

Ladderonderbouwing horeca Venloseweg 104-106 Tegelen



titel rapport
**Ladderonderbouwing
horeca Venloseweg
104-106 Tegelen**

datum
19 juli 2023

projectnummer
P04667

opdrachtgever
Visser's Energy Group

BRO
Projectleider
JCJV

Projectteam
JCJV

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1	Introductie	3
1.1	Initiatief	3
1.2	Planologisch kader	3
1.3	Introductie Ladder duurzame verstedelijking	4
1.4	Opzet van het rapport	5
2	Trends en marktverkenning horeca in regio	6
2.1	Afbakening verzorgingsgebied	6
2.2	Trends en ontwikkelingen horeca	6
2.3	Marktverkenning horeca kwantitatief	7
2.4	Marktverkenning horeca kwalitatief	9
2.5	Plancapaciteit en relevante plannen	9
2.6	Toekomstperspectief horeca algemeen	9
2.7	Conclusies behoefte horeca planlocatie	10
3	Beleidskaders	11
3.1	Overheidsbeleid	11
3.1.1	Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)	11
3.1.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	11
3.1.3	Gemeentelijk beleid	11
3.2	Plannen in de regio	12
4	Toets ladder voor duurzame verstedelijking	13
4.1	Behoefte	13
4.2	Relevant verzorgingsgebied	13
4.3	Effecten	13
4.4	Locatie	14
4.5	Conclusie	14

1 Introductie

1.1 Initiatief

Achtergrond ontwikkeling

Aan de Venloseweg 104-106 te Tegelen wordt een Waterstof Tankstation inclusief Fast-Chargers voor motorvoertuigen ontwikkeld. Op de planlocatie is nu een tankstation, fietsenwinkel en carwash gelegen. Daarnaast bestaat het plan om twee horecagelegenheden, enige retail (binnen tankshop) en fitness toe te voegen.

De planlocatie ligt in het noordoosten van de kern Tegelen op een gemengd bedrijventerrein aan de A73 en de doorgaande weg tussen Venlo en Tegelen.



Figuur 1: Planlocatie

Het initiatief

De horeca behelst totaal ca. 828 m² bvo binnenruimte en ca. 170 m² buitenterras. De belangrijkste component is een laagdrempelige tankshop op begane grond en verdieping. Totale omvang (horeca en retail samen) ca. 465 m² bvo en ca. 110 m² terras. De betreffende horecaformule Moments & More ("Eten, drinken en beleven") is in Nederland reeds op diverse

locaties langs snelwegen gevestigd. Het wordt gekenmerkt door een ruime opzet, veelzijdig assortiment, moderne vormgeving en een hoogwaardige uitstraling.

Daarnaast komt een afzonderlijke fastservice horecazaak met een omvang van ca. 360 m² (zitgedeelte ca. 125 m²), met een terras van ca. 60 m². Samen omvat de nieuwe horeca derhalve ca. 828 m² binnenruimte inclusief retail. Het oppervlak aan 'echte' horeca omvat volgens onze inschatting maximaal ca. 709 m² bvo. Dit beperkt zich tot de horeca categorie 2 in de fastservice sector. Een restaurant is ter plekke niet toegestaan.

De horeca moet vanwege haar omvang (meer dan 500 m² binnenruimte) worden beschouwd als een zogenaamde nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De horeca kan deels worden beschouwd als ondersteunend en ondergeschikt aan het tankstation, maar wordt in dit rapport (vanwege de substantiële omvang) wel getoetst aan de Ladder.

De functies tankstation en fietsenwinkel zijn reeds gevestigd en positief bestemd en hoeven derhalve niet te worden beladderd. De fitness behoeft vanwege de beperkte omvang (ca. 350 m² bvo) eveneens niet te worden beladderd. Dit geldt ook voor de bescheiden retail (ca. 116 m² bvo) binnen de tankshop. De retail is bovendien ondergeschikt aan de functie als tankstation.

1.2 Planologisch kader

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen het bestemmingsplan 'Tegelen Noord', zoals vastgesteld op 21 december 2011 door de gemeenteraad van Venlo. Ingevolge dit bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Bedrijf', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Detailhandel'. Op het plangebied ligt te-

vens een aantal functieaanduidingen. Dit zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf', 'specifieke vorm van gemengd – reclamemast' en 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'. Daarnaast ligt op het plangebied de

gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone – lpg', en 'vrijwaringszone – weg'. Er geldt een maximaal bebouwingspercentage van 100% en een maximum goot- en bouwhoogte van 6 meter. De gronden binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën 1 en 2 zoals die zijn genoemd in de Lijst van Bedrijven, een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf', een tankstation met verkoop van lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkoop motorbrandstoffen met lpg' en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

De gronden binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting, straatmeubilair en voorzieningen van algemeen nut. De gronden binnen de bestemming 'Detailhandel' zijn bestemd voor detailhandel, met uitzondering van een supermarkt, een reclamemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – reclamemast' en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Een klein gedeelte ten noorden van het plangebied is gelegen binnen bestemmingsplan 'Rijksweg 74', zoals vastgesteld op 24 april 2013 door de gemeenteraad van Venlo. Volgens dit bestemmingsplan ligt op de locatie de bestemming 'Verkeer' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbescherming Venlo schol' en 'vrijwaringszone – weg 2'.

