



OMGEVINGSVERGUNNING

GEMEENTEBESTUUR

ons kenmerk GO / 2013-0288
behandeld door F. van Enckevort
doorkiesnummer 077-3596596
e-mail f.vanenckevort@venlo.nl

besluit d.d. 20 augustus 2013

verzonden d.d.

onderwerp omgevingsvergunning voorbereid met de uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo;

gezien de aanvraag van	: Toti B.V.
adres	: Straelseweg 183
postcode en woonplaats	: 5914 AL VENLO
ontvangen op	: 11 maart 2013
om medewerking voor het project	: het oprichten van een supermarkt

mede gelet op de 2e wijziging van het "Besluit mandaat, volmacht, machtiging en aanwijzing Venlo 2010" van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 november 2010 (inwerkingtreding 18 november 2010 en afgekondigd 17 november 2010) tot mandatering van de bevoegdheid tot het nemen van een besluit ingevolge artikel 2.1 en 2.2 juncto artikel 2.10-2.20a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aan het hoofd van de afdeling Gebouwde Omgeving;

en gelet op het bepaalde in de artikelen 2.1 en 2.10 t/m 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening gemeente Venlo;

besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een supermarkt op het perceel Vossenerlaan te Venlo, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie N, nummer 1612, 1613 en gedeeltelijk 4181 en 4401.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo
bezoekadres Garnizoenweg 3
telefoon 14077
telefax 077-3596863
internet www.venlo.nl
bank BNG 285008749

Onderdeel van het besluit vormen:

- "Het bouwen van een bouwwerk"
- "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan"

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a en c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht beoordeeld voor de bovengenoemde activiteiten. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening gemeente Venlo, de Algemene Plaatselijke Verordening. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet.

Het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen is ingevolge afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gepubliceerd in het huis-aan-huisblad De Trompetter/E3 Journaal Venlo, op de gemeentelijke website (www.venlo.nl, rubriek Actueel, officiële bekendmakingen) en de Staatscourant. De aanvraag, de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben daarom vanaf donderdag 9 mei 2013 gedurende zes weken op werkdagen van 08.00 uur tot 17.00 uur en op donderdag van 08.00 uur tot 20.00 uur voor een ieder ter inzage gelegen bij de Stadswinkel Venlo, Prinsessesingel 30. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn overwogen en beantwoord in het zienswijzenrapport "Eindverslag van de ingediende zienswijzen in het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning ten behoeve van het realiseren van een supermarkt aan de Vossenerlaan te Blerick (registratienummer 20130228)" dat onderdeel uit maakt van dit besluit. De zienswijzen hebben niet geleid tot andere inzichten en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Aanvraag om omgevingsvergunning formulier;
- Bouwtekening, met projectnummer V1207, bladnummer B100, ingekomen 11 maart 2013;
- Bouwtekening, met projectnummer V1207, bladnummer B01, ingekomen 11 maart 2013;
- Bouwtekening, met projectnummer V1207, bladnummer B02, ingekomen 25 juni 2013;
- Bouwtekening, met projectnummer V1207, bladnummer B03, ingekomen 25 juni 2013;
- Bouwtekening, met projectnummer V1207, bladnummer B04, ingekomen 11 maart 2013;
- Bouwtekening, met projectnummer V1207, bladnummer B05, ingekomen 25 juni 2013;
- Bouwtekening, met projectnummer V1207, bladnummer B06.1, ingekomen 25 juni 2013;
- Bouwtekening, met projectnummer V1207, bladnummer B07, ingekomen 11 maart 2013;
- Bouwtekening, met projectnummer V1207, bladnummer B08, ingekomen 11 maart 2013;
- Document "Bouwbesluitberekeningen", ingekomen 11 maart 2013;
- Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012; ingekomen 11 maart 2013;
- Akoestisch onderzoek ruimtelijke onderbouwing, ingekomen 11 maart 2013;
- Notitie Natuurtoets Supermarkt Benders, Blerick, ingekomen 11 maart 2013;
- Ruimtelijke onderbouwing "Plus supermarkt Vossener", ingekomen 7 mei 2013;
- Beheersbaarheid van Brand 2007, ingekomen 11 maart 2013;
- EPC berekening, ingekomen 11 maart 2013;
- Resultaten geotechnisch onderzoek – voorlopig funderingsadvies, ingekomen 11 maart 2013.

Beroep en voorlopige voorziening

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht, tijdens de periode van terinzagelegging, een belanghebbende, alsmede belanghebbenden die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten met betrekking tot het voornemen geen, dan wel niet (tijdig), een zienswijze hebben ingebracht, alsmede adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om advies uit te brengen over de ontwerp-beschikking, binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep instellen bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Limburg, locatie Roermond, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Een voorwaarde voor een ontvankelijk beroep is (in beginsel) dat al een zienswijze werd ingediend. U kunt daarover meer lezen in de brochure 'Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid' die u al bij de ontvangstbevestiging is toegezonden.

Het beroepschrift moet tenminste de naam en het adres van de indiener, een dagtekening, een handtekening, een omschrijving van de bestreden beslissing en een motivering bevatten. Voor het in behandeling nemen van een beroepsschrift is griffierecht verschuldigd. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van dit besluit niet.

Bij een spoedeisend belang bestaat de mogelijkheid om een voorlopige voorziening te verzoeken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, locatie Roermond, sector bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Ook hiervoor is griffierecht verschuldigd. Meer informatie kunt u inwinnen bij de rechtbank, telefoonnummer 0475 - 35 22 22. U kunt ook digitaal om een voorlopige voorziening verzoeken bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding omgevingsvergunning

Deze omgevingsvergunning is tot stand gekomen met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure welke is voorbereid conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Uniforme voorbereidingsprocedure). Bij toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure treedt de omgevingsvergunning in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift, ofwel zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Indien een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit niet eerder in werking dan nadat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Venlo,

de secretaris

Willemien Meijering

de burgemeester

Antoin Scholten

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Dit bouwplan betrekking heeft op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is op grond van artikel 2.10, lid 2 wet algemene bepalingen omgevingsrecht de aanvraag voor de activiteit bouwen tevens aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit planologie.
- Het bouwplan niet past binnen de mogelijkheden die het ter plekke geldende bestemmingsplan biedt.
- Het bouwplan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om te bepalen of aan redelijke eisen van welstand wordt voldaan en haar advies als volgt luidt: "Akkoord onder voorwaarde dat de bemonstering van de buitenmaterialen ter nadere goedkeuring aan de commissie ruimtelijke kwaliteit worden voorgelegd.
- De aanvraag voorts is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening gemeente Venlo. Gebleken is dat de aanvraag voldoet.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Constructieberekeningen en -tekeningen, welke voldoen aan de daarvoor geldende NEN-normen moeten 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden en/of de fabricage bij de afdeling Gebouwde Omgeving aanwezig zijn. Berekeningen moeten in 2-voud worden ingediend, tekeningen in 3-voud.
De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken.
- Voor aanvang van de start bouw dient de bemonstering van de buitenmaterialen ter nadere goedkeuring aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden voorgelegd.
De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken.
- Dat, op basis van de afdelingen 6.1, 6.5, 6.6, 7.1 en 7.2 van het Bouwbesluit 2013, de documentatie van de adviseur/installateur zo spoedig mogelijk – doch uiterlijk 28 dagen voor aanvang van de eindoplevering van de desbetreffende installaties – wordt aangeleverd.
- Dat tenminste 28 dagen voor de oplevering een gebruiksmelding wordt ingediend.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aangewezen gronden gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “Vossener III”, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 5 februari 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 10 april 1979, bestemd zijn voor “Winkels in 1 laag”, “Bijzondere doeleinden, klasse A”, “Parkeerterrein en/of parkeerstrook”, “Weg, Voetpad, Plein” en “Openbaar groen, Plantsoen of Berm”;
- de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan aangezien buiten het hiervoor aangeduide bouwvlak en in meer dan 1 laag gebouwd zal worden;
- de aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.10 tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tevens als een verzoek om toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden aangemerkt;
- het onderhavige project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing “Plus supermarkt Vossener”, opgesteld door BRO;
- de kennisgeving als bedoeld in 3.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. art 5.20 Besluit omgevingsrecht op voorgeschreven wijze is geplaatst in de Staatscourant;
- de ontwerp-omgevingsvergunning conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) met ingang van donderdag 9 mei 2013 tot en met woensdag 19 juni 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning 2 zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond zijn bevonden, één en ander zoals is vastgelegd in het bij dit besluit behorende “Eindverslag van de ingediende zienswijzen ten behoeve van het realiseren van een supermarkt aan de Vossenerlaan te Blerick (registratienummer 20130288);
- Gedeputeerde Staten van Limburg, per brief van 18 juni 2013, ingekomen 19 juni 2013, met kenmerk 2013/35314 heeft aangegeven dat het onderwerpelijke voornemen geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze inzake enig provinciaal belang;
- er geen ‘verklaring van geen bedenkingen’ zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 lid 3 van het Bor, noodzakelijk is ingevolge het Raadsbesluit d.d. 30 november 2011 “Lijst verklaring van geen bedenkingen” afgekondigd woensdag 7 december 2011, in werking getreden 15 december 2011;
- tegen het nemen van gevraagde afwijking vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt in beginsel geen bezwaren bestaan en er overigens geen omstandigheden bekend zijn die zich tegen toepassing van de afwijking verzetten.

