

Gemeenteraad van de gemeente Venlo
Hanzeplaats 1
5912 AT VENLO

Per e-mail: raadsgriffie@venlo.nl

mr. J.C. van Oosten
Advocaat

Advocaten en notarissen
Beethovenplein 10
Postbus 75640
1070 AP Amsterdam
Nederland
T +31 20 546 06 62
M +31 6 270 971 56
F +31 20 546 07 10
jan.vanoosten@stibbe.com
www.stibbe.com

Datum
23 juni 2023

Raadsvergadering 28 juni 2023, bestemmingsplan 'Supermarkt Kaldenkerkerweg – Kraanvogelstraat'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. en Albert Heijn B.V. (Ahold) schrijf ik u vanwege het voorstel om op woensdag 28 juni 2023 het bestemmingsplan 'Supermarkt Kaldenkerkerweg - Kraanvogelstraat' vast te stellen (punt 4.2 van de agenda).

Het voorliggende bestemmingplan maakt een nieuwe Lidl-supermarkt van 1.481 m² winkelvloeroppervlak (wvo) en 2.415 m² brutovloeroppervlak (bvo) op de hoek Kaldenkerkerweg – Groenveldsingel mogelijk. Een bestaande Lidl-supermarkt, op 2,4 kilometer autorijden (1,8 kilometer fietsen) aan de Kraanvogelstraat, wordt gesloten. Deze supermarkt is 934 m² wvo en circa 1.400 m² bvo groot.

Ahold stuurt u deze brief, omdat het bestemmingsplan in strijd is met het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en ook verder in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De indruk die Ahold heeft is dat de gemeentelijke bereidheid de nieuwe Lidl-supermarkt te faciliteren in de kern is ingegeven door de wens het braakliggende terrein te bebouwen. Deze, op zichzelf begrijpelijke wens, rechtvaardigt echter niet de keuze juist ter plaatse een omvangrijke supermarkt mogelijk te maken.

Ahold licht dit kort toe en verwijst verder graag naar de zienswijze (Bijlage 7 bij het raadsvoorstel).

1. STRIJD MET GEMEENTELIJK BELEID

Op 25 februari 2015 heeft u het Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025 vastgesteld. Daarin staat dat in dit gebied (Maagenberg) in beginsel slechts een supermarkt ter grootte van 700 – 1.200 m² mogelijk is, waarbij de bovenmaat (richting de 1.200 m²) alleen kan als het perspectief 'goed' is. Omdat de omstandigheden die de wenselijk maatvoering van supermarkten bepalen kunnen wijzigen, voorziet uw beleid in een marge van 20%:

Specifiek toetsingskader

Naast een toetsing aan de algemene uitgangspunten gelden de volgende specifieke toetsingscriteria:

1. De ontwikkeling moet passen bij het koopgedrag
2. Voor supermarkten gelden maximale afmetingen
3. De ontwikkeling moet passen bij het perspectief.
4. Transformatie naar andere functies is in randgebieden altijd mogelijk.

Toelichting specifieke toetsingscriteria

1. De ontwikkeling moet passen bij het type koopgedrag dat het type winkelgebied bedient.
2. De maatvoering moet passen binnen het kader voor de maatvoering die is aangegeven per type winkelgebied indien het een supermarkt betreft. **Het perspectief van het specifieke winkelgebied bepaalt vervolgens of de maximale maatvoering voor dat type winkelgebied hier van toepassing is. Alleen indien het perspectief goed is kan de bovenmaat worden aangehouden.** Omstandigheden die de wenselijke maatvoering van supermarkten bepalen kunnen wijzigen, daarom wordt in de toekomst een **marge van 20%** gehanteerd bij toetsing van initiatieven.
3. Toevoeging van winkelvloeroppervlak is in principe alleen mogelijk in winkelgebieden met een *goed* perspectief. De toevoeging dient in elk geval het betreffende winkelgebied te versterken. *Versterking* betekent dat het centrum zijn positie binnen de toekomstige structuur zou moeten verbeteren. De impact van de ontwikkeling op nabijgelegen buurt- en wijkvoorzieningen hoeft dan ook niet zwaar mee te wegen.

Het perspectief voor Maagenberg is echter niet 'goed', maar 'redelijk', zo staat in uw beleid:

Buurtsteunpunt	Type koopgedrag: primair levensonderhoud Maatvoering supermarkten: tussen 700 en 1200m ² WVO. (Beperkte omvang indien perspectief redelijk/matig)
Maagenberg (Venlo)	Perspectief: redelijk Ontwikkelrichting: versterking Toelichting: voor versterking van het cluster dient primair gekeken te worden naar uitbreiding van non-food aanbod .

Ahold stelt vast dat, hoewel er slechts sprake is van een redelijk perspectief, het plan voorziet in uiterste oprekking van de mogelijkheden en daar zelfs overheen gaat. De range van 700 – 1.200 m² wvo geldt namelijk voor de perspectieven slecht, matig, redelijk en goed, zodat alleen bij een goed perspectief de 1.200 m² wvo in beeld komt. Niet bij een redelijk perspectief. Daarbij past dan evenmin die 1.200 m² wvo nog op te rekken met de maximale 20%. En dat is dan nog niet genoeg, want dat leidt 'slechts' tot 1.440 m² wvo, zodat er nog 41 m² wvo bijgesnoept moet worden.

