

Gemeente Venlo
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 3434
5902 RK VENLO

Nr. 14/4351
REWB/E
10 APR 2014
G
1-731212
GEGRTF

HaskoningDHV Nederland B.V.
Industry, Energy & Mining
Laan 1914 nr. 35
3818 EX Amersfoort
Postbus 1132
3800 BC Amersfoort
T (088) 348 20 00
F (088) 348 28 01
E info@rhdhv.com
W www.royalhaskoningdhv.com

Amersfoort, 7 april 2014

uw kenmerk : -
ons kenmerk : MD-AF20140393
dossier : X453-101-001
project : RO ondersteuning Jacobs
betreft : Zienswijze bestemmingsplan Keulse Barrière
behandeld door : Rinus Hoogeslag
telefoon, e-mail : 06 27 399 358, rinus.hoogeslag@rhdhv.com
classificatie : Openbaar

Geachte leden van de gemeenteraad.

Vanaf 13 maart 2014 tot en met 24 april 2014 ligt het ontwerp bestemmingsplan Keulse Barrière ter inzage. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen tegen het bestemmingsplan. Deze zienswijze is ingediend namens de heer R. Jacobs, eigenaar van Jacobs Budgetplant.

Jacobs Budgetplant

Jacobs Budgetplant is gevestigd aan de Landweerweg 12A te Venlo. Het bedrijf is niet opgenomen in het bestemmingsplan Keulse Barrière, maar ligt direct ten noorden van het plangebied in het bestemmingsplan Buitengebied (bestemming detailhandel, functie tuincentrum). Jacobs Budgetplant is een grootschalige discountaanbieder van tuin en kamerplanten, buiten en binnen potterie en materialen die nodig zijn voor planten. Door de ligging nabij de Duitse Grens vormt de Duitse markt een belangrijk deel van de afzetmarkt.

Voor Jacobs Budgetplant is het van belang dat de Keulse Barrière zich kan ontwikkelen tot een aantrekkelijk bedrijventerrein waarin ruimte is voor de uitbreiding van bedrijven en functies. Het nu ter inzage liggende bestemmingsplan biedt daar onvoldoende ruimte toe.

Het bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan Keulse Barrière biedt voor Jacobs Budgetplant en voor de ontwikkeling van de Keulse Barrière geen mogelijkheden. Jacobs Budgetplant wil daarom de volgende bezwaren kenbaar maken:

- Het bestemmingsplan bevat slechts een deel van het gebied dat op revitalisering wacht. Ruimtelijke en landschappelijke argumenten pleiten voor een veel ruimere begrenzing van het bestemmingsplan, zodat ook de omgeving goed betrokken kan worden bij de mogelijke ontwikkeling van het gebied. Daarnaast is Jacobs Budgetplant ook in de structuurvisie die momenteel ter inzage ligt opgenomen als bedrijf in de Keulse Barrière. De versnipperde aanpak waarvan nu blijkt wordt gegeven draagt niet bij aan een goede ruimtelijke ordening van

het gehele gebied. Om te komen tot een integraal bestemmingsplan voor de Keulse Barrière pleiten wij ervoor om ook Jacobs Budgetplant en het omliggende gebied op te nemen in het plangebied.

- Op 27 juni 2012 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om bij de actualisatie van het bestemmingsplan de ontwikkeling van het gebied tot PDV-locatie te onderzoeken. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt niet ingegaan op de uitvoering van deze motie. Door geen mogelijkheden te bieden voor nieuwe perifere detailhandel en door te kiezen voor een conserverend bestemmingsplan, blijven kansen voor de ontwikkeling van het gebied onbenut.
- Wij willen u er op wijzen dat er op dit moment ook een Structuurvisie ter inzage ligt. Daarvoor gelden voor een groot deel dezelfde bezwaren als tegen dit bestemmingsplan. In het besef dat de Structuurvisie de bodem vormt voor nieuw beleid zoals dat in bestemmingsplannen wordt doorvertaald, is de huidige werkwijze erg ongelukkig. Het is voor ondernemers en andere betrokkenen erg verwarrend en het proces van ruimtelijke ordening verliest op deze wijze haar transparantie. Hoewel de structuurvisie nog niet is vastgesteld en daarom nog niet als beleidskader is opgenomen, is het zeer bijzonder dat dit traject niet in de toelichting van het bestemmingsplan wordt benoemd. Dit bevestigt ons beeld dat een integrale visie voor het gebied ontbreekt.
- Binnen het gebied leven verschillende initiatieven voor nieuwe gebruiksvormen en de opwaardering van het bestaande vastgoed. Door het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden deze initiatieven onnodig beperkt. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld conform het ontwerp, zullen de verpaupering en verrommeling van de Keulse Barrière de komende jaren alleen maar toenemen. Daarnaast loopt de gemeente hierdoor de kans mis om het gebied op te waarderen zonder dat hiervoor door de gemeente fors in hoeft te worden geïnvesteerd.

