

Nota van zienswijzen voor het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het vergroten en veranderen van een winkelgebouw, een supermarkt, en drie commerciële ruimten aan het Laurentiusplein 1 t/m 25 (oneven), 33, 37, 41 en 43, Laurentiusstraat 5 en 7, Maasbreesestraat 4, 6 t/m 8c (even), 12 t/m 20 (even) te Venlo-Blerick. (zaaknummer 2020-0117)

- bijlage van het besluit op de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo heeft het ontwerpbesluit om een omgevingsvergunning voor het vergroten en veranderen van een winkelgebouw, een supermarkt, en drie commerciële ruimten aan het Laurentiusplein 1 t/m 25 (oneven), 33, 37, 41 en 43, Laurentiusstraat 5 en 7, Maasbreesestraat 4, 6 t/m 8c (even), 12 t/m 20 (even) te Venlo-Blerick, als ontwerp vrijgegeven.

Het ontwerpbesluit is op 12 januari 2021 op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, gepubliceerd in het gemeenteblad (te raadplegen via www.overheid.nl en op de gemeentelijke website www.venlo.nl).

Het ontwerpbesluit voor een omgevingsvergunning voor de aangevraagde activiteiten het “bouwen van een bouwwerk” en “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, heeft vanaf 6 januari 2021 tot en met 17 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het Stads kantoor, Hanzepaats 1 te Venlo. Genoemde stukken konden verder worden geraadpleegd via de gemeentelijke website.

Gedurende de inzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen volgens de daaraan gestelde eisen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Gedurende deze periode zijn een viertal zienswijzen ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Venlo.

Bij de inhoudelijke beoordeling zijn ook de bezwaarschriften betrokken welke zijn ingediend tegen de op 17 april 2020 verleende omgevingsvergunning, met kenmerk 1588987, voor het vergroten en veranderen van een winkelgebouw, een supermarkt en 3 commerciële ruimten aan de Laurentiusplein 1 t/m 25 (oneven), 33, 37, 41 en 43, Laurentiusstraat 5 en 7, Maasbreesestraat 4, 6 t/m 8C (even), 12 t/m 20 (even) te Venlo. De betrokken bezwaarmakers zijn per brieven van 28 oktober 2020 en 8 januari 2021 in kennis gesteld van de gewijzigde vergunningsprocedure van regulier (kruimel) naar uitgebreid.

In totaal gaat het om 5 bezwaarschriften / zienswijzen. Hierna reclamanten A t/m E. Op 23 april 2021 heeft een (mede-) bezwaarmaker zijn bezwaren / zienswijzen ingetrokken.

Zienswijzentermijn

De zienswijzen zijn tijdig ingediend voor afloop van de zienswijzentermijn.

Beoordeling aanvraag

In de ontwerp-vergunning is, op basis van de aanvraag en de daarbij behorende Ruimtelijk-functionele effectenanalyse van BRO, uitgegaan van een concept dat bestaat uit twee separate functies, zijnde een supermarkt enerzijds en een horeca-inrichting anderzijds.

De zienswijze welke tegen dit onderdeel is ingediend (dat de horeca binnen het aangevraagde concept geen hoofdfunctie betreft) kunnen wij begrijpen en is aanleiding geweest voor een heroverweging van de beoordeling van de aanvraag.

BRO heeft in haar oplegnotitie van 28 april 2021 naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen verduidelijkt dat het aangevraagde project beschouwd moet worden als één concept bestaande uit een supermarkt met ondergeschikte horeca. Het betreft niet een supermarkt in de traditionele zin van het woord. De supermarkt vormt hierbij de hoofdactiviteit en de horeca-activiteiten, die gebaseerd zijn op het Beej Benders-concept, moet worden beschouwd als (aan de supermarkt) ondergeschikte horeca.

De ondergeschiktheid van de horeca volgt uit de verhouding binnen het concept tussen enerzijds de supermarkt en de horeca anderzijds. Ook hiervoor moet worden verwezen naar de oplegnotitie van BRO van 28 april 2021. De verhouding supermarkt/horeca op basis van het netto vloeroppervlak ($1378/355 \text{ m}^2$) komt neer op 77%/23%. Kijkend naar de verhouding op basis van de bruto m^2 ($2238/521 \text{ m}^2$) komen we uit op 75%/25%. Hiermee wordt aangesloten bij het door het onderliggende bestemmingsplan 'Centrum Blerick' (hierna: het Bestemmingsplan) in artikel 1 gehanteerde criterium voor een 'ondergeschikte activiteit', zijnde een activiteit waarbij maximaal 30% van de opstallen als zodanig gebruikt mag worden.

