



Aan de leden van de Commissie Omgeving van de gemeente Venlo

Venlo, 6 maart 2023

Betreft: Themabijeenkomst "Omgevingsprogramma Retail" d.d. 8 maart 2023

Geachte commissieleden,

Op 8 maart a.s. zult u geïnformeerd worden over de stand van zaken met betrekking tot het nieuwe Omgevingsprogramma Retail en zult u met elkaar het gesprek gaan voeren over keuzes en dilemma's binnen het thema Retailbeleid.

In dat verband vraagt ondergetekende, werkzaam bij de Stichting Lokaal Retailbelang<sup>1</sup>, namens de volgende partijen uw aandacht voor onderstaande punten:

- Ondernemersvereniging Venlostad.com
- BIZ Tegelen
- Ondernemersvereniging Salvo (Arcen, Velden, Lomm)
- Vereniging van Vastgoedeigenaren Venlo
- Die 2 Brüder von Venlo
- Beej Benders Venlo
- Jumbo Benders met vestigingen aan het Gelreplein Venlo, Vossenerlaan Blerick en Laurentiusplein Blerick (in aanbouw)
- Jan Linders BV met vestigingen in Venlo-Zuid (van Nijvenheimstraat), Tegelen (Kerkstraat) en Velden (Markt)
- Drogisterij Etos Nabben Venlo (Gelreplein)
- Slijterij Gall & Gall Yvonne Venlo (Gelreplein)
- Bakkerij Broekmans met vestigingen in Venlo (Gelreplein en van Nijvenheimstraat) en Tegelen (Kerkstraat)

---

<sup>1</sup> Stichting Lokaal Retailbelang is geïnitieerd door de 14 landelijke brancheorganisaties die samenwerken binnen de Nationale Winkelraad van MKB Nederland en heeft onder meer als taak om ondernemerscollectiviteiten en overheden te adviseren en ondersteunen op het gebied van retailvisies, centrumvisies en -plannen, omgevingsvisies, e.d.



Deze partijen hebben op 24 mei 2022 een gemotiveerde zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan “Herziening Bestemmingsplan Trefcenter”. In een later stadium zullen wij deze zienswijze nader toelichten aan uw commissie en Raad. Voor nu willen partijen via deze weg een bijdrage leveren aan uw discussie komende woensdag en u in kennis stellen van hun zorgen ten aanzien van het Omgevingsprogramma Retail in wording. Enerzijds betreft dit de procesgang en anderzijds gaat het om enkele inhoudelijke aspecten. Daarbij zal ook ingegaan worden op de voorziene ontwikkeling op het Trefcenter, maar dan in hoofdlijnen.

