



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2023 34
collegevergadering d.d. 21 maart 2023
raadsvergadering d.d. 26 april 2023
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1910839
team RGWLEV
steller S. van den Hoogen
doorkiesnummer +31 634193709
e-mail s.vandenhoogen@venlo.nl
datum 1 maart 2023
bijlage(n) 5
datum verzonden

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Aldi Blerick en onttrekken gedeelte Burgemeester Coenegrachtstraat.

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, niet over te nemen.
3. De zienswijze van reclamant 2, conform de nota van zienswijzen, gedeeltelijk over te nemen.
4. Het bestemmingsplan Aldi Blerick 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.BP202206ALDIBURGC-VA01) met BGT ondergrond d.d. 25 januari 2022 als in papieren vorm.

Daarnaast wordt in bijgaand raadsbesluit 2023 – 34-II voorgesteld om de Burgemeester Coenegrachtstraat gedeeltelijk aan de openbaarheid te onttrekken.

Aanleiding

Aldi Vastgoed B.V. heeft een verzoek gedaan voor de verplaatsing en beperkte vergroting van een supermarkt op de hoek van de Drie Decembersingel en Burgemeester Coenegrachtstraat te Blerick. Daarnaast wordt tevens de supermarktbestemming ter plaatse van de huidige vestigingslocatie van de supermarkt wegbestemd. De ontwikkeling past binnen het lokale detailhandelsbeleid. Ook voorziet het bestemmingsplan in een herinrichting van het openbaar gebied. Als gevolg van deze herinrichting wordt voorgesteld de Burgemeester Coenegrachtstraat gedeeltelijk aan de openbaarheid te onttrekken.

Beoogd effect

Het beoogd resultaat is een vastgesteld bestemmingsplan Aldi Blerick. Daarnaast is een beoogd resultaat het deels onttrekken van de Burgemeester Coenegrachtstraat aan de openbaarheid.

Deze ontwikkeling kan een start en een vliegwiel zijn voor de broodnodige upgrade van het winkelcentrum en haar uitstraling naar de wijk. Het boodschappencentrum ligt centraal in de wijk Blerick - Vastenavondkamp. Deze wijk heeft in het ruimtelijk beleid bijzondere

Raadsvoorstel

aandacht ten aanzien van de leefbaarheid. Ontwikkelingen dienen daarom waar mogelijk maximaal bij te dragen aan het versterken van de leefbaarheid van de wijk. De voorliggende ontwikkeling zal gunstig zijn voor de leefbaarheid in de directe omgeving van het winkelcentrum en daarnaast ook een positieve impuls kunnen geven aan de Vastenavondkamp.

Argumenten

Het bestemmingsplan voorziet in een verplaatsing en beperkte vergroting van een supermarkt op de hoek van de Drie Decembersingel en Burgemeester Coenegrachtstraat te Blerick. Met voorliggend bestemmingsplan wordt tevens de supermarktbestemming ter plaatse van de huidige vestigingslocatie van de supermarkt wegbestemd. De ontwikkeling past binnen het lokale detailhandelsbeleid. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een herinrichting van het openbaar gebied waarbij wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de ontwikkeling.

Onttrekken Burgemeester Coenegrachtstraat

De Burgemeester Coenegrachtstraat kan gedeeltelijk aan de openbaarheid onttrokken worden omdat deze onderdeel wordt van de uitbreiding van de supermarkt en herinrichting van het aanliggende parkeerterrein. In de huidige en de toekomstige situatie heeft dit gedeelte van de Burgemeester Coenegrachtstraat enkel een functie voor verkeer dat bij de aanliggende winkels en kantoren moet zijn. De weg heeft verder geen functie in het verkeersnetwerk. Door de Burgemeester Coenegrachtstraat gedeeltelijk te onttrekken aan de openbaarheid ontstaat er meer ruimte voor een kwalitatieve inrichting van het gebied. De bereikbaarheid van de aanliggende winkels en kantoren blijft via het nieuw aan te leggen parkeerterrein geborgd.

De procedure voor het onttrekken van de weg loopt parallel met de procedure voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

Stikstof

Uit de stikstof berekeningen volgt dat in de aanleg en gebruiksfase geen stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jaar ontstaat. De ontwikkeling leidt niet tot significant negatieve effecten en kan voor wat betreft stikstof doorgang vinden.

Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 24 november 2022 tot en met 4 januari 2023 ter inzage gelegen. Het ontwerp onttrekkingsbesluit heeft gelijktijdig ter inzage gelegen.

Kanttekeningen

Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijze van reclamant 1 betreft een gecombineerde zienswijze die zowel betrekking heeft op het ontwerp bestemmingsplan als op het ontwerp onttrekkingsbesluit. De zienswijze van reclamant 2 heeft uitsluitend betrekking op het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat en van reactie voorzien in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Aldi Blerick' (bijlage 2) en 'Nota van zienswijze Onttrekking Burgemeester Coenegrachtstraat' (bijlage 5). Voorgesteld wordt de raad voor te stellen, op basis van de nota van zienswijzen, de zienswijze van reclamant 1 niet over te nemen en de zienswijze van reclamant 2

Raadsvoorstel

gedeeltelijk over te nemen. Dit voor wat betreft het ontbreken van een ladderbeoordeling en ruimtelijk-functionele effectenanalyse. Het plan is hierop aangepast.