Wij zijn van oordeel dat het vergunnen van een supermarkt met ondergeschikte horeca een juridisch-planologisch zuiverder benadering is dan het vergunnen van 2 separate zelfstandige functies. Om het aangevraagde concept te kunnen vergunnen is wel van belang dat de indeling, zoals deze volgt uit figuur 1.1 uit de onderbouwing van BRO als zodanig wordt gerealiseerd én in stand blijft. Uitgesloten moet immers worden dat het netto vloeroppervlak van de supermarkt bij realisatie én gebruik groter wordt dan de 1378 m^2 zoals deze nu zijn aangevraagd. Om die reden zullen wij de tekening van het betreffende figuur 1.1 (separaat opgenomen als Tekening gewijzigd figuur 1.1.) uitdrukkelijk aan de voorwaarden van de omgevingsvergunning verbinden met daarbij een verbod om de maximale metrages voor het supermarktgedeelte en het ondergeschikte horecagedeelte te overschrijden. Wij zullen hier ook op toezien. Zo nodig kunnen wij op basis van deze voorwaarde handhavend optreden. Het overschrijden van de maximale metrages is uiteraard wel toegestaan als de vrijkomende meters ten goede komen aan het bruto vloeroppervlak (lees: de niet voor het publiek toegankelijke gedeelten).

De keuze voor het vergunnen van de supermarkt met ondergeschikte horeca heeft ook gevolgen voor het benaderen van de horecamogelijkheden die het bestemmingsplan biedt in relatie tot hetgeen is aangevraagd. Het bestemmingsplan voorziet in een maximum netto vloeroppervlak aan horecavoorzieningen (categorie 3) van 275 m^2 in het totale winkelpand, waarvan reeds 160 m^2 in beslag wordt genomen door de lunchroom Ambiance van Berden. De ondergeschikte horeca in het concept (met een netto vloeroppervlak 355 m^2), als gezegd naar het voorbeeld van Beej Benders in Venlo, beschouwen wij als een horecagebruik dat niet kwalificeert als horeca-3

of horeca-2, en derhalve als een afwijking van het bestemmingsplan. De onderbouwing van BRO toont aan dat stadsdeel Blerick voldoende marktruimte bevat voor dit type van ondergeschikte horeca.

Op basis van het voorgaande en de aangehaalde oplegnotitie van BRO zullen wij overgaan tot aanpassing van onze beoordeling van de aanvraag in die zin dat vergunning wordt verleend voor het realiseren van een supermarkt met ondergeschikte horeca.

Samenvatting bezwaarschriften, zienswijzen en gemeentelijke reactie

Deze nota van zienswijzen bevat de samenvatting van de bezwaarschriften, zienswijzen en het gemeentelijk standpunt daarop. Waar een samenvatting van is gegeven, heeft deze samenvatting alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenverslag te vergroten. Bij de inhoudelijke beoordeling, is de volledige brief/zienswijzen meegenomen zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt.

Reclamant A

Bezwaarschrift

A.1

De vergunning is verleend in strijd met artikel 4.1. sub b van het bestemmingsplan doordat de supermarkt deels buiten het aanduidingsvlak 'supermarkt' zal worden gesitueerd.

Ad A.1

Deze bezwaargrond is correct. De supermarkt wordt deels buiten het, op de verbeelding aangegeven, aanduidingsvlak gesitueerd. Deze afwijking is gecorrigeerd in de omgevingsvergunning.

A.2

De vergunning is verleend in strijd met artikel 4.4.2 van het bestemmingsplan doordat de supermarkt groter is dan het maximale netto vloeroppervlak van 1.254 m².

Ad A.2

Deze bezwaargrond is correct. Het netto vloeroppervlak van de beoogde supermarkt wordt met 10% uitgebreid tot 1.378 m². Weliswaar is de aanvraag voorzien van een behoeftebeoordeling in de door BRO opgestelde 'Ruimtelijk-functionele effectenanalyse horeca foodmarkt centrum Blerick' (hierna: de Effectenanalyse) die deel uitmaakt van het besluit maar in ons besluit is niet uitdrukkelijk gemotiveerd dat de beoogde verruiming ter grootte van 124 m² (in de Effectenanalyse wordt ten onrechte gesproken ver 125 m²) wordt toegestaan en gebaseerd is op de afwijkingsbevoegdheid (10%) die in artikel 23, aanhef en sub a, van het bestemmingsplan is opgenomen.

Wij voegen hieraan toe dat de betreffende verruiming met 124 m² in ruimtelijk opzicht gering is en aanvaardbaar op grond van de effectenanalyse. Wij zijn van mening dat deze afwijking geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat ter plaatse. De stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit wijzigen niet door deze inpandige aanpassing, terwijl ook de verkeersveiligheid niet zal worden aangetast.

A.3

Reclamant A betoogt dat het gehele concept vergelijkbaar is met een Jumbo Foodmarkt en dus in zijn totaliteit als één supermarkt moet worden beschouwd, mede ook vanwege het ontbreken van een fysieke scheiding in de betreffende ruimte.

Ad A.3

Het aangevraagde concept moet worden beschouwd als een integraal concept, zijnde een supermarkt met ondergeschikte horeca. Verwezen zij naar onze motivering van de verleende omgevingsvergunning.

Opgemerkt moet worden dat de totale footprint van het bouwplan niet wijzigt ten opzichte van de planologisch maximale invulling. Het gaat hier om een beperkte functieverhuizing ten gunste van de supermarkt (124 m² netto) en ondergeschikte horeca (355 m² netto), welke toevoegingen ten koste gaan van 479 m² netto detailhandel.

A.4

Het bouwplan is in strijd met artikel 4.1 sub c nu het voorgenomen horecagebruik niet kwalificeert als horeca categorie 2 maar als horeca categorie 3.