### **De procesgang**

- Allereerst stellen wij het op prijs dat er in oktober 2022 een drietal gebiedssessies is georganiseerd. Over de buurt-, wijk- en dorpscentra in alle stadsdelen is echter vrijwel geen discussie gevoerd, uitgezonderd Belfeld. Deze centra waren zo goed als niet vertegenwoordigd in die sessies. Dat laatste geldt ook voor het perifere detailhandelscluster Trefcenter. Weliswaar waren in de presentatie van bureau RHO Adviseurs discussiepunten over het Trefcenter opgenomen, maar ook deze zijn niet aan de orde gekomen. Sterker nog, opmerkingen vanuit het publiek over de plannen op het Trefcenter werden in de kiem gesmoord door het bureau, omdat “het plan in procedure is”.
- Het voorgaande met betrekking tot de buurt-, wijk- en dorpscentra is blijkbaar aanleiding geweest voor de gemeente om nog een aparte supermarktsessie te organiseren, mede gelet op de lopende en mogelijk nieuwe plannen in deze branche. Prima dat deze extra sessie is georganiseerd, maar het is wel een gemiste kans, mede gezien het eerstgenoemde punt, dat de MKB-ondernemers in deze centra (slagers, bakkers, groenteboeren, slijterijen, drogisten, bloemisten, kappers, etcetera) hiervoor niet zijn uitgenodigd. Gelet op het belang van ook deze ondernemers voor het functioneren van deze centra zijn ook hun opvattingen over de toekomst en over de diverse plannen van belang.
- Dat brengt ons ook bij de onevenwichtige samenstelling van de Stuurgroep die het onderzoeksproces begeleidt. Wat betreft het gehalte ondernemers en hun belangenorganisaties constateren wij een oververtegenwoordiging vanuit de horeca en slechts één ondernemer uit de detailhandel. Bovendien gaat het om ondernemers die allemaal het belang hebben in de Venlose binnenstad. Ondernemers uit de stadsdeelcentra, wijk- en dorpscentra en PDV-clusters Trefcenter en Zuiderbrug hebben geen enkele positie in de Stuurgroep.
- Een laatste kritiekpunt over de procesgang: Wij begrijpen niet dat er door het College van B&W bepaalde bestemmingsplannen t.b.v. verplaatsingen en uitbreidingen van supermarkten in procedure worden gebracht, notabene in strijd met het vigerende detailhandelsbeleid 2015-2025, terwijl het proces van het opstellen van het Omgevingsprogramma Retail nog volop loopt. We doelen hierbij specifiek op de ontwerpbestemmingsplannen “Herziening Bestemmingsplan Trefcenter” en “Supermarkt Kaldenkerkerweg-Kraanvogelstraat Venlo”. Het mag toch niet zo zijn dat de in deze bestemmingsplannen voorziene ontwikkelingen (Lidl, Aldi en Amazing Oriëntal op het Trefcenter en Lidl aan de Kaldenkerkerweg) straks het nieuwe detailhandelsbeleid gaan dicteren! Los van onze inhoudelijke bezwaren vinden wij deze procesgang niet de juiste gang van zaken. Dat brengt ons gelijk bij onze inhoudelijke zorgpunten.

## Onze inhoudelijke zorgpunten

### Algemeen

Uit de presentatie tijdens de supermarktbijsamenkomst is gebleken dat de omvang van het aantal m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (w.v.o.) in de dagelijkse sector (supermarkten, foodspecialzaken en drogisterijen) van 2010 tot en met 2022 fors is gestegen, in totaliteit met maar liefst 27%. Uit de distributieplanologische berekeningen van bureau RHO Adviseurs (cijfers 2021) blijkt dat de dagelijkse goederensector in de gemeente Venlo qua omzet per m<sup>2</sup> w.v.o. aanzienlijk lager scoort dan het landelijk gemiddelde. Dit duidt in de huidige situatie reeds op een overaanbod. En indien we alle plannen voor uitbreiding van bestaande en vestiging van nieuwe supermarkten, welke nu in procedure zijn, daarbij optellen, zal dit het functioneren van de totale dagelijkse sector alleen maar verder onder druk zetten. Onze zorgen hebben dus niet alleen betrekking op de consequenties van ongewenste ontwikkelingen voor het gevestigde supermarktaanbod in de buurt-, wijk- en dorpscentra en tevens in de binnenstad en beide stadsdeelcentra Blerick en Tegelen, maar ook op de gevolgen voor de specialzaken in al deze centra. MKB-ondernemers in deze sector hebben het de laatste drie jaar sowieso al lastig met alle crisissen, maar een dergelijke toename van de concurrentie kan voor menig ondernemer de nekslag betekenen. Dat leidt niet alleen tot een verschraving van het aanbod voor de consument in de gemeente Venlo, ook de meerwaarde van deze ondernemers voor de leefbaarheid en voor het lokale verenigingsleven en diverse sociale projecten dreigt hiermee te verdwijnen.

### Specifieke zorgpunten

Met ontwikkelingen welke een stuk extra concurrentie met zich meebrengen is op zich niets mis, indien deze ontwikkelingen daar plaatsvinden waar ze ook thuis horen en voorts niet leiden tot het ondermijnen van het functioneren van centra die in de nabijheid liggen. De hieronder aangegeven ontwikkelingen horen én niet thuis op de beoogde locatie én hebben zonder twijfel nadelige consequenties voor diverse andere centra.