Stibbe

Daarnaast is in dit gebied niet zozeer behoefte aan meer food-aanbod, uit uw beleid volgt dat er primair moet worden gekeken naar non-food aanbod en dat is nu juist niet waar een spermarkt in voorziet (anders dan bijvoorbeeld een Action). De constatering van het college dat sprake is van “verplaatsing van een supermarkt naar een locatie die expliciet hiervoor beoogd is” (zienswijzennota, p. 4) is dan ook onbegrijpelijk. Dat geldt overigens ook voor de verwijzing naar het vorige, inmiddels vervallen detailhandelsbeleid (Detailhandelsnota 2006-2015). Het enige relevante kader is het huidige detailhandelsbeleid en daarmee is de nieuwe Lidl-supermarkt in strijd.

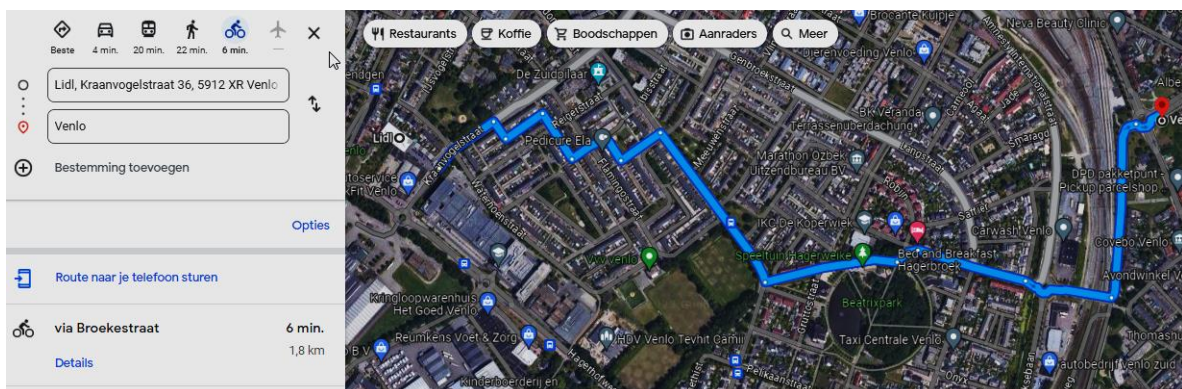
2. STRIJD MET PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

Ook provinciaal en regionaal beleid staan de vestiging van Lidl op deze plek en met deze omvang niet toe.

2.1 Er is sprake van nieuwvestiging, niet van verplaatsing

Opmerkelijk is dat in de plantoelichting de nieuwvestiging als een verplaatsing wordt aangemerkt. Ahold begrijpt die wens wel, want dan zou dat de strijd met het provinciaal en regionaal beleid mogelijk minder pregnant maken.

Maar van een verplaatsing is natuurlijk geen sprake, er is vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen enkel verband tussen de huidige locatie aan de Kraanvogelstraat en de nieuwe locatie. De afstand bedraagt namelijk 1,8 kilometer fietsen (zie hieronder) en 2,4 kilometer autorijden door dichtbebouwd stedelijk gebied:



Het gaat hierdoor om twee zelfstandig functionerende supermarkten in twee verschillende verzorgingsgebieden.

Daarnaast is ook sprake van een zodanige vergroting (met bijna 60% (547 m²) vwo en meer dan 70% (1.015 m²) bvo), dat niet kan worden gesproken van een situatie dat de bestaande supermarkt wordt 'opgepakt' en op de nieuwe locatie wordt 'neergezet': het gaat om een integrale nieuwe ontwikkeling.

Uit een aanvullende analyse zou volgen dat grotendeels wel sprake is van hetzelfde verzorgingsgebied (Nota van Zienswijzen, p. 2). Maar deze aanvullende analyse ontbreekt. De Nota zelf is op dit punt onduidelijk en tegenstrijdig. De afstand van 10 minuten per fiets en 5 minuten per auto is bijvoorbeeld niet onderbouwd. En de uitlating dat geen sprake is van uitbreiding binnen het verzorgingsgebied is tegenstrijdig.

2.2 Er vindt onvoldoende saldering plaats

Bovendien moet “*bij nieuwe ontwikkelingen, met een uitbreiding van het wvo, op enige wijze saldering*” plaatsvinden (Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg, p. 30):

Zoals opgenomen in het POL 2014 dient bij nieuwe ontwikkelingen, met een uitbreiding van het wvo, op **enige wijze saldering plaats** te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door:

- compensatie door direct gekoppelde sloop of onttrekking (al dan niet gekoppeld aan sloop) buiten de afgebakende hoofdstructuur.
- compensatie met direct gekoppelde onttrekking (al dan niet gekoppeld aan sloop) binnen (andere) gebieden in de afgebakende hoofdstructuur.

Het betreft vaak maatwerk, de komende periode wordt de saldobenadering bij nieuwe projecten verder uitgewerkt.

Die saldering ontbreekt hier: het wvo neemt namelijk toe met maar liefst 547 m² en het bvo met 1.015 m². Het raadsvoorstel gaat ervan uit dat niet volledig hoeft te worden gecompenseerd. Die redenering zou misschien nog overtuigend kunnen zijn als het verschil in meters marginaal is, maar niet wanneer een substantieel aantal meters wordt toegevoegd. In die lijn blijft van de salderingsregel weinig over. Met de term ‘op enige wijze’ wordt – zie ook het weergegeven citaat hiervoor – bedoeld *op de manier waarop* wordt gesaldeerd, namelijk door onttrekking of sloop binnen of buiten de afgebakende hoofdstructuur, en niet op de *mate* van compensatie.

3. TOT SLOT

Ahold constateert dat een aantal punten uit haar zienswijze heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan, maar dat het voorliggende bestemmingsplan in strijd met gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid alsnog blijft voorzien in een nieuwe grootschalige supermarkt ter plaatse. Dit plan zal geen stand houden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ahold roept u daarom op dit bestemmingsplan niet vast te stellen.

Hoogachtend,

J.C. van Oosten