

Nota van zienswijze bestemmingsplan Martinushof.

Het ontwerpbestemmingsplan Martinushof heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 oktober 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het stadskantoor Venlo en op ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder heeft gedurende deze termijn ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen kunnen indienen bij de gemeenteraad.

Reacties

Van de gelegenheid tot het indienen van schriftelijke reacties ten aanzien van het bestemmingsplan werd gebruik gemaakt door:

Kerckhoffs Advocaten, Wilhelminasingel 77, 6221 BG Maastricht namens een 5 tal cliënten

Hieronder wordt de zienswijze samengevat weergegeven en vervolgens van ons commentaar voorzien. Het bovenstaande betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet zijn genoemd in de samenvatting, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en kan ontvankelijk worden verklaard.

Zienswijze

De zienswijzen zijn gericht op de volgende aspecten van het bestemmingsplan:

1. De toevoeging van detailhandelsaanbod met twee supermarkten met een maximum bruto-vloeroppervlak van gezamenlijk 4.135 m² (ca. 3.000 m² winkelvloeroppervlakte) en met handhaving van de detailhandelsbestemming van de huidige supermarktlocatie van Jan Linders.
 - a. De leefbaarheid van de wijken Steyl en/of Op de Heide zal verminderen, nu er onvoldoende distributieve ruimte voor een supermarkt daar resteert na toevoeging van aanbod in Martinushof.
 - b. Aan de salderingsplicht van de POL-uitwerking is niet correct uitwerking gegeven, gezien ten onrechte is gesaldeerd met onbenut winkeloppervlakte.
 - c. Er bestaat geen actuele behoefte aan toevoeging van detailhandelsaanbod, noch in kwantitatieve nog in kwalitatieve zin, waardoor niet voldaan wordt aan art. 3.1.6 Bro (verstedelijkingsladder)
 - d. Door het plan zal de leegstand in het centrum verergeren, althans niet worden opgelost en zal leegstand in de wijken ontstaan.
 - e. Er zijn betere alternatieven voorhanden.
2. Aantal en onderlinge omvang van de supermarkten.
3. De parkeerregeling en de verwijzing naar beleidsregels.
4. De belangenafweging: de belangen van cliënten zijn niet, althans niet op juiste wijze meegenomen. In plaats van ontwikkeling te faciliteren die het bestaande winkelgebied ondersteunen wordt het functioneren daarvan door het plan ondermijnd. Gevreesd wordt voor structurele leegstand.
Door de ontwikkeling komt de leefbaarheid in Steyl en op de Heide in het gedrang.

Reactie gemeente

1. a/c/d. Distributieve ruimte / ladder / leegstand
Reclamant heeft ter onderbouwing van zijn visie een rapport van Seinpost ingediend. Geconstateerd is dat de uitgangspunten tussen het door reclamant

ingediende rapport van Seinpost anders zijn dan in het rapport van BRO. In het rapport van Seinpost is het inwoneraantal van Steyl niet meegenomen. Hoewel Tegelen en Steyl twee separate kernen zijn, vormen ze geografisch een aaneengesloten gebied. De afstand tussen Steyl en Tegelen is nagenoeg gelijk aan de afstand tussen Op de Hei en de rest van Tegelen. Steyl is geografisch gezien dus net zo veel onderdeel van het verzorgingsgebied als Op de Hei.

Steyl beschikt net als Op de Hei over één supermarkt, in omvang redelijk bescheiden. De supermarkt heeft een belangrijke functie voor inwoners van Steyl (met name Oud-Steyl/Kloosterdorp), maar tegelijkertijd zijn inwoners van Steyl ook sterk georiënteerd op het centrum van Tegelen, met modern supermarkt aanbod en bovendien twee andere formules.

Gelet op bovenstaande is Steyl overduidelijk onderdeel van het relevante verzorgingsgebied en daarom dient ook het inwonertal van Steyl mee te worden genomen in de beoordeling van de distributieve ruimte.

Seinpost heeft ten onrechte het inwoneraantal van Steyl niet meegenomen in de berekening van de distributieve ruimte. Indien het inwoneraantal van Steyl wel wordt meegenomen is de conclusie dat er distributieve ruimte bestaat

De Bulgaarse supermarkt was in het rapport van BRO niet meegenomen in de berekening. Hier is echter geen sprake van een fout. Het rapport komt uit 2020 en BRO heeft gebruik gemaakt van de destijds meest recente gegevens van Locatus. Toen was nog geen sprake van een Bulgaarse supermarkt. Tevens kunnen dergelijke 'specialistische winkels', indien kleiner dan 500m², landen op een reguliere detailhandelsbestemming. Daarnaast trekt dit soort 'specialistische winkels' met een dagelijks assortiment een bepaalde doelgroep en is daarmee minder concurrerend voor een 'reguliere supermarkt'.

