

de Brier volop in beweging !

2013-2017

BRIER



WOON
MAX

www.debriervenray.nl

Venray, 13 maart 2017



Aan de leden van de Raad van de gemeente Venray
-in afschrift aan het college van Burgemeester en Wethouders van Venray

Onderwerp: ronde tafel discussie De Brier op 9 maart 2017

Venray, 13 maart 2017

Geacht leden van de Raad,

Op 9 maart jl. mochten wij de gast zijn bij de door uw Raadronde georganiseerde tafel discussie over De Brier. Wij hebben de aandacht die u aan dit onderwerp heeft gegeven zeer op prijs gesteld. We hebben geconstateerd dat onze inbreng vanwege de strakke tijdschema's weliswaar naar voren is gebracht, maar de algehele samenhang ontbrak naar onze opvatting. Vandaar dat we in deze brief onze bevindingen nog eens samenvatten.

Bij de aanvang van de ronde tafel discussie gaf de voorzitter van de bijeenkomst aan dat het college de bedoeling heeft eind dit jaar een conserverend plan voor de Brier aan de Raad voor te leggen. Conserverend betekent in onze ogen laten zoals het is en aanpassen dat wat de Raad van State al enige jaren geleden heeft gesteld.

Een dergelijke aanpak zouden wij zeer betreuren en doet ook geen recht aan dat wat op 9 maart jl. is besproken. Ons beeld is dat de Raad in belangrijke mate wenste mee te denken met de voorstellen vanuit De Brier. We realiseren ons dat ter zake nog geen standpunten zijn ingenomen en dat dit gaande het proces aan de orde is. Dat betekent dat het bestemmingsplan De Brier niet conserverend, maar ontwikkelingsgericht zal moeten zijn.

Nu u als Raad in deze het voortouw heeft genomen, vertrouwen we erop dat **u de plannen van het college van B en W op korte termijn in deze richting zult bijsturen**. Over onze inhoudelijke wensen informeren wij u in het vervolg van deze brief.

Wij zijn als Ondernemersvereniging De Brier al vanaf 2013 met het college van B en W in gesprek om te komen tot een impuls voor een versterking van het klantenbezoek aan onze gemeente.

De Ondernemersvereniging is in 2013 opgericht en we zetten ons in om een versterking te bereiken van Venray als winkelcentrum in de bredere regio. Dit geeft invulling aan uw streven om het tweede koopcentrum van Noord-Limburg te zijn. Een direct daaraan verbonden doel is dat wij ons graag willen inzetten voor de consument in onze gemeente en de daaraan verbonden regio. Daarbij is bekend dat juist sterke clusters interessant zijn voor de consument en dat koopkrachtbehoud en versterking afhankelijk is van het aanbod, de differentiatie en de kwaliteit van het winkelapparaat. Dit werd bevestigd in de bijdrage van de inleider van de Rabobank.

Om een sterke cluster in Venray te bereiken is samenwerking met alle relevante partijen van essentieel belang. Daar heeft onze inzet zich dan ook steeds weer op gericht. Dit heeft zich onder meer gemanifesteerd in de oprichting van de Ondernemersvereniging, de inzet van focus Retail Development voor een retailpark De Brier, de opstelling van het rapport van Seinpost (geïnitieerd door OV De Brier), een aanzet om te komen tot een convenant met Venray-Centraal en in meerdere instanties de inzet voor meer ontwikkelingsmogelijkheden in De Brier richting college van B en W.

Opmerkelijk, steeds was de lijn van B en W, we gaan vol voor het centrum en het gebied De Brier heeft niet onze bijzondere aandacht, dit mede tegen de achtergrond van de inschatting dat ook de gemeenteraad zijn aandacht volledig wenste te focussen op het centrum van Venray.

Als Ondernemersvereniging zijn wij steeds meedenkend en positief geweest ten aanzien van de bijzondere aandacht die uitgaat naar het centrum van Venray. De inzet in het openbaar gebied, de opwaardering van de schouwburg, de nieuwbouw van het museum (het Borggraafpaviljoen) en de daaraan verbonden kwalitatief hoogwaardige woningen (Residence Parkeind), het afschaffen van de parkeergelden, de financiële inzet voor de city-manager en alle andere zaken die voor het centrum toegevoegde waarde hebben, het zijn allemaal zaken die wij passend vinden in de opwaardering van Venray als consumentenstad.

Ja, en dan zijn er aanvullende mogelijkheden, die van belang zijn voor de plaatselijke en regionale consument. Daar vragen wij uw speciale aandacht voor. Immers de consument kijkt verder dan alleen de winkelvoorzieningen in het centrum. Het gehele cluster aan winkelvoorzieningen is essentieel en een krachtige perifeer detailhandelsgebied maakt daar zonder enige twijfel deel van uit. Voorbeelden in de regio spreken voor zich: Venlo-stad en de trefcenterlocatie (incl. Bauhauslocatie), Horst-centrum en Interchalet en het meest sprekend de Roermondse binnenstad met het outletcenter. Ook Deurne, Helmond en Boxmeer hebben een winkelvoorzieningen niveau waarbij het samenspel van winkelgebieden centraal staat.

Wij constateren dat we in Venray de potentiële kracht van onze tweepoot (Venray-centrum en De Brier) in het geheel niet benutten. Daar zit de echte uitdaging. Het college zet alles in op het centrum, omdat de Raad daarop aanstuurt en de ondernemersvereniging Venray-Centraal geeft geen thuis als vanuit De Brier een oproep gedaan wordt op samenwerking, omdat men zich in volle omvang gesteund voelt door diezelfde gemeente. De consument wordt daarvan uiteindelijk de dupe.

Ondernemersvereniging De Brier wenst deze ontwikkeling te keren. Om die reden hebben in oktober en november van het afgelopen jaar met alle partijen in de Raad, met uitzondering van de PvdA-fractie, waarmee we afgelopen week uitvoerig van gedachten mee hebben gewisseld, gesprekken plaatsgevonden. De gesprekken waren positief en veelbelovend. Voor ons alle reden om vraagtekens te zetten bij de door ons veronderstelde gedachte dat het gemeentebestuur enkel aandacht zou hebben voor het centrum van Venray en in het verlengde daarvan voor OV Venray-Centraal. We zijn dan ook des te meer verheugd te constateren dat de Raad nu brede aandacht geeft aan De Brier. De bijeenkomst van de gemeentelijke overlegtafel op 9 maart jl. en het vervolg daarop geven ons vertrouwen.

Wij melden in dat verband ook ons recent overleg, nadat we eerder reeds vele malen contact hadden, met een afvaardiging van Venray-Centraal. Ook deze keer was er weer 'een goede reden' om niet in te gaan op de door ons voorgestelde samenwerking. Het geaccordeerde verslag van deze bijeenkomst doen wij u bijgaand toekomen.

In de bijeenkomst van 9 maart jl. bleek andermaal dat van een echte samenwerkingsbereidheid vanuit Venray Centraal geen of nauwelijks sprake is. We doen dat ook een uitdrukkelijk beroep op u om niet enkel kennis te nemen van het verschil van opvatting, maar uitdrukkelijk sturing te geven en keuzes te maken. Als verordende instantie geeft u sturing aan de ruimtelijke plannen in onze gemeente. Wij doen een gemotiveerd beroep op u om de eenzijdigheid om enkel steun en ontwikkelingsrichting te geven aan het centrum van Venray te doorbreken. Dat u daarbij het belang van het centrum niet wenst te schaden onderschrijven wij volledig. Dit kan ook, zijn wij van mening, indien invulling wordt gegeven aan onderstaande punten.

1. De vestiging van een trekker in de discountsector (Aldi);

Toelichting: omstreeks 2005 is de voorbereiding gestart voor ontwikkeling van De Brier. Gemeente en projectontwikkelaar trokken samen op voor de Woonmax Venray met als achterliggende gedachte om na de start de omvang van het verkoopvloeroppervlak te verdubbelen. Door de economische crisis is hier tot nu toe geen invulling aan gegeven. De vestiging van de een discountbedrijf geeft enerzijds reuring en een impuls aan dit gebied en doet anderzijds getuige onderzoek geen echte afbreuk van de kwaliteit van het centrum. De uitspraak van een van de vertegenwoordigers dat een vestiging van een discounter/supermarkt op een perifere detailhandelsvestiging nergens voorkomt is apert onjuist. Zie onder meer Trefcenter, Roermond en Kerkrade. De vestiging van een discountcenter zal als gevolg hebben dat er nieuwe impuls komt in de Brier, vertrouwen geven naar de overige ondernemers, dat de gemeente meedenkt en -doet en heeft daarom een echt meervoudig belang.

2. Ruimte bieden aan grotere winkels en leisure-activiteiten die vanuit hun eigen concept zich niet kunnen/willen vestigen in het centrum;

Toelichting: als voorbeeld hebben wij winkels genoemd die qua sfeer en qua concept zich nooit zullen vestigen in het centrum van Venray. De gedachte die vanuit Venray-centraal wordt verkondigd dan moeten deze winkel(ketens) hun concept maar aan ons aanpassen is niet reëel. Horeca en leisure activiteiten passen in een gebied als De Brier en geven extra charme en aantrekkingskracht naar De Brier.

3. Uiteraard ruimte bieden aan alles wat gebonden is aan de woonsector onder meer via de shop in shop principe;

Toelichting: dit betreft een mooie aanvulling op de activiteiten op de 'woonboulevard'. Inmiddels heeft bouwbedrijf Fleuren hiervoor een eerste ontwerp in voorbereiding.

4. Het opwaarderen van de infrastructuur waar al jaren over gesproken wordt, maar waar geen invulling aan wordt gegeven;

Toelichting: zowel aan de zuidzijde als aan de noordzijde van De Brier kan de toegang versterkt worden door te werken met poortachtige constructies, die de consument uitnodigend het gebied in (ver-)leiden. Vanuit de Raad vernamen wij positieve reacties. Wij horen hier al jarenlang over, de uitvoering vertraagd en er is nog nooit met ons als Ondernemersvereniging vanuit de gemeente over gesproken.

5. Opwaarderen van de openbare ruimte;

Toelichting: evenals in het centrum zou in overleg met de ondernemers gewerkt kunnen worden aan een opwaardering van de openbare ruimte door bijvoorbeeld het aanpassen van de bestrating, het aanvullen van groenvoorzieningen en het ruimte bieden aan een kiosk waar koffie, thee en een broodje genuttigd kan worden. De Poortvoorzieningen, zoals beschreven in voorgaand punt, maken daar deel van uit. Vanuit de Raad werd gevraagd of vanuit De Brier ook eigen inbreng geleverd kan worden. Wij zien dat in graag gerelateerd aan de inbreng vanuit de gemeente, zoals dat in het centrum heeft plaatsgevonden.

6. Het bevorderen dat bedrijven die zich elders illegaal vestigen, hun thuishaven vinden op de Brier;

Toelichting: in de afgelopen jaren hebben zich verspreid over Venray, of in het buitengebied en de woonkernen, dan wel op bedrijventerreinen, die daarvoor niet zijn bestemd, vele winkelvoorzieningen illegaal gevestigd. Wij reageerden in de richting van uw Raad niet om dit allemaal 'rücksichtslos' terug te draaien, maar wel om dat in de toekomst te voorkomen en meer sturing te geven dat dergelijke bedrijven zich meer vestigen in de daarvoor aangewezen gebieden, zoals De Brier er één van kan zijn.

7. Een gezamenlijke profilering van Venray als tweede koopcentrum van Noord-Limburg met Venray-Centraal, de gemeente, mogelijk nog meerdere ondernemersverenigingen en ov De Brier.

Toelichting: hoe dan ook de uitstraling dat Venray èn een bruisend centrum heeft èn een levendig De Brier zal de koopkrachtbinding bevorderen. Ondernemersvereniging De Brier staat hiervoor open om daarin actief te participeren. Vanuit uw Raad kwamen op ons verzoek positieve reacties. Vanuit Venray-Centraal werd terughoudend gereageerd. Ons verzoek bevordert deze samenwerking a.u.b. dit mede ten behoeve van de Venrayse consument.

Wij roepen u als gemeenteraad op zowel een juridisch plan (ontwikkelingsgericht bestemmingsplan) op te stellen als een uitvoeringsplan om invulling te geven aan vornoemde punten. Wij roepen u op niet te gaan shoppen in de voorgelegde voorstellen, maar het plan als eenheidsproduct samen met ons in uitvoering te nemen. De kracht van dit concept zit in de som der samenstellende onderdelen.

Wij bieden u onze inzet en samenwerking in volle omvang aan. Samenwerken met andere partijen staat daarbij voor ons voorop, complementair zijn naar elkaar toe en open staan voor de wensen van de consument dat is het kader waarbinnen wij graag met andere betrokken partijen aan de slag gaan.

Met vriendelijke groeten,

Het bestuur van Ondernemersvereniging De Brier,

Jan Arts, Voorzitter.



Geaccordeerd verslag van de bijeenkomst d.d. 21 februari 2017 tussen Venray Centraal en Ondernemersvereniging (ov) De Brier

Aanwezig: de heren Poels en Van Dijck namens Venray-Centraal en de heren Arts, Fleuren, Reijnders en Driessen namens de Brier

De heer **Arts**, voorzitter van ov De Brier licht toe dat de Brier in de beginjaren van twee duizend is ontstaan door een initiatief van gemeente en private partijen. Gestart werd met een eerste fase (Woon Max), waarbij het perspectief was dat het gebied zich door zou ontwikkelen met een tweede fase gelijk aan de oppervlakte van de eerste fase.

Door de marktontwikkelingen en de economische crisis is de ontwikkeling van De Brier nu al jaren stil komen te liggen. Dat betekent dat het gebied achteruit dreigt te gaan. Om daar een halt aan toe te roepen is in 2013 een ondernemersvereniging opgericht. Bijna alle bedrijven zijn lid van deze vereniging.

Doel van de vereniging is om de levensvatbaarheid van de bestaande bedrijven in stand te houden. Dit is des te meer noodzakelijk omdat het gebied nooit zijn gewenste afronding heeft gekregen.

Om dit doel te bereiken heeft de ondernemersvereniging meerdere oplossingsrichtingen voor ogen, die in samenhang en in gezamenlijkheid tot koopkrachtbehoud en waar mogelijk extra koopkrachttoevoeiing moet leiden. De belangrijkste daarbij zijn de vestiging van een trekker in de discountsector (Aldi) en mogelijk een grotere sportzaak (Decathlon o.d.) ruimte bieden aan grotere winkels die vanuit hun eigen concept zich niet kunnen/willen vestigen in het centrum, uiteraard ruimte bieden aan alles wat gebonden is aan de woonsector onder meer via het shop in shop principe, het opwaarderen van de infrastructuur waar al jaren over gesproken wordt, maar waar geen invulling aan wordt gegeven, opwaarderen van de openbare ruimte, het bevorderen dat bedrijven die zich elders illegaal vestigen, hun thuishaven vinden op de Brier en een gezamenlijke profilering van Venray als tweede koopcentrum van Noord-Limburg met Venray-Centraal, de gemeente, mogelijk nog meerdere ondernemersverenigingen en ov De Brier.

Samenwerken met andere partijen staat daarbij voorop, complementair zijn naar elkaar toe en open staan voor de wensen van de consument.

