

Aangetekend
Aan de raad van de gemeente Venlo
Postbus 3434
[REDACTED] Venlo

[REDACTED] en
Advocaten en notarissen
[REDACTED]
[REDACTED]

Tevens per fax (zonder bijlagen): 077 - 359 6766

Nr.
21 DEC 2022
Gemeente Venlo

20 december 2022

**AANVULLENDE ZIENSWIJZE
inzake ontwerpbestemmingsplan "Supermarkt Kaldenkerkerweg – Kraanvogelstraat"**

Geachte Raad,

Namens [REDACTED]) heb ik op 6 december jl. een pro forma zienswijze naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan "Supermarkt Kaldenkerkerweg - Kraanvogelstraat" (kenmerk NL.IMRO.0983.BP202205KALDKRAAN-ON01, "**ontwerpbestemmingsplan**", zie **bijlage 1**). Dat ontwerpbestemmingsplan lag met ingang van 27 oktober tot en met 7 december 2022 ter inzage. Bij brief van 13 december jl. is de ontvangst daarvan bevestigd en is [REDACTED] verzocht om de zienswijze nader te motiveren (**bijlage 2**). Hierbij wordt aan dat verzoek gevolg gegeven.

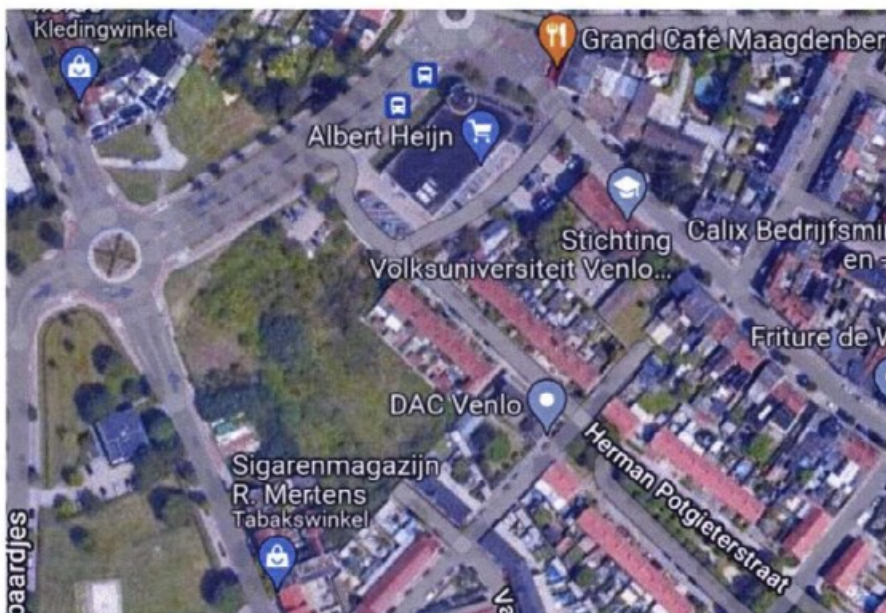
Hierna zal [REDACTED], na enkele inleidende opmerkingen (paragraaf 1), in paragraaf 2 verschillende bezwaren uiteenzetten. Achtereenvolgens komen aan de orde strijd met beleid en regelgeving (2.1), gebrekkig onderzoek en ondeugdelijke motivering ten aanzien van het voorziene winkel- en bruto-voeropervlak (2.2), strijd met het Besluit ruimtelijke ordening (2.3) en een gebrekkige onderbouw op het punt van verkeersafwikkeling en parkeren (2.4). Afgesloten wordt met een conclusie (paragraaf. 3).

