

Nota van zienswijzen Herziening bestemmingsplan Trefcenter.

Het ontwerp bestemmingsplan Herziening bestemmingsplan Trefcenter heeft voor een ieder gedurende 6 weken tot en met 4 mei 2022 ter inzage gelegen. Genoemde stukken konden verder worden geraadpleegd via de gemeentelijke website en op de website ruimtelijkeplannen.nl. Op afspraak konden de plannen op het Stadskantoor in Venlo worden ingezien.

Er zijn naar aanleiding van deze terinzageleggingen in totaal 7 schriftelijke zienswijzen bij de gemeenteraad in Venlo ingediend. Van de mogelijkheid om mondeling een zienswijze in te dienen, is geen gebruik gemaakt. Van de 7 zienswijzen is 1 zienswijze te laat ingediend en derhalve niet-ontvankelijk en is 1 zienswijze bij brief van 1 augustus 2023 ingetrokken. De overige zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en voldoen aan de voorwaarden. Deze zijn daarmee ontvankelijk.

In deze nota treft u de zienswijzen geanonimiseerd samengevat aan voorzien van ons commentaar (*schuingedrukt*). Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn wel de volledige brieven, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen. Deze nota zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan elektronisch beschikbaar worden gesteld.

Algemeen

De overige 5 zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend dan wel binnen de daarvoor gestelde termijn aangevuld. Reclamanten die binnen de termijn van de terinzagelegging hun zienswijze hebben ingediend kunnen ook voor het overige in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard. De twee zienswijzen, waarvan 1 te laat en 1 ingetrokken, zijn niet in behandeling genomen en ook niet in deze nota meegenomen.

Reclamant 1

Reclamant wil met de voorgestelde herziening van het bestemmingsplan het Trefcenter fiets- en voetgangersvriendelijker maken.

Door het vertrek van de Aldi uit Venlo Noord naar het Trefcenter zullen de (veelal oudere) bewoners uit die wijk voor hun dagelijkse boodschappen naar het Trefcenter moeten. Gelet op het bovenstaande én gelet op de hoge benzineprijzen verwacht reclamant dat er veel meer bezoekers per fiets of lopend komen. Omdat op het terrein fietspaden ontbreken en de parkeervakken zo zijn ingedeeld dat auto's bij het in- en uitparkeren achteruit moeten rijden, is de kans op auto-fiets-aanrijdingen aanzienlijk. Dus de conclusie van het adviesbureau dat er aan de verkeersbewegingen bijna niets veranderd is onjuist.

Voorstel: vanaf de Straelseweg tot aan de Laurens Janszoon Costerstraat in de brede groenstrook langs de Nijmeegseweg een vrijliggend tweerichtingen fietspad aanleggen met op 4 plekken een aansluitend vrijliggend zijpad naar de aangegeven fietsenstallingen in het gebied. En vervolgens buiten het bestek van dit bestemmingsplan, dit fietspad langs de Nijmeegseweg te verlengen tot aan de vestiging van Van der Valk bij de A67. Met dat bedrijf moet worden overlegd om op hun terrein een carpoolplaats te realiseren. Een profijtelijke voorziening voor het milieu en voor de drukte op de A67 (meer carpoolen) en voor Van der Valk (meer potentiële klanten die zowel per fiets als per auto komen). In ieder geval het onderzoeken waard, aldus reclamant.

Reactie gemeente

Het vertrek van Aldi uit Venlo Noord naar het Trefcenter is niet meer aan de orde.

Voorts zal het parkeerterrein van het Trefcenter worden gerenoveerd. Bestaande bomen op

plekken waar nu en in de toekomstige inrichting groenvlakken aanwezig zijn, worden ingepast. Daarnaast zullen de voetgangersroutes worden verlegd om betere verbindingen aan te leggen en de verkeerssituatie binnen het plangebied worden geoptimaliseerd. Op het parkeerterrein zijn de voetgangersoversteekplaatsen gemarkeerd aangegeven, waardoor de fietsparkeerplaatsen met de fiets aan de hand goed en veilig te bereiken zijn. Op de inrichtingstekening van het parkeerterrein van het Trefcenter zijn verder voldoende fietsparkeerplekken aanwezig.

Via de huidige fietspaden is het parkeerterrein met de fiets goed bereikbaar. De bereikbaarheid van het Trefcenter vanuit de woongebieden van Venlo is via drie geregelde oversteken over de Nijmeegseweg prima. De oversteken liggen ook goed verspreid t.o.v. elkaar. De middelste oversteek komt precies uit bij de hoofdingang van het overdekte gedeelte van het Trefcenter. Daarbij hoeft niet langs parkeervakken gefietst te worden. Bij de ingang liggen twee verhoogde plateaus om de snelheid van het gemotoriseerd verkeer te remmen waardoor fietsers veilig de hoofdingang kunnen bereiken.

Vanaf de geregelde oversteek bij de Straelseweg komen fietsers vanuit een vrij liggend fietspad uit op het parkeerterrein achter Trendhopper. Dit parkeerterrein wordt hoofdzakelijk gebruikt door personeel van de winkels. De auto's van het personeel staan daar de hele dag geparkeerd waardoor het verloop minimaal is, wat positief is voor de verkeersveiligheid. Vanuit dit parkeerterrein bereiken fietsers tussen Berden en Trendhopper het centrale gedeelte dat uitsluitend voor langzaam verkeer is bestemd. De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer is namelijk vanuit de rotonde en daardoor gescheiden van het langzaam verkeer.