Sinds het rapport van BRO is opgesteld hebben naast de Bulgaarse supermarkt diverse mutaties plaatsgevonden. Er is een Turkse supermarkt verdwenen, een nieuwe Turkse supermarkt bijgekomen, net als de tijdelijke Aldi.

BRO heeft op zorgvuldige wijze het complete dagelijkse aanbod meegenomen dat destijds aanwezig was en is uitgegaan van de juiste uitgangspunten. Als gevolg van de veranderde situatie is de effectenanalyse op dit punt geactualiseerd. Zowel uit het onderzoek dat is opgesteld ten behoeve van het ontwerpplan als het geactualiseerde onderzoek blijkt dat er ruimte is voor een uitbreiding van het supermarktaanbod in Tegelen-centrum. Tevens blijkt dat het initiatief voor verplaatsing en modernisering van Jan Linders in combinatie met de vestiging van een discount-supermarkt zal resulteren in een versterking van de lokale consumentenverzorging en van het centrum van Tegelen als boodschappencentrum. Het initiatief kan tevens zorgen voor nieuw elan, waardoor de neerwaartse spiraal waarin het centrum al geruime tijd zit, doorbroken kan worden.

Op basis van het economisch functioneren en de distributieve ruimte wordt volgens het rapport van BRO geconcludeerd, dat er naar verwachting geen onaanvaardbare leegstand te verwachten is. Na uitbreiding van Jan Linders en nieuwvestiging van Aldi komt het functioneren mogelijk beneden het landelijk gemiddelde te liggen. Uit onderzoek van Marshoek blijkt echter dat dagelijkse winkels in de periferie van het land stabiel beneden het gemiddelde kunnen functioneren, onder meer als gevolg van lagere exploitatielasten. Bovendien functioneren ook doelgroep-supermarkten (o.a. Bulgars, Turks, etc.) doorgaans met een lagere gemiddelde

vloerproductiviteit. De berekende afwijking is aanvaardbaar en de kans op verdringing beperkt. Het omzetteffect zal zich bovendien spreiden en terecht komen bij meerdere aanbieders.

Het centrum van Tegelen krijgt een aanzienlijke impuls en de trekkracht neemt stevig toe. Dit is juist positief voor het centrum. De beleidsmatige focus ligt bovendien op de zuidkant van het centrum, dat aanzienlijk wordt versterkt. Indien leegstand elders in het centrum ontstaat, is dit vanuit het vigerende detailhandelsbeleid aanvaardbaar daar er wordt ingezet op een kleiner en minder langgerekt centrumgebied. Bovendien is dit deels een autonoom proces. Voor het centrum in de huidige omvang is (op termijn) naar verwachting onvoldoende perspectief.

Voor de herinvulling van het huidige Jan Lindersplan zijn kandidaten. Echter zolang nog niet bekend is wanneer de winkel beschikbaar is, kan er nog geen huurovereenkomst worden gesloten met een partij. De bedoeling is om óf nieuwe formules te binden óf verplaatsing van buiten de Kerkstraat of vanuit de Kerkstraat, zijde Wilhelminaplein. De verwachting is dat de winkelruimte naar alle waarschijnlijkheid zal worden opgesplitst in kleinere units.

De supermarkten op de Hei en in Steyl kennen beiden een eigen verzorgingsgebied. Die primaire functie blijft redelijkerwijs behouden omdat effecten van het voorliggende initiatief zich naar verwachting vooral voordoen in het centrum zelf. Mocht, mede door andere marktomstandigheden, op termijn toch blijken dat er onvoldoende consumentendraagvlak is voor een supermarkt in Steyl, kunnen inwoners binnen afzienbare afstand terecht bij de supermarkten in Tegelen. De consumenten-verzorging blijft nagenoeg intact en wordt zelfs versterkt door de komst van een discounter.

Geconcludeerd kan worden dat dat er uitbreidingsruimte is voor een uitbreiding van het supermarktaanbod in Tegelen-centrum. Er is zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte, waarmee voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het centrum van Tegelen wordt versterkt. De zienswijze wordt voor dit deel niet overgenomen.

b. Saldering

Het voorliggende bestemmingsplan Martinushof voorziet weliswaar in een toename aan het aantal vierkante meters detailhandel, maar overeenkomstig het POL 2014 en de op 28 juni 2017 door de gemeenteraad van Venlo vastgestelde POL-uitwerking Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg, wordt deze toevoeging elders in de regio gecompenseerd.