Kort samengevat is [REDACTED] van mening dat de voorgenomen vestiging van [REDACTED] op deze locatie in strijd is met detailhandelsbeleid en -regelgeving op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De onderbouw van de conclusie dat de effecten aanvaardbaar zijn, dat voldoende ruimte is voor de geplande uitbreiding en dat het initiatief resulteert in een versterking van de consumentenverzorging en van de buurt is gebrekkig. Uit de stukken blijkt bovendien niet dat het initiatief op het punt van verkeersveiligheid en parkeerbehoefte in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Verder gaan de toelichting op het bestemmingsplan en bijbehorende bijlagen uit van een beperktere invulling dan op grond van het ontwerpbestemmingsplan maximaal mogelijk is. Concluderend meent Ahold dat ongewijzigde vaststelling van dit ontwerp in strijd met een goede ruimtelijke ordening zou zijn.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1. INLEIDENDE OPMERKINGEN

- (1) Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in "de verplaatsing van een Lidl supermarkt aan de [REDACTED] te [REDACTED] naar de Kaldenkerkerweg – Groenveldsingel (voormalig Gebraterrein) te Venlo". De discount supermarkt wordt op de nieuwe locatie groter dan de huidige Lidl aan de Kraanvogelstraat. Het gaat om een uitbreiding van het huidige winkelvloeroppervlak (hierna: "wvo") van circa 934 m² en bruto vloeroppervlak (hierna: "bvo") van circa 1.400 m² aan de [REDACTED], naar circa 1.481 m² wvo respectievelijk 2.415 m² bvo aan de Kaldenkerkerweg. Het wvo neemt daarmee toe met een krappe 60%; voor het bvo bedraagt dit ruim 70%. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet verder in een parkeerterrein met 118 parkeerplaatsen.
- (2) Het plangebied ligt in een buurt in het oosten van Venlo die ook wel Maagdenberg wordt genoemd. Het gemeentelijke Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025 kenmerkt de buurt als een zgn. buurtsteunpunt waar de maatvoering van supermarkten beperkt is.¹ Voor de locatie gelden momenteel de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen'.² Het terrein ligt gedeeltelijk braak; deels is het terrein in gebruik als parkeergelegenheid voor een supermarktvestiging van [REDACTED] die ten noordoosten van de planlocatie ligt, aan het Maagdenbergplein. Een overzichtsfoto van GoogleMaps hieronder geeft de ligging van het plangebied weer.



- (3) De A [REDACTED] supermarkt aan het [REDACTED] daar gevestigd sinds 2008. Het wvo en bvo is beperkt in omvang en bedraagt 967 m² respectievelijk 1.269 m².

¹ Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025, p. 6. Zie over het gemeentelijke beleid verder paragraaf 2.1.2.

² Bestemmingsplan 'Venlo-Oost' d.d. 23 mei 2012.

- (4) De █████-vestiging aan de █████ ligt hemelsbreed op zo'n 1,35 km afstand van de nieuwe locatie in Maagdenberg.

2. ZIENSWIJZE

2.1 Strijd met regelgeving en beleid

- (5) Het ontwerpbestemmingsplan is op meerdere punten in strijd met regelgeving en beleid. Hierna komen achtereenvolgens aan de orde regelgeving en beleid op provinciaal en regionaal niveau (2.1.1) en beleid op gemeentelijk niveau (2.1.2).

2.1.1 Provinciaal en regionaal beleid

- (6) De toelichting op het bestemmingsplan vermeldt dat het plan in overeenstemming is met de Provinciale Omgevingsvisie ("POVI"), met de Omgevingsverordening Limburg 2014 ("**Omgevingsverordening**")³ en met de nieuwe, nog niet in werking getreden Omgevingsverordening ("**Omgevingsverordening (nieuw)**"). Deze constatering is onjuist. Ahold licht dit als volgt toe.