De groenstrook langs de Nijmeegseweg behoort verder niet tot het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Het gaat binnen het bestemmingsplan primair om de bereikbaarheid van het Trefcenter per fiets. We hoeven binnen dit project geen doorgaande fietsers langs de Nijmeegseweg tussen de Straelseweg en Van der Valk te faciliteren. In 2021 heeft de gemeenteraad van Venlo het beleidsplan Fiets vastgesteld. In dit beleidsplan is een fietsnetwerk vastgesteld waarin de komende jaren zal worden geïnvesteerd. De genoemde route is geen onderdeel van dit fietsnetwerk en zal derhalve ook geen prioriteit krijgen. De verbinding vanuit Venlo noord richting de bedrijventerreinen Veegtes en Noorderpoort en naar Velden is via de Veldenseweg waar reeds vrij liggende fietspaden liggen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reclamant 2

Reclamant dient namens eigenaar en huurder van een gedeelte van de gronden en eigenaar van een bedrijfspand gelegen achter het Trefcenter op de hoek van de Groethofstraat en de Van Leeuwenhoekstraat zienswijzen in. Gevreesd wordt voor de gevolgen van de doorgevoerde wijzigingen op het parkeren en verkeer en daarmee voor het ondernemersklimaat ter plaatse, omdat het Trefcenter met de komst van de 4 supermarkten en aanvullende reguliere detailhandel een aanzienlijk grotere publieksaantrekkende werking zal verkrijgen. Gevreesd wordt voor toenemende verkeers- en parkeerproblemen waardoor dit gaat leiden tot negatieve effecten op bezoekersaantallen en dus een verminderd ondernemersklimaat in het Trefcenter.

Concreet:

1. een verkeers- en parkeeronderzoek ontbreekt en dus een beoordeling ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming.

2. de huidige rotonde op het parkeerterrein zal bij toenemend bezoekend verkeer vanuit de Nijmeegseweg leiden tot een verkeersveiligheidsprobleem op de Nijmeegseweg. Voorstel: verplaatsing van de rotonde, zodat bufferruimte ontstaat op het terrein zelf. Alternatief is het creëren van een extra in-/uitgang aan de Straelseweg ter hoogte van Tuincentrum Leurs.
3. Gevreesd wordt voor een grote toeloop op de entree aan de achterzijde van het Trefcenter aan de Van Leeuwenhoekstraat, wat zorgt voor een toenemende verkeersdruk op de Janszoon Costerstraat, de Van Leeuwenhoekstraat en de Groethofstraat. Nader onderzoek is vereist.
4. Toename van het aantal supermarkten leidt tot een grotere toestroom aan voetgangers en fietsers. Veilige en herkenbare fiets- en looproutes in het Trefcentergebied zijn vereist.
5. Zorgen over de herinrichting van het zuidelijke deel van de openbare ruimte, wat buiten de herinrichting lijkt te vallen.

Reactie

In het voorliggende concept bestemmingplan is er geen sprake meer van 4 supermarkten. De bestaande 2 supermarkten, de Lidl en AH XL, worden verplaatst en uitgebreid c.q. in bruto vloeroppervlakte verkleind. Er wordt in totaal niet meer vierkante meter bruto vloeroppervlakte reguliere detailhandel en supermarkten mogelijk gemaakt dan in het vigerende bestemmingsplan Trefcenter mogelijk gemaakt is. Onder meer naar aanleiding van deze zienswijzen is volledigheidshalve onderzocht of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij een planontwikkeling dient immers rekening te worden gehouden met de verkeersgeneratie, ontsluiting en parkeren (op eigen terrein). Hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor bepaalde functies, is vastgelegd in algemene normen en is gebaseerd op behoeften. De gemeente Venlo sluit hiertoe aan bij de meest recente landelijke parkeernormen (de geldende CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'). Door adviesbureau Goudappel is een parkeeronderzoek uitgevoerd en is onderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie. De onderzoeken zijn als bijlagen bij de toelichting gevoegd en de resultaten zijn in de desbetreffende paragraaf van de toelichting verwerkt.

Parkeerbehoefte

Het onderzoek laat zien dat de parkeerbehoefte op alle momenten afneemt, waarbij op het maatgevende moment (zaterdagmiddag) de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie met circa 60 plaatsen afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan bedraagt de afname in de toekomstige situatie 182 parkeerplaatsen op het maatgevende moment. Daarbij is als aanvulling op het onderzoek van Goudappel ook nog een parkeerdrukmeting uitgevoerd. De resultaten van deze meting ondersteunen de conclusie dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn in de toekomst. Uit de parkeerdrukmeting blijkt namelijk dat het theoretisch berekende benodigde aantal parkeerplaatsen een overschatting is van de feitelijke parkeersituatie.