Financiën

Voor het plan is een anterieure overeenkomst gesloten om te voorzien in het verhaal van de gemeentelijk kosten samenhangend met de voorbereiding en uitvoering van het plan. Het verhaal van eventuele planschade maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst. De grondverkoop voor de uitbreiding vindt in de realisatiefase plaats. Gezien kostenverhaal anderszins is geregeld is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Daarnaast heeft op 15 december een inloopmoment op locatie plaatsgevonden, waar geïnteresseerden informatie over de planontwikkeling hebben ontvangen. De direct omgeving is voor het inloopmoment uitgenodigd.

Vervolgprocedure raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit tot onttrekking van een gedeelte van de Burgemeester Coenegrachtstraat worden beide besluiten gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Ten aanzien van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden binnen die termijn beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ten aanzien van het onttrekken van een deel van de Burgemeester Coenegrachtstraat kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Rechtbank Limburg.

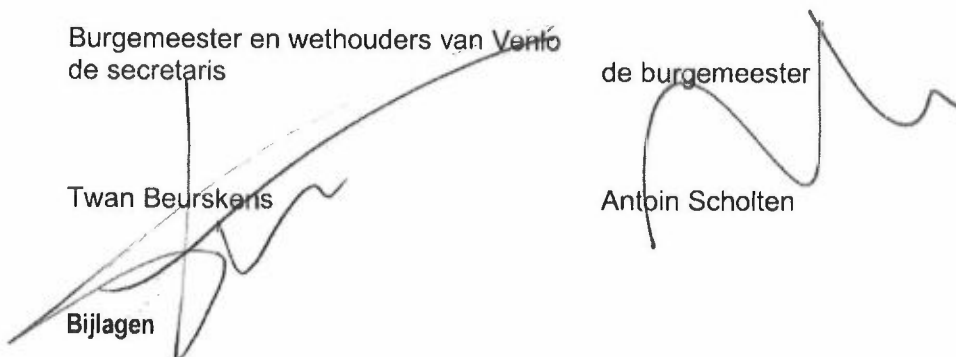
Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

Bijlagen

de burgemeester

Antoin Scholten



1. Raadsbesluit 34-I bestemmingsplan Aldi Blerick
2. Raadsbesluit 34-II onttrekken Burgemeester Coenegrachtstraat
3. Bestemmingsplan Aldi Blerick (bijlage 3.1 t/m 3.6)
4. Nota van zienswijzen bp Aldi Blerick
5. Nota van wijzigingen bp Aldi Blerick
6. Nota van zienswijze Onttrekking Burgemeester Coenegrachtstraat



Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Aldi Blerick en onttrekken gedeelte Burgemeester Coenegrachtstraat.	team RGWLEV
raadsnummer 2023	34-I	steller S. van den Hoogen
raadsvergadering d.d.	26 april 2023	doorkiesnummer +31 634193709
		e-mail s.vandehoogen@venlo.nl
		datum 1 maart 2023

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 21 maart 2023, registratienummer 1910839;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende,

dat het ontwerp bestemmingsplan Aldi Blerick vanaf 24 november 2022 tot en met 4 januari 2023 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 op 15 december een inloophoudmoment voor de directe omgeving heeft plaatsgevonden;

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 Aldi Blerick;

dat de zienswijze van reclamant 1 conform de nota van zienswijze niet 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;

dat Gedeputeerde staten bij schrijven van 29 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;



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, niet over te nemen.
3. De zienswijze van reclamant 2, conform de nota van zienswijzen, gedeeltelijk over te nemen.
4. Het bestemmingsplan Aldi Blerick 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.BP202206ALDIBURGC-VA01) met BGT ondergrond d.d. 25 januari 2022 als in papieren vorm.

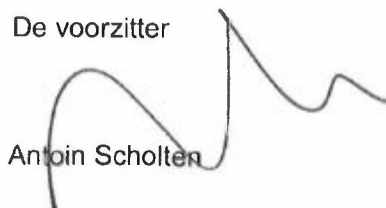
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 april 2023.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Anjoen Scholten



Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Onttrekking aan de openbaarheid Burg.
Coenegrachtstraat te Blerick
raadsnummer 2023 34-II
raadsvergadering d.d. 26 april 2023

team RGBORU
steller S. Pijpers
doorkiesnummer +31 686846228
e-mail s.pijpers@venlo.nl
datum 1 maart 2023