De heer **Arts** doet een oproep voor samenwerking, tegen de achtergrond van het vorenstaande en in de praktijk zal dit gepaard gaan met geven en nemen, maar met het doel het samen verder te brengen dan ieder voor zich alleen.



De heer **Poels** geeft aan dat hij gekomen is om te horen wat er leeft bij ov De Brier. Hij geeft aan dat de winkelleegstand in Venray groot is en dat men recent een club van ondernemers en Vastgoedeigenaren voor Venray-centrum heeft opgericht, die zich gaan buigen over oplossingen van de leegstandsproblematiek. Hoewel hij in beginsel voor samenwerking is, is dat in de huidige situatie en op dit moment niet mogelijk, omdat hij prioriteit moet geven aan Venray-centrum.

Vanuit de zijde van de ov **De Brier** wordt opgemerkt dat men oog heeft voor de problemen in het centrum. Men constateert dat Venray-centrum door de gemeente in hoge mate wordt ondersteund via herinrichting openbare ruimte, afschaffen van parkeergelden, ondersteuning van city manager. Ov De Brier vindt dat prima, maar wil na jaren zwoegen en ploeteren duidelijk maken dat er ook een ander gebied is dat door gemeentelijke inzet tot stand is gekomen en dat al jaren als 'wees' wordt beschouwd. De ondernemersvereniging is positief over de steun die uitgaat naar Venray -centrum maar heeft ook behoefte aan een meedenkende overheid en zoekt samenwerking met Venray -Centraal om gezamenlijke doelen op het punt van consumentenbelang te bereiken.

De heer **Poels** begrijpt de opstelling van ov De Brier maar ziet vooralsnog niet het belang voor Venray-centrum voor samenwerking. De Aldi of een andere discounter moet zich liefst in het centrum van Venray vestigen er zijn daarvoor naar onze mening mogelijkheden.

De heer **Arts** constateert dat de vraag van Aldi voor een vestigingsplaats zich niet concentreert in het centrum maar daarbuiten. Samen met partijen wordt via de van "binnen naar buiten benadering" gezocht naar een goede vestigingslocatie. Hij stelt de vraag als de Aldi zich niet wil vestigen in het centrum, of Venray-centraal dan bereid is omwille van de versterking van De Brier in te stemmen met vestiging op de Brier.

De heer **Poels** antwoordt hierop nee, want er is voldoende plaats in het centrum, vindt hij.

Waar de ov **De Brier** nog vraagt naar mogelijke samenwerkingsopties met Venray wordt hierop niet gereageerd. Men is gekomen om te luisteren, niet om zaken te doen.

De heer **Arts** stelt voor dat Venray-centraal zich naar aanleiding van dit gesprek, de brief aan de Gemeentefracties en bijbehorende notitie (beide worden ter vergadering aan Venray-Centraal uitgereikt) intern nader beraadt op de door ov De Brier voorgestane werkwijze en laat weten of men samen met ov De Brier bereid is om zich gezamenlijk in te zetten voor de plaatselijke en regionale consument in de vorm van complementariteit.

De heer **Poels** zal dit gesprek in eigen kring terugkoppelen.

Venray, 22 februari 2017

**Het bestuur van de
ondernemersvereniging zal
geen beroep aantekenen
tegen de
omgevingsvergunning in het
Brukske.**

1. Ondernemingsvereniging De Brier.

Hieronder worden de gronden zoals aangevoerd in de zienswijze samengevat. De reactie van het college van burgemeester en wethouders wordt daarbij schuin gedrukt weergegeven.

1. De uitbreiding is onvoldoende onderbouwd door een overtuigende ruimtelijke onderbouwing. De uitbreiding van de vloeroppervlakte supermarktruimte ten opzichte van de eerder vergunde situatie is onvoldoende onderbouwd en de effecten naar de omgeving, waaronder mobiliteit, stikstofuitstoot, parkeerdruk zijn niet afdoende in beeld gebracht.

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing is aandacht voor alle onderwerpen waarop de ontwikkeling invloed kan hebben. Hiermee wordt aangetoond dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

2. De ladder van duurzame verstedelijking heeft geen adequate invulling gekregen.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De bouw van het winkelcentrum is op basis van het vigerende bestemmingsplan "Centrum Brukske" toegestaan. De bebouwingmogelijkheden nemen niet toe. De afwijking van het bestemmingsplan bestaat uit het feit dat de op grond van het bestemmingsplan toegestane oppervlakte voor de 2 supermarkten wordt overschreden met 637 m2. Het gaat dus om een functiewijziging en niet om het vergroten van het ruimtebeslag. Op basis van het bestemmingsplan is ter plaatse al detailhandel in de vorm van dagwinkels toegestaan, naast de toegestane twee supermarkten. De toegestane functiewijziging is qua aard of omvang dan ook niet dusdanig dat op grond daarvan moet worden aangenomen dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de volledigheid is de ladder duurzame verstedelijking in de ruimtelijke onderbouwing inhoudelijk toch doorlopen. In het besluit is in aanvulling op wat hierover in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen verder op de ladder duurzame verstedelijking ingegaan.

3. De vergunningverlening is strijdig met eigen beleid. De gemeente spreekt in haar beleidsstukken over terughoudendheid met betrekking tot de uitbreiding van ruimte voor supermarkten en heeft vervolgens alles gedaan, waarmee dat uitgangspunt in strijd is: (ver)nieuwbouw en verruiming van de vestigingen van Jan Linders, Ahold, Plus en nu verruiming van Jumbo en een nieuwvestiging van LIDL.

In de structuurvisie detailhandel wordt juist gepleit voor versterking en vernieuwing van onze wijkwinkelcentra.

"Dit is om kwalitatieve redenen gewenst en soms zelfs noodzakelijk om de positie van de supermarkt in de totale structuur te behouden" (Structuurvisie detailhandel gemeente Venray 2013-2023, Partiële herziening 2015).

Van strijd met eigen beleid is dan ook geen sprake.

4. Een verzoek tot vestiging van een supermarkt op bedrijventerrein De Brier wordt nu al jaren stelselmatig geweigerd op basis van het argument dat er teveel vierkante meters supermarkt zijn.

De verzoeken om op bedrijventerrein De Brier een supermarkt te vestigen zijn niet afgewezen vanwege een teveel aan vierkante meters, maar vanwege de ligging van de locatie (gelet op de gewenste spreiding van supermarkten).

5. Het college van burgemeester en wethouders heeft in een recente beleidsnotitie van Seinpost over de winkelpositie van het Centrum en de Brier laten optekenen dat een supermarkt in de Brier over vijf jaar overweegbaar is.

Deze stelling gaat over de vestiging van een nieuwe supermarkt en heeft dan ook geen betrekking op het al bestaande en vergunde aanbod, waartoe het winkelcentrum van het Brukske behoort. Het genoemde onderzoek is dan ook niet relevant voor dit besluit. Overigens is de stelling onjuist: er is geen sprake van een vastgestelde beleidsnotitie van de gemeente, maar van een onafhankelijk onderzoek en een advies van Seinpost. Wij hebben dit advies (over vijf jaar heroverwogen) als gemeente overigens ook niet onderschreven.

6. Het college gaat voorbij aan het perspectief dat bij de start van de Brier een verdubbeling van de winkelvloeroppervlakte geschetst is in de richting van investeerders in de Brier.

Bij de start van de Brier is nooit gesproken over verdubbeling. Weliswaar was de verwachting dat er beperkte uitbreidingsruimte zou zijn, maar er is ook altijd aangegeven dat er nader onderzoek naar de concrete behoefte zal moeten plaatsvinden. Dit is ook zo in de structuurvisie De Brier opgenomen.

7. Uitbreiding ter plekke is niet nodig. Het is kennelijk als argument gebruikt om de vastgoedontwikkelaar over de streep te trekken, om de vanwege de gemeente gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Een bouwplan moet worden getoetst aan het bestemmingsplan. Als sprake is van strijd met het bestemmingsplan moeten wij afwegen of hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan kan worden toegestaan. Het bouwplan heeft betrekking op een winkelcentrum met 20 woningen. De bouw van het winkelcentrum met de 20 woningen is passend binnen het vigerende bestemmingsplan. De afwijking heeft betrekking op het overschrijden van de op grond van het bestemmingsplan toegestane vierkante meters supermarkt. De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

8. Het wel toestaan van nieuwe ontwikkelingen elders en in onderhavige zaak bij het plan Kiosk en het pas op termijn overweegbaar maken van een vestiging van een supermarkt, ter stimulans van de overige winkelfunctie op de Brier, is onzorgvuldig en berust op willekeur. Dit wordt bevestigd doordat wellicht binnen afzienbare tijd ruimte gegeven gaat worden voor een nieuwvestiging van de Aldi in Venray.

Uitgangspunten voor de locaties van supermarkten zijn een goede spreiding over de wijken en variatie in aanbod. Aan die uitgangspunten wordt al voldaan. De gemeente wijst een nieuwe vestiging van een supermarkt op een nieuwe, solitaire locatie in principe af (met uitzondering van een mogelijke locatie in het noordwestelijk gedeelte van Venray waar op dit moment nog geen supermarkt is gevestigd). Gezien de ligging nabij de bestaande wijkwinkelcentra Veltum en Brukske achten wij de vestiging van een supermarkt op bedrijventerrein De Brier niet wenselijk. De bouw van een winkelcentrum in het Brukske en de vestiging van 2 supermarkten is op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk. Dit is derhalve geen vergelijkbare situatie en van willekeur is geen sprake. Het klopt dat de Aldi onderzoek doet naar één duurzame locatie in plaats van de huidige twee vestigingen in Venray (waarvan een tijdelijke vestiging). Bij dit locatieonderzoek zal de Aldi rekening moeten houden met het beleid van de gemeente inzake de gewenste spreiding van supermarkten.

2. Stibbe Advocaten en Notarissen

Hieronder worden de gronden zoals aangevoerd in de zienswijze samengevat. De reactie van het college van burgemeester en wethouders wordt daarbij schuin gedrukt weergegeven.

1. De Jumbo kent volgens de ruimtelijke onderbouwing een vvo van 1.423 m² en de Lidl van 1.314 m². Samen is dat 2.737 m² vvo en daarmee is sprake van een overschrijding van 637 m² vvo. Deze overschrijding kan overigens nog groter zijn, nu het aantal m²

vvo niet 'hard' onderdeel uitmaakt van de aanvraag en daarmee van de omgevingsvergunning, maar slechts bepaald is aan de hand van een omrekenfactor van 0,75 maal het bvo. Niet ongebruikelijk is dat het aantal m² vvo 0,8 maal het aantal m² bvo bedraagt. In dat geval voorziet de omgevingsvergunning niet in 2.737 m² vvo, maar zelfs in 2.919 m²vvo. Vastgesteld kan in ieder geval worden dat onzeker is in welk vvo aan supermarkten de omgevingsvergunning voorziet, zodat zij op dat punt rechtsonzeker is.

Het verkoop vloeroppervlak is niet bepaald aan de hand van een omrekenfactor. Welk vloeroppervlak beide supermarkten hebben, blijkt uit de bouwtekeningen die onderdeel uitmaken van de aanvraag. Op de tekeningen is het vloeroppervlakte van beide winkels ook expliciet aangegeven. Om te voorkomen dat de indeling van de winkels zo wijzigt dat de overschrijding van het bestemmingsplan groter wordt, wordt aan de afwijking van het bestemmingsplan het voorschrift verbonden dat de verkoopvloeroppervlakte van de 2 supermarkten respectievelijk maximaal 1423m² en maximaal 1314m² mag bedragen.

2. Op grond van de omgevingsvergunning is niet uitgesloten dat één of beide supermarkten gebruik maken van de dagwinkels ten behoeve van de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak. Evenmin is uitgesloten dat supermarkten en/of dagwinkels voorraadruimte delen waardoor relatief gezien de hoeveelheid vvo kan stijgen. Omdat de supermarktmogelijkheden met het programma waarin het bestemmingsplan voorzag niet zijn gerealiseerd, wordt in een tweetrapsraket (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) ter plaatse feitelijk voorzien in een toename van minimaal (afhankelijk van de omrekenfactor tussen vvo en bvo) van 1.607 m² vvo. Bovendien sluit de omgevingsvergunning in combinatie met het bestemmingsplan niet uit dat er ter plaatse een megasupermarkt met een bvo groter dan 3.500 m² mogelijk wordt gemaakt, wat strijdig is met het door de gemeenteraad toegepaste beleid. Ten onrechte is deze mogelijkheid niet uitgesloten in de omgevingsvergunning. Kortom, zowel maximale metrage bvo als vvo supermarkten dient zowel in totaal als per supermarkt op een duidelijke wijze te worden gemaximeerd, al dan niet gecombineerd met een wijziging van het bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor een concreet bouwplan weergegeven op de bij de aanvraag horende bouwtekeningen. Onder voorwaarden zou het mogelijk kunnen zijn om uiteindelijk zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen noodzakelijk is hierin wijzigingen aan te brengen. Om te voorkomen dat de indeling van de winkels zo wijzigt dat de overschrijding van het bestemmingsplan groter wordt, wordt aan de afwijking

van het bestemmingsplan het voorschrift verbonden dat het verkoopvloeroppervlakte van de 2 supermarkten respectievelijk maximaal 1423m² en maximaal 1314m² mag bedragen.

3. Ten onrechte is geen onderzoek uitgevoerd naar de actuele regionale behoefte aan en het nut en de noodzaak van de ontwikkeling, inclusief de beide supermarkten.

De bouw van het winkelcentrum is op basis van het vigerende bestemmingsplan "Centrum Brukske" toegestaan. De afwijking van het bestemmingsplan bestaat uit het feit dat de op grond van het bestemmingsplan toegestane oppervlakte voor de 2 supermarkten wordt overschreden. Het gaat dus om een functiewijziging en niet om het vergroten van het ruimtebeslag. Op basis van het bestemmingsplan is ter plaatse detailhandel in de vorm van dagwinkels toegestaan. De toegestane functiewijziging is dan ook niet dusdanig dat op grond daarvan moet worden aangenomen dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor de volledigheid is de ladder duurzame verstedelijking in de ruimtelijke onderbouwing inhoudelijk toch doorlopen en is ingegaan op de actuele regionale behoefte en nut en noodzaak van de ontwikkeling. In aanvulling op wat in de ruimtelijke onderbouwing hierover is opgenomen, merken wij het volgende op:

Voor supermarkten heeft de gemeente in 2015 beleid geformuleerd (Nota Actualisatie supermarkten en Structuurvisie Detailhandel, 1^e partiele herziening). Uitgangspunt is een goede spreiding en variatie in supermarkten zodat voor alle inwoners de mogelijkheid bestaat om op aanvaardbare afstand (loop- of fietsafstand) de dagelijkse boodschappen te doen. Nieuwe supermarkten dienen zich te vestigen in of direct aangrenzend aan de bestaande winkelcentra met een functie voor de dagelijkse boodschappen. Ook het uitbreiden van supermarkten die in de huidige situatie verouderd /te klein zijn, behoort tot de mogelijkheden om tegemoet te komen aan de wensen van de consument.

De voorgestelde uitbreiding van de Jumbo en de nieuwvestiging van de Lidl passen hierbinnen.

Bij de Jumbo betreft het de vervanging en uitbreiding van een bestaande vestiging in 't Brukske.