Ad A.4

Ingevolge artikel 1 van het bestemmingsplan luiden de definities als volgt:

horeca categorie 2:

Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd. Daaronder worden begrepen: cafetaria / snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, ijssalon / ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

horeca categorie 3:

Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

Het bestemmingsplan staat op deze locatie alleen horeca in de categorie 3 toe aldus artikel 4.1, aanhef en onder c van het bestemmingsplan. Aangezien de ondergeschikte horeca uit het aangevraagde concept in feite een mengvorm betreft van categorie 2 en 3, past het concept in geen van beide categorieën. Daarom zal de ondergeschikte horeca als een afwijking van het bestemmingsplan beschouwd en vergund worden.

A.5

De losse commerciële ruimte in het kopgebouw zijn in strijd met de bestemming 'dienstverlening'.

Ad A.5

Deze bezwaargrond is onjuist. De commerciële ruimten zijn bestemd voor dienstverlening en zullen ook als zodanig gebruikt worden.

A.6

Met het toestaan van een grootschalige supermarkt zou sprake zijn van een zeer aanzienlijke afwijking van het bestaande beleid en uiteraard van het bestemmingsplan.

Ad A.6

Het concept moet worden beschouwd als een supermarkt (1378 m² netto) met ondergeschikte horeca (355 m² netto). Adviesbureau BRO heeft onderzocht of de buitenplanse afwijking met netto 124 m² supermarkt en 355 m² ondergeschikte horeca ruimtelijk aanvaardbaar is en heeft vastgesteld dat dit niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen. Wij delen deze conclusies. De inrichtingstekening is als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. Het is vergunninghouder niet toegestaan wijziging in de genoemde metrages aan te brengen. Hierdoor wordt voorkomen dat feitelijk een grotere afwijking van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd en hebben wij een instrument om handhavend op te treden ingeval wordt afgeweken van bedoelde inrichtingstekening.

A.7

Ten onrechte is voor het beoordelen van de parkeermogelijkheden getoetst aan de verzamelnorm uit het bestemmingsplan (4 pp per 100 m² bruto). Artikel 26.1 van de regels prevaleert.

Ad A.7

Artikel 26.1 van het bestemmingsplan bepaalt inderdaad dat een bouwplan getoetst moet worden aan de parkeerkencijfers van CROW. BRO heeft hiertoe een aanvullend onderzoek verricht en geconcludeerd dat met toepassing van de betreffende parkeerkencijfers sprake is van een lagere norm (2,6-3,6 pp/100 m²). In het oorspronkelijke onderzoek van BRO is al vastgesteld dat ook voldaan is aan de norm die is toegepast bij opstelling van het bestemmingsplan, zijnde 4 pp/100 m². Het project zal daarom niet leiden tot onevenredige parkeerproblemen.

Zienswijzen

Reclamant A heeft in de zienswijze verzocht de onderstaande, per brief van 29 oktober 2020, ontvangen op 30 oktober 2020, gestelde vragen alsnog te beantwoorden.

1.

Voor welke afwijkingen wordt afdeling 3.4 van de Awb toegepast?

Het betreft de wijziging van de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan Centrum Blerick. Ter plaatse van de beoogde uitbreiding van het winkelpand geldt de bestemming 'Centrum – 1' met daarnaast de functieaanduiding 'supermarkt'. Aangezien in dit feitelijk nog te bouwen en te vergunnen gedeelte de aangevraagde invulling voorziet in een toevoeging van 124 m² supermarkt met ondergeschikte horeca, zijnde een afwijking van het in artikel 4.4.2 vermelde

maximum alsmede van de horeca-categorieën uit het geldende bestemmingsplan, is de kruimelgevallenregeling niet van toepassing en moet de afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en sub a, ten 3° van de Wabo (uitgebreide voorbereidingsprocedure) gevolgd worden. Onderdeel 9 van artikel 4 van bijlage II bij het Bor mag alleen worden toegepast in geval van feitelijk bestaande en vergunde gebouwen, hetgeen niet het geval is.

2.

Is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist?

In zijn vergadering van 15 maart 2015 heeft onze gemeenteraad besloten tot vaststelling van de 'categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist'. Ingevolge deze regeling is een verklaring van geen bedenkingen vereist voor 'commerciële voorzieningen zoals winkels en andere bedrijfsruimten groter dan 500 m² bvo (nieuwbouw)'.

In de onderhavige casus is geen sprake van toevoeging van m² commerciële voorzieningen aangezien de toegevoegde m² supermarkt en ondergeschikte horeca ten koste gaan van de m² detailhandel. Per saldo blijft het aantal m² gelijk, en blijft sprake van een commerciële voorziening in de vorm van een winkel.

A.1

Een helder inzicht in de nieuwe situatie en in de afwijkingen van het bestemmingsplan ontbreekt. Het onderscheid tussen supermarkt en horeca is niet inzichtelijk.

Ad A.1

A.1.1

In de ruimtelijke onderbouwing is in figuur 1.1 (p. 3) een helder inzicht gegeven in de nieuwe situatie. De gekleurde vlakken geven de beoogde gebruiksfuncties van het concept weer, bestaande uit een supermarkt met ondergeschikte horeca. Tekening - gewijzigd figuur 1.1. is als inrichtingstekening als voorschrift aan de vergunning verbonden.