Inhoud regelgeving en beleid

- (7) De Omgevingsverordening bevat een regeling over detailhandel die per regio is uitgewerkt. Aan de regionale uitwerking ligt een aantal thematische principes ten grondslag die in het Provinciaal Omgevingsplan 2014 ("**POL2014**", voorganger van POVI) waren opgenomen.⁴ Zo is er de regel van dynamisch voorraadbeheer: een ontwikkeling moet gepaard gaan met het verdwijnen van bestaande voorraad elders in de regio.
- (8) Voor de regio Noord-Limburg is de uitwerking te vinden in artikel 2.4.3, eerste lid Omgevingsverordening en in bijlage 1. Artikel 2.4.3, eerste lid bepaalt dat een ruimtelijk plan niet voorziet "*in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel aan de bestaande voorraad detailhandel alsmede aan de bestaande planvoorraad detailhandel anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.3 van het POL2014, de regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage I*". Bijlage 1 omvat de bestuursafspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt. De Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg ("**Regionale detailhandelsvisie**") vormt de basis voor de regionale samenwerking op het gebied van detailhandel (artikel 5.1 van bijlage 1). Gemeenten verplichten zich om de in de uitvoeringsparagraaf van de Regionale detailhandelsvisie opgenomen acties conform planning uit te voeren. De afspraken in de Regionale detailhandelsvisie komen voor Noord-Limburg, kort samengevat, op het volgende neer.

³ 12 december 2014, zoals gewijzigd op 14 december 2018 (Provinciaal blad 2019, 383).

⁴ Zie de toelichting op artikel 2.4.3.

- (9) Dynamisch voorraadbeheer staat voorop: de tijd van grote groei in de winkelontwikkeling is voorbij en er moet gedacht worden in termen van keuzes, kwaliteit en structuur. Voor grotere uitbreidingen van bestaande winkelgebieden met regionale impact is er ruimte als deze aantoonbaar toegevoegde waarde bieden aan de regio, leiden tot versterking van de structuur en de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten. Volgens de principes van het dynamisch voorraadbeheer moet een ontwikkeling gepaard gaan met het verdwijnen van bestaande voorraad elders in de regio. Als sprake is van uitbreiding van het wvo, moet saldering plaatsvinden door – bijvoorbeeld – direct gekoppelde sloop of onttrekking buiten de afgebakende hoofdstructuur of direct gekoppelde onttrekking binnen (andere) gebieden in de afgebakende hoofdstructuur.
- (10) Een en ander heeft geresulteerd in strikte afspraken over instemming, afstemming of informeren, afhankelijk van de omvang van een initiatief. Grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect worden ter beoordeling voorgelegd aan de regiogemeenten. Als sprake is van een detailhandelsontwikkeling die afwijkt van het bestemmingsplan en die betrekking heeft op een bruto toevoeging van meer dan 1.000 m² is in een buurt als Maagdenberg instemming van de regiogemeenten nodig. Verder vermelden de afspraken dat nieuwe supermarkten thuishoren in of aan de rand van een winkelcentrum. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen moeten bijdragen aan het behoud van de bestaande regionale detailhandelsstructuur en de structuur te versterken. Daarbij geldt kwaliteit in plaats van kwantiteit en staat zorgvuldige inpassing en concentratie van de grootste winkels in de regionale detailhandelsstructuur voorop.
- (11) Van belang is ten slotte dat al in POL2014 zorgen te vinden zijn over de op dat moment bestaande leegstand en de verwachte ontwikkeling op dat vlak. Geconstateerd wordt dat de detailhandelssector onder druk staat, dat de hoeveelheid leegstaande winkelruimte gestaag oploopt en beduidend meer is dan nodig voor een gezonde marktwerking. Gelet op verschillende omstandigheden is bovendien de verwachting dat het aantal winkels de komende jaren sterk gaat afnemen. Ook de Regionale detailhandelsvisie voor Noord-Limburg constateert verhoudingsgewijs veel leegstand (p. 24).