Het voornemen voorziet in gebouwen en bouwwerken die buiten de bestaande bouwvlakken vallen, waarbij de maximale bouwhoogte wordt overschreden en deels binnen de aanduiding 'vrijwaringszone – weg' wordt gebouwd. Er wordt circa 1.045 m² aan horeca toegevoegd. Daarnaast vervalt het LPG-opslag- en verkooppunt en hiervoor in de plaats komt een waterstofopslagpunt met verkooppunt.

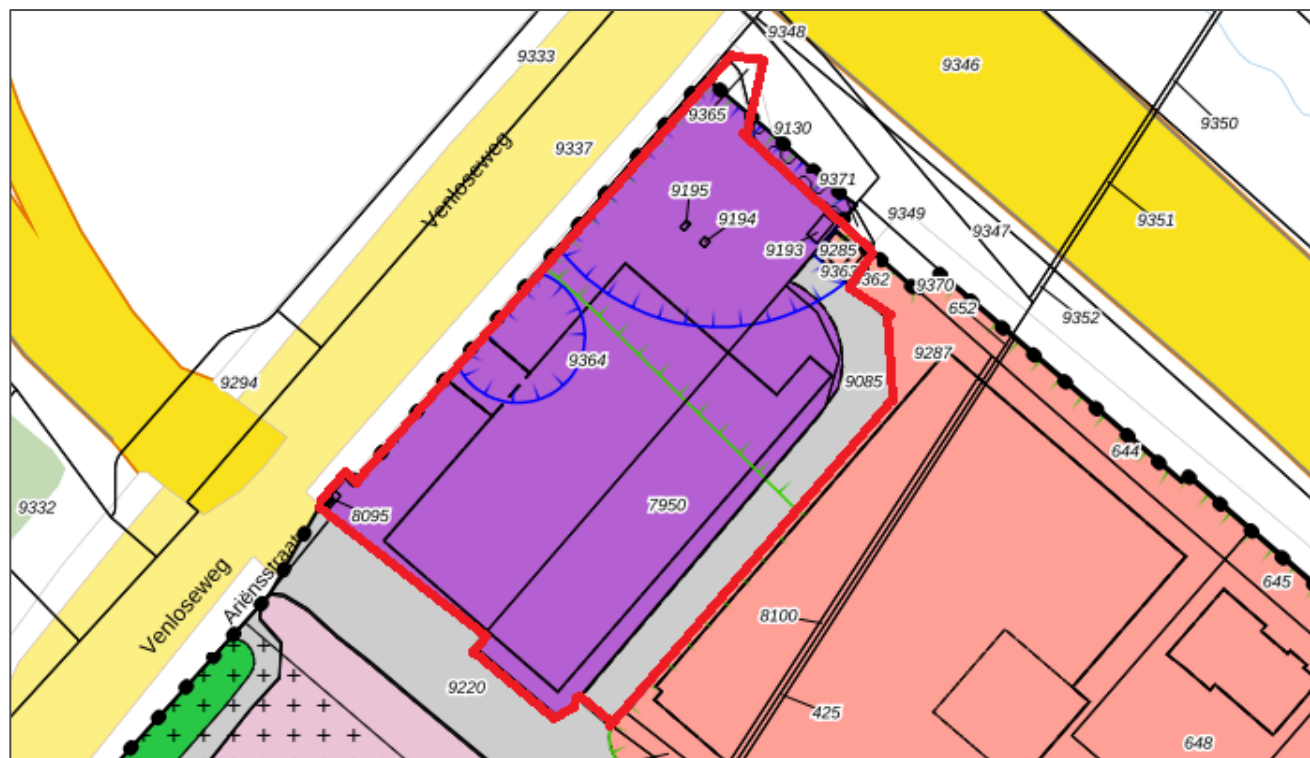
1.3 Introductie Ladder duurzame verstedelijking

De ontwikkeling van horeca als beschreven is niet toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking ('ladder') heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, op basis van art. 3.1.6. lid twee, een beschrijving van:

- de behoefte aan de betreffende ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied;



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Tegelen Noord' met ligging projectlocatie (rood omlijnd)



Figuur 1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Rijksweg 74' met ligging projectlocatie (rood omlijnd)

- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

1.4 Opzet van het rapport

In hoofdstuk 2 wordt de ontwikkeling gezien in het licht van landelijke trends, het relevante aanbod en de behoefte in de relevante regio (kwantitatief en kwalitatief). Tevens wordt de relevante regio afgebakend. Hoofdstuk 3 beschrijft de essenties van het relevante overheidsbeleid.

