



## Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2022 2022-077  
collegevergadering d.d. 18 oktober 2022  
programma Welvarend Venlo  
portefeuillehouder E. Boom

ons kenmerk 1903249  
team RGWBET  
steller Ing. H.C.A. Willems  
doorkiesnummer +31 77 3596147  
e-mail h.willems@venlo.nl  
datum  
bijlage(n) 6  
datum verzonden

20 OKT. 2022

### Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg-Kraanvogelstraat Venlo

### Kennisnemen van

Kennis nemen van een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Kaldenkerkerweg (voormalig Gebraterrein) en Kraanvogelstraat te Venlo. Het voornemen bestaat om op het perceel aan de Kaldenkerkerweg een supermarkt op te richten.

### Aanleiding

Het is ruim 20 jaar geleden dat de zgn. Gebragarage aan de Kaldenkerkerweg volledig afbrandde. Sinds die tijd is het een braakliggende terrein, lokaal bekend als het "voormalig Gebraterrein".

Het terrein is een doorn in het oog van de wijk en vooral van de direct omwonenden. Er is veel overlast. Gelegen aan een van de ontsluitingswegen van de binnenstad is het terrein op dit moment bepaald geen visitekaartje voor de stad ook al heeft deze invalsweg aan belang als stadsentree wel wat inboet met de komst van de A-74.

Op 5 oktober 2021 is ons college in principe medewerking verleend aan de herontwikkeling van het voormalige Gebraterrein aan de Kaldenkerkerweg door relocatie van de huidige LIDL supermarkt van de Kraanvogelstraat naar de Kaldenkerkerweg.

Vandaar dat deze herontwikkeling nu planologisch-juridisch is uitgewerkt in een nieuw ontwerpbestemmingsplan.

### Kernboodschap

*Inhoud bestemmingsplan.*

## Raadsinformatiebrief

Ontwikkelaar Reggestad Planontwikkeling B.V vertegenwoordigd door haar bestuurder, zijnde Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V. (hierna: Initiatiefnemer) heeft met Lidl overeenstemming bereikt over een haalbaar plan voor herontwikkeling. Lidl wil een duurzame en toekomstbestendige supermarkt realiseren op het voormalige Gebraterrein die voldoet aan de eisen van de hedendaagse consument. De recent gerealiseerde winkel in Blerick staat model voor deze ontwikkeling. Er wordt voorzien in een adequate ontsluiting en 118 parkeerplaatsen. Om te borgen dat er daadwerkelijk sprake is van verplaatsing van detailhandelmeters binnen Venlo heeft Lidl eerst de huidige vestiging aan de Kraanvogelstraat verworven.

Zij gebruiken het winkelareaal voor de nieuwe locatie. Belangrijke voorwaarde om mee te werken is dat de supermarktbestemming aan de Kraanvogelstraat wordt wegbestemd.

### *Plangebied*

De ontwikkellocatie is gelegen aan de Kaldenkerkerweg en de Groenveldsingel. Het plangebied ligt in het oosten van Venlo, nabij het station Venlo.

De toekomstige discount supermarkt wordt gerealiseerd op percelen die kadastraal bekend staan als Venlo, sectie F, nrs. 2067, 2192, 2354, 2355, 2534, 2985 en 4132 (gedeeltelijk). Het terrein betreft het voormalig Gebraterrein.

### *Vigerend bestemmingsplan*

Het vigerende bestemmingsplan op de toekomstige locatie van de discount supermarkt is het bestemmingsplan "Venlo-Oost", vastgesteld op 23 mei 2012. Conform dit bestemmingsplan is de planlocatie gedeeltelijk bestemd tot "Groen", "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Wonen".

### *Regionale afspraken*

Op basis van regionaal detailhandelsbeleid geldt een salderingsverplichting, dit houdt in dat het toevoegen van nieuwe detailhandel gepaard moet gaan met het onttrekken van detailhandelmeters elders (in de regio). Initiatiefnemer voegt 1.481m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (WVO) toe aan de Kaldenkerkerweg en onttrekt 934m<sup>2</sup> WVO aan de Kraanvogelstraat. Per saldo resteert 547m<sup>2</sup> WVO dat niet gesaldeerd wordt.

Voorliggend plan voorziet derhalve in het grootste deel van de salderingsopgave.

### *Behoefte*

Er is onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het toevoegen van extra detailhandelmeters op de locatie Kaldenkerkerweg. De effectenanalyse (bijlage 4,

## Raadsinformatiebrief

Bijlagenboek) laat zien dat er distributieve ruimte is in Venlo Oost voor een supermarkuitbreiding, waarbij de bestaande structuur en consumentenverzorging erop vooruitgaan, de effecten voor de bestaande structuur aanvaardbaar zijn en dat het initiatief geen aanvullende leegstand oplevert.

- Het lokale detailhandelsbeleid geeft voor het Buurtsteunpunt Maagdenberg maximaal 1.200m<sup>2</sup> WVO aan, met een eventuele marge van 20% indien de omstandigheden die de wenselijke maatvoering van supermarkten bepalen wijzigen. Tevens is aangegeven dat het perspectief (in dit geval 'Redelijk') bepaalt of de maximale maatvoering kan worden aangehouden.