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 21 maart 2023, registratienummer 1910839;
gelet op artikel 7, 9 en 11 van de Wegenwet en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende:

dat op grond van artikel 7, 9 en 11 van de Wegenwet een openbare weg onttrokken kan worden aan de openbaarheid;

dat voor gemeentelijke wegen de gemeenteraad bevoegd is;

dat dit besluit om de Burgemeester Coenegrachtstraat gedeeltelijk te onttrekken aan de openbaarheid alleen in samenhang gezien kan worden met het voorgenomen bestemmingsplan "Aldi, Blerick" aan de Drie Decembersingel en Burgemeester Coenegrachtstraat te Blerick;

dat dit bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van het winkelgebied. De ruimte die nu gebruikt wordt voor de Burgemeester Coenegrachtstraat, wordt daarin deels herbestemd tot 'Gemengd'. Omdat de Burgemeester Coenegrachtstraat onderdeel wordt van de uitbreiding van de supermarkt en de herinrichting van het aanleggende parkeerterrein wordt deze gedeeltelijk aan de openbaarheid onttrokken;

dat dit gedeelte van de Burgemeester Coenegrachtstraat in de huidige situatie enkel een functie voor verkeer heeft dat bij de aanliggende winkels en kantoren moet zijn. De weg heeft verder geen functie in het verkeersnetwerk;

dat door het gedeeltelijk aan de openbaarheid onttrekken van de Burgemeester Coenegrachtstraat er meer ruimte voor een kwalitatieve inrichting van het gebied ontstaat;

dat de bereikbaarheid van de aanliggende winkels en kantoren via het nieuw aan te leggen parkeerterrein blijft geborgd;

dat voor het nemen van een onttrekkingsbesluit de procedure zoals omschreven in de Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4 is gevolgd;

dat het ontwerpbesluit van 24 november 2022 tot en met 4 januari 2023 ter inzage heeft gelegen en belanghebbenden gedurende deze periode zienswijzen kenbaar hebben kunnen maken;

Raadsbesluit

dat één zienswijze is ingediend;

dat de zienswijze tegen het ontwerp besluit is samengevat, beoordeeld en van commentaar is voorzien in de nota van zienswijze onttrekken Burgemeester Coenegrachtstraat;

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

besluit:

1. De zienswijze van reclamant 1, conform de nota van zienswijzen, niet over te nemen.
2. De Burgemeester Coenegrachtstraat tussen de Drie Decembersingel en Alberickstraat te onttrekken aan de openbaarheid van wegen.



Besluitgebied

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 april 2023.

De griffier

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Geert van Soest

De voorzitter

A handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop and a long horizontal stroke.

Antoin Scholten

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Aldi Blerick

Het ontwerp bestemmingsplan Aldi Blerick heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 24 november gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het Stadskantoor Venlo en op Ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder heeft gedurende deze termijn ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen kunnen indienen bij de gemeenteraad.

Reacties

Van de gelegenheid tot het indienen van schriftelijke reacties ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan werd gebruik gemaakt door:

1. Reclamant 1
2. Reclamant 2; Forward Advocaten, Docklands 1 D, 5026 SL Tilburg

Hieronder worden de zienswijzen samengevat weergegeven en vervolgens van ons commentaar voorzien. Het bovenstaande betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn benoemd in de samenvatting, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in zijn geheel beoordeeld.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en kunnen ontvankelijk worden verklaard.

Zienswijzen

1. Reclamant 1

Reclamant vreest voor meer overlast en verkeersgevaarlijke situaties in de wijk als de op zich goede plannen van de uitbreiding van de Aldi worden doorgezet zonder dat de verhuizing van COVA juridisch is afgerond.

Reclamant stelt dat binnen gemengd o.a. is toegestaan dienstverlening, kantoren en wonen en vraagt zich af of binnen deze bestemming eventuele uitbreiding van de activiteiten van COVA nog juridisch voorkomen kan worden.

In het bestemmingsplan is volgens reclamant geen rekening gehouden met de aanzienlijke verkeersstromen van COVA busjes en bussen. Door de afsluiting van Burgemeester Coenegrachtstraat moet na aanpassing van het parkeerterrein rondgereden worden over de parkeerplaats of moet in- en uitgestapt worden op de Alberickstraat of Drie Decembersingel. Dit heeft een sterke luchtvervuiling tov de oude situatie en blokkering parkeerplaats tot gevolg.

Reactie gemeente

Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Stadsdeel Blerick heeft het huidige Aldi pand ook nu al een bestemming gemengd. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet voor deze locatie uitsluitend in het ter plaatse uitsluiten van een supermarkt. Het is in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet de intentie de gebruiksmogelijkheden van het betreffende pand nog verder te beperken.

Conform de huidige en toekomstige planregeling is er in het huidige Aldi pand o.a. dienstverlening, kantoren en wonen toegestaan. In het vast te stellen plan zal de regeling voor wonen nog beperkt worden conform het nu geldende parapluplan kamerbewoning. Hierdoor is kamerbewoning tot maximaal 2 personen toegestaan. Voor een kamerverhuurbedrijf met meer dan 2 personen is een afwijking nodig, die onder voorwaarden kan worden verleend.