Tot slot worden in hoofdstuk 4 de belangrijkste conclusies geformuleerd t.a.v. de toetsing aan de Ladder van de horeca-functie. Dit aan de hand van de beschreven analyses in dit rapport.

2 Trends en marktverkenning horeca in regio

In dit hoofdstuk wordt de behoefte aan horeca binnen de beschreven ontwikkeling nader onderbouwd. Dit aan de hand van trends, beleidskaders en een marktverkenning o.b.v. vraag en aanbod.

We gaan in dit onderzoek uit van de fastservicesector, omdat alleen deze branche van toepassing is op de beschreven ontwikkeling. Fastservice horeca omvat o.a. fastfoodrestaurants, pannenkoekenrestaurants, snackbars, grillrooms, ijs-salons, etc.

2.1 Afbakening verzorgingsgebied

De relevante regio voor het programma is gedefinieerd als het gebied van waaruit bezoekers in maximaal 20 minuten reistijd per auto (tijdens daluren) de locatie kunnen bereiken. Uit onderzoek blijkt namelijk dat 79% van de sociaal-recreatieve trips in Nederland een actieradius van minder dan 20 km heeft. Het ContinuVrijeTijdsOnderzoek (CVTO) komt tot gemiddeld 8,6 km enkele reis per toeristisch-recreatieve trip. We veronderstellen dat dit in grote lijnen ook van toepassing is voor de plantwikkeling.

Op basis van zowel de 20 minuten autoreistijd zijn de volgende gemeenten hier relevant:

- Venlo;
- Horst aan de Maas;
- Peel en Maas;
- Beesel.

De keuze voor alleen gehele gemeenten binnen de regio als geografisch uitgangspunt is gemaakt vanwege de brede beschikbaarheid van cijfers over vraag en aanbod op dat niveau.

2.2 Trends en ontwikkelingen horeca

Vraagzijde

- Mensen eten en drinken steeds meer 'buiten de deur'. Deze markt is inmiddels al goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc. Bovendien wordt er door horecazaken steeds meer thuisbezorgd.
- Goede horeca is essentieel voor een sterke gebiedsontwikkeling gericht op bewoners, recreanten, werkers en/of passanten. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid, gastvrijheid en beleevingswaarde.
- De consument gaat meer op zoek naar een unieke ervaring: producten en locaties met een bijzondere of emotionele lading.
- Nederland ontwikkelt zich tot 'leisureland' waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en vrijetijdsconcepten kunnen.
- De bestedingen in de horecasector groeiden t/m 2019 landelijk met opvallende cijfers. Dit geldt met name voor de fastfoodbranche, restaurants (+35% tussen 2010 en 2019) en hotels. Alleen in de branche cafés blijft de groei wat achter (zie figuur 3).
- In de 'coronajaren' 2020 en 2021 daalden de bestedingen in de horeca fors, vanwege de gedwongen sluiting van de sector in diverse perioden.

Aanbodzijde

- De horeca is een zeer veerkrachtige sector. We verwachten dan ook dat op termijn (na de Coronacrisis) de

bestedingen weer zullen stijgen, wat kansen biedt voor bestaande en nieuwe horeca.

- Voor onderscheidende horecaformules (in het hogere en lagere segment), die creatief inspelen op de gebiedskwaliteiten en consumententrends bestaat altijd perspectief.
- Nieuwe zaken worden groter; vanwege omzeteisen en de behoefte aan multifunctionaliteit. Bedrijven organiseren steeds vaker culturele en recreatieve activiteiten en/of verhuren zalen. Hiervoor is ruimte nodig, die in binnensteden en andere (hoofd)centra vaak niet aanwezig is. Ook door de recente corona-crisis is meer ruimte nodig, zowel binnen als buiten.
- Horeca wordt steeds meer met andere functies (bijv. detailhandel, cultuur, vermaak, recreatie) gemixt. Soms is horeca de hoofdfunctie, soms niet. Cross-selling, waarbij aanvullende producten of diensten worden verkocht aan de klant, heeft de toekomst.
- Horecazaken zijn vaak beeldbepalend voor gebieden en worden daarom soms doelbewust ingezet voor gebiedsontwikkelingen en 'placemaking'.
- Het rendement van veel horecazaken staat onder druk. Er is in veel gebieden 'teveel van hetzelfde'. Dit betreft vooral horecazaken met onvoldoende eigenheid/uniciteit, marketing, een gedateerde inrichting, uitstraling of menukeuze. Ze hebben veelal onvoldoende budget voor productvernieuwing.
- Waarschijnlijk leidt het Coronavirus tot een versnelde sluiting van onrendabele horeca, maar de behoefte onder consumenten groeit nog steeds. Zie voor de verwachte effecten van het coronavirus par. 6.