Toepassing op voornemen

- (12) Het voornemen heeft als gezegd betrekking op een nieuwe vestiging van ■■■ met 1.481 m² wvo en 2.415 m² bvo. Niet alleen is daarmee sprake van een forse uitbreiding van het aantal meters ten opzichte van de te sluiten locatie aan de Kraanvogelstraat. De locatie is bovendien gevestigd op ruime afstand van de huidige locatie (1,35 kilometer hemelsbreed). Daarmee is – anders dan waar het ontwerpbestemmingsplan van uit gaat – geen sprake van een *verplaatsing* van een Lidl-vestiging binnen een bepaald gebied, maar veeleer van de *toevoeging* van een grote supermarkt in een andere wijk in Venlo. De 'inzet' van de meters aan de Kraanvogelstraat voor compensatie is daarmee gekunsteld en niet in lijn met het beleid.
- (13) Daarbij komt dat – als rekening wordt gehouden met de te sluiten meters op de Kraanvogelstraat – de toevoeging van wvo-meters op de nieuwe locatie niet volgens de voorgeschreven regels van dynamisch voorraadbeheer wordt gecompenseerd. Netto is in het ontwerpbestemmingsplan immers sprake van een toename van 547 m². Voor het uitblijven

van volledige compensatie ontbreekt een overtuigende onderbouwing. Het zou "niet reëel" zijn om de aanvullende meters te compenseren, maar dat zou niet betekenen dat "een ontwikkeling geen doorgang kan vinden" (p. 24 van de toelichting). Zo'n redenering valt wellicht nog te begrijpen als het om een miniem aantal meters gaat. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet echter in een toename van wvo met maar liefst bijna 60%.⁵ Als in een geval als dit al aanleiding zou kunnen bestaan voor een afwijking, verliest het breed gedragen beleid zijn effectiviteit.

- (14) De benodigde positieve regionale instemming is op dit moment voorwaardelijk in de ontwerpbesluitvorming verwerkt (zie p. 23). Gelet op bovenstaande is een dergelijke instemming echter niet aan de orde.
- (15) De slotsom luidt dan ook dat realisering van het voornemen niet past binnen de geldende, zorgvuldig tot stand gekomen bestuurlijke afwegingskaders op provinciaal en regionaal niveau.

2.1.2 Strijd met gemeentelijk beleid

- (16) Het voorgenomen plan is, zo meldt het ontwerpbestemmingsplan, in overeenstemming met de Strategische Visie Venlo 2024 ("SVV"), de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014 ("RSV") en het Detailhandelsbeleid Venlo 2015-1025 ("**Detailhandelsbeleid Venlo**"). Ook die constatering snijdt geen hout – licht dat hierna toe.

Inhoud beleid

- (17) De RSV⁶ legt voor voorzieningen – in afwijking van andere opgaven – een restrictief beleid vast met scherpere grenzen. "In het bijzonder ten aanzien van detailhandel moeten we streng zijn.", aldus de RSV (p. 70). Maagdenberg is aangemerkt als buurtsteunpunt, net als de Kraanvogelstraat. Buurtsteunpunten hebben een beperkt draagvlak; verdere uitbreiding heeft meestal direct gevolgen voor nabijgelegen wijkcentra en uitbreiding in de vorm van winkelunits is dan ook niet toegestaan. Wat wel is toegestaan zijn ondergeschikte uitbreidingen van bestaande winkels die noodzakelijk zijn voor duurzame instandhouding. Bij leegstand is hergebruik als buurtvoorziening (niet detailhandel) of dienstverlening wenselijk; het vervallen van detailhandelsruimte wordt niet elders gecompenseerd.
- (18) Het Detailhandelsbeleid Venlo benadrukt dat nieuwe ontwikkelingen plaats moeten vinden "binnen of in aansluiting op de bestaande perspectiefrijke winkelcentra". Er zijn twee verzorgingsniveaus: de verzorging van de eigen inwoners in buurten, wijken en stadsdelen (hier aan de orde), en de regionale verzorgingsfunctie van Venlo. Voor wat betreft het eerste niveau moeten ontwikkelingen inzetten op behoud en versterking van voorzieningen en voldoende aanbod op aanvaardbare afstand. Als er sprake is van kans op leegstand in een

⁵ Het aantal meters wvo kan overigens nog hoger komen te liggen, gelet op de formulering van de planregels en de afwijkingsmogelijkheden. Zie daarover paragraaf 2.2.