Verkeersgeneratie

De herontwikkeling van het Trefcenter zal naar verwachting leiden tot hogere bezoekersaantallen. Dit heeft invloed op de verkeersstromen van en naar het Trefcenter. Adviesbureau Goudappel heeft de verkeersgeneratie berekend met behulp van CROW kengetallen voor verkeersgeneratie. Uit de resultaten blijkt dat de verkeersgeneratie van het winkelcentrum in theorie beperkt afneemt ten opzichte van de huidige situatie en meer substantieel af ten opzichte van de verkeersgeneratie op basis van het vigerende bestemmingsplan. De piekbelasting in de ochtend- en avondspits en op zaterdagmiddag blijft nagenoeg gelijk aan de referentie (autonome) situatie.

De aansluiting tussen de Nijmeegseweg met het Trefcenter en de rotonde is geanalyseerd met behulp van VISSIM. De beoordeling van de kwaliteit van de verkeersafwikkeling is in eerste instantie visueel gedaan. Hieruit wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de verkeersafwikkeling in het ochtend- en avondspitsuur goed is. Het verkeerslicht op de Nijmeegseweg heeft solitair gezien voldoende capaciteit om het verkeer af te wikkelen binnen een acceptabele cyclustijd.

Op zaterdagmiddag is reeds in de huidige situatie sprake van een zwaar belast kruispunt Nijmeegseweg-Straelseweg, doordat het verkeer op de rotonde niet goed kan afrijden. Dit leidt er toe dat de wachtrij bij het verkeerslicht niet voldoende oplost, waardoor er terugslag kan ontstaan tot op het wegvak van de Nijmeegseweg (rechtsaf voorsorteerstrook komend vanaf het zuiden is onvoldoende lang). Ook op het Trefcenter zelf is sprake van wachtrijvorming voor het verkeerslicht, met terugslag tot over de rotonde. In de huidige situatie bevindt zich net ten noorden van de rotonde een belangrijke voetgangersverbinding. De oversteek is voorzien van een zebrapad, waardoor kruisende voetgangers voorrang hebben ten opzichte van het kruisende autoverkeer. Het verplaatsen van de voetgangersoversteek en het vervallen van een aantal parkeerplaatsen nabij de rotonde als gevolg hiervan, heeft een positieve bijdrage op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling.

De drukte op de kruising Nijmeegseweg-Straelseweg wordt echter niet alleen door het Trefcenter gegenereerd. Ook andere bedrijven en locaties met een verkeer aantrekkende werking zorgen voor de drukte op dit kruispunt. De gemeente is op de hoogte van deze drukte. De verkeerslichten op deze kruising zullen in de komende jaren worden vervangen. Wanneer dit gebeurt, wordt er ook opnieuw gekeken of de inrichting van de kruising moet worden veranderd. De door Goudappel voorgestelde oplossing door op de zijrichtingen een deelconflict toe te staan gaan we daarom voorsnog ook niet toepassen.

Het creëren van een extra in- en uitgang aan de Straelseweg ter hoogte van Tuincentrum Leurs is geen reële optie, omdat afwikkeling van het verkeer via de Straelseweg moet gaan plaatsvinden. Deze weg is al druk. Meer verkeersafwikkeling via deze weg is momenteel niet wenselijk.

Veilige en herkenbare fiets- en looproutes

Voor wat betreft de door reclamant ingebrachte wens om veilige en herkenbare fiets- en looproutes te realiseren op het Trefcenter wordt verwezen naar onze reactie op reclamant 1.

Herinrichting openbare ruimte

Binnen het plangebied zal het parkeerterrein worden gerenoveerd, ook het zuidelijk deel van het parkeerterrein. Bestaande bomen op plekken waar nu en in de toekomstige inrichting groenvlakken aanwezig zijn, worden ingepast. Daarnaast zullen de voetgangersroutes worden verlegd om betere verbindingen aan te leggen en worden er terrassen aangelegd. Derhalve zal de verblijfskwaliteit en beleving van het plangebied aanzienlijk worden verbeterd. Hiermee zal het aantrekkelijker worden voor bezoekers en winkeliers. De beoogde nieuwe groene inrichting is weergegeven op de inrichtingstekeningen (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan).

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast. De verkeersparagraaf van de toelichting is aangepast, er heeft parkeeronderzoek plaatsgevonden en er is onderzoek verricht naar de verkeersgeneratie, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Ook de nieuwe groene inrichting is toegevoegd aan de inrichtingstekeningen

Reclamant 3

Reclamant dient namens een aantal ondernemers in Venlo pro forma zienswijzen in en verzoekt om een termijn van drie weken om de zienswijzen aan te mogen vullen, vanwege een contra-expertise die wordt opgesteld. Per brief van 9 mei 2022 is reclamant een termijn gegeven van 3 weken vanaf einde zienswijzentermijn tot uiterlijk 25 mei 2022.

Aanvullende zienswijzen ontvangen op 25 mei 2022

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en strijdig met artikel 3.1 lid 1 Wro, omdat het ontwerp meer supermarkten mogelijk maakt, terwijl daar geen behoefte aan is en het ontwerp negatieve effecten heeft voor zowel de binnenstad van Venlo als ook de omliggende kernen, hetgeen niet passend is binnen het beleid.