2.3 Marktverkenning horeca kwantitatief

Een Ladderonderbouwing voor horeca is primair gericht op de kwalitatieve meerwaarde van de ontwikkeling (in brede zin) en de ruimtelijke effecten waaronder leegstand. Het omvat dus geen 'traditioneel', uitgebreid marktonderzoek voor de relevante activiteiten. Dit in aansluiting op de jurisprudentie.

Er bestaat voor de beoogde horeca in wezen geen 'vanzelfsprekende' behoefte. De vraag wordt vooral bepaald door de aanbodkwaliteiten in brede zin, waarbij de combinatie tussen product-concept, faciliteiten, vormgeving/uitstraling, doelgroepen, gastvrijheid, marketing en locatie centraal staan. De marktomstandigheden zijn voor horeca en leisure bovendien zeer dynamisch, aan zowel de vraag- als aanbodzijde. De kwantitatieve behoefte wordt in dit kader dan ook slechts indicatief bepaald, met als doel de ruimtelijke effecten (waaronder leegstand) goed te kunnen inschatten. De beoordeling van de kwalitatieve aspecten is zoveel mogelijk geobjectiveerd en is afkomstig van BRO.

Vraagpotentieel horeca

Het inwonertal van de gemeente Venlo (nu ca. 103.000 inw.) neemt de komende jaren beperkt toe (zie tabel 1), maar elders in de regio (nu ca. bijna 100.000 inw.) neemt het af. Voor de gehele regio (nu totaal 202.200 inw.) is sprake van een bescheiden groei met 1% tot 203.800 in 2032. Het regionale consumentendraagvlak voor nieuwe horeca groeit in de regio dus beperkt.



Figuur 4: Ontwikkeling omzet horeca naar branche in Nederland¹

¹ CBS 2020

We benadrukken dat hierbij geen rekening is gehouden met (groei van) de toeristische vraag en stijgende bestedingen in de horeca in het algemeen (particulier, zakelijk). Deze toename wordt wel voorspeld door banken, brancheorganisaties en toeristische netwerkorganisaties, ook post corona (zie par. 6). Zeker in de fastservicesector kan deze toename aanzienlijk zijn (zie hierna).

Tabel 1: Regionale ontwikkeling bevolking (x 1.000)

	2022	2027	2032	2022-2032 (%)
Venlo	103	104	105,2	+2%
Overige regio	99,8	98,2	97	-/- 3%
Totaal regio	202,2	202,8	203,8	+1%

Raming marktruimte horeca Venlo en regio

In deze paragraaf is een **indicatieve** berekening opgesteld voor de regionale marktruimte (behoefte) aan Fastservice horeca. We benadrukken dat marktruimte voor horeca nauwelijks 'modelmatig' kan worden berekend. De behoefte op bijvoorbeeld de onderhavige locatie wordt grotendeels bepaald door de kwaliteiten en het onderscheidend vermogen van het concept, locatiekwaliteiten, wervingskracht op de beoogde doelgroepen en marketing en (zeer belangrijk in de horeca) het ondernemerschap.

De 'behoefte' aan horeca hangt daarnaast samen met de beleidsmatige keuzes t.a.v. het structuurbeeld en het aanbod van onderscheidende gebiedsprofielen voor horeca.

In tabel 2 hebben we de marktruimte voor nieuwe Fastservice horeca in Venlo en de regio bepaald in algemene zin, o.b.v. een zogenaamde distributieve aanpak. Deze aanpak wordt ook in de detailhandel veelvuldig toegepast. Wel is de

Tabel 2: Raming marktruimte horeca Fastservice regio Venlo vanuit distributieplanologische benadering

	Regio Venlo in 2032	
	MIN	MAX
Aantal inwoners 2022 (CBS)	203.800	203.800
Besteding horeca Fastservicesector per jaar (CBS, gemiddelde Nederland)	€ 272	€ 272
Binding inwoners op lokale/regionale horeca Fastservice	70%	75%
Toevloeiing omzet van buiten gemeente/regio	50%	50%
Omzet <u>potentie</u> horeca Fastservice gemeente/regio (x 1 mln.)	€ 77,6	€ 83,2
Omzet <u>claim</u> gevestigd aanbod Fastservice (x 1 mln., zie onder)	€ 73,3	€ 73,3
Marktruimte horeca Fastservice gemeente/regio (x 1 mln.)	€ 4,3	€ 9,9

marktruimte in de horeca altijd globaler en indicatiever (zie boven). Ter toelichting:

- Uitgangspunt voor het aantal inwoners is het jaar 2032 (totale regio 203.800 inwoners, tabel 1).
- De gemiddelde besteding per inwoner aan Fastservice horeca is gebaseerd op het landelijke cijfer uit 2019. Dus pre-corona, toen de horeca (i.t.t. in 2020 en 2021) volledig geopend was. Alles wijst erop, dat deze bestedingen inmiddels weer boven het niveau van 2019 liggen. Dit cijfer is dus een behoudend uitgangspunt.
- Fastservicezaken worden vanwege hun aard (prijsvriendelijk, vervanging van zelf koken, snacks, ijssco's, etc.) vooral in de eigen woonomgeving bezocht, anders dan bijvoorbeeld restaurants of terrassen. Over de binding aan de eigen regio bestaan geen specifieke koopstroomcijfers.
- De gemiddelde koopkrachtbinding ('gebonden bestedingen') in fastservice-horeca binnen de eigen regio ramen we, o.b.v. onze eigen kennis en ervaring, op 70-75%.