#### *Ontwikkelingen Trefcenter*

In de loop der tijd hebben zich op het Trefcenter retailbedrijven gevestigd welke in principe op een dergelijke locatie voor perifere detailhandel niet thuis horen. Daarbij doelen we in concreto op alle retailers die in de zogenaamde Trefbox gevestigd zijn en op de Lidl-supermarkt. Echter door grote bestemmingsplanfouten in het verleden en het niet handhaven van met het bestemmingsplan strijdige situaties heeft het zich allemaal kunnen ontwikkelen tot wat we nu kunnen constateren. In het vigerende detailhandelsbeleid van 2015 is een rem gezet op verdere ongewenste ontwikkelingen in dit gebied door het aan banden leggen van de uitbreiding van de gevestigde supermarkten en door het Trefcenter te positioneren als winkelgebied voor “doelgerichte en laagfrequente aankopen”. De hierbij behorende branchering betrof de branches “Wonen In en Om het Huis”<sup>2</sup>, rijwielen en monosportzaken<sup>3</sup>. Deze laatste categorie had mede te maken met de beleidsmatige legalisatie van de reeds gevestigde ruitersportzaak.

De plannen welke nu via het ontwerpbestemmingsplan “Herziening bestemmingsplan Trefcenter” voorliggen, zijnde de vestiging van een tweetal nieuwe supermarkten, een meer dan een

---

<sup>2</sup> Dit betreft de subbranches grove bouwmaterialen, bouwmarkten, woninginrichting en -stoffering, keukens en sanitair, tuin- en dierbenodigdheden, auto's en automaterialen, boten, caravans, campers en kampeer- en outdoorartikelen

<sup>3</sup> Dit zijn specialistische sportzaken die zich specifiek richten op één bepaalde tak van sport, zoals ruitersport, watersport en golfsport.

verdubbeling van het w.v.o. van de Lidl en mogelijkerwijze nog andere ongewenste nieuwe retailbedrijven in de Trefbox, stroken volstrekt niet met het vigerende detailhandelsbeleid. Bij realisatie van deze plannen zal de concurrentie van het Trefcenter niet alleen ten opzichte van beide stadsdeelcentra, de buurtcentra Gelreplein en Vinckenhofstraat en het dorpscentrum van Velden, maar ook ten opzichte de binnenstad zeer fors toenemen. Gezien het grote belang van een goed functionerende dagelijkse sector met een drietal supermarkten en diverse foodspeciaalzaken voor de binnenstad hebben Venlostad.com en de Vereniging van Vastgoedeigenaren Venlo besloten om de zienswijze tegen voornoemd bestemmingsplan te ondertekenen. Enerzijds gaat het om detailhandel die hier in principe niet thuis hoort. Anderzijds gaat het ook om oneerlijke concurrentie gelet op de betere bereikbaarheid en (gratis) parkeergelegenheid, alsmede de naar onze inschatting lagere huren. Het mag niet zo zijn dat alle inspanningen van beide verenigingen in het kader van het ook door uw Raad omarmde "Plan Binnenstad Venlo 2030" gefrustreerd worden door deze ongewenste ontwikkelingen op het Trefcenter.

Voorts betekent de verplaatsing van de Aldi uit de Van Postelstraat een aantasting van de leefbaarheid van de buurt Genooi. Impliciet betekent deze verplaatsing immers dat op de achter te laten locatie zich geen supermarkt mag vestigen (los van onze verwachting dat geen enkele supermarktorganisatie bereid zal zijn om hierin nog te investeren met zo'n supermarktgeweld "om de hoek").

