

## Raadsvoorstel

raadsnummer 2023 41  
collegevergadering d.d. 09-05-2023  
raadsvergadering d.d. 28 juni 2023  
programma Welvarend Venlo  
portefeuillehouder E. Boom

ons kenmerk 8477  
team RGWLEV  
steller S. van den Hoogen  
telefoonnummer +316 34193709  
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl  
datum 29 maart 2023  
bijlage(n) 8  
datum verzonden

### Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat Venlo

### Advies

Voorgesteld wordt:

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen.
2. De zienswijze van reclamant 1, conform de nota van zienswijzen, gedeeltelijk over te nemen.
3. De zienswijze van reclamant 2, conform de nota van zienswijzen, gedeeltelijk over te nemen.
4. Het bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen zowel in digitale (identificatienummer IMRO NL.IMRO.0983.BP202205KALDKRAAN-VA01) met BGT ondergrond d.d. 11-1-2022 als in papieren vorm.

### Aanleiding

Lidl wil op het voormalig Gebraterrein een duurzame en toekomstbestendige supermarkt realiseren 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.

## **Raadsvoorstel**

### **Beoogd effect**

Het beoogd resultaat is een vastgesteld bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat.

Het plan voorziet in een herinrichting van het braakliggende terrein, lokaal bekend als het “voormalig Gebraterrein”.

Het terrein is een doorn in het oog voor de wijk en vooral voor de direct omwonenden. Er is veel overlast. Het terrein gelegen aan een van de ontsluitingswegen van de binnenstad is op dit moment bepaald geen visitekaartje.

### **Argumenten**

#### Plangebied

De ontwikkellocatie is gelegen aan de Kaldenkerkerweg en de Groenveldsingel te Venlo.

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.

Ook de locatie Kraanvogelstraat 36 waar de huidige supermarktbestemming wordt wegbestemd maakt onderdeel uit van het bestemmingplan.



#### Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is integraal beoordeeld en gebleken is dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn. Ter plaatse blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld op het gebied van luchtkwaliteit en milieuzonering zijn er geen overwegende belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Dit ontwerp bestemmingsplan borgt het planologisch kader op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden afgegeven.

#### Regionale afspraken

## Raadsvoorstel

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

Het voorstel voor de gedeeltelijke saldomethode met een kwalitatieve onderbouwing is ter instemming voorgelegd aan de regiogemeenten via het bestuurlijke RCO Ruimte. Op 9 maart 2023 heeft PHO Ruimte ingestemd met de ontwikkeling.

### Effectenanalyse

Er is onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het toevoegen van extra detailhandelsmeters op de locatie Kaldenkerkerweg. De effectenanalyse laat zien dat er distributieve ruimte is in Venlo Oost voor een supermarkuitbreiding, waarbij de bestaande structuur en consumentenverzorging erop vooruitgaan, de effecten op de bestaande structuur aanvaardbaar zijn en het initiatief geen aanvullende leegstand oplevert.

### Detailhandelsbeleid

Het lokale detailhandelsbeleid geeft voor het Buurtsteunpunt Maagdenberg als maatvoering een maat tussen de 700 – 1200 m<sup>2</sup> wvo aan. (beperkttere omvang indien perspectief redelijk/matig is). Alleen als het perspectief goed is kan de bovenmaat worden aangehouden. Niet is vastgelegd wat een beperkttere oppervlakte dan in moet houden. Daarnaast wordt in het detailhandelsbeleid onderkend dat omstandigheden die de wenselijke maatvoering van supermarkten bepalen kunnen wijzigen en daarom een marge van 20% gehanteerd wordt bij de toetsing van initiatieven. Dit is niet louter voor gebieden met het perspectief 'goed'.

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 gebaseerd op de bovengrens, terwijl het perspectief 'redelijk' is, waarbij niet direct uitgegaan mag worden van de bovengrens. 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 een grotere maatvoering gewenst is.

Met de versterking van dit cluster en het hiermee oplossen van het knelpunt 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. De supermarkt bestemming op de Kraanvogelstraat komt te vervallen.

Extra overweging hierbij betreft het feit dat de eerdere mogelijkheid tot het vestigen van een supermarkt op de voormalige LIDL locatie 'Op de Berg' 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.

## **Raadsvoorstel**

Er is voldoende basis om minimaal af te wijken van de maximale meters in het Detailhandels beleid. Voorliggende casus is uniek en leidt niet tot precedentwerking.