Eindverslag van de ingediende zienswijzen in het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning ten behoeve van het realiseren van een supermarkt aan de Vossenerlaan te Blerick (registratienummer 2013-0288)

1. Het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen is op woensdag 8 mei 2013, ingevolge afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, gepubliceerd in het E3 journaal, op de gemeentelijke website (www.venlo.nl, rubriek Actueel, officiële bekendmakingen) en de Staatscourant. De aanvraag, de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vanaf donderdag 9 mei 2013 tot en met woensdag 19 juni 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen bij de gemeentelijke Stadswinkel aan de Prinsessesingel 30 te Venlo. Genoemde stukken konden verder worden gedownload van de gemeentelijke website.

Naast de voornoemde formele procedure is er op 28 maart 2013 een algemene informatie-bijeenkomst geweest en zijn de direct aanwonenden nog middels een aparte bijeenkomst op 25 april 2013 op de hoogte gesteld van de voorgenomen plannen.

2. Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een gemotiveerde zienswijze naar voren te brengen, conform de daaraan gestelde eisen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht.

3. Van de gelegenheid tot het indienen van schriftelijke reacties is gebruik gemaakt door:

A.

Mevrouw mr. S. Smeets, Het Wetshuys advocaten, Postbus 708, 5900 AS Venlo, namens de bewonersgroep Molièrelaan, bestaande uit: 1. De heer P. Labots, Molièrelaan 58; 2. De heer M.P.R. Franke, Molièrelaan 52; 3. De heer J.P.T.A. Hermans, Molièrelaan 56; 4. De heer H.S. Tokromo, Molièrelaan 60; 5. Mevrouw C.J.C. Kogeldans-Zegwaard, Molièrelaan 64 en 6. De heer P.A.J.G. Spijksma en mevrouw A.P. Spijksma-Vervoort, Molièrelaan 54.

B.

De heer mr. R.C. van Walem, Visser-Silfhout advocaten, Postbus 1034, 3300 BA Dordrecht, namens: 1. De winkeliersvereniging winkelhart Blerick, 2. de besloten vennootschap AH Geraets Blerick BV en 3. de besloten vennootschap J.J. Rausch B.V. (C1000 De Wieën).

4. Zienswijzen

Hierna worden de zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven.

Vooraf

De samenvattingen van de zienswijzen hebben alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenverslag te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen, zijn de volledige brieven, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen. Verder zij opgemerkt dat de zienswijzen enkel gericht zijn op de planologische afwijkingsactiviteit en niet tegen de activiteit bouwen.

Partij A (Bewonersgroep Molièrelaan)

Samenvatting

1. Niet bekend is of een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven.
2. Het besluit is onvoldoende gemotiveerd voor wat betreft het geluidsaspect.
3. In de ruimtelijke onderbouwing is niets opgenomen over het feit dat de parkeerplaatsen dermate dicht bij de woningen gesitueerd worden dat daarvan overlast te verwachten is en dat de veiligheid ter discussie komt te staan.
4. Kinderen kunnen niet meer veilig op straat spelen.
5. Door de komst van de parkeerplaatsen in plaats van de speelplek zal de waarde van de woningen kunnen dalen.