Bij de Lidl is sprake van een nieuwe vestiging die in de plaats komt van de Aldi die eerder in het winkelcentrum heeft gezeten.

De Lidl geeft al een aantal jaren te kennen zich in Venray te willen vestigen. In dit kader zijn een tweetal marktonderzoeken opgesteld: door BRO ('Venray, Quick scan Lidl') en door MKB Reva ('Ruimtelijk-economische onderbouwing/DPO vestiging supermarkt locatie Tureluur Wijk de Brabander te Venray'). Op basis van deze onderzoeken ziet de Lidl voldoende marktkansen voor een vestiging in Venray. Ook door veel inwoners van Venray wordt aangegeven dat ze graag een Lidl vestiging in Venray zouden zien. Een deel van de inwoners is nu bereid om een langere afstand te reizen naar de Lidl vestigingen in de omliggende gemeenten om daar de boodschappen te doen, waardoor er in de huidige situatie sprake is van koopkrachtafvoeling. Er kan dus worden gesteld dat een Lidl iets toevoegt aan het bestaande aanbod. Uit bovenstaande kan worden afgeleid dat er zowel vanuit de markt (initiatiefnemer) als vanuit een deel van de Venrayse bevolking (consument) sprake is van een actuele (lokale) behoefte voor de vestiging van een Lidl in Venray. De komst van een dergelijke supermarkt betekent voor de consument een uitbreiding van de keuzemogelijkheden.

Daarnaast is er geen risico dat dit initiatief leidt tot onaanvaardbare leegstand (de Jumbo zit er immers al en de Lidl is nieuw in Venray). Door het initiatief wordt juist ongewenste leegstand tegengegaan, omdat aan een eerder plan voor meer dagwinkels geen behoefte blijkt. Het is te verwachten dat de vestiging van met name de Lidl zal leiden tot omzetverlies voor de bestaande supermarkten in Venray. De mate waarin zal sterk afhangen van het marktsegment en het verzorgingsgebied van de betreffende supermarkt. We verwachten echter niet dat dit leidt tot het 'omvallen' van een of meerdere supermarkten, en dus leegstand in de bestaande winkelcentra.

Het betreft in Venray allemaal landelijke ketens die hun marktpositie in Venray zullen willen behouden. Bovendien zijn de afgelopen jaren veel winkels vernieuwd (winkelcentrum Veltum, Jan Linders, Plus, AH), waardoor ze wel tegen een stootje kunnen. De kans dat in één van de bestaande winkelcentra alle supermarkten verdwijnen waardoor de inwoners van het betreffende deel van Venray niet meer op aanvaardbare afstand hun boodschappen zouden kunnen doen, achten wij niet aannemelijk. Duurzame ontwrichting van de bestaande voorzieningsstructuur is dan ook niet aan de orde.

Deze aanvullende motivering hebben wij expliciet in het besluit opgenomen.

4. Voor de verkeersstructuur wordt verwezen naar een rapport van Goudappel Coffeng ("Verkeersstructuur 't Brukske, definitieve notitie) uit september 2010. Afgezien van het feit dat deze notitie inmiddels sterk is verouderd (meer dan 6 jaar oud), wordt in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende ingegaan op de verkeersstructuur en de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daardoor kan niet worden geconcludeerd dat het bouwplan qua verkeer in overeenstemming is met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Het onderzoek naar de verkeersstructuur is uitgevoerd in het kader van het vigerende bestemmingsplan "Centrum Brukske Venray". De hieruit naar voren komende ontsluitingsstructuur zorgt voor een duidelijke entree van het centrumgebied, waarbij het verkeer het centrumgebied binnen komt en weer verlaat via één centraal punt. Alle voorzieningen in het centrumgebied zijn via de kortst mogelijke route bereikbaar. De afwijking van het bestemmingsplan heeft enkel betrekking op het overschrijden van de toegestane vierkante meters supermarkt, niet op de bouw van het winkelcentrum als zodanig. Een wijziging van de verkeersstructuur is dan ook niet noodzakelijk.

5. Aan de omgevingsvergunning ligt geen deugdelijk onderzoek naar de parkeerbehoefte ten grondslag. Tevens wordt ten onrechte een beroep gedaan op de parkeergelegenheid in het overige gedeelte van 't Brukske. Dit alles resulteert in te weinig parkeergelegenheid, en daarmee in strijdigheid met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

De gewijzigde invulling van het te bouwen winkelcentrum is aanleiding geweest om een nieuwe parkeerbalans op te stellen op basis van een adviesrapport van Broekhuis Rijs Advisering. Deze parkeerbalans is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Daarnaast zijn de conclusies van het adviesrapport en de parkeerbalans in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Uit de parkeerbalans blijkt dat er geen sprake is van te weinig parkeergelegenheid.

6. Ten onrechte overweegt het College in de omgevingsvergunning dat geen verklaring van geen bedenkingen van de Raad is vereist.

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat voor een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk is.

De gemeenteraad van de gemeente Venray heeft bij besluit van 28 september 2010 op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht bepaald dat een dergelijke verklaring van geen bedenkingen niet nodig is bij initiatieven die passen binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid en die politiek en/of maatschappelijk gezien niet als gevoelig moeten worden beschouwd.

Van een dergelijk initiatief is in het onderhavige geval sprake, zodat geen verklaring van geen bedenkingen nodig is van de gemeenteraad. In de Nota Actualisatie supermarkten en Structuurvisie Detailhandel, 1^e partiele herziening die door de Raad is vastgesteld is het volgende opgenomen:

Uitgangspunt is een goede spreiding en variatie in supermarkten zodat voor alle inwoners de mogelijkheid bestaat om op aanvaardbare afstand (loop- of fietsafstand) de dagelijkse boodschappen te doen. Nieuwe supermarkten dienen zich te vestigen in of direct aangrenzend aan de bestaande winkelcentra met een functie voor de dagelijkse boodschappen. Ook het uitbreiden van supermarkten die in de huidige situatie verouderd /te klein zijn, behoort tot de mogelijkheden om tegemoet te komen aan de wensen van de consument.

Het onderhavige plan voorziet hierin en past daarmee binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid. Daarnaast is politiek en maatschappelijk gezien geen sprake van een gevoelig initiatief. Het initiatief maakt onderdeel uit van het " Masterplan Brukske" dat in 2007 unaniem door de Raad is vastgesteld. Dit masterplan is vervolgens uitgewerkt in de ontwikkeling van het middengebied waarvoor het bestemmingsplan in 2013 door de Raad is vastgesteld. De bouw van het winkelcentrum past in het bestemmingsplan. De afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is gering.

7. In paragraaf 4.2.1 van de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar het rapport van Econsultancy ("Actualiserend historisch onderzoek plangebied Brukske te Venray") van 12 april 2016. De conclusie van dit actualiserend historisch onderzoek luidt dat bij een eerder onderzoek enkel lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Dat eerdere onderzoek betreft het rapport van Econsultancy ("Verkennend bodemonderzoek centrumplan "Brukske") van 13 mei 2011. Beide rapporten sluiten qua bevindingen en conclusies niet op elkaar aan. Deze onzorgvuldige wijze van rapportering leidt ertoe dat niet met

zekerheid kan worden gesteld dat de omgevingsvergunning voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening waar het de bodemkwaliteit betreft.

Het actualiserend onderzoek heeft betrekking op het terrein waar het winkelcentrum gebouwd wordt. Het onderzoek uit 2011 behelst de gehele middenstrip van het Brukske en daar zijn inderdaad enkele verontreinigingen (een kleine verontreiniging met PAK, die is inmiddels gesaneerd, en een grondwaterverontreiniging) aangetroffen. Beide verontreinigingen liggen echter niet in het gebied van de nieuwbouw van het winkelcentrum. Tijdens het onderzoek in 2011 is op het gebied van het te bouwen winkelcentrum geen verontreiniging aangetroffen die de functie van bouw van het winkelcentrum of het aanleggen van infrastructuur belemmert. Daarmee kan gesteld worden dat het voorgenomen initiatief voor wat betreft de bodemkwaliteit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

8. Ten onrechte is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van flora en fauna ter plaatse.

Op de locatie is de aanwezige bebouwing gesloopt. Het terrein is vervolgens bouwrijp gemaakt en er is geen waardevolle begroeiing aanwezig. De kans op het voorkomen van beschermde dier- of plantensoorten is dan ook te verwaarlozen. Een onderzoek hiernaar is dan ook niet noodzakelijk.

3. De heer Vardar

De komst van het nieuwe winkelcentrum betekent het einde van zijn zaak. Het is nadelig dat er twee grote supermarkten komen met veel meer m² dan de bedoeling was. Het was een bewuste keus om zich te vestigen in een winkelcentrum. Daarnaast is de huur in het nieuwe winkelcentrum fors hoger. De gemeente heeft steeds aangegeven hem te willen helpen, maar hij staat nog steeds met lege handen.

Het oude winkelcentrum wordt gesloopt en de eigenaar heeft daarom het huidige huurcontract opgezegd. Over de terugkomst in het nieuwe winkelcentrum of het opzeggen van de huur in het oude winkelcentrum hebben wij als gemeente geen zeggenschap.

Conclusie

De bovengenoemde zienswijzen hebben geleid tot een aanvulling van het besluit met betrekking tot de behoefte en nut en noodzaak van het initiatief en




het opnemen van een voorschrift met betrekking tot de maximaal toegestane m² verkoopvloeroppervlak voor de 2 supermarkten. Voor het overige hebben de zienswijzen niet geleid tot aanpassing van het besluit.

2 Zienswijzen

Er zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend. Daarnaast is één mondelinge zienswijze kenbaar gemaakt, waarvan een verslag is gemaakt.

Het betreft de volgende zienswijzen:

1. Ondernemersvereniging De Brier
2. Stibbe Advocaten en Notarissen, namens Ahold Real Estate & Construction B.V., Albert Heijn B.V., EMTÉ Supermarkten B.V., Jan Linders B.V., PLUS Retail B.V., PLUS Vastgoed B.V., en PLUS G. van Dijck B.V.
3. De heer Vardar



Aan het college van burgemeester en
Wethouders van de gemeente Venray,
Postbus 500
5800AM Venray

Onderwerp: Zienswijze tegen huisvesting Lidl/Jumbo, (nr 2016-0175)

Venray, 11 november 2016

Geacht college,

Bij deze dienen wij een zienswijze in tegen de plannen, die ter inzage liggen tot 24 november as. voor uitbreiding van een winkelcentrum met 20 bovenwoningen (nr. 2016-0175).

Onze zienswijze is gebaseerd op de volgende overwegingen:

1. De uitbreiding is onvoldoende onderbouwd door een overtuigende ruimtelijke onderbouwing;
2. De uitbreiding van vloeroppervlakte supermarktruimte ten opzichte van de eerder vergunde situatie is onvoldoende onderbouwd en de effecten naar de omgeving, waaronder mobiliteit, stikstofuitstoot, parkeerdruk zijn niet afdoende in beeld gebracht;
3. De ladder van duurzame verstedelijking heeft geen adequate invulling gekregen;
4. De vergunningverlening is strijdig met eigen beleid. De gemeente spreekt in haar beleidsstukken over terughoudendheid met betrekking tot de uitbreiding van ruimte voor supermarkten en heeft vervolgens alles gedaan, waarmee dat uitgangspunt in strijd is: (ver)nieuwbouw en verruiming van de vestigingen van Jan Linders, Ahold, Plus en nu verruiming van Jumbo en een nieuwvestiging van LIDL;
5. Onze zienswijze klemt naar aanleiding van het vorenstaande eens te meer, omdat een verzoek tot vestiging van een supermarkt op het winkelcentrum De Brier nu al jaren stelselmatig wordt geweigerd op basis van het argument we hebben teveel m² aan supermarkten;
6. De raad van de gemeente Venray heeft, daarop gewezen recent hun opvatting op voorstel van B en W bijgesteld, omdat jurisprudentie, overigens al jarenlang, aangeeft dat "een teveel aan meters" een falend verweer is;
7. Bijzonder is dat B en W in een recente beleidsnotitie van Seinpost over de winkelpositie van het Centrum en de Brier, laat optekenen, dat een supermarkt in de Brier over vijf jaar overweegbaar is;
8. Het college gaat voorbij aan het perspectief dat bij de start van de Brier een verdubbeling van de winkelvloeroppervlakte geschetst is in de richting van investeerders in de Brier;
9. De ondernemersvereniging is niet blind voor de ontwikkelingen in de winkelbranche en ziet dat er sprake is van leegstand in winkelcentra, ook in Venray;



10. Deze negatieve ontwikkelingen gaan ook niet voorbij aan de Brier en de ondernemersvereniging is van mening, dat de ontwikkelingen in de markt, de afspraken uit het verleden niet of onvoldoende tot uitdrukking komen in de afwegingen van het college;
11. De voorstellen zijn dan ook aantoonbaar onvoldoende voorbereid en voorzover het college van oordeel is dat dit verzuim te herstellen is wordt dat vanwege de Brier met alle kracht bestreden;
12. Uitbreiding ter plekke is niet nodig, het is kennelijk als argument gebruikt om de vastgoedontwikkelaar over de streep te trekken, om de vanwege de gemeente gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken;
13. Het college gaat naar onze mening in de fout door het belang van de vastgoedondernemer boven het belang van de consument te stellen, die meer gebaat is bij een blijvend goed functionerend winkelcentrum de Brier;
14. Het wel toestaan van nieuwe ontwikkelingen elders en in onderhavige zaak bij het plan Kiosk en het pas op termijn overweegbaar maken van een vestiging van een supermarkt, ter stimulans van de overige winkelfunctie op de Brier, is dan ook onzorgvuldig en berust op willekeur;
15. Dat op de achtergrond nog dreigt dat uw college binnen afzienbare tijd ruimte gaat geven voor een nieuwvestiging van de Aldi, bewijst eens te meer uw willekeur;
16. Het is daarbij nog meer bijzonder te noemen - en de woordkeus is hierbij bewust voorzichtig geformuleerd om straks niet tegenover een overheid te staan, die zich gekwetst voelt- dat u richting zowel de Brier als richting Aldi- onverkort uitspreekt dat een vestiging van Aldi op de Brier, absoluut niet aan de orde kan zijn;
17. U beroept zich daarbij op de opvattingen van de Raad, waarbij de vraag rijst of de Raad adequaat geïnformeerd is over de nu al jarenlange gesprekken met uw college, zonder dat op het punt van een discountontwikkeling enige vooruitgang is geboekt;

Afrondend ondernemersvereniging de Brier verzet zich tegen de uitbreiding van het in het vorenstaande plan, betreft daar ook de woningbouw bij, omdat kennelijk uw overwegingen om uitbreiding toe te staan, mede in het perspectief staan van een aantrekkelijke deal, die de vastgoedondernemer beoogd en waaraan u wenst tegemoet te komen.

Met vriendelijke groeten,

Ondernemersvereniging de Brier

Jan Arts, voorzitter



Aan de raadsfracties van de gemeente Venray
Ter attentie van de fractievoorzitters

Venray, 23 oktober 2016

Onderwerp: consumentenaanbod in Venray

Beste fractievoorzitter/-voorzitster,

Als voorzitter van de Brier richt ik mij namens het bestuur van de Brier tot u. Wie is de Brier en welke vragen en opmerkingen komen bij ons aan de orde. In bijlage 1 is dat kort uiteengezet.