⁶ De SVV bevat geen beleidsuitgangspunten over detailhandel en komt hierna dan ook niet aan de orde.

winkelgebied zonder perspectief moet uitzicht bestaan op transformatie van leegkomend winkelvastgoed.

- (19) Toevoeging van winkelvloeroppervlak is in principe alleen mogelijk in winkelgebieden met een goed perspectief. In winkelgebieden met een redelijk of matig perspectief zijn de mogelijkheden voor ontwikkelingen beperkt. Het Detailhandelsbeleid Venlo werkt dit specifiek en per winkelgebied uit. Het perspectief van buurtsteunpunt Maagdenberg wordt gekenmerkt als 'redelijk'. De ontwikkelrichting is 'versterking'; daarbij ligt de focus op uitbreiding van non-food aanbod (p. 6). De maatvoering van supermarkten ligt voor buurtsteunpunten als Maagdenberg tussen 700 en maximaal 1200 m² wvo.
- (20) Het specifieke toetsingskader bepaalt onder meer dat voor supermarkten maximale afmetingen gelden en dat de ontwikkeling moet passen bij het perspectief. Een citaat: "*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.*" (onderstreept J. [REDACTED])
- (21) Als een ontwikkeling vanwege bijvoorbeeld de omvang niet past binnen de detailhandelsstructuur (p. 12) of in strijd is met specifieke toetsingscriteria, kan "*onder bepaalde en strikte voorwaarden*" een uitzondering worden gemaakt. Daarvoor gelden de maatwerk-toetsingscriteria. Daarnaast geldt voor zo'n initiatief een volgorde van gebiedsvoorkeur. Alleen als een initiatief niet past in de Maaswaard of het Kazernekwartier komen andere locaties in beeld.
- (22) In de toelichting op het voor deze locatie geldende bestemmingsplan Venlo Oost wordt geconstateerd dat het aanbod van detailhandelvoorzieningen ruim is en dat zich opvallend veel leegstand van winkelpanden voordoet. De vestiging van Lidl aan de Leutherweg (hoek Casinoweg) is inmiddels gesloten.

Toepassing op voornemen

- (23) Het voornemen om in Maagdenberg een Lidl-vestiging ter grootte van 1.481 m² wvo en 2.415 m² bvo mogelijk te maken is in strijd met het hierboven weergegeven gemeentelijk beleid, en wel om de volgende redenen:
- het gaat bij de wijk Maagdenberg om een buurtsteunpunt met een redelijk perspectief, terwijl toevoeging van winkelvloeroppervlak alleen is toegestaan in winkelgebieden met een goed perspectief;
 - het voornemen past niet in de ontwikkelrichting met een focus op non-food;

- de beoogde maatvoering ligt ruim boven de voor Maagdenberg voorgeschreven maatvoering van tussen 700 en maximaal 1200 m² wvo;
 - omdat geen sprake is van een goed perspectief kan bovendien niet de bovenmaat worden aangehouden; een opwaartse marge van 20% zou in dit geval dan ook geen uitkomst bieden – nog los van het feit dat ook die marge in onvoldoende meters resulteert;
 - aan het specifieke toetsingskader wordt dan ook niet voldaan;
 - evenmin biedt het eventuele maatwerk-toetsingskader een mogelijkheid om voor dit initiatief een uitzondering te maken.
- (24) De onderbouwing in het ontwerpbestemmingsplan gaat aan dit alles ten onrechte voorbij.