- De toevloeiing van omzet van buiten de regio is sterk afhankelijk van de omvang en kwaliteiten van het gevestigde aanbod. In de gemeente Venlo komt 61% van de totale niet-dagelijkse winkelomzet van buiten de gemeente.² Elders in de regio is dat cijfer lager. De toevloeiing van buiten de regio ligt in Fastservice horeca doorgaans wat lager dan in de niet-dagelijkse sector. In onderhavige regio is echter wel veel dag- en verblijfstoe-risme aanwezig, wat de anderzijds toevloeiing verhoogt.
- De toevloeiing van buiten de regio in de branche Fastservice horeca ramen we op gemiddeld 50%, in zowel de minimale als maximale variant.
- De raming van de marktruimte (behoefte) is behoudend ingestoken. We veronderstellen bijvoorbeeld geen toename van bestedingen en gemiddelde omzet per zaak de komende 10 jaar, terwijl dat conform de algemene verwachting waarschijnlijk wel het geval zal zijn. Zie bijvoorbeeld de omzetontwikkeling van de horeca tussen 2005 en 2019 (figuur 4).

² Koopstromenonderzoek Limburg 2019.

- Zeker de fastservicesector stijgt qua bestedingen gestaag door en is, mede vanwege het overwegend prijsvriendelijke en laagdrempelige karakter, nauwelijks gevoelig voor conjuncturele schommelingen. Dit was bijvoorbeeld goed zichtbaar in de jaren 2008-2012 (kredietcrisis, economische recessie).
- Tot 2032 is er vanuit deze benadering in de regio Venlo een marktruimte voor nieuwe Fastservice horeca van netto + € 4,3 – 9,9 mln. per jaar.
- Het zwaartepunt van de regionale marktruimte ligt in de gemeente Venlo, mede door de positieve bevolkingsontwikkeling aldaar.

De geraamde marktruimte is nadrukkelijk indicatief en mede afhankelijk van de specifieke productformules binnen het nieuwe aanbod. Fastservice horecazaken kunnen vaak op een relatief laag omzetniveau toch rendabel functioneren, vanwege de gemiddeld hoge (bruto) winstmarges in deze branche. Ook locatiewaliteiten, onderscheidend vermogen en ondernemerschap spelen een belangrijke rol.

Toelichting omzetclaim gevestigde horeca

De omzetclaim van de bestaande horeca in de regio is als volgt bepaald. Er zijn in de regio momenteel 223 fastservicezaken (bron: Vastgoeddata.nl / Kamer van Koophandel, bewerkt door BRO).

Wanneer we hierop de gemiddelde Nederlandse omzetcijfer voor dit horecatype per zaak toepassen (€ 272.000), dan ontstaat de zogenaamde omzetclaim van het gevestigde aanbod. Deze is weergegeven in tabel 2.

2.4 Marktverkenning horeca kwalitatief

Veruit het belangrijkste horecaconcentratie gebied in de regio is de binnenstad van Venlo. Deze richt zich vooral op recreatief en vaak impulsgericht horecabezzoek, waaronder uitgaan

's avonds. Er zijn dan ook vele restaurants en cafés. In de overige centra binnen de regio (waaronder Tegelen) is het aanbod en de variatie van horeca veel beperkter en vooral winkelondersteunend.

Daarnaast bieden de wijk- en buurtcentra en andere winkelgebieden (Via Venlo) horeca. Dit betreft vooral fastservicezaken, maar er zijn in onderhavige regio ook veel cafés. Ook deze horeca is in hoge mate winkelondersteunend dan wel lokaal verzorgend.

De enige horeca nabij het plangebied (Zuiderbrug) betreft een McDonald's. De aanwezigheid van deze internationaal welbekende horecaformule onderstreept de functie en potenties van het plangebied als enerzijds goed bereikbare horecabestemming voor de lokale/regionale inwoners en anderzijds verzorgingsplek voor automobilisten via de nabijgelegen snelwegen.

2.5 Plancapaciteit en relevante plannen

Plancapaciteit horeca

Er bestaan in het verzorgingsgebied diverse planologische opties voor vestiging van (nieuwe) horeca. Dit betreft echter vooral de centrumgebieden en buurt- en wijkcentra, met veelal een bredere (flexibele) bestemming dan alleen horeca.