Wat willen wij en waar verbazen wij ons over. Wij willen graag nieuwe impulsen geven aan het winkelgebied De Brier, ruim 10 jaar geleden op initiatief van de gemeente Venray uit de grond gekomen en nu al jaren een voorbeeld van "Alleen op de wereld".

Wij verbazen ons erover daar waar we in De Brier al jaren vragen voor een impuls van het winkelgebieden door de realisatie van een supermarkt, de gemeente steeds heeft gezegd; "kan niet, want er is geen ruimte voor supermarkten" en nu er een forse uitbreiding komt van de oppervlakte supermarkten in 't Brukske (bijlage 2).

Verbazingwekkend is verder dat de gemeente jaarlijks 250.000 euro stopt in Venray-Centrum en dat dit klaarblijkelijk niet leidt tot consumentenbehoud (bijlage 3).

Laat duidelijk zijn, wij zijn een positief opererende vereniging en dat willen we graag blijven. Het is om die reden dat we in onze bijeenkomsten niet spreken over iets dat ons ergert, maar meer over iets dat ons verwondert.

Vanuit die positieve houding vragen wij uw aandacht voor een hand-in-hand ontwikkeling van Venray-centrum en De Brier. Niet om elkaar vliegen af te vangen, maar om elkaar te versterken. We zijn er voor de Venrayse en regionale consumenten en natuurlijk behouden/versterken wij graag onze omzet voor het voortbestaan van onze bedrijven en de werkgelegenheid.

Vanuit de gemeenteraad vragen wij nu niets anders dan de belangstelling om u in de uitdagingen van de Brier te verdiepen. Dat kan denken wij het beste door met ons in de komende weken in gesprek te gaan, waarin we elkaar kunnen vertellen, wat ons bezig houdt en op welke wijze we de belangen van de inwoners van Venray kunnen dienen.

Als bijlage 4 doe ik een uitnodigingsbriefje toekomen. Ik stel het zeer op prijs als u dat invult. Vanuit de Brier zullen wij u graag spreken met twee à drie bestuursleden met u spreken. Wij laten de keuze voor de gesprekslocatie graag aan u over. De duur van het gesprek schatten wij, mede vanwege de door ons ingeschatte ruimte bij u, op maximaal een half uur.

Met vriendelijke groet,

Jan Arts, voorzitter Ondernemersvereniging de Brier.

Keizersveld 33, 5803 AM Venray tel 0478636048/0621571902 email jan@thetru.nl

Bijlage 1:

Ondernemersvereniging De Brier

Wie zijn wij

Ondernemersvereniging De Brier, opgericht in 2014. Bijna alle ondernemers op De Brier zijn lid van de Ondernemersvereniging.
Voorzitter: Jan Arts

Wat doen wij

Wij zijn belangenbehartiger voor de instandhouding en versterking van het winkelgebied De Brier. We hebben een bijdrage geleverd aan de totstandkoming van de nota Detailhandelsperspectief Venray-Centrum en De Brier van Seinpost Adviesbureau BV, juli 2015

Wat bieden wij

Een winkelgebied met een gevarieerd assortiment op het punt van wonen, meubilair en perifere detailhandelsvestiging. Samenwerking met Venray-centraal om de aantrekkingskracht van Venray als tweede (koop)centrum van Noord-Limburg uit te dragen en handen en voeten te geven

Wat willen wij

Ruimte om De Brier levensvatbaar te houden.

Wat zien wij

Alle aandacht vanuit de gemeente gaat enkel uit naar Venray-centrum en geen impulsen voor de Brier

Wat vragen wij

1. Als gemeentebestuur weet hebben van het voorgeschoteld perspectief voor de Brier in 2005. Verdubbeling van de oppervlakte BVO is destijds in het vooruitzicht gesteld. De investeerders hebben mede daarop hun vestiging gebaseerd
2. Ruimte voor een trekker in de vorm van een supermarkt
3. Aanpassing van de infrastructuur om De Brier beter toegankelijk te maken en om de openbare ruimte een face-lift te kunnen geven
4. Conserverend beleid elders in de gemeente om gewenste beweging van vestigers op de Brier ook in de praktijk mogelijk te maken

Bijlage 2:

Uitbreiding het Brukske

Als alles volgens plan verloopt start Jumbo Vastgoed in januari de bouw van het nieuwe winkelcentrum in de Venrayse wijk Brukske. In de zomer van 2018 zou het complex dan klaar moeten zijn.

Dat de voortgang van de bouw even op zich liet wachten heeft onder andere te maken met de vestiging van de Lidl-supermarkt in het nieuwe winkelcentrum. Dit betekende dat een aantal zaken opnieuw moesten worden doorgerekend en getekend. Dat is nu gebeurd, en de architect heeft in opdracht van Jumbo de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend.

De aanpassing vraagt ook om andere procedures. Het nieuwe bouwplan voorziet in **meer vierkante meters supermarkt** in plaats van de eerder geplande dagwinkels. Dit is strijdig met het bestemmingsplan. Omdat de bebouwing wel passend is in het bestemmingsplan, kan worden volstaan met een omgevingsvergunning. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ligt naar verwachting vanaf eind september zes weken ter inzage. Het bouwplan omvat nu twee dagwinkels; welke functies die krijgen is nog niet bekend.

Het aanbestedingstraject en het bouwrijp maken van de grond start dit najaar. Als alle procedures naar verwachting kunnen worden afgerond, kan Jumbo in januari starten met bouwen. In de zomer van 2018 zou het nieuwe winkelcentrum dan klaar kunnen zijn. De gemeente streeft ernaar om tegen die tijd de inrichting van de openbare ruimte klaar te hebben.

Jumbo Vastgoed ontwikkelt het nieuwe winkelcentrum, waar eerder Jumbo en Aldi zaten. De Aldi, welke ook een vestiging heeft aan de Veltumse Kleffen in Veltum, huisvest haar winkel momenteel op het Servaasterrein. Hiervoor kreeg de prijsvechter een tijdelijke vergunning die geldt tot uiterlijk 1 januari 2018. Waar de Duitse budget-super na begin 2018 naar verkast, is nog niet bekend.



Bijlage 3:

De Limburger van 21 oktober 2016 Ambitie Venray: minder bezoekers

De gemeente Venray trekt veel geld uit om het winkelcentrum te versterken. Tegelijkertijd hoopt Venray minder bezoekers te trekken. Rara.

PETER HEESEN

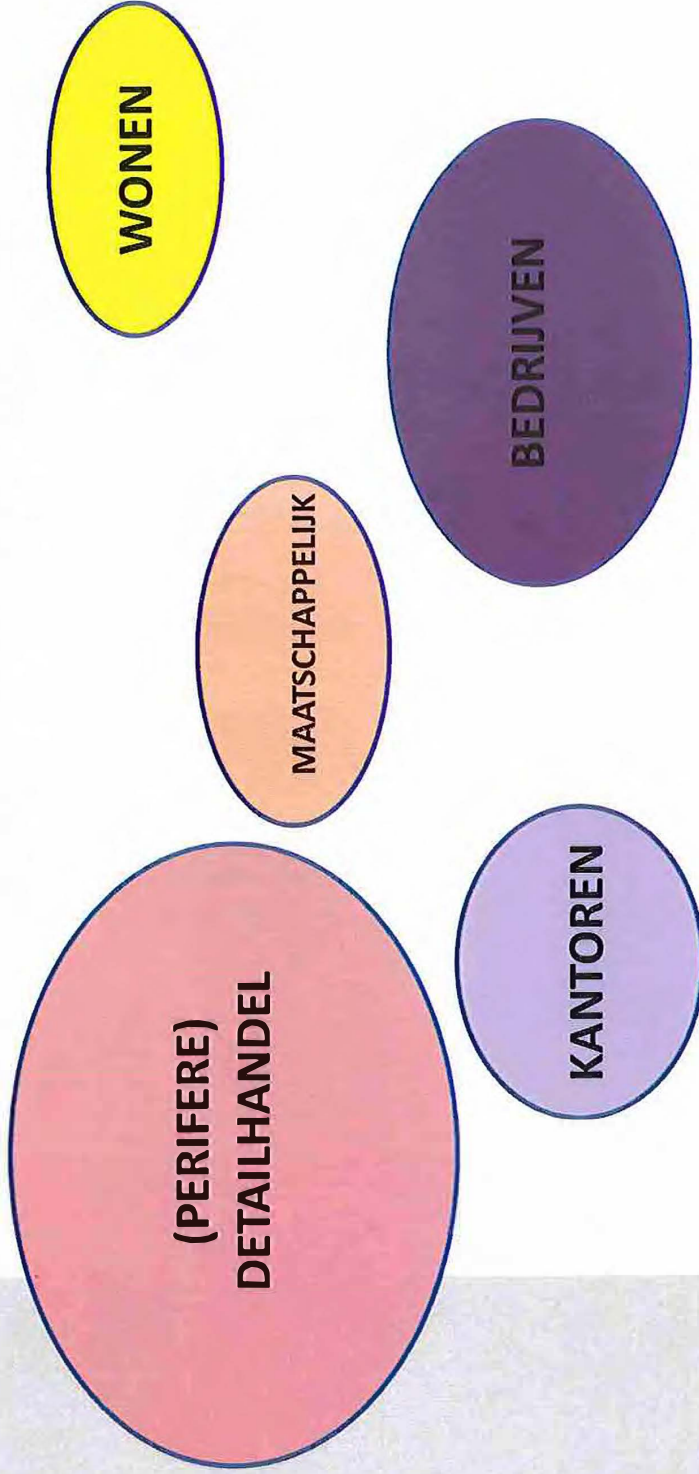
Het gemeentebestuur is bereid de portemonnee te trekken om zijn positie als tweede, stedelijke kern naast Venlo te verstevigen. De centrumvisie wordt uitgevoerd en een centrummanager wordt aangesteld. De kosten bedragen de komende drie jaar telkens een kwart miljoen euro. Dat is exclusief de afschaffing van het betaald parkeren in de vorm van een blauwe zone.

Met de investering hopen Burgemeester en Wethouders het aantal leegstaande winkelpanden te verminderen van 48 in 2015 naar 30 in 2020. Het aantal bezoekers per week moet in die periode dalen van 50.000 naar 40.000.

In hun algemene politieke beschouwingen op de begroting voor 2017 noemen PvdA, SP en inVENTief dit vreemd. „Is dit gebrek aan zelfvertrouwen of aan ambitie?“, aldus PvdA-raadslid Henk Bisschops. Omdat de huren hoog zijn en pandeigenaren niet zomaar willen ruilen van locatie, verwacht hij dat de leegstand fors blijft. Hij stelt voor deze panden een tijdelijke bestemming te geven, zoals een atelier voor startende kunstenaars. Fractievoorzitter Carla Brugman van PP2 verbaast zich over het feit dat wel een heel dure centrummanager in dienst wordt genomen. Die kost 95.000 euro per jaar, terwijl hij twee dagen per week werkt. „Dat is 237.500 euro op fulltime basis.“

B en W reageren volgende week op de kritiek

DE BRIER (Huidig)



Ondernemersvereniging De Brier

DE BRIER (huidig)



Ondernemersvereniging De Brier

DE BRIER (TOEKOMST?)



Ondernemersvereniging de Brier

DE BRIER (TOEKOMST?)

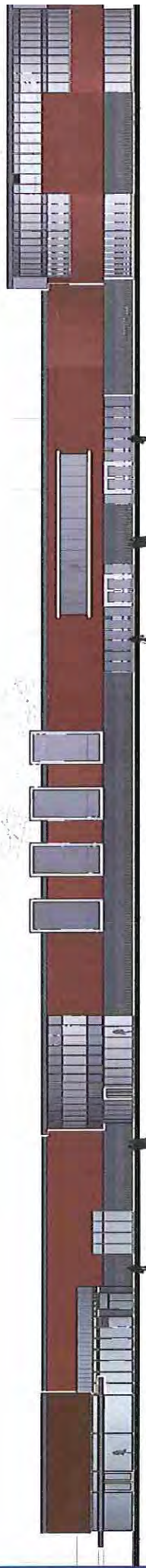
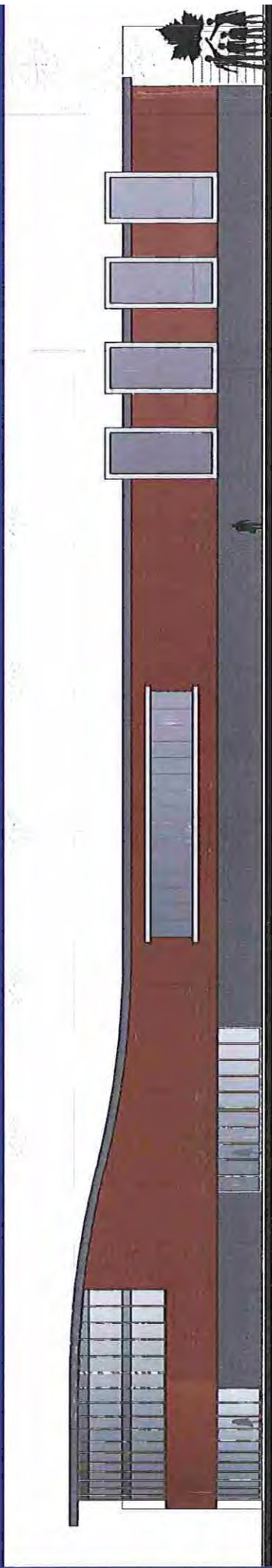


Discounter



Ondernemersvereniging de Brier

De Brier volop in beweging!



**BOUWBEDRIJF
FLEUREN VENRAY^{bv}**



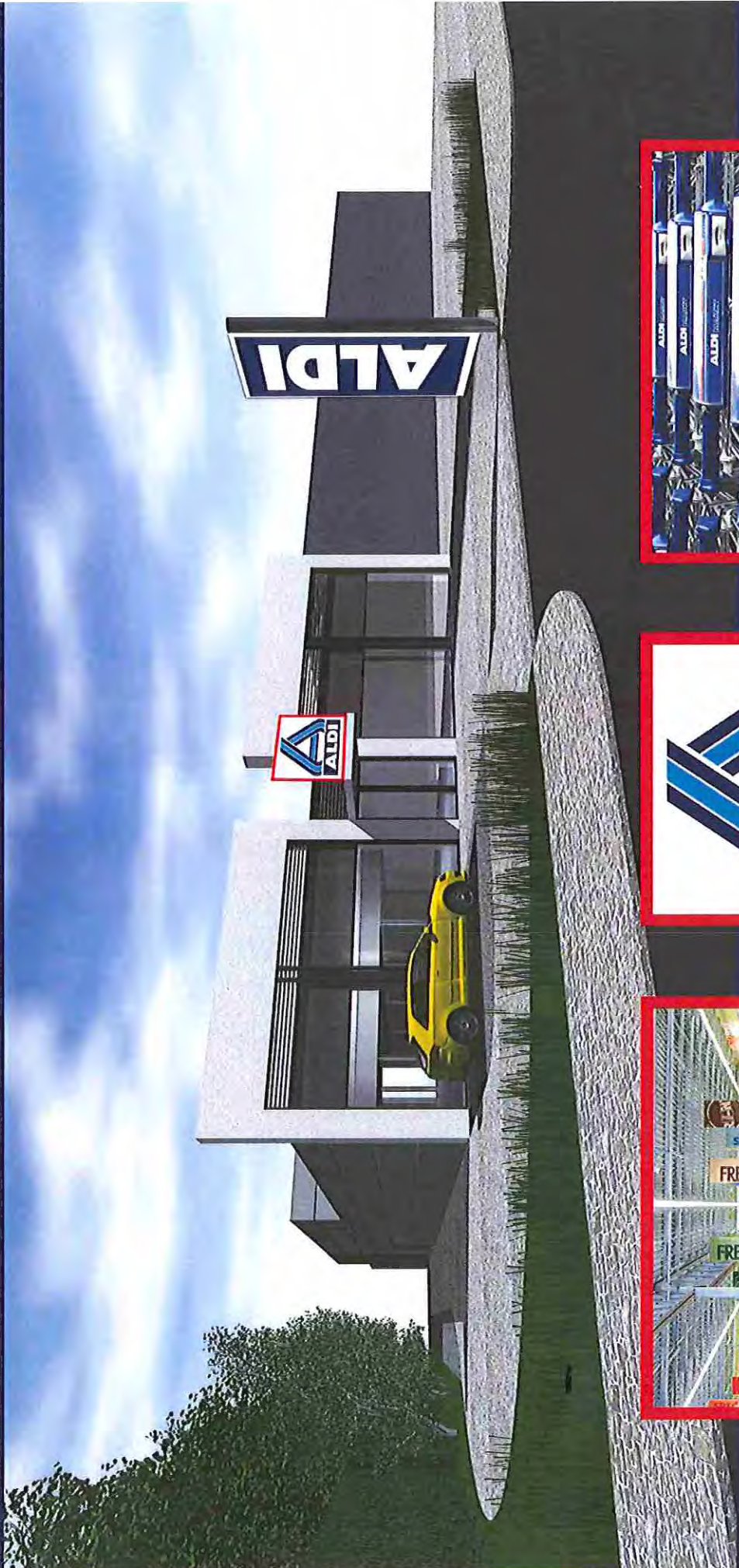
ARCHITECTENBURO OLIESLAGERS b.v.
NIEUW BERGEN - VENRAY
WWW.ARCHITECTENBUREAUOLIESLAGERS.NL

**Boek &
Offermans
Makelaars**

Poststraat 9, 5801 BC Venray T 0478 - 63 69 22
E noordlimburg@boek-offermans.nl
I www.boek-offermans.nl



De Brier Venray volop in beweging!





ONDERNEMERSVERENIGING De BRIER

VERSLAG BIJeenKOMST op 21 april 2016 MET WETHOUDER JAN LOONEN EN DAAN VERVOORT.

Aanwezig namens De Brier: Jan Arts, Wim Fleuren, Gerard Reijnders, Henk van Og, Ger Driessen, Carel Fijen, Nico van Tilburg.

Na opening door Jan Loonen zijn een aantal punten aan de orde gekomen.

Er vindt vanwege de gemeente een onderzoek plaats voor een plek van Aldi elders in het centrum of wijkcentra. Feit is dat Aldi op de huidige plek conform afspraken met gemeente Venray t.z.t. weg moet. De Brier is van mening dat nu de weg open staat om vestiging op De Brier mogelijk te maken. Op deze wijze wordt een broodnodige impuls gegeven aan de levensvatbaarheid van De Brier. De gemeente heeft hierbij een sturende functie.

Het convenant is binnen de ledenvergadering van Venray Centraal besproken. Hoewel niet negatief wordt gereageerd blijft Venray Centraal bij het standpunt dat De Brier altijd eerst te rade zal moeten bij Venray Centraal alvorens een nieuwe ondernemer zich op De Brier zal kunnen vestigen. De Brier gaat hier onder geen voorwaarde mee akkoord.

Gemeente Venray geeft aan dat het maar de vraag of is een supermarkt op De Brier op termijn mogelijk is, dit is nog een vraagteken. Lidl wil al lang naar Venray, en strijkt nu neer op het Brukske. De huidige ALDI moet op termijn weg, maar wil niet naar het centrum. Hun wens om aan te sluiten bij Jan Linders is strijdig met alle denkbare uitgangspunten. Streven is om de supermarkten in de wijkcentra te houden en te versterken, anders leiden deze centra op termijn een kwijnend bestaan. Volgens De Brier moet ook het belang van een kwijnend bestaan van De Brier meegewogen worden en zowel door Venray Centraal als de gemeente bij voortdurende genegeerd moeten worden. Zeker waar de gemeente Venray aan de wieg heeft gestaan van het gebied/de functie van De Brier

De Brier zal van Gemeente Venray het concept bestemmingsplan De Brier ontvangen. Venray Centraal heeft op onderdelen felle reactie op het rapport Seinpost, ook waar het De Brier betreft. Venray-Centraal wordt op bijna alle punten tegemoetgekomen volgens De Brier. Denk aan wijziging parkeren, waarbij de gemeente Venray een structurele aderlating doet van ruim een miljoen euro, aandacht voor verkleining van het hoofdwinkelcentrum e.a. De Brier lijkt daarbij als weeskindje achter te blijven. Dat is absoluut niet acceptabel verwoordt Jan Arts het standpunt van De Brier

De Venray Centraal-ondernemers zijn volgens de Brier niet absoluut tegen mogelijkheden voor een supermarkt in Venray Zuid Oost. Wethouder Loonen zou dat graag ondersteund zien vanuit Venray-Centraal.

Gemeente Venray heeft nogal geïnvesteerd in de wijk Brukske, op ca. 300 meter afstand nog een supermarkt is iets wat momenteel strijdig is met het staande beleid. De Brier heeft hier kennis van genomen, maar wijst andermaal op het eendimensionale karakter van deze uitspraak. Behoud en mogelijk versterking van De Brier dient absoluut ook een plaats in de afwegingen te krijgen. Op basis van een plan van de gemeente, die hier ook nog het nodige geld uit heeft gehaald hebben ondernemers hier miljoenen in geïnvesteerd. Dat de gemeente dit nu weleens dreigt te vergeten is absoluut not done.

Seinpost noteert wat er allemaal mogelijk zou kunnen zijn. Er ontbreekt een goede omschrijving op welke manier De Brier hier een rol in kan spelen. De ontwerp-convenant dient dit gat op te vullen.

Gemeente Venray stelt voor de plannen, concepten en het convenant door Venray Centraal en De Brier gezamenlijk te bespreken. Gezamenlijk de pijnpunten eruit te halen, maar ook de gezamenlijk win-win situaties aan te pakken of te creëren. Wat kan er allemaal op De Brier: PDV – GDV – leisure, horeca – sport – shop in shop etc.

Ook moet de limiet > 1.000 meter ondergrens van tafel. Immers als voorbeeld; een keukencentrum heeft in deze tijd in veel gevallen slechts een showroom van 300 – 400 meter.

De omschrijving van de branches is te beperkt. De Brier hoeft absoluut geen concurrent van Venray Centraal te zijn.

Gezamenlijk optrekken versterkt beide partijen. Een nieuwe vestiging op De Brier mag door Venray Centraal niet worden geblokkeerd omdat in het centrum nog panden vrij zijn.

Wij moeten de hoofdlijn volgen alles moet primair goed zijn de Venrayse consument, dan volgt dit ook voor De Brier, Venray Centraal en dus voor Venray. Voor De Brier geldt dat het niet zo kan zijn dat alles en iedereen moet dansen naar de pijpen van Venray Centraal

De bereikbaarheid van De Brier is vooralsnog een heikel punt, er zijn al jaren plannen maar wanneer worden deze uitgevoerd?

De ongebreidelde mogelijkheden voor detailhandels mogelijkheden op vele plekken in Venray moet bestreden worden, er moet sturend beleid worden gevoerd, bedrijven clusteren maar er moet ook gehandhaafd worden. Dit bevordert ook de trek naar Venray Centrum en De Brier.

De Brier doet de suggestie om als gemeente Venray samen met ondernemers/eigenaren te investeren in (indien nodig te verbouwen) kleinere panden in het kernwinkelgebied door een aantal panden aan te kopen. Gemeente Venray kan deze dan op gunstige voorwaarden beschikbaar stellen aan starters etc. Dit houdt dan tevens het kernwinkelgebied levendig.

De Brier moet de politiek en de raad uitnodigen en laten zien waar ze mee bezig zijn. Wim Fleuren heeft in potentie goede mogelijkheden. Maak deze meer concreet is de oproep vanuit de gemeente Venray en maak deze actueel. Dit kan evenwel pas als er zicht is op de reële mogelijkheden in de Brier. Maar ook laten zien wat je wilt, kan mogelijkheden bieden. Zonder aantoonbare ambitie is het moeilijk, zo niet onmogelijk de politiek te overtuigen. De plannen van Focus, die niet meer "im Bilde" is verdienen een update. In dat verband meldt De Brier dat er inmiddels vanuit de vereniging een actie gestart is om meer levendigheid nabij het winkelcentrum te brengen. Gerard Reijnders heeft daarin het voortouw genomen en hij zoekt afstemming met winkeliers en wijkvereniging. Vanuit de

gemeente wordt dit positief gewaardeerd. Men doet de oproep om te bezien in hoeverre ook de relatie De Brier Venray centrum hierbij kan worden betrokken. Vanuit De Brier wordt hierop positief ingestoken, waarbij het van belang is dat de liefde van twee kanten komt. Het convenant kan hiervoor een goede basis leggen.

Wethouder Loonen roept Venray Centraal en De Brier op samen afwegingen te maken en de belangen over en weer te behartigen. Gemeente Venray heeft hierin niet alleen een dienende maar ook een bindende functie.

Met het nu levende standpunt van Venray Centraal, dat zo lang niet de laatste meter in het centrum is gevuld men nergens aan meewerkt is niet te leven. Op deze manier komt er niets tot stand.

Wat te doen?

Het verdient de voorkeur dat Venray Centraal en De Brier schriftelijk vastleggen welke doelen zij op termijn willen bereiken.

Hier moeten dan tegelijkertijd doelstellingen en deadlines aan worden verbonden.

Het mag geen dictaat worden, doch constructief overleg.

Afspraken:

1. De Brier ontvang concept bestemmingsplan De Brier (is binnen);
2. Opmerkingen De Brier inzake bestemmingsplan worden teruggekoppeld met gemeente Venray (actie Carel na afstemming in bestuur);
3. Overleg op initiatief van de gemeente Venray eind mei 2016 over ontwerp-convenant retail in Venray met Venray Centraal en De Brier (actie Loonen);
4. Afhankelijk van verloop punt 3 wordt ingezet op actieve inbreng standpunt naar politieke partijen (gesprekken via Jan Arts, voorzitter). De voorzitter wordt ondersteund door het opmaken van een standpunte-notitie via Carel.

Horst, 30 april 2016.

Nico van Tilburg.

Opmerkingen ondernemersvereniging de Brier bij de notitie van Seinpost inzake Detailhandelsperspectief.

Zoals bekend heeft OV de Brier het initiatief genomen voor het onderzoek van het detailhandelsperspectief in de gemeente Venray.

Na aanvankelijk een terughoudende opstelling gekozen te hebben sloot Venray-Centraal aan. De gemeente steunde uiteindelijk deze activiteit, waardoor een gezamenlijke aanpak ontstond.

Dit was ook de bedoeling van OV de Brier. In het kort kwam het erop neer dat in het position paper dat het bureau Stedelijke Planning op verzoek van OV de Brier heeft gemaakt de filosofie en een notendop als volgt omschreef:

- Zet expliciet in op je meest krachtige winkelgebieden met een duidelijk bovenlokale functie, zijnde Venray Centrum en de Brier
- Zorg ervoor dat beide polen zich wederzijds weten te versterken, onderscheiden, organiseren en verbinden, zodat maximale kruisbestuiving wordt bereikt. Het centrum is gebaat bij een krachtig onderscheidend de Brier en de Brier is gebaat bij een goed functionerend centrum. Complementariteit staat daarbij voorop
- Een dergelijke visie vraagt om concentratie van detailhandel in deze beide winkelgebieden en afbouw van detailhandel elders op bedrijventerreinen of in het buitengebied binnen de gemeente

Daarbij acht OV de Brier het ook van wezenlijk belang nog eens te wijzen op de besluitvorming vanuit de gemeente een tiental jaren geleden, waarbij de Raad koos voor een nieuwe ontwikkeling op de Brier, gesplitst in twee fasen. **De eerste fase van ca 13.000 m2 PDV zou binnen afzienbare tijd verruimd worden tot een totaal van 30.000 m2.**

Anno 2015 is er sprake van een nieuwe realiteit schrijft Seinpost. OV de Brier is de laatste die dat zal ontkennen. Niettemin blijft overeind staan dat gemaakte afspraken in het verleden, niet zonder meer opzij geschoven kunnen worden. De economische crisis en de Internetaankopen zijn gegevenheden, waarbij zowel de winkeliers en vastgoedeigenaren in het centrum als in de Brier oplossingen voor moeten vinden. Het eenzijdig neerleggen van deze uitdagingen bij de Brier en het uitsluiten van nieuwe ontwikkelingen gaat daarbij beduidend te ver. De OV gaat er van uit dat in redelijkheid en billijkheid de belangen van alle partijen een plek krijgen in het nieuwe tijdsgewricht.

Tegen die achtergrond maakt OV de Brier een aantal kanttekeningen en stelt enige aanvullingen voor op het rapport van Seinpost.

1. Het rapport gaat voorbij aan de problematiek die speelt bij de Brier en zet de schijnwerpers te eenzijdig op het centrum. Het argument van de ladder voor duurzame verstedelijking heeft geen alleenrecht voor het centrum van Venray, maar is in dezelfde mate van toepassing voor de Brier. **In de afwegingen spelen alleen ruimtelijke motieven een rol. Economisch ordenen is niet toegestaan vanuit de Europese dienstenrichtlijn.** Laten we voorop stellen dat aandacht voor het centrum terecht is. Het wegwerken van weeffouten, zoals in het rapport is aangegeven, achten wij begrijpelijk. De voorstellen die leiden tot een sterker centrum, waaronder een versoepeling van het parkeerbeleid, vinden wij

verdedigbaar, ondanks het feit dat dit (negatieve) gevolgen kan hebben voor de Brier. Omdat wij er echter van wensen uit te gaan, dat wat goed is voor het centrum ook goed is voor de Brier, steunen wij de gedachten daaromtrent.

2. De analyses van Seinpost zijn tijdgebonden en worden niet in een goed tijdsperspectief geplaatst. Allereerst is duidelijk dat de huidige massa aan (perifere) detailhandelsactiviteiten te gering is om te kunnen overleven. Dat geldt te meer daar de concurrentie in de omgeving niet stil staat. In Horst is er Interchalet dat uitbreidt en in Venlo doorloopt een vestiging van Bauhaus de wettelijke procedures. **De stelling in het rapport dat de omzet in de afgelopen jaren gelijk is gebleven, geeft geen echt vertrouwen wetende dat de omzet vanaf 2008 in de sector Woonmax met c. 30% is gedaald. Ook de stelling dat er weinig leegstand is op de Brier moet gezien worden tegen de achtergrond dat bij de start van de Woonmax langjarige huurcontracten zijn aangegaan die in het komende jaar aflopen. Mede tegen de achtergrond van de teruglopende omzetten, tekenen de problemen zich reeds aan. Het is om die reden dat vanuit de Brier dan ook gevraagd wordt tot aanvullende activiteiten. Het recent vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg benadrukt dat een gebied als de Brier voldoende aantrekkelijk moet zijn door het bieden van een compleet winkelaanbod en een (eventuele) combinatie met andere functies.**
3. Deze aantrekkelijkheid kan volgens Seinpost bereikt worden door een impuls te geven aan andersoortige functies zoals een zorgconcept, wonen, werken, horeca, leisure. Seinpost maakt daarbij het voorbehoud dat dit enkel kan indien deze activiteiten aantoonbaar niet inpasbaar zijn in het centrum of op wijk-buurniveau. **Wat wij absoluut NIET steunen is de eenzijdige benadering van Seinpost, die kort gezegd inhoudt dat alle winkelontwikkelingen vanwege de leegstand en gebaseerd op de ladder van duurzame verstedelijking in het centrum moeten plaatsvinden. Uit het onderzoek van Seinpost blijkt bijvoorbeeld de kansen die er liggen op de versterking van de (outdoor-)sportvoorzieningen. Daarbij moet ook in acht worden genomen, wat de gewenste vestigingsvoorwaarden zijn van de aanbieders. Het is niet passend om bij voorbaat dergelijke zaken uit te sluiten voor de Brier. De passage in het rapport van Seinpost op pagina 4 "....aantoonbaar niet inpasbaar is in het centrum of op wijk- en buurniveau ..." ware te vervangen door ".....in redelijkheid niet inpasbaar is in het centrum en ruimtelijk beter past in de Brier dan in het centrum..."** Dat de door Seinpost voorgestelde regiegroep bij de uitwerking hier een rol vervult, is prima, maar dan wel vertrekkend uit het door ons voorgestelde perspectief. Het bestemmingsplan de Brier moet deze ruimte (gaan) geven.
4. **Ook het per definitie uitsluiten van een of meerdere supermarkt/super discount op de Brier is te vergaand en verhindert de noodzakelijke opwaardering van de Brier. Dit kan ook plaatsvinden zonder wezenlijke afbreuk te doen van de centrum-ontwikkeling en de ontwikkeling in de buurt- en wijkcentra. Ook hier geldt dat de opspelende gedachte van een overaanbod van supermarkten strijdig is met het belang van de consument en de Europese dienstenrichtlijn. In het gemeentelijke beleid wordt ten onrechte voorbij gegaan aan de bovenlokale functie van supermarkten. Vanuit dat perspectief is een grote supermarkt (cluster) op de Brier dan ook verdedigbaar. Zowel Aldi als Lidl hebben belangstelling. Van Aldi is bekend dat deze de voorkeur geeft als vestigingsplaats aan de Brier. De gemeente wil op buurniveau het supermarktaanbod behouden. Voor het Brukske kan de Jumbo deze functie prima vervullen. De vestiging van de Aldi op de Brier kan invulling geven aan de (boven)lokale**

functie van deze super discounter, zonder afbreuk te doen aan wijk en centrum. Het bestemmingsplan de Brier moet deze ruimte (gaan) geven.

5. Wat we als OV de Brier steunen is de door Seinpost aangehaalde verdergaande clustering van (perifere) detailhandelsactiviteiten in het centrum en op de Brier. Dat betekent dat nieuwe activiteiten op andere bedrijventerreinen moeten worden uitgesloten door middel van een gericht ruimtelijk ordeningsbeleid, annex handhavingsbeleid. De wildgroei de afgelopen jaren buiten de Brier en het centrum is daarbij tekenend. De gemeente zal hierbij moeten inzetten om de omzetting van detailhandelsbestemming naar niet-detailhandel te stimuleren. Waar detailhandelsruimte (op andere bedrijventerreinen dan de Brier en in het buitengebied) niet meer in gebruik is of al langer leegstaat, zal deze weg bestemd moeten worden.
6. Wat wezenlijk van belang is dat de kwalitatieve uitstraling en de bereikbaarheid van de Brier wordt verbeterd. Dat geldt zowel aan de zuidzijde als aan de noordzijde aansluitend aan de Zuidsingel. De plannen die al jaren in voorbereiding zijn moeten aantoonbaar in een uitvoeringsplan worden vastgelegd, dat voorzien is van de benodigde financiële middelen en waaraan een helder tijdpad is gekoppeld.
7. Het idee van gezamenlijke citymarketing en het instellen van een regiegroep zijn onderdelen uit het advies dat we steunen. Wel zouden we voordat we dit ondertekenen een eerste aanzet willen zien voor de uitwerking (samenstelling en reikwijdte) van de regiegroep, de brancheringskaart en het uitvoeringsprogramma. In elk geval moet voorkomen worden dat de positieve drive die gekomen is door de gebundelde activiteiten van de ondernemers vanuit het centrum en de Brier, samen met de gemeente, smoort in papier en niet leidt tot wezenlijke stappen. Deze stappen zijn nodig in het belang van de consument, van de inwoners van Venray en omgeving en moeten leiden tot een sterker centrum van Venray en een sterker de Brier.
8. De ondernemers op de Brier zijn er zich van bewust dat ook van hen de nodige inspanningen worden verwacht. Dat houdt in dat zij zich samen in de door | Seinpost voorgestelde regiegroep willen inzetten voor verdergaande acquisitie, bijstelling van bestemmingsplannen, inzetten op het nieuwe winkelen, werken aan verfraaiing van de omgeving, het concretiseren van planaanbod gericht op de vraag en alles wat verder nodig is om de beoogde doelstelling (samen sterker verder) te bereiken. In dit verband past de aanvulling, dat in het geval de tijden veranderen en de negatieve onderstroom veranderd in een positieve de wens en de bereidheid aanwezig is hierop met volle kracht in te spelen.

24 april 2015, Ondernemersvereniging de Brier.

Bespreking rapport Seinpost d.d. 20 februari 2015 inzake detailhandel Venray.

Vanuit de zijde van de Brier is aan Venray Centraal gevraagd voor een vooroverleg. Dat heeft in de ochtenduren plaatsgevonden.

De beide ondernemersverenigingen hebben na kennisname van het rapport van Seinpost het van belang gevonden vooraf met elkaar van gedachten te wisselen.

De OV de Brier merkt op dat het rapport van Seinpost in hoge mate beschrijvend is, weliswaar drie scenario's beschrijft maar deze nog als te weinig concreet en oplossingsgericht worden beoordeeld.

Daarnaast ademt het ontwerp-rapport niet de sfeer uit van samen optrekken, van op zoek zijn naar complementariteit. Het neer gezette beeld is meer conflicterend.

Zowel Venray-Centraal als Ov de Brier hadden daarom behoefte aan een vooroverleg.

In dit vooroverleg zijn de volgende zaken aan de orde geweest.

1. De analyses van Seinpost voor het centrum worden niet ter discussie gesteld. Er is invloed vanuit Internet, het centrum is te groot en er is een behoorlijke leegstand. Dat betekent dus dat er een behoorlijke opgave ligt in het centrum.
2. Met betrekking tot de Brier geldt dat de Woonmax te klein is, de verkopen in de bouwsector in de laatste jaren sterk zijn teruggevallen, er concurrentie is of komt, denk aan Interchalet en Bauhaus. Niets doen is dan ook geen optie.
3. Vanuit de Brier is de complementariteit benadrukt, dat betekent dat, hoewel dat negatieve effecten zou kunnen hebben op de relatieve aantrekkelijkheid van de Brier, een voorstel is gedaan tot afschaffing van het betaald parkeren in het centrum van Venray.
4. Ook is vanuit de Brier ondersteuning gegeven aan de wens van een terughoudend beleid vanuit Venray-centraal waar het betreft de nieuwvestiging van de Ahold in Venray, dit leidt tot nog meer leegstand. Het handhaven van Ahold ter plekke kan, indien ook het parkeren meer mogelijk gemaakt wordt op het Gouden Leeuw plein. Nader bezien zal moeten worden of al dan niet sprake is van onomkeerbaarheid. We moeten voorkomen dat straks gaat gelden; "als het kalf verdronken is dempt men de put".
5. In zijn algemeenheid geldt en daar zijn Venray-centraal en OV de Brier het over eens dat het kernwinkelgebied eerder verkleind, dan vergroot moet worden. De wijze waarop vergt verdere uitwerking. Venray-centraal heeft over de geconstateerde weefselfouten reeds eerste gedachten.

6. De O.V. de Brier is voorstander van een samenhangend city marketing beleid, waarin Venray als geheel wordt gepromoot met daarin Venray-centrum en de Brier als samenhangende onderdelen. Venray-centraal ziet hier toe mogelijkheden
7. Wil de Brier op het punt van perifere detailhandel, leisure, gaming, (outdoor-) sport (bijvoorbeeld Globetrotter) en daarmee samenhangende horeca verder tot ontwikkeling komen, dan is het noodzakelijk dat de sturing naar dit gebied wordt versterkt en daarvoor is absoluut nodig dat, waar we in een krimp-economie zitten, de rem op ontwikkelingen elders gezet wordt. Vanuit de beide ondernemersverenigingen zijn vele recente voorbeelden te noemen, waar de gemeente (extra) ruimte heeft geboden, indachtig het feit beter dat er iets gebeurd, dan dat leegstand dreigt. Dit werkt echter averechts, het leidt tot verdergaande spreiding in plaats van de broodnodige clustering. Het laissez faire, laissez aller beleid moet nu echt om!
8. Vanuit de Brier wordt als aanjager van het gebied gezien de vestiging van een supermarkt. Bekend is dat Aldi al jarenlang de Brier als absolute voorkeurslocatie heeft. Desgevraagd deelt de gemeente mede dat er nog geen sluitend contract getekend is voor deelname van Aldi aan de samenwerking met Jumbo in het Brukske. De vraag of een supermarkt leidt tot een versterking van de Woonmax wordt verschillend beoordeeld. Venray-centraal plaats hierbij vraagtekens. Vanuit de Brier wordt in het bijzonder genoemd de functie differentiatie en het toewerken naar voldoende massa. Toen tien jaar geleden de Brier startte ging men uit van een retail functie van ca 30.000 m2 bvo, tot nu toe is slechts ca 13.000 m2 gerealiseerd. Een niet onbelangrijke reden voor het gebrekkig functioneren van het gebied als zodanig en een belangrijke kans om de nodige traffic en aanzien van het gebied te versterken. In de marge van het gesprek worden ook nog andere discounters genoemd die op zoek zijn naar vestigingsmogelijkheden in Venray. Het bezwaar van te veel concurrentie onderling gaat niet op en is geen ruimtelijk relevant gegeven. Overigens kijkend naar de consument is concurrentie een pré.
9. Vanuit Venray-centraal wordt de suggestie gedaan om als de Brier zich te richten op de brede zorgsector, waarbij robotica en domotica in alle vormen een plek kunnen krijgen. Dat zou betekenen dat je niet alleen naar de hardware, maar ook naar de software kunt kijken. De OV de Brier ziet hier kansen, juist ook omdat recent Venray vanuit het Van Gogh instituut zich heeft opgeworpen als nieuwe cluster van onderwijsvoorzieningen. Nu recent Venray zich opwerpt als het nieuwe Papendal voor G-sporters is een centrale plek voor het aanbod van zorgvoorzieningen absoluut passend. Focus zal zich hierin verder verdiepen.
10. Duidelijk is het dat de Brier ontbreekt aan een smoel en aan adequate bereikbaarheid. Hoe dan ook de uitdaging geldt voor de gemeente via een gericht actieplan invulling aan te geven, waar het de openbare ruimte en infrastructuur betreft. Aan ondernemers de opgave om de gewenste kwaliteit in gebouwelijke en groenvoorzieningen te vertalen Voorop staat dan dat er sprake is van economisch en maatschappelijk haalbare voorzieningen.

In het daarop volgend overleg met gemeente en Seinpost wordt het vorenstaande verder uitgewisseld. Wat samenvattend ontbreekt, is een duidelijke samenhangende visie van de gemeente als antwoord op de door Seinpost in beeld gebrachte ontwikkelingen.



Zowel Venray –centraal als OV de Brier zijn van mening dat het rapport van Seinpost een begrijpelijke analyse levert ten aanzien van de bestaande situatie. Waar het nog aan ontbreekt, is een heldere visie, die ook recht doet aan de belangen van beide winkelpolen. De beoogde consumenten-enquête kan daar mogelijk een hulpmiddel in zijn. Besloten wordt deze alsnog uit te voeren.

De beide ondernemersverenigingen streven een versterking van de detailhandelsfunctie na voor Venray als geheel en voor de beide polen afzonderlijk. In dit memo is een aantal voorstellen gedaan.

De gemeente staat aan de lat om het beleid voor het centrum en de Brier te herijken. Aan Seinpost de uitdaging daarvoor relevante voorzetten en uitwerkingsthema's te agenderen.

De tijd staat niet stil, de verdere omgeving ontwikkelt, de plaatselijke ondernemers staan onder druk, de leegstand dient zich steeds manifesteren aan, het is één voor twaalf, uitstellen kan niet meer.

Ov de Brier, 3 maart 2015.



Notitie FOCUS U PARK te Venray d.d. 31.10.2013

Opgesteld door:



FOCUS RETAIL DEVELOPMENT B.V.

Parklaan 48

Postbus 315

5600 AH Eindhoven

Notitie FOCUS U PARK De Brier te Venray d.d. 31.10.2013.

Inleiding

Als resultaat van en in vervolg op diverse studies en overleg tussen Focus en gemeente is als basis voor het verdere proces om te komen tot realisatie van een zogenaamd U-Park op De Brier, nadat dit eerst op De Hulst II en De Blakt is bestudeerd, dit plan van aanpak geschreven. We doen dit aan de hand van een beknopte beschrijving van het veranderende consumentengedrag, waarop het U-Park anticipeert, wat de meerwaarde van het U-Park is voor Venray en de regio daaromheen, met name voor wat betreft de werkgelegenheid, de investeringen en geprognosticeerde omzetten, uitgaande van een branchering en stedenbouwkundig plan zoals tevens opgenomen en beschreven in dit plan.

1. Algemeen

Focus Retail Development heeft een aantal proposities voor retailparken in het vizier in Nederland, waaronder Venray, als mogelijke acquisitie vooralsnog. Op de beschikbare locaties binnen De Brier in Venray die goed bereikbaar zijn voor de consument en waarop reeds een aantal (PDV) winkels in volumineuze goederen zijn gevestigd, bestaat de mogelijkheid om circa 15.000m² te ontwikkelen aan grootschalige detailhandel en leisure, aangevuld met voldoende (gratis) parkeerplaatsen, als uitbreiding van de bestaande PDV cluster.

Venray is als dragende kern met een regionale functie de aangewezen plaats voor een (grotere) cluster van grootschalige detailhandel, complementair aan de reeds gevestigde bedrijven en aanvullend op het kernwinkelgebied in het centrum. Naar Horst (Interchalet), Nijmegen, Roermond en Venlo vloeit reeds veel koopkracht af, en het is zaak de winkelpropositie in Venray te verbeteren om deze **afvloeiing** te keren cq. te verminderen. Reden temeer om onderhavig initiatief uit te rollen.