2.2 Regels supermarkt, bvo en wvo – maximale invulling

- (25) Het ontwerpbestemmingsplan staat een supermarkt toe met een maximum bruto vloeroppervlakte van 2.415 m² (artikel 3.2.1). Ahold constateert dat geen beperkingen gelden voor het maximumaantal vierkante meters dat binnen het beschikbare bruto vloeroppervlakte wordt ingericht als winkelvloeroppervlakte. De onderbouwing die aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag ligt, is echter toegesneden op 1.481 m² wvo. Deze onderbouwing kan dan ook niet dienen als toelichting op de betreffende planregel.
- (26) De kans dat het winkelvloeroppervlakte in de toekomst de nu voorziene 1.481 m² wvo zal overstijgen, is overigens zeer reëel. Doorgaans houden supermarkten voor de verhouding wvo – bvo een marge aan tussen 75% en 85%. Die verhouding ligt hier om en nabij 61% en is dus aanzienlijk lager dan gebruikelijk en noodzakelijk.
- (27) Deze constatering knelt temeer omdat de planregels aanvullende bebouwing mogelijk maken. Ahold wijst op de afwijkingsmogelijkheden die in artikel 3.4.1 en artikel 12 zijn opgenomen. De hierboven genoemde metersaantallen nemen daarmee mogelijk nog verder toe.
- (28) In dit verband merkt Ahold bovendien nog op dat het criterium dat in artikel 12 is opgenomen "*mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken,*" onvoldoende objectief begrensd is. Onduidelijk is wanneer zich een onevenredige afbreuk aan de genoemde belangen voordoet. Daarnaast is de betekenis, strekking en weging van die belangen onvoldoende gedefinieerd.
- (29) Samenvattend: het ontwerpbestemmingsplan maakt, deels rechtstreeks en deels via (rechtsonzekere) afwijkingsmogelijkheden, een groter winkelvloeroppervlakte mogelijk dan waarvan in de onderbouwing is uitgegaan.

2.3 Onderbouwing ruimtelijk-functionele effecten

- (30) In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een deugdelijke onderbouwing in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening ("**Bro**"). Op grond van dat artikel moet een ontwerpbestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling als de onderhavige mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Een dergelijke, steekhoudende beschrijving ontbreekt.
- (31) In de Ruimtelijk-functionele effectenanalyse (bijlage 1 bij het ontwerpbestemmingsplan, "**RFE**") wordt geconstateerd dat het beoogde initiatief van Lidl aansluit bij provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders (p. 5). Uit bovenstaande blijkt dat die constatering niet klopt. De provinciale, regionale en gemeentelijke kaders beschrijven welke voorzieningen, in welke omvang en in welke gebieden gewenst zijn met het oog op ontwikkelingen in behoefte, bevolkingsomvang, leegstand en ruimtelijke effecten. Afwijking van provinciaal, regionaal en/of gemeentelijk beleid kan slechts onder strikte voorwaarden aan de orde zijn. Daaraan wordt in dit geval niet voldaan.
- (32) Daarbij komt dat het bestemmingsplan geen beperkingen stelt aan het maximumaantal vierkante meters dat als winkelvloeroppervlakte kan worden benut. De RFE is echter toegespitst op een wvo van 1.481 m², en vertoont ook al om die reden gebreken.
- (33) Ten slotte merkt Ahold op dat de RFE uitgaat van een *verplaatsing*, daar waar het in feite om meerdere redenen gaat om een *nieuwvestiging* (zie daarover randnummer 12). Aan de effectbeoordeling en daaruit volgende conclusies ligt dan ook een onjuist uitgangspunt ten grondslag.
- (34) Al met al voldoet het ontwerpbestemmingsplan niet aan artikel 3.1.6, tweede lid Bro. De beschrijving van de behoefte aan de voorziene ontwikkeling voldoet op meerdere punten niet.

2.4 Verkeersafwikkeling en parkeren

- (35) Ahold is met het oog op haar klanten en medewerkers gebaat bij een veilige verkeerssituatie in de directe omgeving van haar supermarkt. Ook de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid is van groot belang voor Ahold. Aan beide aspecten wordt onvoldoende recht gedaan. Ahold licht dit als volgt toe.