A.1.2

De gevraagde afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan ('Centrum Blerick') zijn op p. 11 van het ontwerp weergegeven. Voor de goede orde gaat het om de volgende strijdigheden:

- art. 4.4.2 door toevoeging van 124 m² netto vloeroppervlakte aan de supermarkt tot een maximum van 1.378 m² (zijnde 10% van 1.250 m²);
- art. 4.4.2 door realisering van de supermarkt deels buiten de functieaanduiding 'supermarkt'.
- art. 4.1 onder c door toevoeging van 355 m² netto en 622 m² bruto vloeroppervlakte aan (ondergeschikte) horeca conform het aangevraagde concept, niet te kwalificeren als horeca-3;

- art. 4.2.1 onder d. door afwijking van de toegestane bouwhoogte ter plaatse (11 meter) met 0.42 meter.

A.1.3

Het onderscheid binnen het concept tussen de supermarkt enerzijds en de ondergeschikte horeca anderzijds wordt, als aangegeven, op figuur 1.1 inzichtelijk gemaakt. Wij stellen vast dat op basis van narekening de opgegeven metrages correct zijn en daarmee het te vergunnen maximum aan netto vloeroppervlak voor de supermarkt niet wordt overschreden. De inrichtingstekening (Tekening gewijzigd figuur 1.1) is als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden, met de toevoeging dat het netto vloeroppervlak aan supermarkt (1378 m²) en ondergeschikte horeca (355 m²) niet mag worden overschreden.

A.2

Reclamant A, wijst op discrepanties tussen figuur 1.1 uit de ruimtelijke onderbouwing en tekening 101D (bestektekening gebruiksfuncties begane grond). Voorts wordt een magazijnruimte van 860 m² als 'ongehoord en nog nooit vertoond' beschouwd.

Ad A.2

Vooropgesteld zij dat de bouwtekeningen primair als doel hebben om deze te toetsen aan de regels van het Bouwbesluit en de bouwverordening. Deze tekeningen bevatten geen informatie ten aanzien van het specifieke gebruik van de betreffende ruimten. Daartoe is weer figuur 1.1 van de ruimtelijke onderbouwing van belang. Deze is aan de omgevingsvergunning als voorschrift verbonden, zodat buiten twijfel staat dat deze tekening maatgevend is voor het toegestane gebruik binnen het pand.

A.2.1

De bouwtekening is leidend voor de te realiseren be-/verbouwing. De betreffende paarse strook op figuur 1.1 van de ruimtelijke onderbouwing bepaalt de indeling van het gebruik hetgeen betekent dat deze ruimte als magazijn in gebruik zal worden genomen.

A.2.2

De omvang van de magazijnruimte (860 m²) wordt uiteraard mede (voor ca. 50%) bepaald door de twee laaddocks ten behoeve van de vrachtwagens. Overigens zullen de leveranciers van het horecagedeelte ook via dezelfde laaddocks worden beleverd. In het magazijn zal hiertoe een afzonderlijke ruimte worden ingericht.

A.2.3

Ten onrechte meent reclamant uit bouwtekening 101D af te leiden dat de supermarkt groter in omvang wordt dan 1.378 m². Hiertoe zij verwezen naar de figuur 1.1 en de daarbij weergegeven metrages. Met het onder A.1.3 aangehaalde voorschrift zal door ons beoordeeld worden of de gedetailleerde inrichting hiermee in overeenstemming is.

A.2.4

De stelling dat de oranje vlakken ('aanvullende horeca') op figuur 1.1 van de ruimtelijke onderbouwing tot de supermarkt gerekend moeten worden, is ons inziens onjuist. Dit zal hierna nader wordt toegelicht.

A.3

De ruimtelijke onderbouwing maakt niet helder welke ruimten wel en niet voor het publiek toegankelijk zijn, waardoor een rechtsonzekere situatie ontstaat.

Ad A.3

A.3.1

Uitgangspunt is dat de aanvraag een uitbreiding van de supermarkt met netto 124 m² behelst, derhalve in totaal tot 1378 m² netto vloeroppervlak. Volgens art. 1 van het Bestemmingsplan is de definitie van netto vloeroppervlak 'de totale voor het publiek toegankelijke vloeroppervlak'. Dit betekent dat alle niet voor het publiek toegankelijke ruimten daar niet onder vallen.

A.3.2

In het verlengde van A.4.1 is het voorstel van reclamant A, om aan de vergunning een voorschrift te verbinden waaruit volgt dat de niet geel gekleurde onderdelen niet voor het publiek toegankelijk mogen zijn, niet aan de orde aangezien deze onderdelen onder het ondergeschikte horecagedeelte vallen. Overigens zijn alle verwerkingsruimtes (de oranje onderdelen op Tekening gewijzigd figuur 1.1) zonder meer niet voor het publiek toegankelijk.

A.3.3

Het standpunt dat een verbeelding met daarop een nieuwe aanduiding van de supermarkt benodigd zou zijn, delen wij niet. Met de aanvraag wordt afgeweken van de aanduiding 'supermarkt' uit het bestemmingsplan, en wel voor zover het gele gedeelte met magazijn op figuur 1.1 van de ruimtelijke onderbouwing buiten de betreffende functieaanduiding valt. Iedere afwijking van de in figuur 1.1 weergegeven indeling die in de praktijk zou worden gerealiseerd door initiatiefnemer, leidt ertoe dat wij hiertegen in beginsel handhavend kunnen optreden.