2. Trends & ontwikkelingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de belangrijkste landelijke trends en ontwikkelingen. Allereerst komen de algemene trends en ontwikkelingen aan bod. Vervolgens wordt ingegaan op grootschalige concentraties. De retailmarkt is dynamisch en moet vernieuwen, het is geen gesloten circuit meer. De **vertaling van de wensen van consumenten en retailers** op basis van deze ontwikkelingen en trends vormt de basis van het concept. De consument heeft een bredere winkelhorizon, zoekt naar ruimer assortiment en wil daar verder voor reizen. De wens van de klant / consument heerst in onze vrijemarkteconomie.

2.1 Algemeen

- Nederland staat bekend om zijn fijnmazige, hiërarchische winkelstructuur. Iedere buurt of wijk kent zijn eigen winkelvoorziening, gedimensioneerd op het aantal inwoners in het verzorgingsgebied. Hierdoor kent Nederland in verhouding tot het buitenland relatief veel op korte afstand te bereiken winkels en winkelmeters per inwoner (1,8 m² wvo per inwoner), maar het Nederlandse winkellandschap verandert onder invloed van **schaalvergroting**. Er vindt schaalvergroting plaats van zowel winkels als winkelgebieden. De meest krachtige winkels en winkelgebieden versterken zich. Aan de onderkant van de traditionele hiërarchie, onder de buurtvoorzieningen, kleine kernen en C-locaties, vindt uitval plaats. Dergelijke centra bieden niet de keuzemogelijkheden waar consumenten steeds meer aan gehecht raken. Hetzelfde geldt voor wijkwinkelcentra met een beperkt en/of onvolledig aanbod. De afgelopen vijf jaar daalde het aantal winkels licht, maar nam het aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlak per winkelunit toe met 20%. Winkels worden steeds groter en concentreren zich (complementair) bij elkaar (schaalvergroting).

- De behoefte van consumenten aan ruime keuzemogelijkheid leidt daarnaast tot **branchevervaging**. Winkels breiden hun assortiment uit met branchevreemde producten om op die manier een zo compleet mogelijk aanbod te creëren.
- Ontwikkelingen buiten de bestaande winkelstructuur zijn in Nederland aan strenge regels gebonden. Een grote trek naar de periferie zoals bijvoorbeeld in landen als België, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk is daardoor uitgebleven. Een uitzondering is gemaakt voor zogenaamde perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen, waartoe onder andere woonwinkels en bouwmarkten behoren. Dit heeft geleid tot een typisch Nederlands fenomeen: de meubel- of woonboulevards, zoals De Brier. Een concept dat zijn beste tijd heeft gehad, het is te eenzijdig. Daarom is het zaak om met een discounter, grote sportwinkel en grote electronicazaak de **branchering te verbreden/verdiepen** en daardoor meer traffic te genereren, zonder dat dat ten koste gaat van het kernwinkelgebied.
- De groei van de Nederlandse winkelvoorraad heeft zich de afgelopen decennia vooral gemanifesteerd in deze meubel- en woonboulevards. De vraag heeft daarbij geen gelijke tred met het aanbod gehouden. Ook is sprake van een hoge mate van eenvormigheid (middle of the road) met veel geijkte formules en een hoge mate van duplicerbaarheid.
- Daarnaast is er de afgelopen jaren onder invloed van marktontwikkelingen en verminderde overheidsbemoeienis (deregulering) sprake van een toename van andere branches en functies in de periferie. Het gaat dan veelal om grootschalige winkels in de branches **Huishoudelijke Artikelen, Partijgoederen, Sport & Spel, Bruin & Witgoed, Auto & Fiets en Doe-Het-Zelf** en ook om (grootschalige) horeca en vrijetijdsvoorzieningen (leisure).
- De tendens is om verdere versnippering tegen te gaan en grootschalige detailhandel te concentreren in zogenaamde retailparken op de meest aangewezen locaties, te weten de plekken met:
 - Een logische ligging aan de hoofdinfrastructuur en ultieme bereikbaarheid, (parkeergelegenheid en zichtbaarheid);
 - En aan de rand van de woonbebouwing (dichtbij de consument).
 - De Brier voldoet uitstekend aan deze criteria. Grootschalige detailhandel wordt steeds vaker gezien als middel om perifere terreinen een meer multifunctionele en hoogwaardige (duurzame) invulling te geven, leegstand tegen te gaan, te verlevendigen en te vermarkten, zeker in deze financieel economische tijd, waarin weinig bedrijven investeren in nieuwe huisvesting.

Daarnaast heeft een drietal meer algemene trends en ontwikkelingen invloed de detailhandel in Nederland:

- Steeds meer aankopen worden via **internet** gedaan. De detailhandelsbestedingen via internet groeien met dubbele cijfers per jaar, ook in tijden van recessie, en bedragen inmiddels ruim € 3 miljard (6% van alle non-food detailhandelsverkopen). Aan consumentenelektronica wordt online van oudsher het meest besteed, al zijn de bestedingen aan modische artikelen aan een flinke opmars bezig.
- In 2030 zal bijna een kwart van de Nederlandse bevolking ouder zijn dan 65. Dit is ten opzichte van 2010 een groei 62%. De huidige generatie 65-plussers besteedt beduidend minder in winkels dan 65-minners. De nieuwe generatie 65-plussers is fitter, voelt zich jonger, werkt langer en heeft ook meer te besteden. Senioren hebben echter minder koopdrang – ze hoeven hun garderobe en interieur niet zo nodig meer te vervangen – en meer keuzevrijheid en tijd. Ze zijn de ultiem kritische consumenten. De uitdaging is hoe de sterk groeiende groep oudere consumenten te verleiden. Comfort is daarbij het sleutelwoord: service gerichte retailers, makkelijk parkeren, voldoende horeca, ontspanning en cultuur, aangename sfeer, en uiteraard schoon, heel en veilig. Een zorgwinkel ligt voor de hand als onderdeel van onderhavige ontwikkeling.
- Door de economische- en Euro-crisis staan de omzetten van nagenoeg alle winkeliers onder druk. Non-foodwinkels zagen hun omzet met 7,0% dalen in 2009. In 2010 en 2011 bleef

herstel uit; de omzet daalde met 1,5% en 2,0%. De **leegstand** liep op tot meer dan 6,0%. Jarenlang is sprake geweest van stijgende huurniveaus, nu is veelal stabilisatie en daling aan de orde. Door de crisis zijn diverse winkelvastgoedprojecten uitgesteld, afgesteld of versoberd. De crisis noodzaakt tot een weloverwogen detailhandelsbeleid en structuurversterking. Het is verstandig om bovenlokale voorzieningen te clusteren op de meest kansrijke locaties en versnippering tegen te gaan.

3. Branchering

Het is van belang dat de branchering van het U-Park **gevarieerd** is. Een eenzijdige branchering biedt de hedendaagse consument te weinig beleving en tast daarmee de haalbaarheid en aantrekkelijkheid aan. Dit gaat op voor zowel het centrum van Venray als ook voor het onderhavige retailpark.

De branchering die we beogen is **complementair** aan hetgeen dat er al is in Venray, zowel in het centrum als op De Brier. Met trekkers als de discounter, een woonwarenhuis, een sportwinkel en een partijgoederenwinkel zorgen we dat de winkels in volumineuze goederen zoals een beddenwinkel kunnen bestaan. M.a.w. het gaat om de **retailmix** die het aantrekkelijk maakt voor de consument.

Om de complementariteit te versterken in de praktijk is het zaak dat huurders- en winkeliersverenigingen **samenwerken** aan een **citymarketingplan**, om ervoor te zorgen dat consumenten die naar het U-Park komen ook verleid worden het kernwinkelgebied te bezoeken en vice versa. Dit kan door events te organiseren, incentives af te spreken, etc.

Voor de haalbaarheid (verhuurbaarheid) zijn een aantal '**anchor tenants**' als gezegd nodig die voor de overige huurders reden zijn om zich ook te vestigen. Dit zijn met name grootschalige winkels binnen de branches bruin- en witgoed, sport en spel, food (discounter), huishoudelijk en partijgoederen. Ook goede ondersteunende horeca en leisure is belangrijk in de vorm van een restaurant, kinderspeelpaleis, fitness, etc. Voornoemde invulling geeft grootschalige woonwinkels, interieurwinkels, doe-het-zelfzaken etc. voldoende basis om zich ook te vestigen. Met name door genoemde combinatie, aangevuld met ondersteunende horeca en leisure en een discounter, zijn er kansen voor een goed duurzaam bovenregionaal concept.

Gemeente, ondernemersvereniging en Focus moeten ook samenwerken om zoveel mogelijk potentiële huurders te interesseren in vestiging in Venray in het algemeen. Het interesseren van huurders voor Venray in het algemeen heeft prioriteit. Vervolgens kiezen gemeente en Focus in overleg de beste locatie binnen de gemeente (bijvoorbeeld in het U-Park of de binnenstad), uiteraard conform de wensen van de retailer. Er zijn ruim voldoende formules die nog niet in Venray gevestigd zijn waarvan de komst de branchering van de stad kan verrijken.

De branchering van U-Park moet, evenals de branchering van het centrum, zo breed mogelijk wordt gehouden en in overleg worden vastgesteld. Consumenten willen tegenwoordig niet slechts 'winkelen' maar 'ervaren'. Een winkelcentrum moet daarom voldoende keuzes bieden voor de consument, ook nieuwe concepten als pick up points, try & buy, etc. dienen een plek te krijgen.

Het assortiment/branchering die vooralsnog als haalbaar wordt beschouwd in een goede duurzame vulling van het retailpark is tevens inclusief de BVO per assortiment opgenomen in bijlage. Daarnaast is, indien goed afgestemd in verband met de complementariteit met het centrum, de branche mode en luxe interessant.

4. Meerwaarde.

Toegevoegde waarde voor gemeente:

Regionale economie en werkgelegenheid (zie ook tabel BIJLAGE).

- Het U-Park zal circa 170 extra **arbeidsplaatsen** (FTE's) opleveren aan directe extra werkgelegenheid (en ook nog indirecte (bij toeleverende bedrijven)). Deze zullen voornamelijk door mensen uit de directe regio worden opgevuld.
- De ontwikkeling van geplande grootschalige detailhandel levert een **omzetimpuls** van circa € 27.00.000,- per jaar.
- Tijdelijke werkgelegenheid tijdens de voorbereiding en realisatie (adviseurs, architecten, (hoofd)aannemers, onderaannemers infrastructuurbedrijven, etc.)
- Daarnaast treden zogenaamde **uitstralingseffecten** op, zoals een impuls voor de lokale middenstand, structuurversterking van de detailhandel, imagooversterking (Venray wordt aantrekkelijker als vestigingsplaats voor bedrijven en bewoners), kruisbestuiving tussen het retailpark en het centrum van Venray, versterking van de entree van de plaats, en daarenboven werkt de ontwikkeling als katalysator voor nieuwe investeringen.

Combinatiebezoek.

- De **traffic** (hoge bezoekersaantallen) die bij de beoogde branchering ontstaat, leidt tot combinatiebezoek tussen het U-Park (met name sport-, spel- en elektronicawinkel) en de winkels in de binnenstad.
- Het centrum kan meeliften op de aantrekkingskracht van het retailpark. Als Venray als hét streekverzorgend voorzieningencentrum wordt geprofileerd, met twee krachtige onderscheidende proposities, treedt er kruisbestuiving op. De slaagkans voor de consument vergroot. Deze zal frequenter komen en/of aan combinatiebezoek doen, dat wil zeggen beide winkelgebieden bezoeken in een winkeltrip.
- Het is hierbij van belang dat de realisatie van het retailpark wordt aangegrepen om ook een hernieuwde impuls te geven aan het bestaande centrum.

Attractiewaarde.

- Door toevoeging van het U-Park met voorgenomen invulling, is de totale attractiewaarde voor Venray ten opzichte van omliggende steden en dorpen toegenomen. De winkelpropositie wordt verbeterd. Consumenten in de weide omtrek (bovenregionaal) kiezen hierdoor vaker voor Venray dan thans het geval is of gaan minder snel uit Venray weg.

31.10.2013,

Focus Retail Development B.V., ir. drs. P.J.J. Evers MSc.

Bestaande situatie

in opdracht van de Ondernemersvereniging de Brier



Hoff van Hollantlaan 7
Postbus 435
5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00
F (073) 523 39 99

Louis Loyensstraat 5
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
T (043) 325 32 23
F (043) 325 59 96