Verkeersafwikkeling

- (36) Allereerst merkt Ahold op dat zij zorgen heeft over de gevolgen die het ontwerpbestemmingsplan met zich brengt voor de verkeerssituatie in de directe omgeving van haar supermarkt aan het Maagdenbergplein. In het Verkeersonderzoek supermarkt Kaldenkerkerweg Venlo ("**Verkeersonderzoek**") wordt een worst case scenario doorgerekend, waarbij al het verkeer naar en van Lidl via de Leutherweg rijdt. De conclusie luidt vervolgens dat de bijkomende verkeersbewegingen resulteren in een intensiteit die de wegcapaciteit van de Leutherweg (tussen 12.000 en 20.000 motorvoertuigen per etmaal) niet

Stibbe

overschrijdt. Daarbij is onder verwijzing naar het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan 2007-2020 ("GVVP"⁷) de Leutherweg aangemerkt als een secundaire hoofdontsluitingsweg.

- (37) Het Verkeersonderzoek gaat daarbij ten onrechte geheel voorbij aan de specifieke ligging, indeling, vormgeving en het gebruik van dit deel van de Leutherweg (zie hieronder een weergave in Google Maps). Het gaat hier om een druk en kort (circa 65 meter) deel van de Leutherweg waar verschillende verkeersdeelnemers met verschillende snelheden passeren. Bezoekers parkeren in en uit, bezoekers steken wandelend over met boodschappen(karretjes), fietsers slaan af om hun fiets te stallen voor de winkel, omwonenden en bezoekers steken over en deponeren afval in verschillende containers die voor het winkelpand staan. Kortom: van een secundaire hoofdontsluitingsweg is wellicht sprake bij de doorgaande Leutherweg, maar niet bij dit deel van de Leutherweg. Dat blijkt overigens ook uit het feit dat de criteria die het GVVP uiteenzet voor secundaire hoofdontsluitingswegen in dit geval niet aan de orde zijn. Zo is een maximumsnelheid van 50 km/u hier in de praktijk volstrekt niet haalbaar en is geen sprake van vrijliggende fietspaden. Dit deel van de Leutherweg laat zich dan ook beter kenmerken als een erftoegangsweg, die een (in dit geval) winkelerf toegankelijk maakt. Op zo'n weg is de verblijfsfunctie het belangrijkste, is sprake van volledige uitwisseling van verkeer en doen zich manoeuvres voor zoals in- en uitstappen, laden en lossen van goederen en in- en uitrijden (GVVP, p. 25).



- (38) Deze zorg van Ahold wordt nog eens onderstreept door de constatering dat het verkeer in geval van een "sporadisch" geblokkeerde toerit via de Groenveldsingel, van de Leutherweg gebruik zal moeten maken om het parkeerterrein van Lidl te bereiken (p. 5 van het Verkeersonderzoek).

⁷ Vastgesteld op 30 mei 2007.

Parkeervoorzieningen

- (39) Dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in afdoende parkeerbehoefte is evenmin op deugdelijke wijze onderbouwd. Per 100 m² bvo wordt een parkeerplaatsaantal van minimaal 4,0 parkeerplaatsen en maximaal 6,4 aangehouden. Gelet op die normering is volgens het Verkeersonderzoek sprake van een minimumaantal van 97 parkeerplaatsen en een maximum van 155 parkeerplaatsen. Omdat voorzien wordt in 118 parkeerplaatsen op eigen terrein, is voorzien in de behoefte, aldus het Verkeersonderzoek. De 13 openbare parkeerplaatsen – op dit moment van belang voor Ahold – verdwijnen en worden gecompenseerd in de zone aanpalend aan de nieuwe parkeerplaats.
- (40) Ahold wijst er allereerst op dat het ontwerpbestemmingsplan en Verkeersonderzoek ten onrechte voorbijgaan aan het bestaande tekort aan parkeerplaatsen in deze buurt. Daarmee staat niet vast dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dat geldt temeer, nu het voorziene aantal parkeerplaatsen (118) richting de onderkant (97) van de berekende marge gaat, en in ieder geval lang niet het maximum van de benodigde parkeerplaatsen haalt (155).
- (41) Van belang is verder dat de voorziene compensatie in de zone aanpalend aan de nieuwe parkeerplaats voor de Albert Heijnvestiging geen adequate oplossing biedt. Niet alleen draagt deze compensatie niet bij aan een oplossing voor het bestaande tekort. Ook is de realisering ervan niet geborgd.
- (42) Bovendien stelt het ontwerpbestemmingsplan geen beperkingen aan het maximumaantal wvo-meters en kan door middel van afwijking een groter brutovloeroppervlakte worden toegestaan dan voorzien (zie paragraaf 2.2). Het valt dan ook te verwachten dat het aantal bezoekers groter zal zijn dan waarvan nu wordt uitgegaan. Dat zet de verkeersveiligheid nog meer onder druk. Hetzelfde geldt voor de parkeerdruk.
- (43) Samenvattend biedt het Verkeersonderzoek onvoldoende rechtvaardiging voor de conclusie dat het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is bovendien ten onrechte geen rekening gehouden met de reeds toegestane, maximale invulling van wvo-meters en uitbreidingen die door middel van afwijkingen zijn toegestaan.