A.4

Reclamant A schetst dat het project oftewel als een geheel nieuwe functie moet worden beschouwd, waartoe het bestemmingsplan geen ruimte laat en waarop het ontwerp-besluit ook geen betrekking heeft, dan wel als één supermarkt moet worden beschouwd omdat de functies supermarkt/horeca niet fysiek gescheiden zijn. Het bestemmingsplan sluit immers uit dat functies gecombineerd mogen worden zonder een fysieke scheiding daartussen terwijl de definities van 'supermarkt' en 'horeca' zich verzetten tegen een combinatie van functies. Daarnaast ziet de ruimtelijke onderbouwing niet op een inrichting met een totale omvang van 2.860 m².

Ad A.4

A.4.1

Mede naar aanleiding van deze door reclamant A naar voren gebrachte zienswijze hebben wij aanleiding gezien om het aangevraagde te vergunnen als een supermarkt met ondergeschikte horeca. Een en ander zoals hierboven al weergegeven.

Op p. 4 en 5 van de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar het nieuwe concept dat enerzijds bestaat uit een (traditionele) supermarkt-deel en anderzijds uit het 'Beej Benders'-deel waarin vers- en streekproducten ter plaatse bereid worden, die ter plaatse (warm/koud) genuttigd kunnen worden of mee naar huis genomen kunnen worden. Hierbij staat de foodbeleving centraal, en is het ook mogelijk om (alcoholische) dranken en fruitsappen te nuttigen.

Niet vereist is, zoals reclamant A stelt, dat tussen het supermarktaandeel en het horecadeel sprake moet zijn van een fysieke splitsing, temeer niet nu sprake is van één concept.

A.4.2

Het beoogde concept in Blerick is uniek door de combinatie supermarkt en ondergeschikte horeca. Aangezien er geen specifieke omzetkengetallen of aanbodcijfers zijn van bedoelde combinatie moet worden aangesloten op de traditionele begrippen 'supermarkten' en 'horeca'. In de onderbouwing van BRO zijn de meters weliswaar uitgesplitst, maar de kwalitatieve behoefte wordt bepaald door de integratie en combinatie van beide onderdelen dat tot uiting komt in het totale/integrale concept.

A.4.3

Opgemerkt moet worden dat de totale footprint van het concept niet wijzigt ten opzichte van de bestaande vigerende locatie. Reclamant A suggereert dat sprake is van een grotere supermarkt dan het vergunde maximum van 1378 m² netto. Zij vergeet hierbij te benoemen dat reeds een supermarkt (Albert Heijn) aanwezig is en er reeds planologisch ruimte is voor 1.254 m² netto vloeroppervlak en dat binnenplannen sprake is van 10% afwijking. Kortom, het gaat hier om een relatief beperkte functieverhuizing (ten koste van m² detailhandel) die niet zal leiden tot substantiële omzeteffecten dan wel leegstand. Dit is ook door BRO onderbouwd.

A.5

De entree van het warenhuis Berden en de supermarkt moet deels aan de supermarkt worden toegerekend. Dit is ten onrechte nagelaten.

Ad A.5

Reclamant A refereert aan de centrale ingang tot het gehele 'winkelgebouw' van Berden, inclusief supermarkt en ondergeschikte horeca. Aangezien deze ingang niet is toe te schrijven aan de supermarkt, althans slechts in mindere mate, is geen sprake van een ruimte die specifiek aan de supermarkt met ondergeschikte horeca is toe te schrijven. De centrale ingang moet ons inziens als verkeersruimte worden gezien.

A.6

Ten onrechte wordt niet uitgegaan van nieuwbouw, waardoor het parkeeronderzoek uitgaat van een onjuist uitgangspunt. Ook wordt een foutieve omrekenfactor van 1,25 naar bruto m² gehanteerd.

Voorts wordt de verkeerde norm gehanteerd, en wordt miskend dat parkeerplaatsen vervallen.

Ad A.6

A.6.1

BRO heeft in haar beoordeling van de parkeerbehoefte (notitie parkeerbehoefte bij het ontwerpbesluit) het geldende bestemmingsplan 'Centrum Blerick' als uitgangspunt genomen. Dit bestemmingsplan voorziet ter plaatse van de bebouwingscontour van het winkelpand van Berden in maximaal 8.812 m² detailhandel, 1.254 m² supermarkt, en 275 m² horeca. De parkeerbalans behorende bij het bestemmingsplan is (mede) hierop afgestemd. Voor het winkelpand van Berden gaat het bestemmingsplan uit van een samengestelde norm van 4 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak.

De onderhavige omgevingsvergunning voorziet louter in een verschuiving van het aantal m² per functie. Het aantal m² voor de supermarkt neemt toe met 124 m², die van de ondergeschikte horeca met 355 m². Gevolg hiervan is dat het aantal m² voor detailhandel met 479 m² afneemt.