Op 6 juni 2019 hebben de regiogemeente ingestemd met het maatwerkvoorstel saldering in verband met de ontwikkeling Martinushof. Op basis van deze regionale instemming heeft ons college op 25 juni 2019 besloten tot loskoppeling van het wegbestemmen en toevoegen van nieuwe voorraad meters detailhandel in Tegelen.

Het maatwerkvoorstel houdt in dat eerst voorzienbaarheid is gecreëerd bij panden en pandeigenaren buiten het kernwinkelgebied van Tegelen waar onbenutte plancapaciteit van toepassing is. De eigenaren zijn in oktober 2019 aangeschreven dat hun gronden/panden op termijn in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Kern Tegelen (mogelijk) de detailhandelsfunctie verliezen. Het voorontwerp bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Kern Tegelen heeft vanaf 23 april 2020 ter inzage gelegen en het ontwerpplan heeft vanaf 17 juni 2021 ter inzage gelegen. In de raad van 22 december 2021 is het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

Kern Tegelen vastgesteld. In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is 4153 m² aan detailhandel wegbestemd. Het gaat hier om rechtsgeldige bestaande detailhandelsrechten, die weliswaar niet in gebruik waren, maar wel direct planologisch mogelijk waren. Met het uit de markt halen van deze meters worden meer meters uit de markt gehaald dan er in onderhavig plan worden toegevoegd. Met voorliggende compensatie wordt voldaan aan het POL 2014 en de POL-uitwerking Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg. De zienswijze wordt niet overgenomen.

e. Alternatieven waardevolle bebouwing.

Zoals in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan reeds is omschreven is bij de voorbereiding van het plan een scan gemaakt, waaruit blijkt dat er geen leegstaande (monumentale, dan wel beeldbepalende) panden zijn in het centrum van Tegelen die ruimte bieden voor een supermarkt / discounter met moderne maatvoering. Het leegstaande pand van reclamant aan de Kerkstraat heeft volgens opgave reclamant, na samenvoeging, op de begane grond een oppervlakte van ca. 1130 m². Ter plaatse van het pand aan de Kerkstraat is op basis van het huidige bestemmingsplan geen supermarkt toegestaan. Reclamant suggereert dat het pand aan de Kerkstraat geschikt zou zijn voor de vestiging van de Aldi. De beoogde Aldi in het plan Martinushof heeft een oppervlakte van ca. 1.996 m² bvo. Het betreffende pand aan de Kerkstraat is derhalve veel te klein voor het beoogde programma (supermarkt moderne toekomstbestendige maatvoering). Daarnaast zijn de attentiewaarde, de parkeermogelijkheden op korte afstand en bereikbaarheid om de locatie als supermarkt te gebruiken onvoldoende. De locatie is dus niet geschikt als alternatieve locatie voor het realiseren van een supermarkt met moderne toekomstbestendige maatvoering. Tenslotte wordt opgemerkt dat het opmerkelijk is dat enerzijds de vestigingsmogelijkheid wordt bestreden en anderzijds een locatie wordt aangeboden. Dat is tegenstrijdig. De zienswijze wordt niet overgenomen.

2. In artikel 4.1.a Centrum 2 is bepaald dat 2 supermarkten zijn toegestaan, uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. In de bouwregels is onder 4.2.1.b. bepaald dat het brutovloeroppervlak van de supermarkten gezamenlijk niet meer dan 4135 m² mag bedragen. Hoewel sprake is van een gecoördineerde procedure waarbij de invulling en de onderlinge verhouding van de supermarkten vastligt in de omgevingsvergunning maakt het bestemmingsplan het in principe mogelijk om een kleine en een grote supermarkt te realiseren. Om dit voor de toekomst te voorkomen wordt bij de vaststelling de planregel 4.2.1.b. zodanig aangepast dat één supermarkt een maximale brutovloeroppervlakte mag hebben van 2200 m². Voor dit punt wordt de zienswijze overgenomen.
3. Gesteld wordt dat niet zeker is dat de grond voor parkeerterrein worden gebruikt omdat ook andere gebruiksfuncties zoals straten, groenvoorzieningen ed zijn toegestaan.

In het bestemmingsplan is juist binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfgebied' een aanduiding parkeerterrein opgenomen om aan te geven waar binnen deze bestemming de parkeervoorzieningen gesitueerd moeten worden.

Onder een parkeervoorziening verstaat het bestemmingsplan een al of niet overdekte, op straat aanwezige dan wel met een straat in open verbinding staande ruimte, die gelet op de ligging en de ontsluiting geschikt is om te worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen.

