

NOTA REACTIES INFORMATIEAVOND

dd 12 juli 2017

**BEHOREND BIJ HET
BESTEMMINGSPLAN**

LIDL JULIANAWEG LOCHEM

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.315
IDnr. :
Datum : augustus 2017
Versie : v1
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. :

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	REACTIES NAAR AANLEIDING VAN INFORMATIEAVOND	4
2.1	Mw. S. Rouwenhorst, Noorderwal 7, 7241 BL Lochem	4
2.2	G.J. Kuijk, Poststeeg 17, 7241 AB Lochem	4
2.3	H.J. Langenhof, Poststeeg 17, 7241 AB Lochem.....	4
2.4	J.E. Steenhuis, Noorderwal 22 ^e , Lochem	5
2.5	A.H. Roelofsen, Noorderbleek 15, 7241 BR Lochem	5
2.6	A. van Vaupel-Klein, Noorderwal 22 ^e , Lochem	6
2.7	L. Vedder.....	6
2.8	Fam. Roelofsen, Noorderbleek 15, 7241 BR Lochem.....	6
2.9	Mw. V. Wolkotte	7
2.10	K. de Jong, Noorderbleek 13, 7241 BR Lochem.....	7
2.11	H.J. Wolkotte, Berkelplein 7, 7241 CE Lochem.....	8
2.12	J. Mense, Berkelplein 9, 7241 CE Lochem	8
2.13	D.J. Ruumpol, Noorderbleek 21, 7241 BR Lochem.....	9
2.14	T. Nijkamp, Noorderbleek 23, 7241 BR Lochem	9
2.15	J.F. Manneke, Noorderbleek 25, 7241 BR Lochem	9
2.16	R. Adams, Berkelplein 7, 7241 CE Lochem	10
2.17	R. Abbink, Broekmaatsplein 6, 7241 CG Lochem.....	10
2.18	J.W.B. Verbeeten, Noorderbleek 71, 7241 BS Lochem	11

1 INLEIDING

Op 12 juli 2017 heeft op het gemeentehuis in Lochem een informatieavond plaatsgevonden, over de mogelijke ontwikkeling van het zogenaamde Julianaterrein.

Bezoekers konden kennis nemen van de beoogde inrichting van het terrein met een nieuwe Lidl-supermarkt.

De avond is door ca. 40 mensen bezocht. Bezoekers konden kennis nemen van de ontwikkeling en een reactieformulier invullen.

In navolgende worden de ingebrachte punten weergegeven en beantwoord.

2 REACTIES NAAR AANLEIDING VAN INFORMATIEAVOND

2.1 Mw. S. Rouwenhorst, Noorderwal 7, 7241 BL Lochem

Fam. Pikaar, Noorderwal 16, 7241 BL Lochem

Reactie

- Verzoek om bericht en informatie.

Antwoord gemeente

Inspreker zal op de hoogte worden gehouden door de gemeente, via de website van de gemeente. Ook worden de direct omwonenden aangeschreven wanneer sprake is van besluitvorming rondom de plannen.

2.2 G.J. Kuijk, Poststeeg 17, 7241 AB Lochem

Reactie

- Verzoek om op de hoogte te worden gehouden.
- Bewoners kijken uit op de Julianaweg.
- Geen uitnodiging ontvangen voor de informatieavond.

Antwoord gemeente

Inspreker zal op de hoogte worden gehouden door de gemeente, via de website van de gemeente. Ook worden de direct omwonenden aangeschreven wanneer sprake is van besluitvorming rondom de plannen.

2.3 H.J. Langenhof, Poststeeg 17, 7241 AB Lochem

Reactie

- Verzoek om op de hoogte te worden gehouden.

Antwoord gemeente

Inspreker zal op de hoogte worden gehouden door de gemeente, via de website van de gemeente. Ook worden de direct omwonenden aangeschreven wanneer sprake is van besluitvorming rondom de plannen.

2.4 J.E. Steenhuis, Noorderwal 22^e, Lochem

Reactie

- Er zijn reeds 5 supermarkten in Lochem.
- Betreffende terrein is bijzonder geschikt voor woningbouw.
- Een paar maanden geleden is tijdens een informatieavond de verkeerssituatie a.g.v. de rondweg besproken; de Julianaweg zou een verkeersluw worden.
- Alleen de Lidl heeft hier misschien voordeel van.