Qua gebruik zou de COVA in principe haar activiteiten binnen de bestemming gemengd kunnen uitbreiden. Ook kan zich binnen de bestemming gemengd een vergelijkbaar bedrijf vestigen. Op dit moment is dit vooralsnog niet aan de orde gezien het plan voorziet in een verplaatsing van een supermarkt en hervestiging van een detailhandelszaak.

Door de aanpassing van het parkeerterrein zal de verkeerssituatie ter plaatse enigszins wijzigen. Doorgaand verkeer is niet meer mogelijk en het terrein wordt heringericht als parkeerterrein.

In de nieuwe situatie is voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de uitbreiding van de supermarkt. Daarin wordt de huidige parkeersituatie dus uitgebreid. De parkeersituatie wordt niet verergerd door de uitbreiding maar blijft (conform parkeernormen) in het ergste geval "gelijk".

Het parkeerterrein is voldoende toegankelijk voor alle parkerende voertuigen. Het is niet bedoeld als een in- en uitstapzone voor grote aantallen busjes / bussen. Dit is in de basis ook niet gewenst. In de voormalige situatie waren er ook géén officiële in- en uitstapplaatsen voor bussen / busjes. Dit werd gedaan in de aanwezige langspaarkeerplaatsen, waarbij alle bezoekers van- en naar de supermarkt en het winkelcentrum gekruist werden via de Burgemeester Coenegrachtstraat. In de nieuwe situatie is dit dus niet meer volledig aan de orde aangezien men dient te draaien en rond te rijden op het terrein danwel deze activiteiten naar een andere locatie moet verplaatsen.

Het voorliggende plan voor de herinrichting van het parkeerterrein is erop gericht de toegankelijkheid en verkeersveiligheid voor voornamelijk voetgangers en bezoekers op het terrein te verbeteren. Dit gebeurt door het weren van ander verkeer dan bestemmingsverkeer door het juist afsluiten van de Burgemeester Coenegrachtstraat.

De zienswijze wordt niet overgenomen. Wel worden de planregels aangevuld voor wat betreft de regels uit het parapluplan Kamerbewoning.

2. Reclamant 2; Forward Advocaten, Docklands 1 D, 5026 SL Tilburg

Nieuwe stedelijke ontwikkeling en behoefte in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking en maatvoeringen

- Er wordt onvoldoende onderbouwd dat het plan in een behoefte voorziet.
- Het plan maakt bebouwing mogelijk ten behoeve van een supermarkt op gronden waarop dat ingevolge het vorige planologisch regime niet was toegestaan.
- Van een beperkte uitbreiding is geen sprake gezien het brutovloeroppervlakte met meer dan de helft toeneemt.
- Voorzien wordt in uitbreiding van de supermarkt in een gebouw met een oppervlakte groter dan 500 m². Bovendien neemt het nieuwe planologische ruimtebeslag toe, terwijl tevens in een planologische functiewijziging wordt voorzien. De ontwikkeling dient in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt, zodat artikel 3.1.6. tweede lid van het Bro van toepassing is.
- Ten onrechte is geconstateerd dat er geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling.
- Voorafgaand aan de ontwikkeling had een onderzoek naar de behoefte van de nieuwe stedelijke ontwikkeling verricht moeten worden. Minimaal een distributieplanologisch toets had uitgevoerd moeten worden, waarbij de supermarktstructuur in Blerick-Venlo in beeld wordt gebracht en aangegeven wordt welke relevante plannen en initiatieven reeds aanwezig zijn.
- Reclamant stelt dat in de plantoelichting de bestaande situatie en uitbreiding van de supermarkt met onjuiste metingen zijn aangegeven. Hierdoor zijn betrokken belangen onvoldoende afgewogen en met name de belangen van client.

Reactie gemeente:

Ten aanzien van de vraag of de beoogde ontwikkeling aan te merken is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling heeft een nadere beschouwing plaatsgevonden. Deze beschouwing heeft in tegenstelling tot hetgeen in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen er toe geleid dat de ontwikkeling naar aard en omvang is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangevuld en de Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen. Volgens de systematiek van de 'ladder' is een ruimtelijk-functionele effectenanalyse noodzakelijk, waarin de behoefte aan de ontwikkeling wordt aangetoond en de effecten hiervan op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en in het verlengde daarvan het woon-, leef-, en ondernemersklimaat inzichtelijk worden gemaakt. Uit de effectenanalyse blijkt o.a. het volgende:

Kwantitatieve behoefte

De effectenanalyse toont de indicatieve berekeningen van het economisch functioneren van de dagelijkse sector in de gemeente Venlo en specifiek Blerick.