### Stikstof

Voor het vast te stellen plan is een berekening uitgevoerd voor zowel de aanleg als gebruiksfase. Uit de stikstof berekeningen volgt dat in de aanleg en gebruiksfase in Nederland geen stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jaar ontstaat. De depositie op een in Duitsland gelegen gebied (0.01 mol N ha/jr) is ver beneden de drempelwaarde. De ontwikkeling leidt niet tot significant negatieve effecten en kan voor wat betreft stikstof doorgang vinden.

### 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.

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.

### Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 27 oktober 2022 tot en met 7 december 2022 ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekend gemaakt in het gemeenteblad.

## Raadsvoorstel

### Kanttekeningen

#### Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van reactie voorzien in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat). Voorgesteld wordt, op basis van de nota van zienswijzen, de zienswijze van reclamant 1 gedeeltelijk over te nemen voor wat betreft:

- Het ontbreken van afstemming met de regiotafel
- De onderbouwing van het gemeentelijk detailhandelsbeleid
- Geen max m2 WVO in regels

En de zienswijzen van reclamant 2 gedeeltelijk over te nemen voor wat betreft:

- Volledigheid akoestisch onderzoek
- Parkeeroverlast
- Inkijk in woning en tuin
- Schaduw hinder

### Financiën

Voor de realisatie van dit bestemmingsplan is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. De door de gemeente te maken grondexploitatiekosten worden gedekt door opbrengsten uit grondverkoop en een exploitatiebijdrage van de initiatiefnemer.

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.

### Communicatie

Begin 2022 zijn de bewoners van het gebied door de initiatiefnemer uitgenodigd voor een omgevingsdialoog in de vorm van een digitale bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst zijn de bewoners geïnformeerd over de plannen en zijn diverse aspecten aan de orde geweest. Het verslag van de omgevingsdialoog maakt onderdeel uit van de bijlagen bij het bestemmingsplan.

### Vervolprocedure raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd en kunnen belanghebbenden binnen die termijn beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

## **Raadsvoorstel**

### **Bijlagen**

1. 01 Vaststelling BP Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat
2. 02 Bijlagenboek Vaststelling BP supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat
3. 03 Verbeelding 1 - Vaststelling BP supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat
4. 04 Verbeelding 2 - Vaststelling BP supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat
5. 05 Nota van zienswijzen Vaststelling BP Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat
6. 06 nota van wijzigingen Vaststelling BP supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat
7. 07 Zienswijze reclamant 1
8. 08 Zienswijze reclamant 2

## Raadsbesluit

**onderwerp** Vaststelling Bestemmingsplan Supermarkt  
Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat Venlo  
**Raadsnummer 2023** 41  
**raadsvergadering d.d.** 28 juni 2023

**ons kenmerk** 8477  
**steller** S. van den Hoogen  
**telefoonnummer** +316 34193709  
**e-mail** s.vandehoogen@venlo.nl  
**datum** 29 maart 2023

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van d.d. 9 mei 2023, registratienummer 8477;  
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende,

dat het ontwerp bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstaat vanaf 27 oktober 2022 tot en met 7 december 2022 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de terinzagelegging openbare bekendmaking is gedaan in het gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende de voornoemde inzage termijn;

dat tegen het ontwerp bestemmingsplan 2 zienswijzen zijn ingediend;

dat de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn samengevat, beoordeeld en van commentaar zijn voorzien in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat;

dat de zienswijze van reclamant 1 conform de nota van zienswijze gedeeltelijk overgenomen wordt;

dat de zienswijze van reclamant 2 conform de nota van zienswijze gedeeltelijk overgenomen wordt;

dat ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan wijzigingen zijn doorgevoerd welke zijn opgenomen in de nota van wijzigingen bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat;

dat Gedeputeerde staten bij schrijven van 15 november 2022 hebben laten weten geen aanleiding te zien om een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan in te dienen;

dat kosten verhaal verzekerd is middels een anterieure overeenkomst en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld;

besluit:

## Raadsbesluit

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen.
2. De zienswijze van reclamant 1, conform de nota van zienswijzen, gedeeltelijk over te nemen.
3. De zienswijze van reclamant 2, conform de nota van zienswijzen, gedeeltelijk over te nemen.
4. Het bestemmingsplan Supermarkt Kaldenkerkerweg Kraanvogelstraat op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen zowel in digitale (identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202205KALDKRAAN-VA01) met BGT ondergrond d.d. 11-1-2022 als in papieren vorm.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 juni 2023.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten