

project
Blerick, Supermarkt met ondergeschikte horeca

datum
28 april 2021

opdrachtgever
Berden Retail B.V.

projectnummer
P00959

opgesteld door
RvL

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

1. Inleiding

In de Ruimtelijk-functionele effectenanalyse van 15 december 2020 van BRO is de toevoeging van supermarkt- en horecameters ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van een Foodmarkt in Blerick getoetst aan het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hoewel het initiatief, de Foodmarkt, als één concept (supermarkt met ondergeschikte horeca) moet worden beschouwd, is momenteel in het vigerende bestemmingsplan sprake van separate functies voor een supermarkt en horeca.

2. Ondergeschikte horeca

In het eerdere BRO-rapport van 15 december 2020 en de ontwerp-omgevingsvergunning is ten aanzien van de horecameters uitgegaan van een uitbreiding van 240 m² netto vloeroppervlak (horeca-2). Hierdoor is onduidelijkheid ontstaan over het aangevraagde concept en de juridisch planologische vertaling daarvan in de ontwerp-vergunning.

Teneinde deze onduidelijkheid weg te nemen wordt met dit advies de (onderbouwing van de) aanvraag aangepast. De aanpassing houdt in dat het Foodmarktconcept in juridisch planologische zin moet worden beschouwd als een supermarkt met ondergeschikte horeca. De ondergeschiktheid van de horeca-activiteiten volgt uit de beperkte omvang van de horeca-activiteiten ten opzichte van de supermarkt (< 30%). Hierbij is van belang dat het uitsluitend gaat om een andere, juridisch meer zuivere duiding van het gebruik binnen het pand. Feitelijk verandert niets aan het beoogde gebruik binnen het pand.

3. Beoordeling

De beoogde ondergeschikte horecafunctie sluit niet goed aan op de definitie van horeca – 2 en horeca – 3 zoals opgenomen in het bestemmingsplan en is daardoor juridisch planologisch niet passend in één van beide categorieën. Feitelijk is geen sprake van een wijziging van het (aangevraagde) concept.

Ten gevolge van de hierboven beschreven aanpassing is ten aanzien van de ondergeschikte horeca sprake van een toevoeging van 355 m² netto vloeroppervlak aan ondergeschikte horeca (in plaats van de reeds door BRO beoordeelde 240 m² horeca-2). Het vigerende bestemmingsplan voorziet immers niet rechtstreeks in ondergeschikte horeca. BRO is gevraagd deze beperkte verschuiving van meters tegen het licht te houden van de behoefte en effecten.

- Uit het BRO-rapport van 15 december 2020 blijkt dat er voldoende kwantitatieve behoefte bestaat voor een uitbreiding van 240 m² netto vloeroppervlak. Ook voor een uitbreiding van 355 m² netto vloeroppervlak bestaat een kwantitatieve behoefte.
- Opgemerkt moet worden dat kwantitatieve berekeningen voor horeca indicatief zijn. Meer waarde dient gehecht te worden aan de kwaliteit. In de praktijk verandert het concept van de Foodmarkt niet. De wijziging van 240 m² naar 355 m² netto vloeroppervlak is puur een juridische wijziging. Anders gezegd, in de praktijk komen er niet meer horecameters bij ten opzichte van waar in het rapport van 15 december 2020 rekening mee werd gehouden. Het gaat enkel om een andere juridische duiding van het horecagebruik.
- De kwalitatieve behoefte van het initiatief blijft, ook met deze juridische wijziging, duidelijk aanwezig. De horeca-

component als onderdeel van de Foodmarkt is essentieel voor de onderscheidende waarde en beleving binnen het concept.

- De effecten van de juridische wijziging zijn aanvaardbaar vanuit een goede ruimtelijke ordening. Zoals aangegeven komen er in de praktijk geen nieuwe horecameters bij ten opzichte van eerder geanalyseerd door BRO.

4. Overzicht m2

Ten behoeve van het overzicht vatten wij samen welke afwijkingen van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen netto metrages zijn aangevraagd.

- supermarkt:
 - bestemd: 1254 m2
 - aangevraagd: 1378 m2
- horeca 3:
 - bestemd: 275 m2
 - aangevraagd: 0 m2
- horeca (ondergeschikt):
 - bestemd: 0 m2
 - aangevraagd: 355m2

5. Figuur 1.1

Initiatiefnemer heeft ter verduidelijking figuur 1.1 uit het eerdere BRO-rapport van 20 november 2020 laten aanpassen zodat de netto horecameters als één type (ondergeschikte) horeca is te beschouwen.

Het aangepaste figuur 1.1 is als bijlage aan dit advies gehecht en vervangt hiermee het oorspronkelijke figuur 1.1.

6. Verkeer

Naar aanleiding van een door een omwonende ingebrachte zienswijze ten aanzien van de effecten van het project op de verkeersbewegingen, hebben wij de verkeerssituatie aanvullend beoordeeld. Onze bevinden zijn uitgewerkt in **bijlage 1** van dit advies.

7. Parkeren

Aangezien het project qua aanvraag niet is gewijzigd zal de door BRO beoordeelde parkeerbehoefte in de notitie van 17 december 2020 niet wijzigen.