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks aanbod binnen de gemeente Venlo op een vloerproductiviteit van circa € 7.325 per m² wvo, circa 5% beneden het landelijk (gewogen) vijfjaarsgemiddelde. Dit biedt in kwantitatieve zin geen directe aanleiding om het dagelijks winkelaanbod uit te breiden.
- Verwacht wordt dat het huidige aanbod op een gezond niveau functioneert. In Limburg is het normaal dat supermarkten iets onder het landelijk gemiddelde functioneren. De omzet ligt lager, maar ook de lasten (met name huurprijs).
- Als gevolg van bevolkingsgroei en een optimalisering van de binding (tot 90% a 95%), nemen de totale bestedingen in de gemeente Venlo fors toe. Hierdoor is de uitbreiding van supermarktmeters ook kwantitatief te verantwoorden.
- Het dagelijks aanbod in Blerick functioneert op een vloerproductiviteit van circa € 7.775 per m² wvo, nagenoeg gelijk aan het landelijk (gewogen) vijfjaarsgemiddelde. Dit biedt eveneens geen directe aanleiding om het dagelijks winkelaanbod in kwantitatieve zin uit te breiden. Ook hier geldt echter de nuance ten aanzien van het functioneren en de aanvaardbare afwijking ten opzichte van de landelijk norm.
- De bevolking in Blerick neemt de komende jaren eveneens beperkt toe. Dit geldt ook voor de binding en toevloeiing. Hierdoor nemen ook de bestedingen in Blerick toe. Na de beoogde ontwikkeling van Aldi (en het foodconcept van Jumbo) komt de vloerproductiviteit van dagelijkse winkels in Blerick op hooguit 10 à 13% ten opzichte van het landelijk gemiddelde te liggen. Daarbij geldt wederom de nuance dat dagelijkse winkels in Limburg met een lagere vloerproductiviteit (ten opzichte van het landelijk gemiddelde) stabiel gezond kunnen functioneren.
- Op basis van deze uitkomsten is geen verdringing of leegstand te verwachten.

Kwalitatieve behoefte

Het beoogde initiatief van Aldi draagt nadrukkelijk bij aan de consumentenverzorging binnen de gemeente Venlo en specifiek Blerick en Blerick-Noord.

- Aldi is in de huidige vorm te klein en niet toekomstbestendig. Uitbreiding, cq. modernisering is van belang om invulling te kunnen geven aan de hedendaagse consumentenbehoeften (ten aanzien van assortiment, gemak, winkelbeleving- en comfort, etc.). De behoefte aan grotere supermarkten heeft bovendien een extra dimensie gekregen vanwege de coronacrisis (en consumenten die meer bewust omgaan met afstand houden).
- Inwoners van Blerick-Noord krijgen de beschikking over een aantrekkelijke discountsupermarkt met moderne maatvoering op een centrale en goed bereikbare plek in de wijk. Het initiatief sluit hiermee aan op de behoeften van de consument, die gebaat is bij een modern, comfortabel en goed bereikbaar supermarktaanbod.
- De huidige locatie biedt onvoldoende ruimtelijk-fysieke mogelijkheden voor de beoogde uitbreiding. Tegelijkertijd is uitbreiding binnen het huidige winkelgebied

beleidsmatig wel wenselijk. Verplaatsing van Aldi biedt mogelijkheden om de beleidsmatige gewenste uitbreiding te faciliteren.

- Versterking van wijkcentrum Vastenavondkampstraat betekent versterking van de beleidsmatige hoofdstructuur. Aldi krijgt een aantrekkelijke moderne maatvoering, waar het wijkcentrum als geheel van profiteert. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het wijkcentrum en behoud van de fijnmazige boodschappenstructuur in Blerick.

Effecten aanvaardbaar

Naar verwachting zal de beoogde ontwikkeling van Aldi niet resulteren in onaanvaardbare omzet- en leegstandseffecten.

- Hoewel Aldi in omvang toeneemt, betreft het nadrukkelijk de uitbreiding van een bestaande supermarkt die al meerdere jaren een plek heeft binnen de gemeentelijke detailhandelsstructuur.
- De totale uitbreiding bedraagt per saldo circa 264 m² wvo. Indien 264 m² wvo wordt toegevoegd, dan is het omzeteffect op gemeenteniveau naar verwachting nihil.
- Op het niveau van Blerick is het omzeteffect naar verwachting circa 3%. Dit is eveneens zeer beperkt.
- Geconcludeerd wordt dat ook indien wordt ingezoomd op de lokale effecten, nog steeds sprake is van een aanvaardbaar omzeteffect dat moet worden beschouwd als ondernemersrisico. Het economisch functioneren van het bestaande dagelijkse aanbod in de gemeente Venlo en specifiek Blerick komt niet in gevaar. Verdringing wordt niet verwacht.

Tegelijkertijd vinden er binnen de gemeente Venlo diverse andere supermarktontwikkelingen plaats. Al deze ontwikkelingen hebben effect op het economisch functioneren van de dagelijkse sector in de gemeente Venlo.

