie F, nrs. 2067, 2192, 2354, 2355, 2534, 2985 en 4132 (gedeeltelijk). Het terrein betreft het voormalig Gebraterrein.

Ook de locatie Kraanvogelstraat 36 waar de huidige supermarktbestemming wordt wegbestemd maakt onderdeel uit van het bestemmingplan.



Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is integraal beoordeeld en gebleken is dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn. Ter plaatse blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld op het gebied van luchtkwaliteit en milieuzonering zijn er geen overwegende belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Dit ontwerp bestemmingsplan borgt het planologisch kader op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden afgegeven.

Raadsvoorstel

Regionale afspraken

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

Het voorstel voor de gedeeltelijke saldomethode met een kwalitatieve onderbouwing is ter instemming voorgelegd aan de regiogemeenten via het bestuurlijke RCO Ruimte. Op 9 maart 2023 heeft PHO Ruimte ingestemd met de ontwikkeling.

Effectenanalyse

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

Detailhandelsbeleid

Het lokale detailhandelsbeleid geeft voor het Buurtsteunpunt Maagdenberg als maatvoering een maat tussen de 700 – 1200 m² wvo aan. (beperkttere omvang indien perspectief redelijk/matig is). Alleen als het perspectief goed is kan de bovenmaat worden aangehouden. Niet is vastgelegd wat een beperkttere oppervlakte dan in moet houden. Daarnaast wordt in het detailhandelsbeleid onderkend dat omstandigheden die de wenselijke maatvoering van supermarkten bepalen kunnen wijzigen en daarom een marge van 20% gehanteerd wordt bij de toetsing van initiatieven. Dit is niet louter voor gebieden met het perspectief 'goed'.

Met 1.481m² WVO komt men boven de 1.200m² WVO + 20% (=1.440m² WVO). Dit is gebaseerd op de bovengrens, terwijl het perspectief 'redelijk' is, waarbij niet direct uitgegaan mag worden van de bovengrens. 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 een 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. De supermarkt bestemming op de Kraanvogelstraat komt te vervallen.

Raadsvoorstel

Extra overweging hierbij betreft het feit dat de eerdere mogelijkheid tot het vestigen van een supermarkt op de voormalige LIDL locatie 'Op de Berg' 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. Ruimtelijk gezien zorgt deze ontwikkeling van een minder wenselijke situatie naar een gewenste situatie door de verplaatsing van een supermarkt naar een locatie die expliciet hiervoor beoogd is. De locatie Kraanvogelstraat is in deze nooit voorzien als voorzieningenlocatie, dit in tegenstelling tot de locatie Kaldenkerkerweg-Leutherweg. Er is voldoende basis om minimaal af te wijken van de maximale meters in het Detailhandels beleid. Voorliggende casus is uniek en leidt niet tot precedentwerking.

Stikstof

Voor het vast te stellen plan is een berekening uitgevoerd voor zowel de aanleg als gebruiksfase. Uit de stikstof berekeningen volgt dat in de aanleg en gebruiksfase in Nederland geen stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jaar ontstaat. De depositie op een in Duitsland gelegen gebied (0.01 mol N ha/jr) is ver beneden de drempelwaarde. De ontwikkeling leidt niet tot significant negatieve effecten en kan voor wat betreft stikstof doorgang vinden.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van emplacement Venlo en spoorroutes 12 en 50. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en aan de kaders die zijn vastgelegd in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Venlo.

Het groepsrisico is verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht.

De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- Het groepsrisico neemt slechts marginaal toe;
- Er worden aanvullende bouwkundige en organisatorische maatregelen getroffen om personen binnen het plangebied extra bescherming te bieden in het geval van een incident.

Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 27 oktober 2022 tot en met 7 december 2022 ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekend gemaakt in het gemeenteblad.

Raadsvoorstel

Kanttekeningen

Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van reactie voorzien in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat). Voorgesteld wordt, op basis van de nota van zienswijzen, de zienswijze van reclamant 1 gedeeltelijk over te nemen voor wat betreft:

- Het ontbreken van afstemming met de regiotafel
- De onderbouwing van het gemeentelijk detailhandelsbeleid
- Geen max m2 WVO in regels

En de zienswijzen van reclamant 2 gedeeltelijk over te nemen voor wat betreft:

- Volledigheid akoestisch onderzoek
- Parkeerverlast
- Inkijk in woning en tuin
- Schaduw hinder

Financiën

Voor de realisatie van dit bestemmingsplan is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. De door de gemeente te maken grondexploitatiekosten worden gedekt door opbrengsten uit grondverkoop en een exploitatiebijdrage van de initiatiefnemer.

Als onderdeel van de overeenkomst is ook de voor het bouwplan benodigde onderhandse verkoop aan ontwikkelaar geborgd conform het Didam-arrest en de Beleidslijn mededinging gronduitgifte onroerende zaken.

Communicatie

Begin 2022 zijn de bewoners van het gebied door de initiatiefnemer uitgenodigd voor een omgevingsdialoog in de vorm van een digitale bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst zijn de bewoners geïnformeerd over de plannen en zijn diverse aspecten aan de orde geweest. Het verslag van de omgevingsdialoog maakt onderdeel uit van de bijlagen bij het bestemmingsplan.

Vervolgprocedure raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd en kunnen belanghebbenden binnen die termijn beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Bijlagen

1. 01 Vaststelling BP Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat
2. 02 Bijlagenboek Vaststelling BP supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat
3. 03 Verbeelding 1 - Vaststelling BP supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat
4. 04 Verbeelding 2 - Vaststelling BP supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat
5. 05 Nota van zienswijzen Vaststelling BP Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat
6. 06 nota van wijzigingen Vaststelling BP supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat
7. 07 Zienswijze reclamant 1
8. 08 Zienswijze reclamant 2

Raadsbesluit

onderwerp Vaststelling Bestemmingsplan Supermarkt
Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat Venlo
Raadsnummer 2023 41
raadsvergadering d.d. 28 juni 2023

ons kenmerk 8477
steller S. van den Hoogen
telefoonnummer +316 34193709
e-mail s.vandenhoogen@venlo.nl
datum 29 maart 2023

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van d.d. 9 mei 2023, registratienummer 8477;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende,

dat het ontwerp bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstaat vanaf 27 oktober 2022 tot en met 7 december 2022 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de terinzagelegging openbare bekendmaking is gedaan in het gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende de voornoemde inzage termijn;

dat tegen het ontwerp bestemmingsplan 2 zienswijzen zijn ingediend;

dat de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn samengevat, beoordeeld en van commentaar zijn voorzien in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat;

dat de zienswijze van reclamant 1 conform de nota van zienswijze gedeeltelijk overgenomen wordt;

dat de zienswijze van reclamant 2 conform de nota van zienswijze gedeeltelijk overgenomen wordt;

dat ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan wijzigingen zijn doorgevoerd welke zijn opgenomen in de nota van wijzigingen bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat;

dat Gedeputeerde staten bij schrijven van 15 november 2022 hebben laten weten geen aanleiding te zien om een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan in te dienen;

dat kosten verhaal verzekerd is middels een anterieure overeenkomst en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld;

Raadsbesluit

besluit:

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen.
2. De zienswijze van reclamant 1, conform de nota van zienswijzen, gedeeltelijk over te nemen.
3. De zienswijze van reclamant 2, conform de nota van zienswijzen, gedeeltelijk over te nemen.
4. Het bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen zowel in digitale (identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202205KALDKRAAN-VA01) met BGT ondergrond d.d. 11-1-2022 als in papieren vorm.

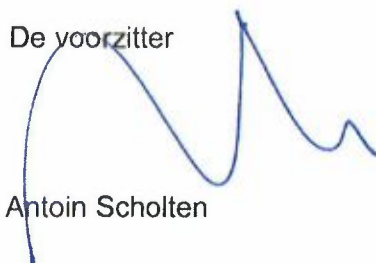
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 juni 2023.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten

NOTA VAN ZIENSWIJZEN.

Bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat Venlo.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 oktober 2022 tot en met 7 december 2022.

Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden op 26 oktober 2022.

Er zijn 2 zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Beoordeling en beantwoording zienswijzen.

Zienswijze Reclamant 1.

In de nadere zienswijze worden de navolgende gronden aangevoerd:

1. Strijd met provinciaal en regionaal beleid
2. Strijd met gemeentelijk beleid
3. Geen maximum aantal m2 wvo in planregels, maar onderbouwing gaat uit van 1481 m2 wvo
4. Onderbouwing ruimtelijk-functionele effecten voldoet niet
5. Verkeersafwikkeling en parkeren leidt tot problemen

Beoordeling gronden

1. Strijd met provinciaal en regionaal beleid

Beantwoording gemeente Venlo:

Provinciaal beleid

In artikel 2.4.3 lid 1 POV is bepaald: *"Een ruimtelijk plan voorziet niet in toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel aan de bestaande voorraad detailhandel alsmede aan de bestaande planvoorraad detailhandel anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.3 van het POL2014, de regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg."*

Nieuwvestiging versus verplaatsing

Bij voorliggende ontwikkeling gaat het niet om een nieuwe supermarkt, maar om een te verplaatsen supermarkt. Dat blijkt ook duidelijk uit het ontwerp bestemmingsplan. In artikel 11.2 van de planregels is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de nieuwe supermarkt alleen in gebruik genomen mag worden als direct na de ingebruikname de supermarkt aan de Kraanvogelstraat is beëindigd.

Verzorgingsgebied

Het feit dat het bij voorliggende ontwikkeling zich handelt om een verplaatsing in plaats van een nieuwvestiging blijkt ook uit het feit dat deze supermarkt voor het grootste gedeelte ook hetzelfde verzorgingsgebied bedient.

Om dit nader te duiden is een aanvullende analyse uitgevoerd, waarbij rekening is gehouden met reisduur van consumenten.

- De afstand tussen de oude en de nieuwe locatie slechts circa 1500 meter.
- Als voor beide locaties rekening wordt gehouden met maximaal 5 minuten reisduur per auto en 10 minuten reisduur per fiets, dan is duidelijk te zien dat sprake is van een enorme overlap van het verzorgingsgebied.
- De huidige spoorwegovergang wordt op korte termijn ondertunneld, Dit zal resulteren in een versterking van het verzorgingsgebied.

Er is derhalve geen sprake van toevoeging van een vestigingsmogelijkheid als bedoeld in het POV. Dit gedeelte van de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de

toelichting en wordt derhalve niet overgenomen. Wel zal de toelichting worden aangevuld met een verdere onderbouwing van het te bedienen verzorgingsgebied en een nadere uitwerking van het aspect nieuwvestiging versus verplaatsing.

Regionaal Beleid

In paragraaf 7.2 van de regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg is opgenomen dat bij nieuwe ontwikkelingen met een uitbreiding van het wvo op enige wijze saldering plaats dient te vinden. Die saldering kan door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking buiten de afgebakende hoofdstructuur, maar ook door direct gekoppelde onttrekking binnen (andere) gebieden in de afgebakende hoofdstructuur.