Meer specifiek:

1. Er is geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd, wat wel had moeten.
2. Het Trefcenter heeft een aanzienlijk **grotere publieksaantrekkende werking** met de komst van 4 grote, verschillende supermarkten en het loslaten van het shop-in-shop concept. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan bagatelliseert ten onrechte dit gevolg. Op grond van de planregels van het vigerende bestemmingsplan kunnen nooit meer dan 2 supermarkten worden gerealiseerd. Op basis van het voorliggende ontwerp kunnen er 4 supermarkten worden gehuisvest met een minimale oppervlakte van 8.550 m² BVO en maximaal oppervlakte 8.950 m² BVO. Daarnaast wordt het aantrekkelijker voor detailhandel om zich te vestigen, omdat het minimale oppervlakte voor een zelfstandige vestiging is verlaagd van 1.000 m² BVO naar 750 m² BVO. Dat leidt tot een grotere verscheidenheid. Het verlaten van het shop-in-shop vereiste leidt daarnaast tot het vestigen van volwaardige reguliere detailhandelsvestigingen binnen de Trefbox.

Opmerkingen:

- vrijkomende Aldi locatie: deze blijft als harde plancapaciteit in stand. Er is geen onderbouwing aangeleverd voor de stelling dat het niet aannemelijk is dat deze locatie opnieuw zal worden ingevuld door een supermarkt.
- de voorziene foodmarkt in Blerick is ten onrechte niet bestempeld als harde plancapaciteit in de effectenanalyse van BRO.

3. Op basis van vaste jurisprudentie is een **effecten- en behoefteonderzoek noodzakelijk** ook wanneer er geen sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de planwetgever immers in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet beoordelen of de bestemming nog steeds een passende bestemming is en of er sprake is van een uitvoerbaar bestemmingsplan.

Reclamant heeft Bureau Stedelijke Planning (BSP) verzocht om de effectenanalyse te beoordelen en 2 effectenanalyses op te stellen, waarbij zij ingaat op de effecten van het ontwerpbestemmingsplan op het functioneren van de huidige buurt- en wijkstructuur binnen Venlo en de effecten van het ontwerp op het functioneren van de binnenstad van Venlo.

Conclusies beoordeling:

1. Effectenanalyse gaat alleen in op de supermarktontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. De verlaging van de minimummaatvoering van detailhandel en het loslaten van het shop-in-shop vereiste had hierin meegenomen moeten worden, omdat dit ingrijpende gevolgen met zich kunnen brengen.
2. Verkeerde uitgangspunten zijn gehanteerd: ontwikkeling past niet binnen vigerend beleid, verzorgingsgebied onjuist afgebakend, gebruik verkeerde

parameters, overige detailhandelsstructuur in Venlo ondervindt juist aanzienlijke nadelige effecten en een te lage inschatting van de omzetverdringing, wat leidt tot verkeerde conclusies.

BRO had moeten concluderen dat de supermarktontwikkelingen ongewenst zijn, strijdig met het toepasselijke beleid, dat er geen kwantitatieve behoefte bestaat en dat dit negatieve effecten heeft op de bestaande detailhandelsstructuur.

De conclusies van de **eigen effectenanalyses** laten zien dat de **negatieve effecten op de huidige buurt- en wijkstructuur en ook de binnenstad van Venlo** van de met het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen aanmerkelijk zullen zijn.

4. **Wet Natuurbescherming:** ontwerpbestemmingsplan is niet in overeenstemming met artikel 2.8 Wnb, omdat niet is aangetoond dat het ontwerp geen significante gevolgen zal hebben voor het in de nabijheid gelegen Natura 2000-gebied 'Maasduinen'. Zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase ontbreekt de Aeriusberekening.
5. **Verkeer en parkeren:** er ligt geen enkel parkeeronderzoek ten grondslag ook niet aan het vigerend plan. Onduidelijk is of voldaan wordt aan de actuele CROW-normen, waarbij onderscheid dient te worden gemaakt tussen een fullservice supermarkt op een laag/middellaag prijsniveau en middelhoog/hog prijsniveau. Ook worden feitelijk meer supermarktmeters mogelijk gemaakt en vindt er meer vermenging plaats van PDV en dagelijks aanbod wat gevolgen heeft voor de verkeers- en parkeersituatie.

Reactie

1. Voorontwerpbestemmingsplan

Gemeenten zijn verplicht om vooroverleg te voeren met de belanghebbende instanties. Het concept van het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voor advies toegestuurd aan de provincie Limburg, de Veiligheidsregio Limburg-Noord en het Waterschap Limburg. Van het vooroverleg is een verslag opgemaakt, dat ook in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

Het ter inzage leggen van een voorontwerp en de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie zijn echter geen verplicht onderdeel van een bestemmingsplan procedure. Gemeenten hebben zelf de keuze om dit wel of niet te doen. Initiatiefnemer heeft gesprekken gevoerd met concurrenten en stakeholders van winkelgebied Maasboulevard, de binnenstad (Venlostad.com en vastgoedeigenaren) en een eigenaar van diverse supermarkten in Venlo. Het plan is naar aanleiding hiervan aangepast, waarop besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders plaats heeft kunnen vinden.