Deze locatietypen zijn qua bezoekmotief en –gedrag dus totaal niet vergelijkbaar met de onderhavige 'traffic-locatie' en dus niet relevant in dit kader. Het betreft bovendien veelal reeds jarenlang bestaande plancapaciteit die om uiteenlopende redenen niet wordt benut, bijvoorbeeld door onvoldoende lokaal draagvlak en ontwikkelperspectief, of omdat de locaties al benut worden voor andere functies.

2.6 Toekomstperspectief horeca algemeen

Toekomstperspectief horeca algemeen

De komende jaren worden, na afbouw van de steunmaatregelen, weliswaar extra faillissementen verwacht in de horecasector, maar aan de andere kant ook een verdere groei van bezoek en bestedingen. Meerdere bronnen verwachten dat de horecaomzet landelijk in 2022/2023 reeds weer op het niveau van 'topjaar' 2019 zal zijn. De actuele situatie bevestigt deze prognose.

Horeca is niet meer weg te denken uit het straatbeeld en heeft een belangrijke maatschappelijke functie. Er bestaat een enorme (voor iedereen herkenbare) behoefte aan buitenshuis eten, iets drinken en uitgaan. Mensen willen er weer op uit, anderen ontmoeten en iets 'beleven'. De spaartegoden van particulieren zijn in 2020/2021 bovendien sterk gegroeid, wat met name voor een 'luxeproduct' als horeca zeer relevant is. Wel bestaan vraagtekens of mensen in de toekomst nog dicht op elkaar willen zitten of staan, wat de (verdien)capaciteit van horecazaken kan beïnvloeden.

De horeca is van nature een zeer dynamische en veerkrachtige sector, die creatief inspeelt op veranderende trends, ontwikkelingen en marktomstandigheden. Dat zagen we ook na 2008 (kredietcrisis, recessie): vanaf 2013 nam de horecaomzet landelijk weer snel en vrij aanzienlijk toe. Ook in de coronaperiode was het aanpassingsvermogen van de horecasector goed zichtbaar (thuisbezorgen/afhalen, culinaire wandelingen, nieuwe terrasconcepten en -locaties). Opvallend is dat er overal in Nederland ook nu nog veel aanvragen komen voor nieuwe horecazaken en de financiering daarvan geen wezenlijk knelpunt vormt.

Effecten Corona

Het coronavirus heeft enorme effecten gehad op de horecamarkt, inclusief een volledige sluiting van enige maanden.

Geleidelijk zijn zaken en terrassen (vanaf juni 2021) weer opengegaan.

Onderzoek van Mastercard (juli 2021) wees toen al uit, dat liefst 77 procent van de ondervraagden net zo vaak of vaker uit eten wil of een drankje nuttigen, dan dat ze deden voor de pandemie. Vooral jongeren zijn enthousiast en willen de horeca vaker bezoeken om de lockdown-periode in te halen (22 procent). Men zit liever dan vroeger op het terras i.p.v. binnen.

Opvallend is dat er sinds maart 2020 (begin Coronaepidemie in West-Europa) in Nederland per saldo circa 6% eet- en drinkgelegenheden zijn bijgekomen. Ondernemers investeren dus nog steeds graag in deze sector. Ook het relatief bescheiden aantal faillissementen in Nederland sinds maart 2020 is opvallend. Verder ligt het aantal horecazen in de verkoop momenteel landelijk een derde lager dan pre corona. Belangrijke oorzaak vormen de steunmaatregelen van de overheid. Waarschijnlijk zal het aantal faillissementen na afbouw van deze steun een behoorlijke 'inhaalslag' maken.

2.7 Conclusies behoefte horeca planlocatie

Planinitiatief i.r.t. kwalitatieve behoefte horeca

De beoogde horeca is in belangrijke mate ondersteunend aan de functie als modern tankstation en 'verzorgingspunt' voor automobilisten. De locatie is uitstekend bereikbaar voor automobilisten vanaf zowel de lokale als bovenlokale/regionale infrastructuur (A73/A74) en zal voor een groot deel ook mensen van buiten de regio verzorgen. Ook voor fietsers en voetgangers is de locatie goed bereikbaar. De bushalte Zuiderbrug (3 buslijnen) ligt op zeer korte afstand.

De locatie onderscheidt zich hiermee ook nadrukkelijk van andere denkbare vestigingsplekken voor Fastservice horecazen in de regio. Dit betreft bijvoorbeeld de hoofdcentra van

Tegelen en Venlo. De horeca aldaar heeft veel meer een winkelondersteunend karakter. Fastservice horeca in buurt- en wijkcentra is doorgaans primair gericht op mensen die woonachtig zijn in de omliggende wijken en veel minder op passanten (zoals bij onderhavige ontwikkeling).

Planinitiatief i.r.t. kwantitatieve behoefte

Er is vanuit kwantitatieve (cijfermatige) optiek ruim voldoende marktruimte (behoefte) aanwezig voor de beoogde nieuwe horeca aan de Venloseweg te Tegelen.