Het aspect direct gekoppelde onttrekking binnen of buiten de afgebakende hoofdstructuur is geregeld middels artikel 11.2 van de planregels waar als voorwaardelijke verplichting opgenomen is dat de nieuwe supermarkt alleen in gebruik genomen mag worden als direct na de ingebruikname de supermarkt aan de Kraanvogelstraat is beëindigd. Met het voorliggende plan wordt daarnaast de supermarktbestemming ter plaatse van de Kraanvogelstraat wegbestemd. De supermarktmeters worden meegenomen naar de Kaldenkerkerweg.

Er is geenszins bepaald dat sprake dient te zijn van volledige compensatie. Het feit dat gesproken wordt over 'op enige wijze saldering' geeft aan dat dit niet limitatief is opgenomen.

Het is correct dat bij het ter inzage leggen van het ontwerpplan afstemming met de regio nog niet heeft plaats gevonden. Procesmatig is dit gepland na de terinzagelegging van het ontwerp plan maar voor vaststelling van het bestemmingsplan. Op 9 maart 2023 is de beoogde verplaatsing, conform regionale afspraken, voorgelegd aan de regiotafel RCO Ruimte. De RCO ruimte heeft ingestemd met het plan als zodanig.

Mede gelet op de reactie van de regio, vormt de regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

De regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg is derhalve betrokken bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan (en de vaststelling).

De zienswijze wordt deels overgenomen het bestemmingsplan wordt voor wat betreft de onderbouwing van het verzorgingsgebied en het proces met betrekking tot afstemming met de regio aangepast.

2. Strijd met gemeentelijk beleid

Beantwoording gemeente Venlo:

Ruimtelijke structuurvisie

'Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke contour, zoals aangeduid op de kaart 'Ruimte in stad en dorp'. Nieuwe stedelijke functies, waaronder de verplaatsing en uitbreiding van een discount supermarkt dienen een plek te krijgen binnen de stedelijke contour. Het plangebied is conform de kaart 'Ruimte in stad en dorp' aangeduid als 'woongebied' en als 'boodschappencentrum'. De locatie maakt onderdeel uit van de voorzieningenstructuur. Binnen het woongebied ligt het accent op wonen, inzetten op een sterkere mix met werken (milieucategorie 1 en 2) en diensten. Aangezien onderhavige locatie binnen het 'boodschappencentrum' is gelegen en onderdeel uit maakt van de voorzieningenstructuur komt het initiatief overeen met het gewenste gebruik ter plaatse van het plangebied.' Onderhavig initiatief draagt ook bij aan de doelstelling van zorgvuldig ruimtegebruik. Een braakliggend gebied wordt middels de onderhavige ontwikkeling getransformeerd wat zal leiden tot een ruimtelijke, planologische en stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering.

Daarnaast zal er een discount supermarkt worden verplaatst binnen het verzorgingsgebied welke ook aansluit in het voorzieningenniveau in het oosten van Venlo, aangezien deze in de huidige situatie ontbreekt.

De beoogde ontwikkeling sluit derhalve aan op de uitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014.

Detailhandelsbeleid

Het Detailhandelsbeleid Venlo dateert van 2015. Op pagina 3 is als doel van het Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025 beschreven: "het behouden en versterken van een compleet en kwalitatief voorzieningenaanbod voor eigen inwoners en bezoekers van de gemeente Venlo".

Op pagina 4 en 5 van het Detailhandelsbeleid zijn specifieke toetsingscriteria opgenomen voor supermarkten. Daarbij is in de tabel op pagina 5 en 6 voor de Maagdenberg als maatvoering opgenomen tussen de 700 – 1200 m² wvo (beperkte omvang indien perspectief redelijk/matig is). Dat strookt met de opmerking op pagina 4 van dit beleidsdocument waarin staat, dat alleen als het perspectief goed is de bovenmaat kan worden aangehouden. Niet is vastgelegd wat een beperkte oppervlakte dan in moet houden. Hier komt bij dat op pagina 4 ook is onderkend dat omstandigheden die de wenselijke maatvoering van supermarkten bepalen kunnen wijzigen en daarom een marge van 20% gehanteerd wordt bij de toetsing van initiatieven. Dit is niet louter voor gebieden met het perspectief 'goed'.

De beoogde discount supermarkt heeft een wvo van 1.481 m² wvo. De discount supermarkt komt hiermee (net) boven de maatvoering uit.

Voor het buurtsteunpunt Maagdenberg is aangegeven dat het hierbij om primair levensonderhoud gaat en geldt een redelijk perspectief waarbij de ontwikkelrichting versterken is. Voor het buurtsteunpunt Kraanvogelstraat geldt een matig perspectief en wordt niet ingezet op uitbreiding. Ruimtelijk gezien zorgt deze ontwikkeling van een minder wenselijke situatie naar een gewenste situatie door de verplaatsing van een supermarkt naar een locatie die expliciet hiervoor beoogd is. De relocatie van Lidl naar het voormalig Gebraterrein is daarmee vanuit beleidsoogpunt een positieve ontwikkeling.