Onderdeel van een parkeerterrein vormen straten en groenvoorzieningen ed. zoals opgenomen in de inrichtingsschets op pag. 4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De aanleg van parkeerplaatsen maakt daarnaast onderdeel uit van de gecoördineerde omgevingsvergunning. De parkeerbalans verhoudt zich logisch ten opzichte van de geplande parkeerplaatsen. Door de verplaatsing van de Jan Linders uit het naastgelegen pand met behoud van haar volledige huidige parkeerruimte ontstaat een buffer voor eventuele piekdagen. Daarnaast is de minimale parkeervraag van 143 parkeerplaatsen ruimschoots afgedekt met de geplande 148 openbare parkeerplaatsen. Voor de woningen wordt met 36 parkeerplaatsen voor 21 woningen eveneens voldaan aan de parkeerbehoefte. In totaal worden 184 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte die de nieuwe functie genereert.

Reclamant stelt dat er geen duidelijke parkeernorm in artikel 14.2 is opgenomen, bestaande detailhandel is uitgesloten en de verwijzing naar CROW normen / beleidsnota parkeernormen rechtsonzeker is.

In artikel 14.2.2 Parkeernormen is de tekst marginaal aangepast 'Bij nieuw-of verbouw of wijziging van het gebruik dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de parkeernormen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Indien deze publicatie gedurende de planperiode wijzigt, moet rekening gehouden worden met deze wijzigingen.

Uit rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, bijvoorbeeld een uitspraak van 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2851, blijkt dat de verwijzing naar CROW normen ter bepaling van "voldoende parkeergelegenheid", niet rechtsonzeker is. Ook een dynamische verwijzing naar beleidsregels over parkeren is toegestaan, zoals volgt uit een uitspraak van 8 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2837) en een uitspraak van 8 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:607. Er bestaat derhalve geen noodzaak, laat staan een verplichting, tot opname van parkeernormen in de planregels zelf.

De stelling dat bestaande detailhandel daar is uitgesloten wordt niet verder door reclamant onderbouwd, zodat onduidelijk is wat hij hiermee bedoelt.

Ten aanzien van beleidsregels wordt gesteld dat normen concreet en objectief begrensd moeten zijn. Art. 3.5.1 lid a sub 4 voldoet daar volgens reclamant niet aan.

3.5.1.lid a sub 4 bepaalt dat de beleidsuitgangspunten uit de detailhandelsnota in acht worden genomen. Met publicatie van 5 maart 2015 is het op 25 februari 2015 vastgestelde Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025 bekend gemaakt. In die publicatie zijn tevens de uitgangspunten en toetsingskader concreet bekend gemaakt. Bij de vaststelling wordt het betreffende artikel marginaal aangepast door 'detailhandelsnota' te vervangen voor 'Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025'.

De zienswijze over het parkeerterrein, parkeernorm, bestaande detailhandel wordt niet overgenomen. De zienswijzen over normen in art. 3.5.1. lid a sub 4 wordt gedeeltelijk overgenomen door de regeling marginaal aan te passen.

4. Belangenafweging: Reclamant stelt dat er geen rekening is gehouden met de belangen van cliënten. De leefbaarheid van de wijken Steyl en Op de Heide zal verminderen. De Kerkstraat komt in een negatieve spiraal terecht.

Zoals in onderdeel 1 reeds is aangegeven resulteert het initiatief voor verplaatsing en modernisering van Jan Linders in combinatie met de vestiging van een discount-supermarkt in een versterking van de lokale consumentenverzorging en van het centrum van Tegelen als boodschappencentrum. Het initiatief kan tevens zorgen voor nieuw elan, waardoor de neerwaartse spiraal waarin het centrum al geruime tijd zit, doorbroken kan worden.

De supermarkten op de Hei en in Steyl kennen beide een eigen verzorgingsgebied. Die primaire functie blijft redelijkerwijs behouden. Indien een supermarkt toch zou verdwijnen, kunnen inwoners binnen afzienbare afstand terecht bij de supermarkten in Tegelen. De consumenten-verzorging blijft nagenoeg intact en wordt zelfs versterkt door de komst van een discounter. In dit kader wordt nog opgemerkt dat vanuit de supermarkt in Steyl geen zienswijze is gediend.

Voor het hergebruik van een (beeldbepalend) pand aan de Kerkstraat ten behoeve van de Aldi wordt verwezen naar de reactie onder onderdeel 1.e.

Gelet op het voorgaande zijn de belangen voldoende meegewogen. De zienswijze voor dit punt wordt niet overgenomen.