- Zoals eerder aangegeven is de daling van de gemiddelde vloerproductiviteit op gemeenteniveau aanvaardbaar. Dit is ondernemersrisico en leidt niet tot verdringing van andere supermarkten.
- Alle ontwikkelingen hebben een duidelijk eigen verzorgingsgebied (Blerick, Tegelen, Venlo-Oost). De effecten vinden dan ook vooral plaats in de betreffende stadsdelen of wijken. Het effect van de ontwikkeling op Trefcenter spreidt zich over een groot gebied (regionaal).
- Het supermarktaanbod wordt op diverse plekken gemoderniseerd om invulling te geven aan de consumentenbehoefte en om toekomstbestendig te blijven. Dit is positief voor zowel de consumentenverzorging als de detailhandelsstructuur.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet zijn te verwachten. Per saldo draagt het initiatief juist positief bij aan het woon- en leefklimaat, omdat het voorzieningenaanbod ten aanzien van dagelijkse artikelen voor de inwoners van Blerick en specifiek Blerick-Noord versterkt wordt. Ook het ondernemersklimaat neemt per saldo niet af, omdat niet verwacht wordt dat er zaken zullen verdwijnen als gevolg van het de beoogde ontwikkeling van Aldi.

De zienswijze wordt overgenomen voor betreft het ontbreken van een ladderbeoordeling en ruimtelijk-functionele effectenanalyse. Het plan is hierop aangevuld.

Regionale detailhandelsvisie Noord Limburg (Pol2014) / detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025

Volgens reclamant dient te worden geconcludeerd dat de toetsingskaders van het POL2014 en het detailhandels beleid Venlo 2015-2025 niet correct zijn toegepast. Om dit te onderbouwen haalt reclamant een aantal passages uit het beleid aan:

Reactie gemeente:

Reclamant stelt dat de toetsingskaders van het POL 2014 en het detailhandelsbeleid 2015-2025 niet correct zijn toegepast en haalt daarvoor een aantal passages uit het beleid aan. Reclamant onderbouwd echter verder niet concreet waarom dit beleid niet goed toegepast zou zijn. Ons inziens is de ontwikkeling juist in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit nog nader uit een gezet.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Relevante leegstand

- Het pand Alberickstraat 9 van totaal 162 m2 staat al ruim 1 jaar leeg en blijkt lastig te verhuren.
- Het voormalige magazijn van Aldi (Alberickstraat 13a) met een oppervlakte 126 staat ook leeg.
- Bij verplaatsing van Kafkas naar het oude Aldi plan zal op de oude locatie van Kafkas een ruimte over blijven van 486 m2
- In totaal kan dus een leegstand ontstaan van 774 m2
- Gevreesd wordt voor negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling in de vorm van grotere leegstand van het winkelcomplex. Waardoor het ondernemersklimaat aanzienlijk zal verslechteren, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het kader van de behoefte aan nieuwe m2 supermarkt en de (leegstand)effecten van de ontwikkeling in het winkelcentrum Vastenavondkamp had nader onderzoek dienen plaats te vinden. Het initiatief heeft blijvende negatieve effecten op de bestaande detailhandelsstructuur en/of de in het detailhandelsbeleid aangegeven ontwikkeling daarvan. Dit is in strijd met het detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025.
- Volgens reclamant dient er eerst overeenstemming te bestaan over een integrale aanpak van het gebied van het winkelcentrum Vastenavondkamp, voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Dit dient nader te worden onderzocht evenals potentiële verloedering door leegstand.
- Bij de voorbereiding is verzuimd dit aspect zorgvuldig te onderzoeken en gemotiveerd mee te wegen in het kader van de belangenafweging. Dit is in strijd met artikel 3:2 en 3:4 van de Awb.

Reactie gemeente:

De door reclamant aangehaalde panden liggen buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Op deze panden rust momenteel de bestemming gemengd. Het onderhavige bestemmingsplan wijzigt daar niets in. De panden worden daardoor ook niet beperkt in hun gebruiksmogelijkheden.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het winkelcentrum met een bestemming gemengd uitgebreid ten behoeve van een verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt. Binnen de bestaande bebouwing en binnen de door reclamant aangehaalde panden is niet genoeg ruimte om het beoogde programma voor de supermarkt aaneengesloten te huisvesten.

Dat het initiatief blijvende negatieve effecten op de bestaande detailhandelsstructuur en/of de in het detailhandelsbeleid aangegeven ontwikkeling daarvan zou hebben, onderbouwd reclamant verder niet.

Door de verplaatsing en modernisering van de supermarkt zal de lokale consumentenverzorging ter plaatse vergroot worden. Het initiatief kan daarnaast zorgen voor nieuw elan in het winkelcomplex, waardoor ook andere functies aangetrokken kunnen worden en ook de kansen op herinvulling van de panden van reclamant vergroot worden. Eventuele tijdelijke leegstand betreft een ondernemersrisico.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Herinvulling vrijkomend deel complex

Over de herinvulling van het winkelcomplex wordt geen mededeling gedaan. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het provinciale en gemeentelijke detailhandelsbeleid. Dit dient nader onderzocht en gemotiveerd te worden waarbij een belangenafweging dient plaats te vinden.