Daarnaast is in het bestemmingsplan Venlo-Oost (Onherroepelijk (vastgesteld 2012-02-23) op pagina 47 van de toelichting het volgende aangegeven:

"3.3.9 Detailhandelsnota 2006-2015

Leutherweg/Maagdenbergplein - Concentratie van de winkels en voorzieningen rond de bestaande AH supermarkt en het aansluitende deel van de Leutherweg. - Streefprogramma bestaat uit minimaal één supermarkt en aanvullende dagwinkels, mogelijk ondersteund door sociale en wijkfuncties.

- Lidl komt in aanmerking voor verplaatsing.
- Vestiging nieuwe supermarkt, met uitzondering van de Lidl, is niet wenselijk."

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 Venlo Oost uitgesloten.

Het beleid voor de Leutherweg/Maagdenbergplein is gericht op versterking. Hierbij spelen randvoorwaardelijke aanpassingen een rol zoals uitstraling, routing, bereikbaarheid en parkeren."

Voorliggend initiatief past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Venlo echter qua maatvoering wijkt het beperkt af van het Detailhandelsbeleid.

Het initiatief leidt tot een verbetering van het woon-en leefklimaat in de buurt en zorgt voor de verplaatsing van een supermarkt op een beleidsmatig onwenselijke locatie naar een beleidsmatig meer wenselijke locatie. Er is geen sprake van uitbreiding binnen het verzorgingsgebied maar een verplaatsing. De gemeente Venlo van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en meer dan voldoende basis om minimaal af te wijken van de maximale meters in het Detailhandels beleid. Voorliggende casus is uniek en leidt niet tot precedentwerking.

Om verder vergroting van de detailhandels meters op de locatie Kaldenkerkerweg te voorkomen wordt het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. In de planregels wordt aanvullende bebouwing niet mogelijk gemaakt door het aanpassen/schrappen van artikel 3.4.1 en artikel 12 (algemene afwijkingsregels). Tevens wordt in het vast te stellen bestemmingplan een beperking opgenomen van het aantal wvo in artikel 3.2.1.

De zienswijze wordt deels overgenomen het bestemmingsplan wordt aangepast.

3. Geen max. m2 wvo in regels, maar onderbouwing gebaseerd op 1481 m2 wvo.

Beantwoording gemeente Venlo:

Het is juist dat in het bestemmingsplan geen max. m2 wvo is opgenomen. In het bestemmingsplan is wel een maximum bvo van 2415 m2 opgenomen. Indien uitgegaan zou worden van een wvo – bvo verhouding van 75% wvo ten opzichte van het bvo, zou dit ongeveer 1800m2 wvo betekenen.

Uit de effectenanalyse (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) is uitgegaan van een toevoeging van 547m2 wvo, gebaseerd op het verplaatsen van de supermarkt naar de hoek Kaldenkerkerweg en realisatie aldaar van 1481 m2 wvo. Uit paragraaf 5.2 van effectenanalyse blijkt ook dat er ruimte is voor 850 m2 wvo uitbreiding, wat neer zou komen op een supermarkt van een kleine 1800 m2 wvo.

Gelet op het bovenstaande is afdoende geborgd dat geen supermarkt gerealiseerd kan worden die zou leiden tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur.

In het kader van de rechtszekerheid zal in de regels worden opgenomen dat het wvo maximaal 1481 m2 mag zijn.

Reclamant betoogt voorts nog dat de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 12 aanhef en onder a van de planregels niet voldoende objectief begrensd is en daarmee nog meer gerealiseerd kan worden.

Om verder vergroting van de detailhandels meters op de locatie Kaldenkerkerweg te voorkomen wordt het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het als ontwerp ter inzage gelegen bestemmingsplan. In de planregels wordt aanvullende bebouwing niet meer mogelijk gemaakt door het aanpassen/verwijderen van artikel 3.4.1 en artikel 12. Daarnaast wordt in het vast te stellen bestemmingplan een beperking opgenomen van het aantal wvo in artikel 3.2.1 en in artikel 3.4.1 een beperking van het aantal meters wvo en bvo.

De zienswijze wordt deels overgenomen het bestemmingsplan wordt aangepast.

4. Onderbouwing ruimtelijke effecten voldoet niet

Reclamant voert aan dat een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling zou ontbreken. Dit wordt niet nader onderbouwd. In de effectenanalyse wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het vigerende beleid, in hoofdstuk 3 de trends en ontwikkelingen beschreven, in hoofdstuk 4 de vraag en het aanbod geanalyseerd, waarna in hoofdstuk 5 op de behoefte wordt ingegaan gebaseerd op berekeningen. Daarbij is zowel op de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte ingegaan en geconcludeerd dat verdringing of leegstand niet te verwachten is.

Vervolgens stelt reclamant dat ten onrechte wordt geconcludeerd dat het initiatief aansluit bij de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders. Dit betreft een onjuiste lezing van het rapport. Op basis van het rapport kan geconcludeerd worden dat het initiatief past in de provinciale beleidsuitgangspunten (paragraaf 1.5), hetgeen juist is zoals aangegeven in de beantwoording van de zienswijzen onder het punt "strijd met provinciaal en regionaal beleid". Vervolgens wordt aangegeven – in lijn met hetgeen hierboven ook verwoord is – dat de ontwikkeling ook in het regionale beleid past. Ten aanzien van het gemeentelijk beleid wordt zowel in hoofdstuk 1 als in paragraaf 2.4 onderkend dat het daarmee niet helemaal in overeenstemming is, maar ook gemotiveerd dat dit alleszins aanvaardbaar is. Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen onder het punt het punt "Strijd met gemeentelijk beleid". Er kleeft dan ook geen gebrek aan de effectenanalyse.