info@croonen.nl
www.croonen.nl
info@buro5.nl
www.buro5.nl

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

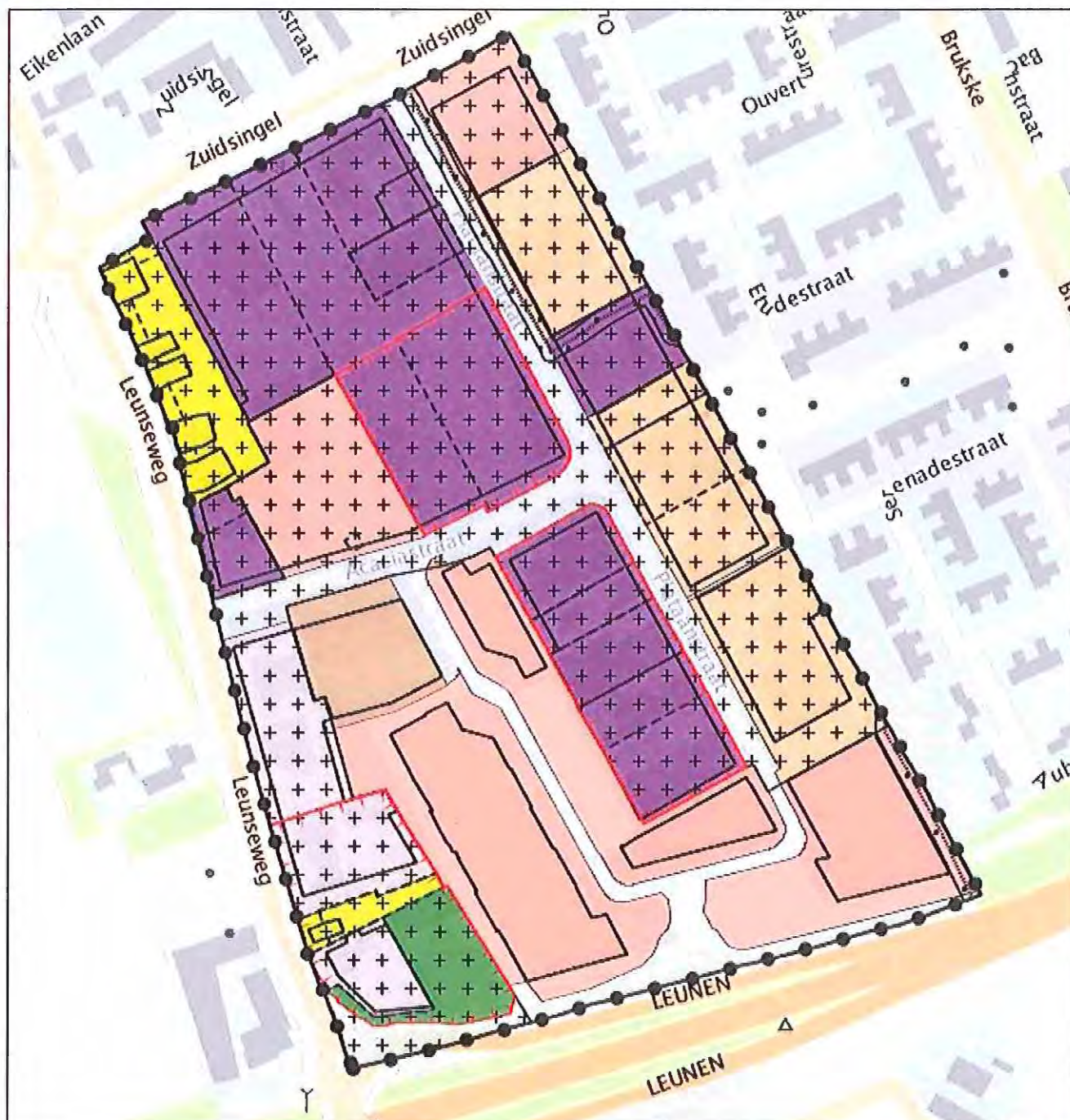


4 november 2013 - ind01-0251952-02b

Bestemmingsplan De Brier

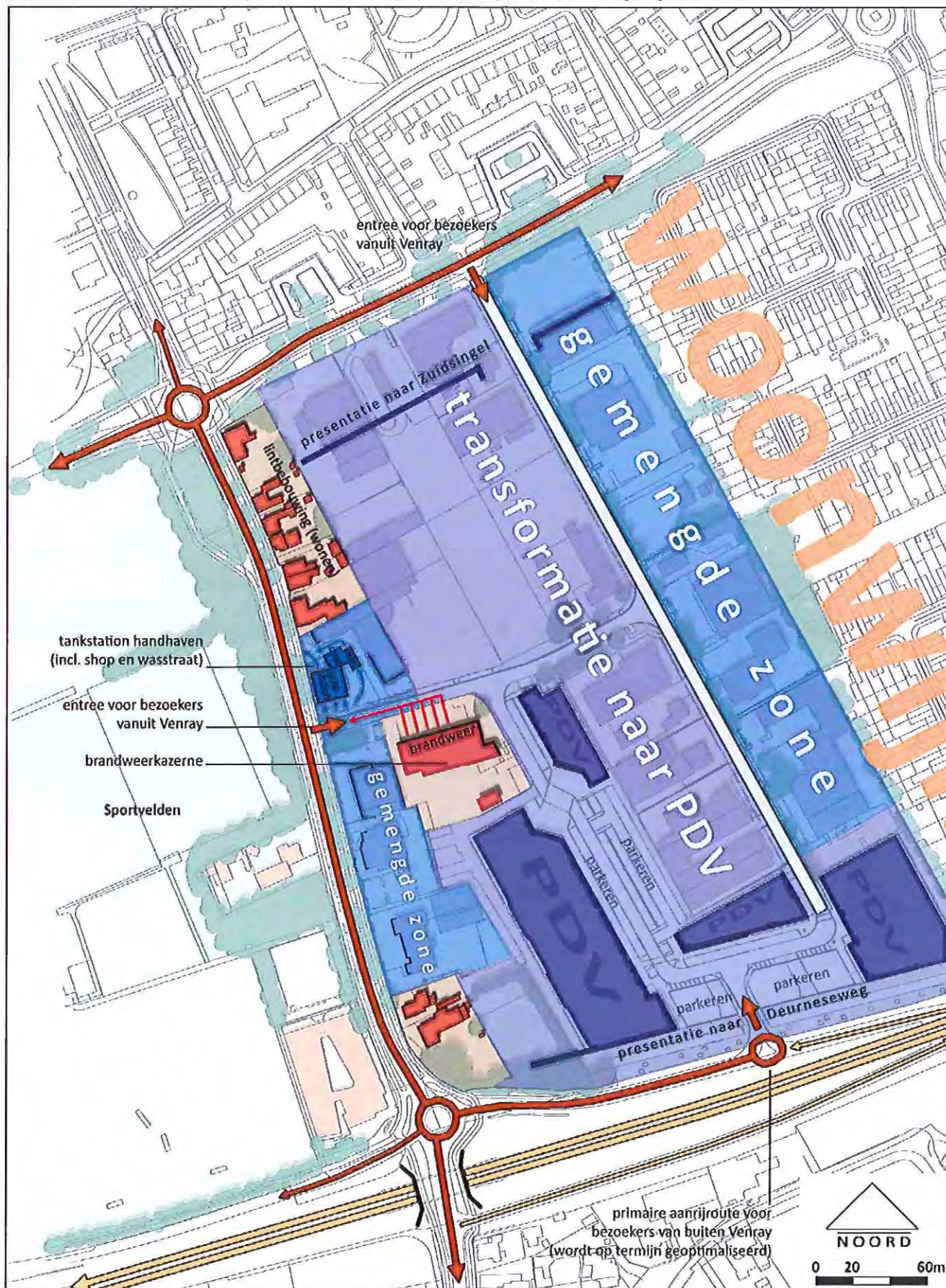
in opdracht van de Ondernemersvereniging de Brier

B	Bedrijf
B-GO	Bedrijf - Gasontvangststation
DH	Detailhandel
GD	Gemengd
G	Groen
K	Kantoor
M	Maatschappelijk
V	Verkeer
W	Wonen



Strategie de Brier

in opdracht van de Ondernemersvereniging de Brier



Hoff van Hollantlaan 7
Postbus 435
5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00
F (073) 523 39 99

Louis Loyensstraat 5
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
T (043) 325 32 23
F (043) 325 59 96

info@croonen.nl
www.croonen.nl
info@buro5.nl
www.buro5.nl

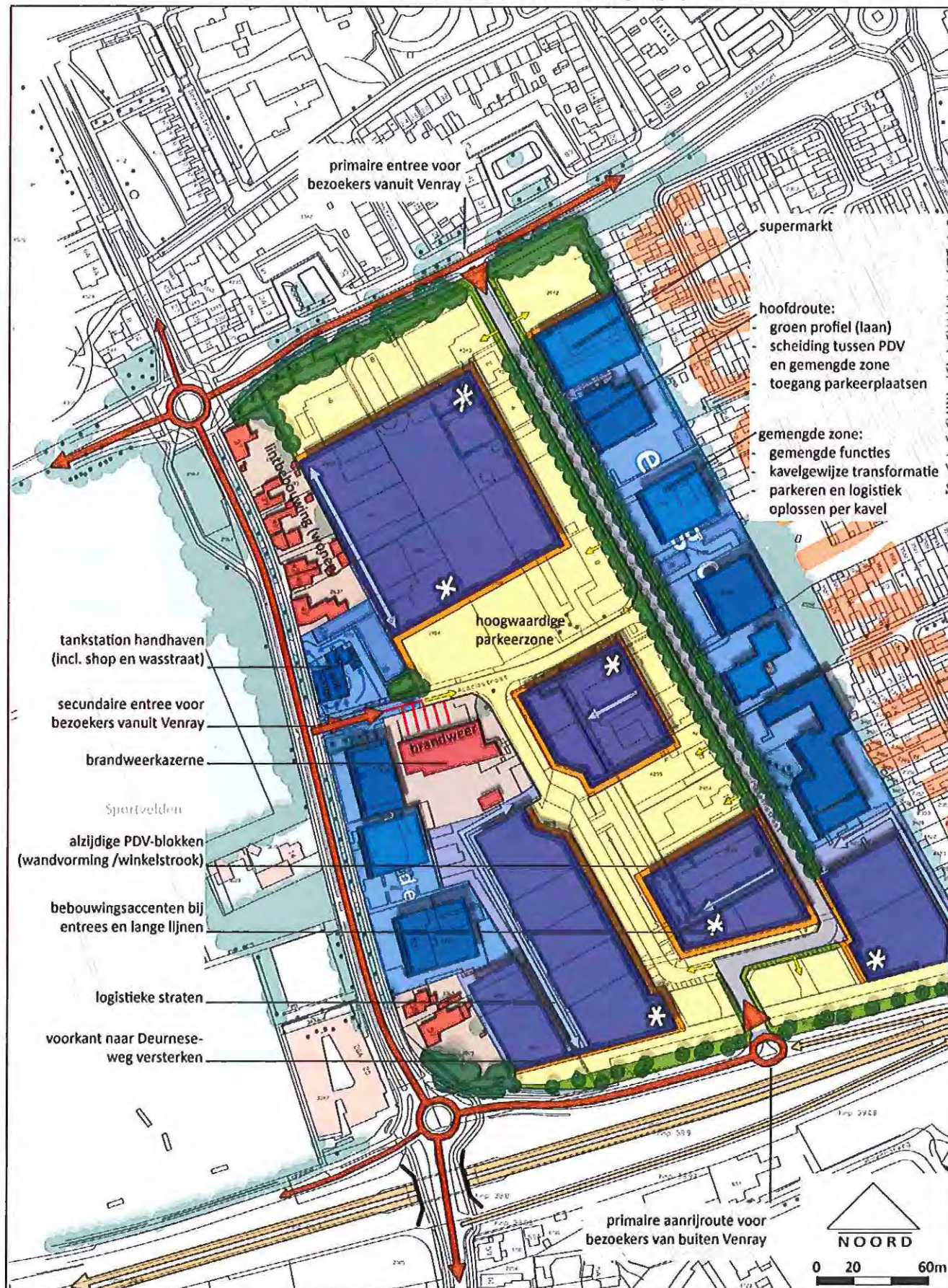
CROONEN ADVISEURS
ruimtellijke vormgeving & ordening



4 november 2013 - Ind01-0251952-02b

Ontwikkelingsvisie de Brier

in opdracht van de Ondernemersvereniging de Brier



Startbijeenkomst ondernemersvereniging de Brier op 31 oktober 2013

Aanwezig: auto Nabuurs (2), Imo carwash (1) van Og (2), Thetru (1), de Huist/dierenspecialzaak XXL (1), Kwantum/Gamma/Praxis/Beter Bed/Matrassen Concord/Leen Bakker/Carpet land (2), Heuts (1), Fotohuis (1), Reinders Schilderwerken (1), Reijntjes Advies (2), Aldi (1), Focus (1), Croonen (1), Driessenadvies/voorzitter a.i. (1)

Afwezig: Beerkens, Van Dijck Race Products, Feenstra, Dutch wall decor, Electro Martens, Rocom

1. Welkom en kennismakingsronde.

De voorzitter schetst de ontwikkelingen in de afgelopen jaren. Na een voorspoedige start van de Brier is de doorontwikkeling van het PDV gebied stil komen te liggen. Economische en markttechnische omstandigheden liggen hieraan ten grondslag. Wil Venray koopkracht behoud nastreven en koopkrachtafvalvoering voorkomen, dan zal het gebied De Brier op een aantrekkelijk wijze een doorontwikkeling moeten maken.

Daarbij is enerzijds complementariteit naar het centrum van Venray van belang en anderzijds concurrentiekracht ten opzichte van omliggende gebieden (Venlo, Nijmegen, Roermond, Eindhoven, Horst). De ondernemersvereniging De Brier kan hierin een drijvende kracht vervullen.

De aanwezigen stellen zich vervolgens voor. Duidelijk is dat de aanwezigen een zeer groot aandeel van de gevestigde (bedrijfsbelangen) vertegenwoordigen. De zes bedrijven die niet aanwezig zijn zullen door Wim Fleuren en Jan Arts benaderd worden. De maatschappelijke/dienstverlenende bedrijven zullen van de ontwikkelingen op de hoogte worden gehouden. Zij kunnen aansluiten bij de ondernemersvereniging. De bewoners zullen binnenkort ook worden geïnformeerd.

2. Beoogd doel.

Doel van de ondernemersvereniging is enerzijds om de kwaliteit, de aantrekkingskracht en daarmee de traffic te verhogen en anderzijds te voorkomen dat de koopkrachtafvalvoering naar andere centra in de regio verder toeneemt. Dat laatste geldt zowel wat de Brier betreft als voor het centrum van Venray. Ook andere zaken die vanuit de ondernemers uit de Brier spelen en die gezamenlijk kunnen worden aangepakt en opgelost of waarbij de medewerking van de gemeente Venray nodig is maken onderdeel uit van het te bereiken doel.

De aanwezigen stemmen in met vorenstaande doelomschrijving.

3. Presentatie Visie op de Brier.

De vertegenwoordigers van Focus en Croonen geven een toelichting aan de hand van een notitie FOCUS U PARK 31-10-2013 en een vijftal schetsen eveneens gedateerd 31-10-2013.

De beide stukken zijn aan dit verslag gehecht.

4. Discussie en suggesties voor verdergaande aanpak

De hoofdlijnen van de gepresenteerde stukken worden onderschreven. Het is duidelijk dat in deze visie kansen geboden worden om nieuwe bijdetijdse ontwikkelingen mogelijk te maken. De trends zoals die in Roermond en Heerlen/Kerkrade en in mindere mate Venlo te zien zijn geven richting aan toekomstige ontwikkelingen, waarbij oog is voor ondernemerschap, maar ook voor de trends in consumentengedrag.



Dat betekent dat gebieden als de Brier aantrekkelijker moeten worden door de één dimensionaliteit (bouwmarkt) te doorbreken en meerdere functies aan te bieden. Daarbij moet onder meer gedacht worden aan PDV, GDV, Discount, Leisure en Horeca. De consument zoekt in dergelijke gebieden naast de aankoop van producten, ook naar beleving. Sterke(re) clustervorming is hier dan ook nodig. Verdergaande versnippering moet worden voorkomen.

Vanuit Focus wordt duidelijk gemaakt dat er diverse contacten liggen met potentiële nieuwkomers die passen in vorenstaand profiel. Voor in totaal ca. 10.000 m² BVO zijn potentiële vestigers in beeld. Het gebied de Brier biedt op termijn al snel mogelijkheden voor 15.000 m² toe te voegen BVO. Concreet worden een aantal partijen genoemd (JISK, Sport 2000, Aldi, Kinderspeelpaleis, Gaming). Het lijstje is zeker niet uitputtend.

De aanwezigen ondersteunen de gedachten van meer dimensionaliteit, langere verblijf tijden, maar ook city marketing, waardoor complementariteit met het centrum van Venray wordt bereikt.

5. Oprichting ondernemersvereniging de Brier

Ingestemd wordt met de oprichting van de ondernemersvereniging de Brier. Als eerste leden van het bestuur worden genoemd Jan Arts (voorzitter) Wim Fleuren, Gerard Reijnders, Nicov van Tilburg (penningmeester). Bijgevoegd zijn de statuten van de vereniging i.o. De contributie voor het eerste jaar (2013 en 2014) wordt vastgesteld op 250 euro.

6. Wat verder tafel komt.

Aansluitend aan deze bijeenkomst wordt wethouder Loonen bij gesproken over de oprichting van de ondernemersvereniging. Wim Fleuren en Henk van Og zullen de voorzitter van Venray-centraal, de heer Kateman, op de hoogte brengen van oprichting en doelstelling ondernemersvereniging de Brier. Dinsdag 5 november 2013 zal de Visie op de Brier aan het gemeentebestuur worden aangeboden met aansluitend een persconferentie.

Actiepunten:

1. Kort verslag 31-10 (dr)
2. Gesprek Kateman (hvo/wf)
3. 6 afwezigen bijpraten (wf/ja)
4. Persbericht/pers uitnodigen (dr)
5. Visie de Brier afronden (fo/cr)
6. Stukken/info naar alle betrokkenen (NvT) 7. Ledenlijst/Bankrekeningnr (NVT)

Met vriendelijke groet,

Ger Driessen