Standpunten gemeente

1. In de ontwerp-omgevingsvergunning, welke voor een ieder ter inzage heeft gelegen, is de overweging opgenomen dat ingevolge het raadsbesluit van 30 november 2011 geen verklaring van geen bedenkingen vereist is voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze procedure is in deze aan de orde, daar artikel 2.12, lid 1, sub a 3^o Wabo van toepassing is.
2. Mede naar aanleiding van de gevoerde overleggen met de omwonenden is er, vlak voor de start van de planologische procedure, voor gekozen om een aantal, in eerste instantie geplande, parkeerplaatsen te laten vervallen. Verder zijn de meest noordelijke parkeerplaatsen verder van de woningen gesitueerd. In figuur 7 van de aan het ontwerp besluit ten grondslag liggende ruimtelijke onderbouwing is de gewenste toekomstige inrichting weergegeven. Het akoestisch onderzoek dat ter inzage heeft gelegen heeft betreft het rapport (Akoestisch onderzoek ruimtelijke onderbouwing Plus supermarkt Vossenerlaan te Venlo-Blerick d.d. 8 maart 2013) dat uitgaat van de in eerste instantie gewenste inrichting met in totaal 80 parkeerplaatsen, welke dus dicht bij de woningen waren gesitueerd.

Tijdens de inzagetermijn is er een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd op basis van de hiervoor bedoelde nieuwe inrichtingsschets. Hierbij is rekening gehouden met de door omwonenden ingediende reacties. Uit dit onderzoek (Akoestisch onderzoek ruimtelijke onderbouwing Plus supermarkt Vossenerlaan te Venlo-Blerick d.d. 10 juni 2013) volgt, dat voor de aan te leggen openbare parkeerplaats in het kader van het Activiteitenbesluit geen eisen worden gesteld aan de optredende gevelbelastingen. Door deze aanpassing is de in de zienswijze aangehaalde maatregel om in avondperiode een parkeerverbod in te stellen komen te vervallen. In het kader van het Activiteitenbesluit zal aan de nieuwe inrichting wel worden voorgeschreven dat de bevoorrading van de winkel enkel mag plaatsvinden tijdens de dagperiode tussen 07:00 en 19:00 uur. De definitieve ruimtelijke onderbouwing zal op basis van deze nieuwe gegevens, ten gunste van de omwonenden, op dit punt worden aangepast.

3. Zoals onder punt 2. reeds is aangegeven is bij het ontwerpen van het parkeerterrein zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. In juridisch planologisch opzicht wijkt de nieuwe ontwikkeling voor wat betreft het parkeerterrein maar gedeeltelijk af van het vigerende bestemmingsplan. De huidige, voor autoverkeer afgesloten, speelplek is bestemd voor "Weg, Voetpad, Plein". De als zodanig aangewezen gronden zijn, voor zover relevant, derhalve rechtstreeks bestemd voor straten, trottoirs, voetpaden, pleinen en verkeersvoorzieningen. Aan de feitelijke inrichting en het gebruik als speelplek kunnen dus geen rechten worden ontleend. Met het wonen in het centrum van een wijk is onlosmakelijk een zekere

mate van overlast verbonden. Op alle woningen van de bewonersgroep rust ingevolge het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Eengezinshuizen in gesloten bebouwing, winkels op de begane grond toegestaan, klasse M". De rechtstreekse mogelijkheid om winkels op de begane grond van de woningen te mogen vestigen is bewust opgenomen om ter plaatse in te kunnen spelen op ontwikkelingen in het onderwerpelijke centrumgebied.

4. Bij de herontwikkeling van het totale centrumgebied van de wijk Vossener is ruimte gereserveerd voor speelvoorzieningen. Direct tegenover het plangebied wordt een openbare nieuwe veilige speelvoorziening aangelegd bij de recentelijk gebouwde Multifunctionele accommodatie (MFC Vossener).
5. Indien en voor zover de onderwerpelijke omgevingsvergunning in werking treedt, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij de gemeente.

Conclusie:

De zienswijzen worden niet overgenomen. De resultaten van het akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek ruimtelijke onderbouw Plus supermarkt Vossenerlaan te Venlo-Blerick uitgevoerd door K+ adviesgroep d.d. 10 juni 2013) worden verwerkt in de definitieve ruimtelijke onderbouw.