Op het punt bvo/wvo (het onderzoek gaat uit van m2 wvo, terwijl in het ontwerp bestemmingsplan alleen de m2 bvo zijn vastgelegd) is in de beantwoording van de zienswijze bij punt 3 onder het kopje "Geen maximum aantal m2 wvo" reeds ingegaan. Op de opmerking dat het geen verplaatsing zou zijn is reeds in de beantwoording van de zienswijze bij punt 1 onder het kopje "Nieuwvestiging versus verplaatsing" ingegaan.

De zienswijze wordt niet overgenomen. De beantwoording geeft wel aanleiding om de toelichting aan te passen en te verduidelijken.

5. Verkeersafwikkeling en parkeren leidt tot problemen

Beantwoording gemeente Venlo:

Verkeer

Reclamant stelt dat in de eerste plaats dat het stuk Leutherweg ter plaatse van de AH (ongeveer 65 m) niet kwalificeert als een secundaire hoofdontsluitingsweg. Gelet op de specifieke omstandigheden zou dit volgens reclamant een erftoegangsweg betreffen.

Zoals reclamant terecht constateert is de betreffende weg in het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan 2007-2020 ("GVVP") als secundaire hoofdontsluitingsweg aangemerkt. Gelet op de ligging van de weg in de stad is dit ook terecht.

De term secundaire ontsluitingsweg heeft betrekking op de functie van de weg. Dat er ter hoogte van de Albert Heijn kenmerken te zien zijn van een erftoegangsweg zoals een andere verharding doen in dit geval niets af aan de het gebruik, de capaciteit en ontsluitende werking van de weg.

Door reclamant wordt er op gewezen dat er "worst case" van uitgegaan is dat al het verkeer van de nieuwe supermarkt via de Leutherweg zal gaan. Dat zal in de praktijk niet het geval zijn. Daarnaast is in het verkeersonderzoek conform CROW publicatie 381 uitgegaan van een extra verkeersstroom van 3234 voertuigbewegingen per etmaal. Daarbij is geen

rekening gehouden met bezoekers van de nieuwe supermarkt die nu reeds de AH supermarkt bezoeken. Feitelijk zullen de extra verkeersstromen over de Leutherweg derhalve lager zijn dan waar in het verkeersonderzoek 'worst case' vanuit gegaan is.

Zorg van reclamant is dat sporadisch blokkering van de Groenveldsingel leidt tot gebruik van het parkeerterrein in gebruik van reclamant.

Het parkeerterrein dat wordt gebruikt ten behoeve van de klanten van reclamant is in eigendom van de gemeente Venlo en wordt ook bestemmingsplan technisch beschouwd als openbaar gebied.

In voorkomend geval kan dit leiden tot een drukkere verkeerssituatie maar dit past binnen het openbare karakter en is ook aan de orde als alleen reclamant op deze locatie zou zijn.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Parkeren

De gemeente Venlo beschikt niet over eigen gepubliceerde parkeercijfers waardoor wordt teruggevallen op de landelijke normering.

Volgens de landelijke normering van CROW moet het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen berekend worden aan de hand van de bvo van de winkel daar waar de categorisering uitgaat van het aantal winkelvloeroppervlakte.

Per 100 m² bvo moet worden voorzien in minimaal 4,0 parkeerplaatsen en maximaal 6,4 parkeerplaatsen. De parkeerplaats van de supermarkt moet, gelet op deze normering, minimaal 97 parkeerplaatsen tellen. Het maximale aantal parkeerplaatsen bedraagt maximaal 155 parkeerplaatsen. Op basis van de locatie specifieke kenmerken wordt bekeken hoeveel parkeerplaatsen er binnen de bandbreedte nodig zijn.

Volgens het definitief ontwerp worden 118 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein bestaande uit 112 reguliere parkeerplaatsen, 2 parkeerplaatsen met laadpunten voor elektrische motorvoertuigen, 2 mindervalideparkeerplaatsen en 2 parkeerplaatsen voor "gezinnen". (Bron: Bijlage 11 Verkeersonderzoek). Het voorziene aantal van 118 parkeerplaatsen ligt ruim boven de minimale norm van 97 parkeerplaatsen en wordt op deze locatie, midden in een woonomgeving, voldoende geacht. De supermarkt is verder voor veel omwonenden goed te bereiken per fiets of te voet.

Bestaande parkeerdruk

Ahold voert ook aan dat ten aanzien van het aspect parkeren geen rekening is gehouden met het bestaande parkeertekort en dat de compensatie van de 13 openbare parkeerplaatsen niet geborgd zou zijn.

In het kader van de ontwikkeling dient op basis van de normering die van toepassing is te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de ontwikkeling. Er wordt aangegeven dat er sprake is van een bestaand tekort. In beginsel is dit een verantwoordelijkheid van reclamant zelf omdat een bestaand tekort in principe direct gerelateerd is aan het bvo van reclamant. De ontwikkelaar hoeft deze opgave niet op te pakken. Dit blijkt ook uit jurisprudentie waar de Afdeling heeft overwogen dat de gemeenteraad in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan moet beoordelen of zich reeds een parkeertekort voordoet en in hoeverre door het plan mogelijk gemaakt nieuwe ontwikkelingen zich daartoe verhouden.

Op dit moment zijn 13 openbare parkeerplaatsen voorzien op de huidige locatie van de te verplaatsen en nieuw te bouwen supermarkt.