De omzetclaim van de onderhavige horecaontwikkeling kan als volgt worden geraamd. Van de totaal ca. 828 m² bvo res-teert volgens onze inschatting maximaal ca. 709 m² bvo 'echte' horeca (de rest is retail). Dit staat gelijk aan een verkoopvloeroppervlak (VVO) van ca. 600 m². O.b.v. de gemiddelde landelijke omzet per m² horeca (ca. € 2.500) bedraagt de totale omzet ca. € 1,5 mln. Hiervan zal, vanwege het profiel als traffic-locatie, naar onze inschatting maximaal twee derde (€ 1 mln.) uit de regio komen. De overige omzet (€ 0,5 mln.) komt van passanten per auto, van grotere afstand. Er bestaat derhalve voldoende marktruimte (behoefte) voor de beschreven ontwikkeling, als we het gemiddelde tussen de minimale en maximale raming als uitgangspunt nemen.

Er zijn geen andere horeca-ontwikkelingen in de regio bekend, die voorzien in de beschreven behoefte. Ook is er geen relevante harde plancapaciteit aanwezig met de kenmerken (ligging, bereikbaarheidsprofiel, omvang, etc.) van onderhavige locatie.

3 Beleidskaders

3.1 Overheidsbeleid

Op het terrein van horeca is nauwelijks specifiek of gebiedsgericht overheidsbeleid geformuleerd. We volstaan hier dan ook met de belangrijkste algemene beleidskaders.

3.1.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg'.

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. Het vervangt het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)'. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg worden een aantal hoofdpogaven onderscheiden:

- het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als het bebouwde gebied;
- een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, moeten met inachtneming van de specifieke eigenschappen van Limburg

op een integrale en toekomstbestendige manier worden geïmplementeerd. Participatie tussen overheid, markt en inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de

3.1.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Dit is in principe een beleidsneutrale omzetting van de (beschreven) Omgevingsverordening. De inwerkingtreding is voorzien op 1 januari 2023.

Het plangebied is niet gelegen binnen milieubeschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het provinciaal beleid.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo Ruimte binnen grenzen'

De ruimtelijke structuurvisie (mei 2014) is verdeeld in vijf thema's c.q. 'majeure opgaven'. Dit betreft:

1. Drukke in het ommeland: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen.
2. Ruimte in de stad: de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal benutten. Bijvoorbeeld middels tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en 'slim slopen'. Het bestaande of al in ontwikkeling genomen aanbod is voor veel functies voor lange tijd voldoende. Inzet op het benutten van leegstand voor herontwikkeling.
3. Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.

4. Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningenclusters, die aansluiten bij de reële behoefte.
5. Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer.

Op de onderhavige planlocatie is ten eerste een knooppunt aangegeven in het (inter)nationaal wegennet. Ten tweede is het aangemerkt als 'Poort van de stad', waarbij versterken van de groene uitstraling van de gemeente een belangrijk aspect is. Ten derde is het gebied Zuiderbrug aangemerkt als perifeer detailhandelscluster op lokale schaal, met beperkte ontwikkelruimte (mits aansluitend en geen ruimte in bestaand vastgoed).

Over de sector horeca worden in deze visie geen specifieke uitspraken gedaan, behalve dat het stedelijk centrum (de binnenstad) hét concentratiegebied voor grootstedelijke en (EU)regionale voorzieningen op het gebied van recreatief winkelen, cultuur, leisure, horeca, hoger onderwijs en dienstverlening is.

Strategische visie gemeente Venlo 'Venlo 2040'

Deze visie (april 2021) beschrijft globaal als hoofdpogaven:

- een gebalanceerde bevolking;
- draagvlak voor voorzieningen;
- kennisontwikkeling en verdienmodellen ;
- een samenleving die zelf zaken oppakt en organiseert.

Over de sector horeca worden geen gerichte uitspraken gedaan.

Horecabeleid

De gemeente Venlo heeft geen actueel integraal horecabeleid.

3.2 Plannen in de regio

Er zijn in de regio geen 'harde' plannen of plancapaciteit bekend met de aard, omvang, doelgroepen en het locatieprofiel van onderhavige ontwikkeling.

4 Toets ladder voor duurzame verstedelijking

Mede op basis van de beschreven analyses en beleidskaders, beoordelen we hieronder het plan voor onderhavige ontwikkeling vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1 Behoeft

Kwalitatieve behoefte leidend

Vanuit de Laddersystematiek zijn er globaal twee soorten behoeften:

- Kwalitatieve behoefte komt voort uit trends en ontwikkelingen, beleidskaders en de meerwaarde en het onderscheidend vermogen van een plan voor wat betreft doelgroepen, marktsegmenten, relatie met de planlocatie en omgeving, etc..
- Kwantitatieve behoefte komt voort uit cijfermatige modelberekeningen van vraag en aanbod en zijn gebaseerd op diverse cijfermatige aannames.