3. AFSLUITING EN CONCLUSIE

- (44) Gelet op het voorgaande vertoont het ontwerpbestemmingsplan gebreken die aan ongewijzigde vaststelling in de weg staan. Zo is het ontwerpbestemmingsplan evident in strijd met regelgeving en beleid. Plan en bijlagen zijn bovendien afgestemd op een maximum wvo, terwijl de planregels slechts een beperking voor bvo bevatten. De onderbouwing van de uitvoerbaarheid is gebrekkig. Ten slotte is niet gebleken dat het plan op het punt van verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

- (45) Ongewijzigde vaststelling van het plan zou, samenvattend, resulteren in strijd met artikel 3.1 Wro en met de artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 Algemene wet bestuursrecht.
- (46) Ahold dringt dan ook aan op een heroverweging van de voorgenomen planvorming.



Bijlagen

- Bijlage 1 Zienswijze d.d. 6 december 2022 tegen het ontwerpbestemmingsplan "Supermarkt Kaldenkerkerweg - Kraanvogelstraat"
- Bijlage 2 Brief gemeente Venlo d.d. 13 december 2022 waarin de ontvangst van de zienswijze wordt bevestigd en waarin een termijn wordt gegeven voor de aanvulling

Bijlage 1

Aangetekend

J.C. van Oosten

Onze ref.
1043961/JvO/LB-26368404
Uw ref.
n.n.b.
Datum
6 december 2022

PRO FORMA ZIENSWIJZE

inzake ontwerpbestemmingsplan "Supermarkt Kaldenkerkerweg – Kraanvogelstraat"

Geachte Raad,

Namens [redacted] V., allebei statutair gevestigd te [redacted] aan de [redacted] (gezamenlijk: "[redacted]"), breng ik een zienswijze naar voren over het ontwerpbestemmingsplan "Supermarkt Kaldenkerkerweg - Kraanvogelstraat" (kenmerk NL.IMRO.0983.BP202205KALDKRAAN-ON01, "**ontwerpbestemmingsplan**"). Het ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 27 oktober tot en met 7 december 2022 ter inzage; kopie van de bekendmaking daarvan in het Gemeenteblad is bijgesloten als **bijlage 1**. Uittreksels uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel van Ahold treft u aan als **bijlage 2** en **bijlage 3**.

Ahold kan zich met het ontwerpbestemmingsplan niet verenigen.

Vriendelijk verzoek ik u mij een termijn van twee weken te verlenen om de gronden van deze zienswijze aan te vullen. Volledigheidshalve verwijs ik hierbij naar de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat het indienen van een pro forma zienswijze is toegestaan (o.a. ABRvS 13 augustus 2008 (zaaknr. [redacted]) en ABRvS 16 december 2009 (zaaknr. [redacted])).

[redacted]

[redacted]