Deze parkeerplaatsen verdwijnen op de huidige locatie, maar worden volledig gecompenseerd in de zone aanpalend aan de nieuwe parkeerplaats. Hierdoor ontstaat er

geen verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie. De 13 parkeerplekken zullen openbaar toegankelijk blijven. Daarnaast kan gedurende de openingstijden van de Lidl de parkeersituatie verbeteren door dubbelgebruik.

Om reclamant tegenmoet te komen en bestuursrechtelijk de aanleg van de 13 parkeerplaatsen te borgen zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen ten behoeve van de realisatie en behoudt van de 13 parkeerplaatsen gekoppeld aan het gebruik.

Zienswijze reclamant 2:

1. Het akoestisch onderzoek is onvolledig.

Het is niet uitgesloten dat winkeltijden gaan wijzigen en hierdoor meer bezoekers in de avond zullen komen. Dit is niet opgenomen als worst case in het akoestisch onderzoek

Beantwoording gemeente Venlo:

Voor wat betreft de openingstijden van supermarkten kan meegegaan worden in het argument dat het een trend is dat supermarkten langer open blijven. Op basis van deze zienswijze is het akoestisch onderzoek en de toelichting aangepast aan een verruimde openingstijd van 8.00 uur tot 22.00 uur. Uit het aangepaste akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting in de avondperiode in hoogte en aantal belaste woningen toe neemt. Deze toename is echter alleszins acceptabel nu deze plaatsvindt op de eerste verdieping en het binnenniveau voldoende is gegarandeerd. Er zijn derhalve geen belemmeringen en er blijft ten opzicht van het ontwerpplan sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijze wordt deels overgenomen en het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. Er is geen akoestisch onderzoek gedaan naar andere onderdelen dan verkeer.

Beantwoording gemeente Venlo:

Uit het akoestisch onderzoek en de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er gerekend is met de maximale planologisch ruimte. De gemeente Venlo is van mening dat akoestisch gezien het plan in voldoende mate is onderbouwd en in lijn is met een goede ruimtelijke ordening.

In het akoestisch onderzoek zijn alle relevante bronnen beschouwd. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met geluid voor de aspecten installaties, verkeer en parkeren, winkelwagens, laden en lossen van de inrichting en dit is op een juiste wijze in het onderzoek verwerkt. Het laden en lossen, dat overigens alleen in de dagperiode plaatsvindt, zal deels overkapt plaatsvinden, waarbij de goederen via een docking station het pand in worden geladen en gelost. Fietzers en voetgangers worden nooit meegenomen in een akoestisch onderzoek. Scooters hebben een slechts een beperkt aandeel en zijn derhalve ook niet meegenomen.

In het akoestisch onderzoek zijn derhalve alle akoestisch relevante geluidbronnen waarvan sprake is meegenomen.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

3. Om geluidoverlast te voorkomen is een aanpassing van het plan noodzakelijk.

Beantwoording gemeente Venlo:

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat op de woning van reclamant zowel voor wat betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als de geluidpieken (ruimschoots) voldaan kan worden aan de geldende geluidnormen uit de Handreiking bedrijven en milieuzonering en het Activiteitenbesluit. Er zal dan ook geen sprake zijn van een onacceptabele geluidbelasting. Het plan behoeft dan ook geen aanpassing. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting met het doel de geluidbelasting te reduceren is derhalve ook niet noodzakelijk.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

4. Het plan zorgt voor parkeeroverlast.

Reclamant stelt dat voor het beoordelen van het aantal parkeerplaatsen, de landelijke normering van CROW leidend is. Volgens de CROW moet het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen berekend worden aan de hand van de bruto vloeroppervlakte van de supermarkt. Per 100 m² bvo moet worden voorzien in gemiddeld 5,2 parkeerplaatsen.

Beantwoording gemeente Venlo:

De gemeente Venlo beschikt niet over eigen gepubliceerde parkeercijfers waardoor wordt teruggevallen op de landelijke normering.

Volgens de landelijke normering van CROW moet het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen berekend worden aan de hand van de bvo van de winkel daar waar de categorisering uitgaat van het aantal winkelvloeroppervlakte.

Per 100 m² bvo moet worden voorzien in minimaal 4,0 parkeerplaatsen en maximaal 6,4 parkeerplaatsen. De parkeerplaats van de supermarkt moet, gelet op deze normering, minimaal 97 parkeerplaatsen tellen. Het maximale aantal parkeerplaatsen bedraagt 155 parkeerplaatsen. Op basis van de locatie specifieke kenmerken wordt bekeken hoeveel parkeerplaatsen er binnen de bandbreedte nodig zijn.

Volgens het definitief ontwerp worden 118 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein bestaande uit 112 reguliere parkeerplaatsen, 2 parkeerplaatsen met laadpunten voor elektrische motorvoertuigen, 2 mindervalideparkeerplaatsen en 2 parkeerplaatsen voor "gezinnen". (Bron: Bijlage 11 Verkeersonderzoek)

Op dit moment zijn 13 openbare parkeerplaatsen voorzien op de huidige terrein van de beoogde supermarkt. Deze parkeerplaatsen verdwijnen op de huidige locatie, maar worden volledig gecompenseerd in de zone aanpalend aan de nieuwe parkeerplaats.

Een eventueel tekort aan parkeerplaatsen hoeft de ontwikkelaar niet op te pakken. Dit blijkt ook uit jurisprudentie waar de Afdeling heeft overwogen dat de gemeenteraad in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan moet beoordelen of zich reeds een parkeertekort voordoet en in hoeverre door het plan mogelijk gemaakt nieuwe ontwikkelingen zich daartoe verhouden. Daarnaast kan gedurende de openingstijden van de Lidl de parkeersituatie verbeteren door dubbelgebruik.