2. en 3. Grotere publieksaantrekkende werking, behoefte en effectenanalyse

De herontwikkeling van het Trefcenter beoogt het functioneren van bestaande winkels op het Trefcenter te verbeteren door deze meer of minder ruimte te bieden en/of te verplaatsen naar een meer geschikte locatie in het gebied. Voor de gemeente is het daarbij van evident belang om de samenhang met het centrumgebied van Venlo in ogenschouw te houden. Het Trefcenter en de binnenstad van Venlo dienen complementair aan elkaar te zijn en elkaar te versterken. Naar aanleiding van onder meer uw zienswijzen zijn de planregels aangescherpt, is het totaal aantal toegestane supermarkten op het Trefcenter teruggebracht naar 2, zijn de maximaal toegestane vierkante meters ten behoeve van supermarkten gemaximeerd in de daarvoor aangewezen gebieden tot 6.450 m² bvo, waarbij voor 1 supermarkt een ondergrens van 4.000 m² bvo geldt en zijn de toegestane vierkante meters reguliere detailhandel specifiek gereguleerd op de daarvoor aangewezen locaties. In de regels is opgenomen wat de maximum metrage mag bedragen ter plaatse en hoeveel winkels er maximaal per vlak mogen worden gerealiseerd. Maximaal mogen er 16 winkels (exclusief de

2 supermarkten) gehuisvest worden in de Trefbox met een maximum oppervlak van in totaal 7.840 m² bvo.

Via onderhavige bestemmingsplanherziening wordt daarmee het totaal aantal toegestane vierkante meters ten behoeve van (reguliere) detailhandel en supermarkten verminderd ten opzichte van de in het vigerend plan toegestane vierkante meters. Op grond van het voorliggende bestemmingsplan is binnen het plangebied in totaal namelijk maximaal 14.290 m² bvo toegestaan. Ter plaatse van de Trefbox zijn de maximaal toegestane vierkante meters ten aanzien van detailhandel en supermarkten gezamenlijk teruggebracht naar 12.140 m² bvo.

Ondergrens perifere detailhandel naar 1.000 m² bvo

Naar aanleiding van onder meer uw zienswijzen is de ondergrens van perifere detailhandelszaken binnen het plangebied teruggebracht naar 1.000 m² bvo. Voor 5 perifere detailhandelsvestigingen is een lagere brutovloeroppervlakte toegestaan, aangezien er op het Trefcenter al 5 kleinere perifere detailhandelsvestigingen zijn (waarvan sommige vergund). In lijn met de huidige trends en ontwikkelingen is er namelijk behoefte aan kleinere winkelunits. Dit heeft te maken met het feit dat perifere detailhandelszaken tegenwoordig het assortiment ook online aanbieden en internetverkoop de laatste jaren enorm is toegenomen. De verkoop van producten vindt tegenwoordig niet meer uitsluitend vanuit de winkel plaats maar ook deels online vanuit het magazijn, waardoor er behoefte is aan compactere winkelunits en meer magazijnruimte.

Shop-in-shop

In het vigerend bestemmingsplan is ter plaatse van de Trefbox binnen de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel -1' opgenomen dat er maximaal 15.850 m² bvo aan reguliere detailhandel toegestaan. Hierbij geldt de restrictie, dat naast dat één detailhandelsvestiging minimaal 8.000 m² bvo moet bedragen, de overige vierkante meters ingezet worden voor zelfstandige commerciële ruimten (shop-in-shop). Op grond van het vigerend bestemmingsplan wordt met zelfstandige commerciële ruimte het volgende bedoeld:

“een detailhandelsvestiging, gevestigd in een ruimte binnen een grotere ruimte, die van de rest van de ruimte is afgescheiden door zichtbare afgrenzingen van maximaal 2,00 m hoog, niet is aan te merken als bouwkundig compartiment en door het publiek als zodanig als zelfstandige ruimte wordt ervaren (shop-in-shop).”

Deze bepaling ziet voornamelijk op de bouwkundige aspecten ten aanzien van de indeling van de Trefbox. Functioneel zijn het aparte, zelfstandige winkelunits, die ook zo door het publiek worden ervaren. Een afgrenzing van maximaal 2,00 m hoog doet hier niet aan af.

In het voorliggende bestemmingsplan is de reguliere detailhandel in de vorm van zelfstandige commerciële ruimten zowel in de regels als in de begrippenlijst gehandhaafd. In artikel 1 van de begrippen lijst is het begrip zelfstandige commerciële ruimte gedefinieerd als:

‘een detailhandelsvestiging, gevestigd in een ruimte binnen een grotere ruimte, die van de rest van de ruimte is afgescheiden door zichtbare afgrenzingen, niet is aan te merken als bouwkundig compartiment en door het publiek als zodanig als zelfstandige ruimte wordt ervaren (shop-in-shop).’

De shop-in-shop formule wordt daarmee niet losgelaten.

Vrijkomende Aldi locatie

Mede naar aanleiding van uw zienswijzen wordt er op het Trefcenter naast de 2 bestaande supermarkten geen ruimte meer geboden voor verplaatsing van de Aldi. Er is aldus geen sprake meer van vrijkomende supermarktlocatie.

Effectenanalyse

Voorts is mede naar aanleiding van uw zienswijzen de uitgevoerde effectenanalyse aangepast. Uit deze analyse blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening wanneer de ontwikkeling wel zou worden gezien als een uitbreiding ten opzichte van de bestaande situatie. De belangrijkste conclusies uit dit rapport zijn dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders en dat voor het overige de ontwikkelingen op het Trefcenter zowel kwantitatief als kwalitatief verantwoord kunnen worden. Ook is er sprake van een aanvaardbaar omzeteffect dat moet worden beschouwd als ondernemersrisico. Daarnaast is toegelicht dat de impact van de regulier detailhandel voor de binnenstad van Venlo beperkt is. Verdringing wordt niet verwacht. Voor een uitgebreide toelichting en onderbouwing wordt verwezen naar de effectenanalyse welke als bijlage 2 bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Tenslotte zij ten aanzien van het principe van dynamisch voorraadbeheer het volgende opgemerkt. Aangezien gebruik wordt gemaakt van bestaande ruimtes c.q. plancapaciteit voor detailhandel, vindt geen planologische uitbreiding van het winkelvloeroppervlak plaats en hoeft er dus geen saldering plaatst te vinden.

4 Wet Natuurbescherming

Om te voldoen aan de Wet natuurbescherming is het inderdaad juist dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan voor zowel de aanlegfase als voor de gebruiksfase een Aeriusberekening moet worden opgesteld. Dit onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden. Uit de resultaten blijkt dat zowel de bouw- als gebruiksfase met gebruikmaking van intern salderen, geen stikstofdepositie veroorzaakt op Natura 2000 gebieden (Maasduinen) van meer dan 0,00 mol N ha/jr.

5 Verkeer en parkeren

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan heeft een verkeers- en parkeeronderzoek plaatsgevonden. Voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijzen van reclamant 2 ten aanzien van dit punt.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast. Bijlagen zijn aangepast (bijlage 2, effectenanalyse Trefcenter is geactualiseerd) dan wel toegevoegd (bijlage 5: definitief geactualiseerde notitie parkeren, bijlage 6: definitieve notitie verkeer en het stikstofdepositie-onderzoek, welke als bijlage 3 bij het bestemmingsplan is gevoegd). De desbetreffende paragrafen in de toelichting en de regels ten aanzien van de toegestane supermarkten en reguliere detailhandel in de Trefbox zijn aangepast en aangescherpt. Ook is in de regels een ondergrens van 1.000 m² bruto vloeroppervlakte opgenomen voor perifere detailhandelsvestigingen, is een uitzondering gemaakt voor 5 perifere vestigingen en is reguliere detailhandel in de vorm van zelfstandige commerciële ruimten zowel in de regels als in de begrippenlijst opgenomen.

Reclamant 4

Reclamant vraagt om medewerking aan haar plannen die de aantrekkelijkheid van het tuincentrum Leurs vergroten en waaraan tot op heden geen medewerking is verleend. Er wordt met twee maten gemeten en het plan is in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Verbeterpunten in het ontwerpplan:

1. Het is onjuist te stellen dat er geen uitbreiding is van verkoopvloeroppervlakte detailhandel, omdat zowel in de vigerende als toekomstige situatie maximaal 16.750 m² detailhandel mogelijk zou zijn. Het oppervlak van de aanduidingen in het vigerend plan betreft daarentegen circa 14.800 m² en detailhandel is alleen op de begane grond is toegestaan;
2. Er is wel sprake van uitbreiding van detailhandelsmogelijkheden, omdat het totale oppervlak van aanduidingen waarbinnen een supermarkt danwel reguliere detailhandel is toegestaan, toeneemt.
3. Er is sprake van het opheffen van een beperking, zijnde de shop-in-shop voor reguliere detailhandel, en dat maakt dat er niet alleen sprake is van een verschuiving van gebruiksmogelijkheden, maar ook minder beperkingen gelden voor reguliere detailhandel.
4. Ladder voor duurzame verstedelijking moet gelet op bovenstaande punten wel doorlopen worden
5. De verschuiving van detailhandelsmogelijkheden heeft impact op de verkeersaantrekkende werking zowel in de aantallen vervoersbewegingen als in de momenten wanneer deze vervoersbewegingen plaatsvinden. De effecten hiervan zijn onvoldoende in beeld gebracht.

Het verzoek is om een zelfde inspanning te leveren voor de plannen van het tuincentrum en zij ontvangt graag een uitnodiging voor een toelichting op haar plannen.

Reactie

De gemeente moet gelijke gevallen gelijk behandelen en dus ook op gelijke aanvragen van burgers en ondernemingen op gelijke wijze beslissen. Dit is een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en komt rechtstreeks uit de Grondwet. Reclamant draagt aan vergelijkbare plannen te hebben. Daar is echter geen sprake van. Er kan geen beroep worden gedaan op het gelijkheidsbeginsel, omdat de plannen van het Tuincentrum Leurs een geheel andere strekking hebben.

Voor een reactie op de verbeterpunten 1, 2 en 3 wordt verwezen naar het gestelde onder punt 2 en 3 in de gemeentelijke reactie op de zienswijzen zoals ingebracht door reclamant 3.

Voorts hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden. De voorgenomen herziening heeft immers betrekking op het schrappen en verschuiven van de reeds toegestane vierkante meters aan reguliere detailhandel en supermarkten. Er worden geen vierkante meters aan reguliere dan wel perifere detailhandel toegevoegd binnen het plangebied. Derhalve is er conform de jurisprudentie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op de beoogde planherziening. Volledigheidshalve is in het kader van onderhavig bestemmingsplanherziening een effectenanalyse uitgevoerd waarin de behoefte aan de beoogde 2 supermarkten op het Trefcenter inzichtelijk wordt gemaakt, evenals de effecten hiervan voor de bestaande detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand.