Reactie gemeente:

De door reclamant aangehaalde panden liggen buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Op deze panden rust momenteel de bestemming gemengd. Zoals eerder aangegeven wijzigt het onderhavige bestemmingsplan aan de bestemming en gebruiksmogelijkheden van de betreffende panden niets. De panden worden daardoor niet beperkt in hun mogelijkheden. De (frictie)leegstand die tijdelijk voorkomt als gevolg van bedrijfsverhuizingen is noodzakelijk om doorstroming in de markt te houden. Enige leegstand is derhalve nooit helemaal te voorkomen. Eventuele tijdelijke leegstand betreft een ondernemersrisico.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Ecologie

Soortenbescherming. In de toelichting wordt gesteld dat in het kader van de soortenbescherming een aanvullend onderzoek naar beschermde soorten niet noodzakelijk wordt geacht. Dit is onbegrijpelijk gezien er geen enkel flora en fauna onderzoek is uitgevoerd. Volgens reclamant dient minimaal een QuickScan flora en fauna gedaan te worden.

Reactie gemeente:

Een QuickScan Flora en Fauna heeft in het kader van de planontwikkeling ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan niet plaatsgevonden, omdat een dergelijk onderzoek in principe kan worden doorgeschoven naar het vergunningsonderdeel sloop en/of kap. Gezien een dergelijk onderzoek toch op termijn voor de planontwikkeling nodig is is ervoor gekozen de QuickScan Flora en Fauna nu al voor vaststelling op te pakken. Uit het onderzoek blijkt dat het plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen. Dit houdt in dat:

- Ten aanzien van broedvogels het kappen van bomen en het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen dient te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;*
- In het kader van de algemene zorgplicht het noodzakelijk is om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen..*

De resultaten van de QuickScan zijn verwerkt in de toelichting en bijlage van het bestemmingsplan.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Gebiedsbescherming Stikstof

Er is geen onderzoek naar stikstof emissies in de bouwfase en gebruiksfase gedaan. Derhalve kan niet gesteld worden dat significante gevolgen zijn uitgesloten.

Reactie gemeente:

Op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan was een nieuwe release van de Aeries calculator in voorbereiding. Derhalve is ervoor gekozen op dat moment geen berekening te maken met de oude calculator. Voor het vast te stellen plan is een berekening uitgevoerd voor zowel de aanleg als gebruiksfase. Uit de berekening is gebleken dat er geen overschrijdingen plaatsvinden op stikstofgevoelige habitattypen van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Daarmee kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. De berekening is vertaald naar het bestemmingsplan.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Geluid

Er is geen onderzoek gedaan naar geluidoverlast van het laden en lossen van vrachtauto's en de geluidsoverlast van de bevoorradingsroutes in het winkelcomplex. Onderzocht dient te worden of voldaan kan worden aan het bepaalde in art. 2.17 eerste lid Activiteitenbesluit milieubeheer.

Reactie gemeente:

Het initiatief is getoetst aan de Handreiking bedrijven en milieuzonering. Voldaan kan worden aan de richtafstand welke bij de betreffende milieucategorie geldt voor geluid waarbij is uitgegaan van de richtafstand welke geldt voor 'gemengd gebied'. Nu aan deze richtafstand wordt voldaan zijn er geen omstandigheden waarom er voor een grotere richtafstand gekozen had moeten worden. Op grond hiervan is een akoestisch onderzoek in het kader van de ruimtelijke inpassing (ruimtelijk spoor) niet aan de orde.

De (nieuwe) inrichting zal voor wat betreft de akoestische inpasbaarheid in het milieuspoor moeten voldoen aan het bepaalde in artikel 2.17 eerste lid Activiteitenbesluit. Indien er in de avond- en/of nachtperiode meer dan 4 verkeersbewegingen plaatsvinden met vrachtwagens (artikel 1.11 lid 1) dan wel niet is uitgesloten dat niet voldaan kan worden aan de normen zoals gesteld in artikel 2.17 (artikel 1.11 lid 5) kan de gemeente in het kader van de melding activiteitenbesluit een akoestisch onderzoek vragen. De beoordeling of uitvoering gegeven zal worden aan artikel 1.11 lid 1 dan wel 1.11 lid 5 vindt plaats na ontvangst van de melding.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Verkeersafwikkeling / verkeersbewegingen / verkeershinder / verkeersveiligheid / laden en lossen

Er is sprake van uitbreiding assortiment alsook van extra verkeersbewegingen. De toelichting gaat niet in op de extra verkeersbewegingen en de te verwachten uitbreiding van het laden en lossen met vrachtwagens en de langere loopafstand (door het winkelcomplex).

Het laden en lossen vindt plaats in de buitenruimte, die daar niet erg geschikt voor is. De vrachtwagen van de Aldi, Plusmarkt en supermarkt van Kafkas zullen elkaar hinderen bij het inrijden en terugsteken in de laad- en losplaats. Daarbij is de vraag of laden en lossen niet inpandig moet plaatsvinden. Het tegelijk met meerdere vrachtwagens is niet mogelijk, hetgeen tot overlast en tevens tot eventuele verkeershinder kan leiden.

Reactie gemeente:

Het laden en lossen zal in de nieuwe situatie plaatsvinden op de locatie waar dit van oudsher ook altijd heeft plaatsgevonden. De insteek steeg is voldoende breed zodat meerdere vrachtauto's gelijktijdig kunnen laden en lossen.