#### *Ontwikkeling Lidl Kaldenkerkerweg*

Het betreft hier een verplaatsing van de Lidl-supermarkt van de Kraanvogelstraat naar de Kaldenkerkerweg, waarbij het achter te laten pand uit de markt wordt genomen. Dat lijkt mooi, echter ook deze ontwikkeling baart ons de nodige zorgen. Allereerst merken wij nogmaals op dat de reeds in gang gezette planologische procedure voor deze ontwikkeling strijdig is met het vigerende detailhandelsbeleid. In dit beleid is immers aangegeven dat "het perspectief voor het buurtsteunpunt Maagdenberg redelijk is, maar dat voor eventuele versterking primair gekeken dient te worden naar uitbreiding van non-food aanbod". Een Lidl-supermarkt van maar liefst 2.500 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak c.q. 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak past hier geenszins in. De verwachting is dat Albert Heijn binnen de kortste keren ook met een uitbreidingswens zal komen. Met een combinatie van een servicesupermarkt Albert Heijn en een forse semi-discountsupermarkt Lidl wordt het buurtsteunpunt Maagdenberg gelijk opgetild naar het niveau van een wijkwinkelcentrum. Gelet op het feit dat deze combinatie in hetzelfde verzorgingsgebied ligt als buurtsteunpunt Vinckenhofstraat met een Jumbo-supermarkt van "slechts" 1.050 m<sup>2</sup> wvo en enkele MKB-bedrijven vrezten wij dat dit buurtsteunpunt het kind van de rekening wordt en als het ware wordt gemangeld tussen de Maagdenberg-ontwikkeling en het supermarktgeweld op het Trefcenter. Bovendien is het ook voorstelbaar dat een dermate grote supermarktcombinatie aan de Kaldenkerkerweg als toevoerroute vanuit Duitsland een deel van de toevloeiing van Duitse consumenten naar de binnenstad zal afvangen. Mede in combinatie met de voorziene supermarktontwikkelingen op het Trefcenter zal een dergelijke ontwikkeling ook zijn repercussies hebben voor de binnenstad.

#### Overige ontwikkelingen

Op de eerste plaats gaat het met name om de plannen voor uitbreidingen en nieuwvestigingen van supermarkten in de stadsdeelcentra Tegelen en Blerick, wijkwinkelcentrum Vastenavondkampstraat en dorpscentrum Velden. Al deze ontwikkelingen dragen in feite ook bij aan het overaanbod in de dagelijkse sector qua m<sup>2</sup>, maar hiervan kan tenminste nog gesteld worden dat het de juiste functies op de juiste plek zijn. Deze plannen dragen bij aan de versterking van de gewenste detailhandelsstructuur en daarmee ook aan de leefbaarheid in de betreffende gebieden.

Op de tweede plaats vragen wij om aandacht van uw Commissie voor mogelijke andere ontwikkelingen in de periferie buiten de centra en de PDV-clusters Trefcenter en Zuiderbrug. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om mogelijke retailontwikkelingen op bedrijventerreinen, zoals de Keulse Barrière, om boerderijwinkels, om grenswinkels, e.d. In de presentatie van bureau RHO Adviseurs kwam dit allemaal niet aan de orde, terwijl dergelijke mogelijkheden en onmogelijkheden wel onderdeel dienen te vormen van een geactualiseerd detailhandelsbeleid.

Tot zover onze opmerkingen over de procesgang rondom het Omgevingsprogramma Retail in ontwikkeling en onze zorgpunten ten aanzien van enkele parallel lopende ontwikkelingen. Wij hopen dat wij hiermee waardevolle input hebben geleverd voor uw discussie komende woensdag. Mocht u hierover nog vragen hebben, kunt u uiteraard met ondergetekende contact opnemen.

Namens alle genoemde partijen dank ik u voor uw aandacht voor deze brief en wens ik u veel wijsheid toe in het verdere proces met betrekking tot het Omgevingsprogramma Retail.

Stichting Lokaal Retailbelang



E. Reubsæet  
Regioadviseur Limburg/Brabant/Gelderland

Mail: [ericreubsæet@lokaalretailbelang.nl](mailto:ericreubsæet@lokaalretailbelang.nl)  
Mob.: 06-10916050