BRO refereert aan de samengestelde norm die als basis heeft gediend voor de beoordeling van de parkeerbalans voor dit gedeelte van Blerick, waardoor per saldo geen wijziging optreedt in de balans. Aangezien de aanvraag getoetst moet worden aan de meest recente CROW-publicatie, aldus het bepaalde in artikel 26 van het Bestemmingsplan, heeft BRO terecht de functiewijziging afgezet tegen de meest recente CROW-publicatie. Conclusie is dat, uitgaande van de categorie 'binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000 tot 30.000 inwoners' moet worden uitgegaan van ten minste 2,8 pp/100 m² bruto en maximaal 3,8 pp/100 m² bruto. Hieruit volgt dat CROW een ietwat lagere norm kent dan de op basis van het bestemmingsplan gehanteerde norm.

Overigens volgt uit het voorgaande ook dat de uitkomst niet anders zou zijn indien we, zoals reclamant A betoogt, alle feitelijk nieuw te bouwen meters langs deze lat zouden leggen.

Hetzelfde geldt voor de gehanteerde omrekenfactor van netto naar bruto m². De behoefte komt hoe dan ook lager uit dan de door het bestemmingsplan gehanteerde norm van 4 pp/100 m².

A.6.2

BRO heeft gemotiveerd uiteengezet dat de CROW-publicatie uitgaat van traditionele functies die geen recht doen aan het onderhavige concept. Om die reden is geopteerd voor de norm van een binnenstad of hoofdwinkelcentrum van een stad met 20.000 tot 30.000 inwoners met de verfijning naar een 'sterk stedelijk woonmilieu'.

Kortom, het woon- en leefklimaat van de omgeving zal niet onevenredig worden aangetast ten gevolge van het aangevraagde project. Daar zal reclamant A overigens ook geen last van ondervinden.

Reclamant B

Bezwaarschrift

B.1

Het is voor reclamant B onduidelijk waarom ten behoeve van de horeca-activiteiten gebruik wordt gemaakt van artikel 4 sub 4 van Bijlage II bij het Bor. Ook zijn de horeca en supermarkt gescheiden functies in het bestemmingsplan.

Ad B.1

Deze bezwaargrond is in de kern terecht naar voren gebracht. Het onderbrengen van de aan de supermarkt ondergeschikte horeca in het uit te breiden gedeelte kan niet via de kruimelgevallen-regeling vergund worden. Om die reden heeft het college ook een ontwerp-vergunning ter inzage gelegd, waarop ook is gereageerd.

B.2

Ten onrechte is het horecaconcept beschouwd als zijnde horeca categorie-3, terwijl het concept meer weg heeft van horeca van de categorie 1 of 2.

Ad B.2

Naar aanleiding van een nadere beoordeling van het aangevraagde concept moet worden geconstateerd dat het aangevraagde moet worden beschouwd als een supermarkt met ondergeschikte horeca. De supermarkt zal 10% groter zijn dan het bestemmingsplan toestaat. De ondergeschikte horeca bedraagt netto 355 m² vloeroppervlak en wijkt in zijn geheel af van het bestemmingsplan. Deze afwijkingen zijn relatief beperkt en ruimtelijk aanvaardbaar aangezien sprake is van een kwalitatieve versterking van de zuidelijke halter van het winkelcentrum van Blerick.

B.3

De uitbreiding van de supermarkt met 10% van het netto aantal meters is niet gemotiveerd.

Ad B.3

De uitbreiding van de supermarkt is door BRO behoeftematig onderbouwd. In de verleende vergunning hebben wij de toepassing van het bepaalde in artikel 23 van het bestemmingsplan niet uitdrukkelijk vergund. Dat is gerepareerd in de verleende omgevingsvergunning. Hetzelfde geldt voor het gedeelte van de supermarkt dat buiten het aanduidingsvlak wordt gerealiseerd.

B.4

Reclamant B vreest voor een toename van geluid(soverlast) ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van het vergunde project.

Ad B.4

Zoals reeds aangegeven zal het vergunde project niet leiden tot een groter volume van het winkelpand van Berden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het project heeft enkel tot gevolg dat binnen de bebouwingscontouren meer m² ingevuld gaan worden door de supermarkt met ondergeschikte horeca ten koste van m² detailhandel.

BRO heeft op basis van de CROW-normering beoordeeld dat deze functiewijziging niet leidt tot een wijziging in de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van hetgeen planologisch reeds kan worden ingevuld.

B.5

Het bouwplan is niet getoetst aan het bepaalde in artikel 26.1 van het bestemmingsplan. Daarbij dienen supermarkt en horeca separaat te worden beoordeeld.

Ad B.5

Reclamant B merkt terecht op dat het bouwplan moet worden getoetst aan de parkeerkencijfers van CROW op grond van artikel 26.1 van het bestemmingsplan. BRO heeft dit in haar notitie van 17 december 2020 gedaan en beoordeeld dat de beoogde functiewijziging op basis van de CROW niet leidt tot een toenemende behoefte aan parkeerplaatsen.

Zienswijzen

B.1

Het aangevraagde project gaat leiden tot meer verkeersbewegingen. Deze zijn niet in kaart gebracht. Reclamant B vreest voor overlast in de Baarlosestraat.