In de ruimtelijke ordening is de kwalitatieve behoefte het meest relevant, mede omdat de kwantitatieve (cijfermatige) behoefte/marktruimte veelal wordt beschouwd als onderdeel van de reguliere marktwerking. Met dit laatste heeft de overheid in principe geen bemoeienis, tenzij extra leegstand wordt verwacht of de markt door een specifieke ontwikkeling duurzaam ontwricht dreigt te raken, met wezenlijke negatieve ruimtelijke, economische of maatschappelijke effecten.

Voldoende kwalitatieve en kwantitatieve behoefte

De ontwikkeling versterkt het profiel van het huidige tankstation/fietsenwinkel als verzorgingspunt voor (met name) automobilisten. De nabijgelegen McDonald's illustreert reeds deze potentie.

Er is in kwantitatieve en kwalitatieve zin behoefte geconstateerd aan de beoogde ontwikkeling van horeca in de fastservice sector, conform de beschreven kenmerken, invulling, omvang en doelgroepen. De horeca (fastservice) zal in hoge mate bezoekers van buiten de regio trekken, zodat de concurrentie op het bestaande aanbod beperkt blijft.

De beoogde fitnessruimte is vanwege haar bescheiden omvang geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Door de bijzondere locatie (uitstekend bereikbaar, tussen Venlo en Tegelen) zal het gebruikers uit een relatief groot gebied trekken. De effecten op bestaande voorzieningen in de regio zullen naar verwachting beperkt zijn en extra leegstand wordt niet verwacht.

Passend in beleidskaders

De ontwikkeling speelt bovendien goed in op de behoefte van de lokale, regionale en provinciale overheden, zoals omschreven in diverse beleidsdocumenten. Horeca heeft een belangrijke meerwaarde voor de economische en maatschappelijke functie van Venlo en de regio (ontmoeting, ontspanning, maatschappelijk). Het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid zet in op hoogwaardige stedelijke woon-, recreatie- en werklocaties

Bovendien sluit de ontwikkeling aan op en is ondersteunend aan het bestaande en beleidsmatig gefaciliteerde PDV-cluster Zuiderbrug, die tevens wordt beschouwd als 'Poort naar de stad'. Ook sluit het, als verzorgingspunt, aan op het (inter)regionale wegennet. De ontwikkeling vindt grotendeels

plaats in bestaande bebouwing met momenteel een laagwaardige uitstraling. Het voorkomt daarmee een dreigende leegstand op termijn.

4.2 Relevant verzorgingsgebied

De handreiking bij de ladder schrijft voor dat aard en omvang van de nieuwe stedelijke ontwikkeling(en) bepalend is voor de afbakening van het verzorgingsgebied. De relevante regio voor het programma is gedefinieerd als het gebied van waaruit bezoekers in maximaal 20 minuten reistijd per auto (daluren) de locatie kunnen bereiken. Dit omvat de gemeenten Venlo, Horst aan de Maas, Peel en Maas en Beesel.

Daarnaast komen er nu reeds veel bezoekers van buiten de regio langs de locatie, met name automobilisten. Eventuele effecten zullen zich dus over een groot gebied spreiden, inclusief Duitsland en België.

4.3 Effecten

De onderhavige ontwikkeling is zonder meer waardevol en onderscheidend binnen de regio, vanwege de bijzondere locatiekwaliteiten (een uitstekend bereikbare 'traffic-locatie') en de combinatie met een modern tankstation en verzorgingspunt voor automobilisten is. Het is complementair aan het bestaande aanbod in Venlo en de regio.

Mede omdat voldoende behoefte is aangetoond en het initiatief een relatief grote reikwijdte heeft, verwachten we geen substantiële (negatieve) effecten op het aanbod van horeca in de regio, dan wel een toename van de leegstand. De ontwikkeling heeft kortom geen negatieve effecten op de leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat en in de regio en genereert, integendeel, in dat opzicht zelfs vooral positieve effecten.

4.4 Locatie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen het huidige stedelijke gebied als gedefinieerd vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking. De locatie heeft dus geen nadere onderbouwing.

4.5 Conclusie

De ontwikkeling van nieuwe horeca op de locatie Venloseweg 104-106 te Tegelen als omschreven in hoofdstuk 1 wordt vanuit de doelstellingen en kaders van de Ladder voor duurzame verstedelijking positief beoordeeld.

De ontwikkeling heeft zowel een lokale als (boven)regionale verzorgingsfunctie en er is voldoende behoefte aanwezig, zowel vanuit kwalitatief als kwantitatief perspectief. Het is dus niet aannemelijk dat de ontwikkeling negatieve ruimtelijke effecten heeft op de horecastructuur inclusief de aangewezen concentratiegebieden. Bovendien past het binnen de vigente beleidskaders.

Er is in de regio geen planologische capaciteit bekend, geschikt voor de onderhavige ontwikkeling.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01