Tot slot

Doordat ons niet is gebleken dat de gemeente Venlo een integrale visie heeft voor het gebied en het nu ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan leidt tot verpaupering en verrommeling van de Keulse Barrière, roepen wij u op om in overleg te treden met de huidige ondernemers in en rondom het gebied.

Het is voor de lokale economie van groot belang dat de Duitse consument komt winkelen in de gemeente Venlo. Dit vraagt om een hoogwaardiger entree dan de Keulse Barrière op dit moment biedt en kan alleen door uitvoering te geven aan initiatieven van ondernemers. Bij het denken in kansen en mogelijkheden passend bij de huidige tijd en dynamiek, hoort een bestemmingsplan dat deze initiatieven faciliteert. Het voorliggende ontwerp doet dit helaas niet. Juist ook in een tijd van terugtrekkende overheid zou ruimte geboden moeten worden aan ondernemers die willen investeren in de stad Venlo en toegevoegde waarde ontwikkelen voor haar bewoners en bezoekers.

Wij roepen U dan ook op de plannen aan te passen in overleg met de betrokken ondernemers.

Met vriendelijke groet,
Namens Jacobs Budgetplant,
Royal HaskoningDHV



Ing. Gert P.W. Olbertijn
Adviseur duurzame bedrijfsontwikkeling

Gemeente Venlo
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 3434
5902 RK VENLO

HaskoningDHV Nederland B.V.
Industry, Energy & Mining
Laan 1914 nr. 35
3818 EX Amersfoort
Postbus 1132
3800 BC Amersfoort
T (088) 348 20 00
F (088) 348 28 01
E info@rhdhv.com
W www.royalhaskoningdhv.com

Amersfoort, 8 april 2014

uw kenmerk : -
ons kenmerk : MD-AF20140395
dossier : X453-101-001
project : RO ondersteuning Jacobs
betreft : Zienswijze bestemmingsplan Keulse Barrière
behandeld door : Rinus Hoogeslag
telefoon, e-mail : 06 27 399 358, rinus.hoogeslag@rhdhv.com
classificatie : Openbaar

Geachte leden van de gemeenteraad.

Van 27 februari tot en met 10 april 2014 ligt de Ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014 ter inzage. Deze visie betreft een ruimtelijke toekomstvisie met een doorkijk tot ongeveer 2030. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze geven op de ontwerp structuurvisie. Deze zienswijze is ingediend namens de heer R. Jacobs, eigenaar van Jacobs Budgetplant.

Jacobs Budgetplant

Jacobs Budgetplant is gevestigd aan de Landweerweg 12A te Venlo. Jacobs Budgetplant is een grootschalige discountaanbieder van tuin en kamerplanten, buiten en binnen potterrie en materialen die nodig zijn voor planten. Door de ligging nabij de Duitse Grens vormt de Duitse markt een belangrijk deel van de afzetmarkt.

Voor Jacobs Budgetplant is het van belang dat de Keulse Barrière zich kan ontwikkelen tot een aantrekkelijk bedrijventerrein waarin ruimte is voor de uitbreiding van bedrijven en functies. De nu ter inzage liggende structuurvisie biedt daar onvoldoende ruimte toe.

De Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014

De structuurvisie geeft de hoofdlijn aan van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo. Hiermee ontstaat één structuurvisie voor Venlo. Deze visie van de gemeente Venlo beperkt niet alleen de ontwikkelmogelijkheden van Jacobs Budgetplant, maar biedt ook weinig perspectief voor de ontwikkeling van de Keulse Barrière als gebied. Hieronder maken wij onze concrete bezwaren tegen de structuurvisie kenbaar.

- In de structuurvisie is aangegeven dat ingezet wordt op één krachtig perifeer detailhandelsgebied op (boven)regionale schaal (Via Venlo) en één perifeer detailhandelsgebied op lokale schaal (Zuiderbrug).