Er is derhalve in voldoende mate onderbouwd dat de ontwikkeling voldoet aan de geldende CROW normering en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het plan biedt voldoende zekerheid dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein zullen worden gerealiseerd.

Om reclamant tegenmoet te komen en bestuursrechtelijk de aanleg van de 13 parkeerplaatsen te borgen zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen ten behoeve van de realisatie en behoudt van de 13 parkeerplaatsen gekoppeld aan het gebruik.

De zienswijze wordt deels overgenomen

5. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk.

Er is geen rekening gehouden met het aan te leggen Tunnel Vier Paardjes.

Beantwoording gemeente Venlo:

In Bijlage 11 van de toelichting van betreffend bestemmingsplan staat op pagina 6 het volgende:

"De ontwikkeling "Vierpaardjes" heeft nauwelijks invloed op extra verkeersbewegingen in de omgeving van de Groenveldsingel. Dit blijkt uit de gegevens van het Verkeersmodel Noord-Limburg (2030) waarin deze ontwikkeling is meegenomen." Het verkeersmodel wordt gebruikt om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van het verkeer in de toekomst. Grote infrastructurele aanpassingen zoals de ondertunneling Vierpaardjes zijn daarin meegenomen. Met deze gegevens is ook gerekend in het verkeersonderzoek."

Het is derhalve niet correct dat er geen rekening wordt gehouden met de aan te leggen tunnel op de locatie Vierpaardjes. Voor het overige wordt verwezen naar onderdeel 5 'Verkeersafwikkeling en parkeren leidt tot problemen' van de beantwoording van de zienswijzen van reclamant 1.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

6. Het nieuwe plan zorgt voor een verkeersonveilige situatie.

Volgens het plan is het de bedoeling dat het vrachtverkeer op circa, 18 meter van de rotonde kan laden en lossen. Dit laat weinig ruimte om goed te kunnen manoeuvreren.

Beantwoording gemeente Venlo:

Het plan voorziet in een insteek en opstelruimte op eigen terrein die direct vanuit het openbaar gebied (Kaldenkerkerweg) bereikbaar is. Hierdoor hoeft er ook niet gemanooeuvreed te worden op de openbare weg maar sec op eigen terrein. Terugzetten ten behoeve van aandokken gebeurt ook op eigen terrein. Dit alles voorkomt dat er een onveilige verkeerssituatie zal ontstaan op de Kaldenkerkerweg.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

7. Door dit plan is inkijk in de woning en tuin van cliënt mogelijk.

Beantwoording gemeente Venlo:

Het is niet de intentie om ramen aan de zuidzijde van het pand te realiseren. Teneinde hierin zekerheid te creëren wordt in het bestemmingsplan een aanpassing aangebracht.

- Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijze door het opnemen van een beperking in de planregels / verbeelding, zodat de kopgevelzijde gelegen langs Kaldenkerkerweg 101 'blind' wordt uitgevoerd, teneinde inkijk te voorkomen.*
- De bouwhoogte wordt aangepast in de verbeelding. Dit aspect komt terug bij het aspect Schaduwwerking.*

De zienswijze wordt deels overgenomen.

8. Client dreigt door het plan zijn vrije uitzicht te verliezen.

Beantwoording gemeente Venlo:

Het is correct dat de vigerende bestemming op het plangebied de bestemming Groen betreft. Deze zal worden gewijzigd in de bestemming Detailhandel met de aanduiding supermarkt. In

de toelichting van het huidige bestemmingsplan Venlo Oost is reeds benoemd dat er op de lange termijn op het voormalige Gebra terrein (hoek Kaldenkerkerweg / Groenveldsingel) toekomstige ontwikkelingen zijn beoogd. Daarnaast is in de structuurvisie Venlo dit gebied betiteld als een centrum winkel locatie en is het gebied gelegen binnen de contouren van de gemeente Venlo. Gesteld kan worden dat het in de lijn van de verwachtingen kan liggen dat het plangebied op termijn bebouwd zou worden.

Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. Gelet op de omgeving, afstand van de beoogde bebouwing tot de woning van reclamant en de bouwhoogte is geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy en het uitzicht van reclamant.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

9. Uitvoering van het plan zorgt voor schaduwhinder op het perceel van cliënt.

Beantwoording gemeente Venlo:

Naar aanleiding van de zienswijze is een studie uitgevoerd naar hinder veroorzaakt door schaduw. Uit deze studie blijkt dat er geen hinder ontstaat door voorliggend plan. Gezien de ligging van de woning en de noordelijke ligging van het plangebied ten opzichte van de woning, rekening houdend van opkomst en ondergang van de zon (Oost-west) komt dit ook overeen met de verwachtingen.

Om te borgen dat er geen verhoging van het op te richten bouwwerk zal plaats vinden na realisatie van het initiatief wordt de bouwhoogte aangepast aan het te realiseren plan in de regels en de verbeelding.

De zienswijze wordt deels overgenomen.

10. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken

Beantwoording gemeente Venlo:

Een exacte specificatie van de plaatsing van verlichtingsarmaturen maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Wel kunnen in een bestemmingsplan bouwregels worden opgenomen over verlichtingsarmaturen.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan is reeds de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde (waaronder straatverlichting valt) beperkt tot 3 meter. Het ligt derhalve niet in de lijn der verwachtingen dat hinder hieruit zal ontstaan .