Partij B (Winkeliers Blerick)

Samenvatting

1. Handelen zonder vooringenomenheid.
2. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouw.
3. Het is evident dat de ontwikkeling in strijd is met het gemeentelijke detailhandelsbeleid.
4. De leefbaarheid van en het ondernemersklimaat in het winkelhart Blerick komt onder druk te staan. Er is geen onderzoek gedaan naar de distributieplanologische effecten.
5. De gemeente heeft de initiatiefnemer een economisch voordeel bezorgd welke deze onder normale marktomstandigheden niet zou hebben gekregen (verboden staatssteun).
6. Er zijn meer parkeerplaatsen noodzakelijk.

Standpunten gemeente

1. In de zienswijze wordt verwezen naar een brief van 22 april 2013. In deze brief wordt de gemeenteraad, namens de winkeliersvereniging Winkelhart Blerick, gevraagd om een oordeel te geven over de wenselijkheid van de ontwikkeling van een fullservice supermarkt, alsmede een oordeel te geven over de vraag of de raad wil meewerken aan mogelijk verboden staatssteun. Dit in het kader van een op 24 april 2013 door de gemeenteraad genomen besluit tot het voteren van een krediet benodigd voor het doen van investeringen welke verband houden met het verlenen van medewerking aan de exploitatie en (her-)ontwikkeling van gronden en de openbare ruimte in het centrum van de wijk Vossener. Een en ander in verband met het onderwerpelijke initiatief voor de bouw van een vervangende supermarkt aan de Vossenerlaan. In het kader van de thans aan de orde zijnde planologische procedure is een verwijzing naar deze aan de gemeenteraad gerichte brief niet relevant te achten. Zoals reeds aangegeven naar aanleiding van de zienswijze onder punt 1 van partij A is in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. Het is dan ook niet aan de gemeenteraad om een ruimtelijk oordeel te geven inzake de voorgestane ontwikkeling. Voor wat betreft het standpunt inzake de vermeende

staatssteun wordt verwezen naar het onder punt 5 ingenomen standpunt.

2. In de zienswijze wordt gesteld dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Om deze stelling te staven wordt onder andere gesteld dat er in casu evident sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het tweede lid van artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening. De inhoud van de ruimtelijke onderbouwing zou derhalve aan een aantal, in de zienswijze aangehaalde, wettelijke voorwaarden moeten voldoen. De gemeente deelt de mening dat in dit geval sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in voornoemd artikel niet. De (her-)ontwikkeling van het gebied kan gekarakteriseerd worden als stedelijke vernieuwing. Concreet wordt de bestaande veelal in verval geraakte bebouwing inclusief de daarbij behorende functies vervangen door één nieuw hoofdgebouw in een ruime groene setting met in ruimtelijke opzicht nog maar één (detailhandels) functie. Kortom, van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is geen sprake. Op de hierop betrekking hebbende zienswijzen wordt dan ook verder niet ingegaan.
3. Zoals verwoord in de ruimtelijke onderbouwing is het voorliggende plan niet in strijd met het gemeentelijke detailhandelsbeleid. Op de schaal van de stad en op de schaal van het stadsdeel is er géén of slechts een beperkte uitbreidingsruimte. In Blerick Centrum krijgen de bestaande supermarkten ruimte om uit te breiden. In de wijk Vossener (inclusief: omliggende wijken) is sprake van onderbewinkeling. De overbewinkeling in andere stadsdelen is volgens de gemeente geen argument om uitbreiding van winkels waar het voorzieningenpeil onder niveau ligt, voor zover al mogelijk, tegen te gaan.
Bovendien is er binnen het gemeentelijke beleid altijd ruimte voor kwaliteitsverbetering en aanpassingen, mits deze passen binnen de stedenbouwkundige mogelijkheden. In dit geval is dit nadrukkelijk aan de orde. Er is niet alleen sprake van een ondernemer die een toekomstbestendige supermarkt wil neerzetten, maar ook een kwaliteitsimpuls aan de wijk wil geven. Om een kwaliteitsslag te kunnen maken is het omvormen van een kleine supermarkt naar een fullservice concept noodzakelijk om de hiermee gemoeide investeringen ook te kunnen dragen. Een belangrijk onderdeel van de kwaliteitsimpuls is niet alleen het inpandig laden en lossen en stallen van winkelwagens, maar ook het betrekken van de leegstaande kerk bij de plannen.
4. Aangevoerd is dat de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende inzicht geeft in de distributieplanologische gevolgen, de leefbaarheid en het ondernemersklimaat in (de rest van) Blerick. De gemeente is de mening toegedaan dat het niet noodzakelijk is om de distributieplanologische gevolgen in kaart te brengen. Zoals is aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing ziet het onderhavig plan op een omvorming van een bestaande Spar supermarkt naar een grotere Plus supermarkt. Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan binnen het beoogde plangebied ruim 1400 m² in één laag worden bebouwd ten behoeve van een winkelfunctie. Het voorliggende bouwplan ziet op een grondoppervlak van circa 2.050 m². Het plan maakt daarmee geen grote inbreuk op het reeds bestaande planologische regime.