Voor een reactie op verbeterpunt 5 ten aanzien van het verkeer en parkeeronderzoek wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijzen van reclamant 3 ten aanzien van dit punt.

Tenslotte is de gemeente uiteraard bereid het gesprek aan te gaan met reclamant voor een toelichting op haar plannen.

Conclusie

Mede naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast. Bijlagen zijn aangepast (bijlage 2, effectenanalyse is geactualiseerd) dan wel toegevoegd (bijlage 5: definitief geactualiseerde notitie parkeren, bijlage 6: definitieve notitie verkeer). De desbetreffende paragrafen in de toelichting en de regels ten aanzien van de toegestane supermarkten en reguliere detailhandel in de Trefbox zijn aangepast en aangescherpt. Ook is reguliere detailhandel in de vorm van zelfstandige commerciële ruimten zowel in de regels als in de begrippenlijst opgenomen.

Reclamant 5

Reclamant dient namens eigenaar en verhuurder van winkelpanden in Venlo zienswijzen in. De verruiming voor reguliere detailhandel voor de foodsector in de supermarktbranche is een **foute en bedreigende ontwikkeling voor Venlo centrum en omliggende dorpen** en zal schade geven aan gevestigde winkelbedrijven en het vastgoed. De beoogde detailhandelsstructuur volgens vigerend beleid kan worden ontwricht.

De ontwikkeling is **in strijd met het beleid** waaronder het POL, de Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg, het gemeentelijk detailhandelsbeleid en het Plan binnenstad Venlo 2030 om diverse redenen.

Voorts is er sprake van **gegoochel met metrages**. In het vigerende bestemmingsplan zijn nieuwe supermarkten niet toegestaan, behoudens de bestaande, ter plaatse legaal gevestigde supermarkten (megasupermarkt en een discounter) aldus de toelichting van het vigerende plan.

Door de aanpassing op de minimale bruto vloeroppervlakte voor de perifere detailhandelsvestigingen van 1.000 m² naar 750 m² worden kleinere vestigingen met formules die qua maatvoering en beleving ook prima in de binnenstad zouden passen aangetrokken door Trefcenter

Het vertrek van de Aldi naar het Trefcenter heeft een **negatief effect op de leefbaarheid in Venlo Noord**. De kans is gering dat het pand opnieuw zal worden ingevuld met een supermarkt door de beperkte afmeting. Ten gevolge van deze ontwikkeling nemen de parkeerdruk en de verkeersopstoppingen toe. Dagelijkse voorzieningen horen op korte afstand van inwoners (boodschappen te fiets of lopend te doen).

Er is sprake van **nu al negatieve distributieve marktruimte**. De geplande uitbreiding van de supermarktmeters in Trefcenter past niet binnen deze ruimte. De kwantitatieve behoefte kan daarmee niet worden onderbouwd. Er is al sprake van zeer veel supermarkt initiatieven en uitbreiding van plancapaciteit. Het detailhandelsbeleid zal eerst moeten worden geactualiseerd. De ontwikkeling leidt tot een totale verschuiving van de supermarktstructuur.

De ontwikkeling leidt tot een **extra omzetclaim van 11,2%** en dat leidt tot uitval elders in de gemeente met **negatieve effecten op de leefbaarheid en leegstand** als gevolg. De nodige hersteltijd na corona wordt ondernemers ontnomen.

Reclamant doet tenslotte een beroep op de Wet open overheid en verzoekt om een kopie van de opdrachtverstrekking van BRO, de facturen en de samenwerkings- of anterieure overeenkomst.

Aanvullende zienswijzen ontvangen 24 mei 2022

De distributie-planologische onderbouwing c.q. verantwoording bij het betrokken plan is geregisseerd en betaald door de direct belanghebbende partijen en is daarmee per definitie een partij-onderzoek en mag duidelijk niet als objectief, onpartijdig en evenwichtig worden

aangemerkt. Met betrokkenheid en inspraak van betrokken partijen dient de gemeente zelf onderzoek te doen. Pas dan is een evenwichtige planologische afweging mogelijk die recht doet aan de beginselen van behoorlijk bestuur.

Reactie

Gemeentelijke detailhandelsbeleid:

Inmiddels is het Omgevingsprogramma Retail vastgesteld (28-11-2023) en in werking getreden (1 januari 2024). Daarin is het Trefcenter benoemd als hét perifere detailhandelscluster voor wonen van Venlo en de regio, dat toekomstbestendig dient te zijn en complementair aan de binnenstad en geen ongewenste effecten op buurt- en wijkvoorzieningen dient te hebben. De ambitie is om de bovenregionale functie van het perifere retailcluster Trefcenter te versterken en daarmee de toekomstbestendigheid van het winkelgebied en Venlo als koopstad te waarborgen. De ontwikkeling is daarmee passend binnen het Omgevingsprogramma Retail. In de onderbouwing van voorliggend plan is dit nader toegelicht.