Ad B.1

In de notitie van BRO is ons inziens voldoende onderbouwd dat de verkeersgeneratie niet zal toenemen.

B.2

Ten onrechte gaat de notitie parkeerbehoefte van BRO voor het horecagedeelte niet uit van de parkeernorm voor cafetaria (4 – 6 pp/100 m²).

Ad B.2

Het concept is niet vergelijkbaar met een cafetaria omdat de horeca geen op zichzelf staande functie is maar onderdeel uitmaakt van het totale concept van een supermarkt, met ondergeschikte horeca. In de bij de omgevingsvergunning behorende onderbouwing van BRO is dit nader toegelicht. Hiermee volgen we het uitgangspunt dat ook bij bestemmingsplan is toegepast en vastgesteld.

Reclamant C

Zienswijzen

C.1

Reclamant C vreest voor het ontstaan van een grotere supermarkt dan is toegestaan op grond van de omgevingsvergunning. Het horecagedeelte wordt in gebruik genomen door de supermarkt, waardoor een grotere aanzuigende werking van publiek ontstaat.

Ad C.1

Deze zienswijze vertoont een parallel met de zienswijze van reclamant A. Verwezen zij naar ons standpunt in onderdeel A waarin wij uiteen hebben gezet dat de aanvraag ziet op het enerzijds vergroten van de omvang van de supermarkt met 124 m² en anderzijds het toevoegen van ondergeschikte horeca met 355 m².

Om te verzekeren dat de supermarkt en ondergeschikte horeca ook feitelijk gescheiden blijven en dit handhaafbaar te maken, wordt een voorschrift aan de omgevingsvergunning gekoppeld als bedoeld hierboven onder A.1.3.

C.2

Reclamant C vreest voor parkeerproblemen ten gevolge van de nieuwe functies.

Ad C.2

Verwezen wordt naar de onderbouwing van de parkeerbehoefte door BRO. De aanvraag behelst een accentverschuiving in het aantal m² (meer supermarkt en horeca, minder detailhandel) maar geen toename. BRO heeft beoordeeld dat dit zowel op basis van de norm uit het bestemmingsplan als de CROW-norm niet leidt tot een noodzaak tot uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen.

C.3

Reclamant C vreest voor een veranderend straatbeeld doordat het nieuw te realiseren gedeelte van de Berden-winkel hoger wordt dan het bestemmingsplan toestaat.

Ad C.3

Het bouwplan overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogtes, zijnde 11 meter, met 0.42 meter. Deze verhoging houdt verband met het beter kunnen verwerken van de ten behoeve van de horecafunctie benodigde leidingen. Het betreft een geringe afwijking van de toegestane bouwhoogte, die in stedenbouwkundig opzicht verwaarloosbaar is.

Reclamanten D

Bezwaarschrift

D.1

In strijd met het bestemmingsplan is een grotere supermarkt vergund dan het maximum van 1254 m² en is geen sprake van horeca die voldoet aan categorie 3. Evenmin is de horeca ondergeschikt qua omvang.

Ad D.1

In het bestreden besluit is niet duidelijk gemotiveerd dat het een uitbreiding van de supermarkt van 10% betreft. Hierdoor zal de supermarkt een maximaal netto 1378 m² vloeroppervlak krijgen. Deze uitbreiding is ruimtelijk onderbouwd door adviesbureau BRO.

Het concept bestaat voorts uit 355 m² netto vloeroppervlak aan ondergeschikte horeca. Aangezien de beoogde horeca een mengvorm betreft van de categorieën 3, 2 en 1, past deze niet binnen het bestemmingsplan en heeft BRO gemotiveerd dat deze toevoeging van (ondergeschikte) horeca vanwege de bijzonderheid van het concept planologisch aanvaardbaar is. De ondergeschiktheid van de horeca moet niet worden afgezet tegen de reguliere omvang van een horeca-inrichting doch tegen de totale omvang van het concept, waardoor de ondergeschikte horeca kleiner is dan 30% ten opzichte van de supermarkt.

D.2

Het bouwplan is niet getoetst aan de parkeerkencijfers van de CROW. Voorts wordt niet voldaan aan de voorwaardelijke verplichting van artikel 11.4.3 van het bestemmingsplan. Ook is sprake van een reeds bestaand tekort aan parkeerplaatsen en wordt afgeweken van het detailhandelsbeleid omdat de balans ten gunste van het Laurentiusplein wordt verstoord.

Ad D.2

Reclamanten D merken terecht op dat het bouwplan moet worden getoetst aan de parkeerkencijfers van CROW op grond van artikel 26.1 van het bestemmingsplan. BRO heeft dit in haar notitie van 27 april 2021 gedaan en beoordeeld dat de beoogde functiewijziging op basis van de CROW niet leidt tot een toenemende behoefte aan parkeerplaatsen. Ook indien getoetst zou worden aan de voor de vaststelling van het bestemmingsplan geldende norm (4 pp/100 m²) heeft te gelden dat het project passend is nu geen sprake is van een toename van het planologisch aantal m².

De stelling dat reeds sprake is van een bestaand tekort is niet juist en overigens ook niet relevant nu dit project met de daaraan gekoppelde parkeerbehoefte op zijn eigen merites moet worden beoordeeld. Ook is een toets aan het detailhandelsbeleid niet aan de orde.