Gelet op het voorgaande is er geen concrete aanleiding om aan te nemen dat de omschreven omvorming van een supermarkt zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau dan wel aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat. De altijd aanwezige mogelijkheid dat een slecht functionerende supermarkt zal verdwijnen doet daar niets aan af.

Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen komt voor de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in een bepaalde sector geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of sprake is van overaanbod en mogelijke sluiting van bestaande

detailhandelsvestigingen, maar aan de vraag of voor de inwoners van de gemeente een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. De gemeente ziet het dan ook primair als haar taak om ervoor te zorgen dat inwoners in hun eigen wijk terecht kunnen voor de dagelijkse boodschappen en derhalve snel en efficiënt kunnen winkelen. Het onderhavige plan past in deze taakstelling.

In dit kader wordt aanvullend nog opgemerkt dat de gemeente op basis van het bepaalde in artikel 1.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet voorkomen dat regels in ruimtelijke besluiten in strijd komen met de Europese Dienstenrichtlijn. Argumenten die verband houden met een beperking van concurrentie mogen geen rol spelen bij het stellen van eisen aan de vestiging van de supermarkt.

5. De gemeente investeert in de openbare ruimte rondom het project. Deze investering wordt deels in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Op basis van een kostenopzet is berekend dat er geen sprake is van verzuim van de plicht tot kostenverhaal en in het verlengde daarvan van ongeoorloofde staatssteun.

Het systeem van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de basisregel, dat de gemeente een plicht tot kosten-verhaal heeft, vanuit de regels van een exploitatieplan. Voor het exploitatieplan geldt de macroaftoppings-regeling van art 6.16 Wro. Indien de totale verhaalbare kosten (inclusief inbrengwaarde) hoger zijn dan de objectief te bepalen opbrengsten van kaveluitgifte, wordt de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de gronduitgifte. Een ingecalculeerd verlies komt dan voor rekening van de gemeente en mag volgens de grondexploitatieregels van de Wro bij een eventueel vast te stellen exploitatieplan dus niet worden verhaald. Dit gegeven is derhalve ook maatgevend voor de bij onderhavige anterieure exploitatieovereenkomst overeengekomen kostenverhaalsbijdrage. De door de initiatiefnemer bekostigde vooraf getaxeerde inbrengwaarden, sloopkosten en bijbehorende plankosten en rentelasten zijn hoger dan de opbrengsten van de bouwrijpe kavel voor de functie supermarkt. De wettelijke macroaftopping is daarmee op dit plan van toepassing. De door initiatiefnemer via de overeenkomst betaalde bijdrage overstijgt het wettelijke toegelaten c.q. vereiste niveau van kostenverhaal. Met het voldoen aan de wettelijke kostenverhaalsplicht op grond van de wettelijke grondexploitatieregels, kan er geen sprake zijn van verboden staatssteun.

Daarnaast is vanuit de financiering van het tekort op de exploitatie ervoor gekozen om een deel van de niet bij de initiatiefnemer verhaalbare kosten die niet wettelijk verhaalbaar zijn bij initiatiefnemer, ten laste te brengen van het fonds bovenwijkse voorzieningen.

De in de zienswijze aangevoerde regeling van betaald parkeren bij het gebruik van de parkeerplaatsen, betreft een algemene beleidsregel die niet geldt voor het omliggende gebied waarin het initiatief is gelegen. Daarmee kan anders dan gesteld, er ook geen sprake zijn van een aan initiatiefnemer verschaft selectief voordeel.

6. In de ruimtelijke onderbouwing is middels een normberekening aangetoond dat er in voldoende parkeerplaatsen in het plangebied worden gerealiseerd. Het hieromtrent gestelde in de zienswijze maakt dit niet anders.

Conclusie:

De zienswijzen worden niet overgenomen

Venlo d.d. 20 augustus 2013

Bijlage: zienswijzen partij A en B