Regionaal Detailhandelsbeleid:

Hiervoor geldt hetzelfde als bij het lokale beleid. Daarnaast is er geen sprake van toename van vierkante meters detailhandel. Aangezien gebruik wordt gemaakt van bestaande ruimtes, c.q. plancapaciteit voor detailhandel, vindt geen planologische uitbreiding van het winkelvloeroppervlak plaats en hoeft er dus geen saldering plaatst te vinden.

POL

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg), welke in werking is getreden op 25 oktober 2021. Dit vervangt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Onderhavige herziening heeft betrekking op het verschuiven en beperken van de (reeds toegestane) vierkante meters aan reguliere detailhandel en supermarkten. De reeds bestaande bebouwing wordt functioneel optimaler ingedeeld en het Trefcenter wordt toekomstbestendiger.

Er worden geen vierkante meters aan reguliere dan wel perifere detailhandel toegevoegd binnen het plangebied. Het maximaal aantal toegestane vierkante meters wordt met de onderhavige ontwikkeling teruggebracht. De ontwikkeling betreft een flexibele optimalisering ten behoeve van een duurzame instandhouding van het reeds bestaande Trefcenter. De reeds bestaande functionele mogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden worden door middel van deze herziening losgekoppeld van de aangewezen locaties binnen het Trefcenter, begrensd en verminderd en beperkt verspreid over het gehele Trefcenter.

De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in de 'Ontwerp Provinciale omgevingsvisie'. Daarmee voldoet onderhavige ontwikkeling aan het Provinciaal beleid.

Plan Binnenstad:

Planologisch gezien is het onjuist te veronderstellen dat het aantal m² detailhandel/supermarkt stijgt. Aan het tegengaan van groei van reguliere detailhandel op Trefcenter wordt voldaan, omdat het metrages aan maximale toegestane reguliere detailhandel niet groeit en zelfs beperkt en geclusterd wordt. Het verlagen van 1.000 naar 750 m² voor perifere detailhandel is mede naar aanleiding van uw zienswijzen niet meer van toepassing. Een ondergrens van 1.000 m² bruto vloeroppervlakte voor perifere detailhandelsvestigingen blijft gehandhaafd, conform het Omgevingsprogramma Retail. Voor 5 perifere detailhandelsvestigingen is een lagere brutovloeroppervlakte toegestaan, aangezien er op het Trefcenter al 5 kleinere perifere detailhandelsvestigingen zijn (waarvan sommige vergund). In lijn met de huidige trends en ontwikkelingen is er namelijk behoefte aan kleinere winkelunits. Dit heeft te maken met het feit dat perifere detailhandelszaken

tegenwoordig het assortiment ook online aanbieden en internetverkoop de laatste jaren enorm is toegenomen. De verkoop van producten vindt tegenwoordig niet meer uitsluitend vanuit de winkel plaats maar ook deels online vanuit het magazijn, waardoor er behoefte is aan compactere winkelunits en meer magazijnruimte.

Ook wordt mede naar aanleiding van uw zienswijzen het verplaatsen van de Aldi uit Venlo Noord niet meer gefaciliteerd. In onderhavig bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan het toekomstbestendig maken van de huidige 2 supermarkten door verplaatsing en uitbreiding van de Lidl en beperking in omvang van de huidige AH XL. Voor het overige wordt verwezen naar onze reactie ten aanzien van punt 2 en 3 zoals ingebracht door reclamant 3.

Wet open overheid

Zoals reclamant reeds is medegedeeld in de mail van 11 mei 2022 ten aanzien van de gevraagde precieze complete opdracht van BRO en de facturen ten aanzien van de totale dienstverlening hebben wij geen documenten. Reden hiervoor is dat wij geen opdrachtgever bij deze opdracht zijn. De opdrachtgever, initiatiefnemer Everglow Real Estate namens eigenaar Ark Portfolio Owner Venlo B.V, zal deze documenten tot zijn beschikking hebben.

Daarbij vraagt reclamant om een kopie van de samenwerkings- of anterieure overeenkomst met betrokken marktpartij(en) die ten grondslag zal liggen aan het opstarten van deze procedure. Er is geen sprake van een samenwerkings- of anterieure overeenkomst ten aanzien van het opstarten van onderhavige procedure. Om die reden zijn er geen documenten zoals door reclamant gevraagd bij ons aanwezig.

Het verzoek met beroep op de Wet open overheid kent verder zijn eigen rechtsgang.

Aanvullende zienswijzen

Er bestaat geen reden te twifelen aan de juistheid van de door BRO verrichte effectenanalyse waarin de behoefte aan de beoogde twee supermarkten op het Trefcenter inzichtelijk wordt gemaakt, evenals de effecten hiervan voor de bestaande detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand. We menen hiermee een zorgvuldige belangenafweging te kunnen maken en een zorgvuldig voorbereid besluit te kunnen nemen.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast. Bijlagen zijn aangepast (bijlage 2, effectenanalyse is geactualiseerd) dan wel toegevoegd (bijlage 5: definitief geactualiseerde notitie parkeren, bijlage 6: definitieve notitie verkeer). De desbetreffende paragrafen in de toelichting en de regels ten aanzien van de toegestane supermarkten en reguliere detailhandel in de Trefbox zijn aangepast en aangescherpt. Ook is in de regels een ondergrens van 1.000 m² bruto vloeroppervlakte opgenomen voor perifere detailhandel is een uitzondering gemaakt voor 5 perifere vestigingen.