Met 1.481m<sup>2</sup> WVO komt men boven de 1.200m<sup>2</sup> WVO + 20% (=1.440m<sup>2</sup> WVO). Dit is weliswaar maar 41m<sup>2</sup> (ca. 3%), maar dit is gebaseerd op de bovengrens, terwijl het perspectief 'redelijk' is. De uitbreiding ligt derhalve net boven de beleidsmatige kaders. Door initiatiefnemer wordt aangegeven dat de uitgangspunten voor (met name discount) supermarkten in de afgelopen jaren fors gewijzigd zijn, waardoor grotere maatvoering gewenst is.

Met de versterking van dit cluster en het hiermee oplossen van een langdurig braakliggend terrein is de gewenste situatie passender dan de huidige situatie, waarbij het wenselijk is dat initiatiefnemer zorgdraagt voor de invulling van het achterblijvende perceel/vastgoed op de Kraanvogelstraat zodat hier geen leegstand ontstaat.

Extra overweging hierbij betreft het feit dat de mogelijkheid tot het vestigen van een supermarkt op de voormalige LIDL locatie aan de Leutherweg in het bestemmingsplan Venlo-Oost niet positief is bestemd met als achterliggende gedachte de voorzieningen op termijn te centraliseren in de daarvoor ruimtelijk aangewezen voorzieningenlocaties.

Ruimtelijk gezien zorgt deze ontwikkeling van een minder wenselijke situatie naar een gewenste situatie door de verplaatsing van een supermarkt naar een locatie die expliciet hiervoor beoogd is. De locatie Kraanvogelstraat is in deze nooit voorzien als voorzieningenlocatie, dit in tegenstelling tot de locatie Kaldenkerkerweg-Leutherweg.

Aangezien wij hebben ingestemd met deze gedeeltelijke saldomethode met een kwalitatieve onderbouwing dient de casus ter instemming voorgelegd te worden aan de regiogemeenten via het bestuurlijke RCO Ruimte. Dit zal gebeuren parallel aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan

### *Economische uitvoerbaarheid/kostenverhaal.*

De herontwikkeling van deze locatie betreft een particulier initiatief. De kosten voor de realisatie van deze ontwikkeling worden gedragen door de initiatiefnemer. Voor de

## Raadsinformatiebrief

realisatie van dit bestemmingsplan is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente Venlo.

Als onderdeel van de overeenkomst is ook de voor het bouwplan benodigde onderhandse verkoop aan ontwikkelaar geborgd conform het Didam-arrest en de Beleidslijn mededinging gronduitgifte onroerende zaken.

Met het sluiten van (anterieure) overeenkomst is het kostenverhaal voor de in het onderhavige bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd en een goede inbedding van het bouwplan vastgelegd. Daarmee is er geen exploitatieplan nodig voor dit bestemmingsplan.

Tevens is planschadeverhaal in deze overeenkomst opgenomen.

### *Externe veiligheid*

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van emplacement Venlo en spoorroutes 12 en 50. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en aan de kaders die zijn vastgelegd in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Venlo. De verantwoording van het groepsrisico is opgenomen als bijlage 6.

Het groepsrisico is verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht.

De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- Het groepsrisico neemt slechts marginaal toe;
- Er worden aanvullende bouwkundige en organisatorische maatregelen getroffen om personen binnen het plangebied extra bescherming te bieden in het geval van een incident.

## **Communicatie**

### *Vooroverleg.*

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept-bestemmingsplan voor advies voorgelegd aan diverse instanties, waaronder de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio.

Er is een reactie ontvangen van de provincie en de veiligheidsregio. De provincie Limburg heeft kenbaar gemaakt geen opmerkingen te hebben over het plan en daarmee akkoord te gaan. De Veiligheidsregio heeft eveneens aangegeven te kunnen instemmen met het voorliggend plan.

### *Omgevingsdialoog/inspraak.*

De bewoners van het gebied zijn door initiatiefnemer uitgenodigd voor een digitale bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst zijn de bewoners geïnformeerd over de plannen. Tijdens de bijeenkomst zijn diverse aspecten aan de orde geweest. Het verslag van de bijeenkomst is opgenomen in bijlage 4.

Op deze wijze zijn bewoners en omwonenden al in voldoende mate betrokken bij dit bestemmingsplan en wordt het niet nodig geacht om nog een aparte inspraakprocedure specifiek voor dit bestemmingsplan te volgen.

## Raadsinformatiebrief

### Vervolgprocedure raad

Het ontwerpbestemmingsplan zal worden gepubliceerd op woensdag 26 oktober 2022 in het gemeenteblad en de Staatscourant en gedurende 6 weken (van 27 oktober tot en met 1 december 2022) ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn van 6 weken kunnen zienswijzen worden ingediend.

Besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in de raadsvergadering van maart 2023. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat daarna nog beroep open bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

### Bijlagen

- |    |  |            |
|----|--|------------|
| 1. | Ontwerp bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg-Kraanvogelstraat Venlo                | 3-8-2022.. |
| 2. | Verbeelding 1- Ontwerp bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg-Kraanvogelstraat Venlo | 3-8-2022.. |
| 3. | Verbeelding 2- Ontwerp bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg-Kraanvogelstraat Venlo | 3-8-2022   |
| 4. | Bijlagenboek- Ontwerp bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg-Kraanvogelstraat Venlo  | 3-8-2022.. |
| 5. | Anterieure overeenkomst  | 23-9-2022  |
| 6. | Verantwoording groepsrisico  | 4-10-2022  |