D.3

Reclamanten vrezen voor een toenemende verkeersaantrekkende werking ten gevolge van het project en voor verkeersonveiligheid ten gevolge van het laden en lossen in de Maasbreesestraat.

Ad D.3

De vrees voor toename aan verkeer in de omgeving van het project is ongegrond. De ruimte die is gecreëerd ten behoeve van het laden en lossen is zodanig dat dit vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid akkoord is.

Voorts heeft BRO ons inziens terecht beoordeeld dat de verkeersaantrekkende werking ten gevolge van de planologische afwijkingen van het project niet zal leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.

D.4

Een geluidonderzoek had onderdeel moeten uitmaken van de aanvraag, nu het onderzoek dat ten grondslag lag aan het bestemmingsplan niet is uitgegaan van een intensief en volledig gebruik van het nieuwe parkeerterrein aan de Maasbreesestraat.

Ad D.4

Ten onrechte gaan reclamanten D uit van de feitelijke situatie waarbij de uitbreiding van het winkelgebouw van Berden nog niet is gerealiseerd. Wij dienen de aanvraag te beoordelen op basis van hetgeen het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt. Wij stellen vast dat de afwijkingen van het bestemmingsplan beperkt zijn tot een gewijzigde invulling van het maximaal toegestane vloeroppervlak, de bouwhoogte en een afwijking van het aanduidingsvlak voor de supermarkt. Zoals BRO heeft aangegeven gaat dit niet leiden tot een toename van verkeer ten opzichte van hetgeen planologisch reeds is toegestaan.

Reclamant E

Zienswijzen (in aanvulling op bezwaarschrift D)

E.1

Reclamant E kan zich niet vinden in de beoordeling door BRO van de parkeerbehoefte ten gevolge van het bouwplan. Er is sprake van een toename van het aantal m² aan supermarkt en horeca terwijl BRO becijfert dat sprake is van een afname van de behoefte van 5,4 pp.

Ad E.1

Wij benadrukken dat geen sprake is van een toename van het aantal m². Het aantal te realiseren m² blijft gelijk nu de groei van de supermarkt en horeca ten koste gaat van het aantal m² dat anders aan detailhandel gerealiseerd had kunnen worden. Per saldo blijft het aantal m² dus gelijk.

BRO heeft aangegeven dat ten opzichte van de in het bestemmingsplan gehanteerde norm (4 pp/100 m²) geen sprake is van een wijziging in de behoefte omdat betreffende norm een integrale norm is voor het gehele Berden-winkelgebouw. Echter, omdat het bouwplan getoetst moet worden aan het bepaalde in artikel 26 van het bestemmingsplan heeft BRO het plan ook getoetst aan de CROW-publicatie. Daaruit volgt dat de norm 'binnenstad of hoofdwinkelcentrum

20.000 – 30.000' het meest voor de hand ligt. De daaraan gekoppelde behoefte is lager dan de norm uit het bestemmingsplan (2,8 – 3,8 pp/100 m²). Derhalve heeft het bouwplan geen effect op de parkeerbehoefte.

E.2

Reclamant E vreest voor meer verkeershinder ten gevolge van de verdubbeling van de laad- en loslocatie voor vrachtwagens aan de Maasbreesestraat.

Ad E.2

Niet valt in te zien dat reclamant E overlast kan ondervinden van de dubbele laad- en loslocatie aan de Maasbreesestraat. Reclamant E woont in de Baarlosestraat op meer dan 140 meter afstand van de laaddocks.

Het verdubbelen van de laaddocks zorgt eerder voor minder overlast. De kans wordt kleiner dat vrachtverkeer op de weg moet wachten totdat het laaddock vrij is. Wachtend vrachtverkeer op de weg zorgt voor minder overzicht, inhaalmanoeuvres van fietsers en gemotoriseerd verkeer. Vanuit verkeersveiligheidsoogpunt is het dus een gewenste ontwikkeling.

E.3

Reclamant E wijst op het ontbreken van een verkeersplan bij de ter inzage liggende stukken hetgeen onzorgvuldig is.

Ad E.3

Tijdens de hoorzitting in de bezwaarfase is het verkeersaspect aan de orde geweest, met name in relatie tot de Maasbreesestraat. Voor de Baarlosestraat worden geen problemen voorzien. Zoals aangegeven bevat het bouwplan slechts een geringe afwijking van het bestemmingsplan (meer meters supermarkt en horeca die derhalve niet ten behoeve van detailhandel ingevuld kunnen worden). De capaciteit van de Baarlosestraat is ruim voldoende voor de beoogde toekomstige ontwikkelingen. Per saldo zal het bouwplan hooguit in ondergeschikte mate leiden tot een afwijkend verkeersbeeld.

4. Conclusie

Wij concluderen dat de ingebrachte bezwaren / zienswijzen deels gegrond zijn en geleid hebben tot een ondergeschikte aanpassing van de definitieve omgevingsvergunning. Voor het overige zijn de zienswijzen ongegrond. Wij zijn verder van oordeel dat er vanuit ruimtelijk oogpunt sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening en alle relevante ruimtelijke aspecten voldoende gemotiveerd zijn afgewogen.