De inrichting van het parkeerterrein met daarbij een verlichtingsplan moet nog concreet vormgegeven worden. Bij het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en het voorkomen van onevenredige hinder voor de omgeving. Dat betekent dat de verlichting wordt gericht op de supermarkt en op het parkeerterrein. Er zullen geen lampen gericht zijn op de woning van de indiener van de zienswijze o.i.d.. Daarbij geldt dat de verlichting van de logoborden aan de gevel(s) en de terreinverlichting geschakeld zijn op een GebouwBeheerSysteem dat zorgt voor de aan- en uitschakeling ('aan' tijdens openingstijden en 'uit' voor en na openingstijden). Gedurende de openingstijden zorgt de daglichtafhankelijke regeling (geplaatst aan de buitengevel) voor de hoeveelheid kunstlicht. De noodzakelijke lichtbehoefte is afhankelijk van de hoeveelheid daglicht. Dit mede in het kader van duurzaamheid. De winkelverlichting staat gedurende

openingstijden vanzelfsprekend 'aan', maar na openingstijden is er slechts sprake van noodverlichting.

Verder geeft reclamant aan dat vanuit de ramen lichthinder zal worden veroorzaakt. Zoals aangegeven bij de behandeling van de zienswijze omtrent inkijk en privacy is het niet de intentie om in het te realiseren plan ramen aan de zuidzijde van het pand te realiseren.

Teneinde hier zekerheid te creëren wordt in het bestemmingsplan een aanpassing aangebracht.

- Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijze door het opnemen van een beperking in de planregels / verbeelding, zodat de kopgevelzijde gelegen langs Kaldenkerkerweg 101 'blind' wordt uitgevoerd, teneinde inkijk te voorkomen.*

De zienswijze wordt niet overgenomen.

11. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken

Beantwoording gemeente Venlo:

Uit de VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering blijkt dat er voor supermarkten geen richtafstand is opgenomen. De supermarkt zelf zal niet bijdragen aan extra stankhinder. En het plan voldoet dus aan de richt afstanden uit de VNG uitgave Bedrijven en Milieuzoneringen.

Alle afvalcontainers van de uiteindelijke gebruiker zullen inpandig worden opgeslagen. Er zal buiten geen geurhinder ontstaan.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

12. De uitvoering van dit bestemmingsplan is in strijd met het burennrecht

Gebruik maken van de parkeerplaats via poort achterzijde.

Beantwoording gemeente Venlo:

Bij een persoonlijk recht zijn de afspraken niet vastgelegd door een notaris en ingeschreven in het kadaster (zoals bij een erfdienstbaarheid). Er is in dat geval in het verleden een (mondelinge) overeenkomst tussen partijen gesloten. Deze afspraken eindigen in beginsel bij verkoop; ze zijn per slot van rekening 'persoonlijk'. In principe is een nieuwe eigenaar niet gebonden, tenzij wederom nieuwe afspraken worden gemaakt of een contractuele overdracht heeft plaatsgevonden.

Volgens vaste rechtspraak is dit alleen anders ingeval bijzondere omstandigheden dat bepalen. Uit de aankomsttitel van Ten Brinke blijkt dit in ieder geval niet.

In principe kan er geen verjaring optreden bij een persoonlijk recht; er wordt immers met toestemming gehandeld.

Volgens de gemeente Venlo is er geen sprake van een persoonlijk recht dat doorgetrokken dient te worden. Derhalve heeft dit geen ruimtelijke gevolgen en wordt de zienswijze niet overgenomen. Verder betreft dit een privaatrechtelijke procedure die middels een separaat traject tussen partijen kan worden behandeld.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

13. Het plan tast de natuur aan

Reclamant geeft aan dat er wel vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied.

Beantwoording gemeente Venlo:

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door BRO een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Het plangebied bevat geen potentiële verblijfplaatsen van een vleermuissoort. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen.

De gemeente Venlo heeft de Quickscan Flora en Fauna beoordeeld en is van mening dat de Quickscan geen aanleiding geeft tot nader onderzoek en een duidelijk en volledig beeld geeft en derhalve zeker in de besluitvorming betrokken mag worden.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Nota van wijzigingen bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat

Toelichting

3.2. Conclusie zonstudie toegevoegd.

4.1.2. Afweging ladder voor duurzame verstedelijking nader aangevuld.

4.2.1. Afweging aangevuld voor wat betreft sanering supermarktbestemming oude locatie en verzorgingsgebied.

4.3.1 Regionale afstemming vertaald.

4.4.3. Afweging gemeentelijk detailhandelsbeleid nader aangevuld.

5.1.6 Aanpassing akoestisch onderzoek industrielawaai v.w.b. verruiming openingstijden vertaald.

Regels

Begrip eigen terrein opgenomen.

3.2.1. Max. WVO en specifieke bouwaanduiding-Blinde gevel opgenomen.

3.4.1. Opgenomen dat maximum BVO en WVO niet mag worden overschreden.

11.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren opgenomen.

12 Algemene afwijkingsregels geschrapt.

Verbeelding

Bouwhoogte zuidelijk deel beperkt.

Specifieke bouwaanduiding – blinde gevel opgenomen.

Onderzoeken

- Ruimtelijke functionele effectenanalyse aangevuld v.w.b. afweging gemeentelijk beleid.
- Akoestisch onderzoek industrielawaai aangepast v.w.b. verruiming openingstijden.
- Adviesnota regio toegevoegd.
- Zonstudie toegevoegd.
- Aeries berekening geactualiseerd.