Het plan voorziet enkel in een herinrichting van het voorliggende terrein. Daarbij wordt de nieuwe situatie een afgesloten parkeerterrein in tegenstelling tot de huidige situatie waar een weg is gelegen die doorgang geeft voor verkeer dat niet bij het winkelcentrum hoeft te zijn. Dit maakt dat het verkeer ter plaatse in de nieuwe situatie over het algemeen zelfs méér aandacht heeft voor bijzondere bewegingen waarmee de situatie dus veiliger wordt. Het laden en lossen op het eigen terrein, inpandig- of niet blijft daarbij verder gelijk aan de huidige situatie.

Verkeerbewegingen vrachtverkeer: De supermarkt wordt uitgebreid waarbij sprake is van een stuk magazijn en winkel. De vraag in hoeverre deze uitbreiding een daadwerkelijke toename aan vrachtverkeer oplevert is in de basis niet te maken en afhankelijk van de supermarkt maar ook het beleid en de planning van de supermarkt. Ervaring leert dat extra vrachtwagens en ritten bij een beperkte uitbreiding van een supermarkt niet zonder meer "opgeplust" worden. Dit is ook afhankelijk van de mate van omvang van de huidige supermarkt welke mogelijk niet volledig vrachtwagen-vullend is.

Voor wat betreft de door reclamant geschetste langere loopafstanden wordt opgemerkt dat de locatie van het huidige parkeerterrein deels gelijk zal blijven en in totaliteit wordt verandert. Hierdoor worden de parkeervakken die nu het verst weg liggen verschoven waardoor deze zelfs dichter bij de winkel worden gesitueerd.

De zienswijze wordt niet overgenomen

Aanvaardbaar bedrijfsklimaat en woon- en leefklimaat

Er is geen deugdelijk en zorgvuldig onderzoek verricht naar een aanvaardbaar bedrijfsklimaat alsook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Reactie gemeente:

De supermarkt zelf betreft geen milieugevoelige functie. Voor de beschouwing of een goed woon- en leefklimaat van de milieugevoelige functies in de omgeving gewaarborgd kan blijven is in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan het volgende beschouwd. De directe omgeving van het besluitgebied wordt, gelet op de functiemenging aangeduid als gemengd gebied. In gemengd gebied bedraagt de richtafstand voor detailhandel, (in dit geval een supermarkt, milieucategorie 1) 0 meter. In beginsel wordt daarmee altijd aan de richtafstand voldaan. Bovendien was ter plaatse van de beoogde verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt al sprake van gelijkwaardige functies, zijnde detailhandel.

De (nieuwe) inrichting zal voor wat betreft de akoestische inpasbaarheid in het milieuspoor moeten voldoen aan het bepaalde in artikel 2.17 eerste lid Activiteitenbesluit. Indien er in de avond- en/of nachtperiode meer dan 4 verkeersbewegingen plaatsvinden met vrachtwagens (artikel 1.11 lid 1) dan wel niet is uitgesloten dat niet voldaan kan worden aan de normen zoals gesteld in artikel 2.17 (artikel 1.11 lid 5) kan de gemeente in het kader van de melding activiteitenbesluit een akoestisch onderzoek vragen. De beoordeling of uitvoering gegeven zal worden aan artikel 1.11 lid 1 dan wel 1.11 lid 5 vindt plaats na ontvangst van de melding.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Bouwoverlast

In de toelichting wordt op geen enkele wijze ingegaan op de overlast tijdens de bebouwingswerkzaamheden.

Reactie gemeente:

Overlast door bouwwerkzaamheden heeft geen betrekking op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Daarnaast is in de zienswijze niet aannemelijk gemaakt dat sprake zal zijn van ernstige overlast door de beoogde bouwwerkzaamheden. Het geluid ten gevolge van bouw- en sloopactiviteiten wordt geregeld in artikel 8.3 Bouwbesluit 2012 en behoeft verder geen aandacht in het kader van het bestemmingsplan.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Nota van wijzigingen bestemmingsplan Aldi Blerick

Toelichting

3.1.4 beschouwing Ladder voor duurzame verstedelijking en ruimtelijk-functionele effectenanalyse vertaald naar toelichting.

3.3.1. 'Vertaling naar onderhavige ontwikkeling' nader onderbouwd.

4.4 Ecologie: Stikstofberekening en QuickScan flora en fauna vertaald naar toelichting.

4.6 Waterhuishouding. Paragraaf Hemel- en afvalwater aangevuld.

Regels

3.1.1 regel voor Kamerbewoning toegevoegd.

3.2.1.d. brutovloeroppervlakte supermarkt begrensd tot 1.523 m².

3.5.d. regeling kamerbewoning opgenomen.

3.6.3. afwijkingsbevoegdheid kamerbewoning opgenomen.

Onderzoeken

1. Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Aldi Blerick

2. Stikstofdepositieberekening

3. Quicksan flora en fauna