Aangegeven is dat hiervoor ontwikkelruimte nodig is op ViaVenlo. Het is voor ons onbegrijpelijk dat naast de genoemde gebieden de Keulse Barrière niet aangewezen is als perifeer detailhandelsgebied. Dit gebied biedt ruime mogelijkheden voor de ontwikkeling van een hoogwaardig perifeer detailhandelsgebied en er is voldoende ruimte beschikbaar om deze transformatie uit te voeren. Het is dan ook niet te begrijpen dat bij ViaVenlo gezocht wordt naar ontwikkelruimte, terwijl deze volop aanwezig is op de Keulse Barrière.

- Jacobs Budgetplant is in de structuurvisie opgenomen als solitair tuincentrum. Dit betekent dat uitbreiding alleen is toegestaan als dit in verhouding staat tot duurzame instandhouding van de winkel en past bij de draagkracht van de omgeving. De term 'duurzame instandhouding' klinkt misschien mooi, maar betekent feitelijk dat uitbreiding alleen is toegestaan als dit noodzakelijk is voor de instandhouding van een winkel. Hiermee worden onnodige kaders opgelegd aan ondernemers en wordt geen ruimte geboden aan groei. Uitbreiding van winkels zou altijd toegejuicht moeten worden door een gemeente, ongeacht of dit een wens of noodzaak is voor de onderneming. Deze structuurvisie maakt uitbreiding onnodig moeilijk en biedt daarmee te weinig ruimte om te kunnen ondernemen.
- Hoewel de locatie van Jacobs Budgetplant in de kaart 'Voorzieningen op maat' (pagina 70) is aangegeven als solitaire detailhandelslocatie, is het bedrijf op de kaart 'Ruimte in stad en dorp' (pagina 43) aangegeven als bedrijventerrein. Dit komt niet overeen met de nabij gelegen solitaire detailhandelslocatie. Deze is ook in de kaart 'Ruimte in stad en dorp' weergegeven als specifiek winkelgebied. Wij verzoeken de gemeente dan ook om dit gebied in de Keulse Barrière uit te breiden, zodat dit ook de locatie van Jacobs Budgetplant omvat.
- In de genoemde kaart 'Ruimte in stad en dorp' is de locatie van Jacobs Budgetplant opgenomen als 'Stedelijk Gebied'. Hieruit blijkt dat een integrale visie van de gemeente Venlo op de Keulse Barrière ontbreekt. Momenteel ligt ook een bestemmingsplan voor de Keulse Barrière ter inzage. Dit gebied kent een hele andere afbakening. Wij verzoeken u dan ook om afstemming te zoeken met de opstellers van het bestemmingsplan om te komen tot één afgebakend gebied voor de Keulse Barrière waarin Jacobs Budgetplant is opgenomen.
- Verder blijkt ook dat er in de structuurvisie totaal geen aandacht is voor de ontwikkelingen en de problematiek op de Keulse barrière. Daar waar ViaVenlo meerdere keren wordt genoemd in de visie en er ook duidelijk aan wordt gegeven wat het beleid is voor dit gebied, ontbreekt het aan een visie voor de Keulse Barrière. De Keulse Barrière wordt niet genoemd en er wordt niet aangegeven wat de visie is voor dit gebied.

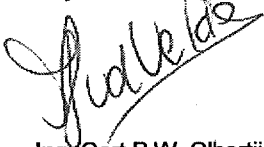
Tot slot

Doordat ons niet is gebleken dat de gemeente Venlo een integrale visie heeft voor het gebied en de nu ter inzage liggende structuurvisie geen ontwikkelmogelijkheden biedt voor de Keulse Barrière, roepen wij u op om in overleg te treden met de huidige ondernemers in en rondom het gebied.

Het is voor de lokale economie van groot belang dat de Duitse consument komt winkelen in de gemeente Venlo. Dit vraagt om een hoogwaardiger entree dan de Keulse Barrière op dit moment biedt en kan alleen door uitvoering te geven aan initiatieven van ondernemers. Bij het denken in kansen en mogelijkheden passend bij de huidige tijd en dynamiek, hoort een visie die ruimte biedt voor ondernemers. Het voorliggende ontwerp doet dit helaas niet. Juist ook in een tijd van terugtrekkende overheid zou ruimte geboden moeten worden aan ondernemers die willen investeren in de stad Venlo en toegevoegde waarde ontwikkelen voor haar bewoners en bezoekers.

Wij roepen U dan ook op de plannen aan te passen in overleg met de betrokken ondernemers en hopen hiervoor een uitnodiging van u te mogen ontvangen.

Met vriendelijke groet,
Namens Jacobs Budgetplant,
Royal HaskoningDHV



Ing. Gert P.W. Olbertijn
Adviseur duurzame bedrijfsontwikkeling