Antwoord gemeente

Om te bepalen in hoeverre er sprake is van een overaanbod aan winkelaanbod is een zogenaamd distributie planologisch onderzoek (dpo) uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat geen sprake is van een te groot aanbod. Op zich is dit ook logisch, aangezien het hier niet gaat om een geheel nieuwe vestiging, maar een verplaatsing van de reeds bestaande vestiging aan de Prins Bernhardweg 11. Er komen geen nieuwe supermarkten bij. Er is wel sprake van een uitbreiding van het winkeloppervlak ten opzichte van de huidige situatie (ca. 770 m²), maar dit heeft zoals genoemd geen overaanbod tot gevolg.

Het terrein zou ruimtelijk gezien ook aangewend kunnen worden voor woningbouw. In het verleden zijn daarvoor plannen ontwikkeld, die echter financieel niet haalbaar bleken. Gemeente wenst namelijk ook parkeren voor de binnenstadbezoekers op het terrein. In combinatie met woningbouw kan dit alleen wanneer een parkeergarage zou worden gebouwd, wat financieel niet haalbaar is.

De Julianaweg kan, ook met de ontwikkeling van de supermarkt en parkeerterrein, verkeersluw worden. Met de realisatie van de noordelijke rondweg zal, naar verwachting, het doorgaande verkeer niet langer via de Julianaweg rijden. In dat geval is er alleen nog sprake van bestemmingsverkeer en minder verkeersintensiteit op de Julianaweg. Gemeente heeft als taak om zorg te dragen voor voldoende voorzieningen voor haar inwoners, waaronder ook het winkelaanbod en supermarktoppervlak. Het gaat hier niet alleen om het belang van de Lidl, maar ook om en algemeen belang.

2.5 A.H. Roelofsen, Noorderbleek 15, 7241 BR Lochem

Reactie

- Bewoners momenteel vrij uitzicht vanuit hun tuin; met de komst van de supermarkt komt er een hoge muur voor in de plaats.

Antwoord gemeente

De ontwikkeling van het Julianaterrein gaat gepaard met een wijziging van het uitzicht op het terrein. Dat geldt echter ook wanneer er bijvoorbeeld woningbouw zou worden gerealiseerd.

In ogenschouw moet worden genomen dat het terrein in het verleden altijd bebouwd is geweest en het ook altijd de bedoeling is geweest het terrein een stedelijke invulling te geven. Door de bodemsanering heeft het terrein langer braak gelegen en hebben bewoners (langer) uitzicht gehad op een braakliggend terrein. Wat evenwel niet betekent dat hier dan tot in lengte van jaren geen bebouwing meer zou mogen worden gerealiseerd.

Langs de Molenbeek wordt het aanwezige groen gespaard, waarmee bewoners van de Noorderbleek niet alleen zicht hebben op de supermarkt, maar ook de aanwezige bomen.

2.6 A. van Vaupel-Klein, Noorderwal 22^e, Lochem

Reactie

- Slechte plek om nog een supermarkt te bouwen.
- Onzalig plan, er is al een supermarktplaats.
- Ook op andere locaties zijn al diverse supermarkten gevestigd.
- Het is landschapsvervuiling.
- Lidl is pas vernieuwd; verhuizing is kapitaal vernietiging.

Antwoord gemeente

Het Julianaterrein is gezien de ligging nabij de binnenstad en overige voorzieningen, alsmede de goede ontsluiting van het terrein, uitermate geschikt voor de vestiging van een supermarkt.

Om te bepalen in hoeverre er sprake is van een overaanbod aan winkelaanbod is een zogenaamd distributie planologisch onderzoek (dpo) uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat geen sprake is van een te groot aanbod. Op zich is dit ook logisch, aangezien het hier niet gaat om een geheel nieuwe vestiging, maar een verplaatsing van de reeds bestaande vestiging aan de Prins Bernhardweg 11. Er komen geen nieuwe supermarkten bij. Er is wel sprake van een uitbreiding van het winkelloppervlak ten opzichte van de huidige situatie (ca. 770 m²), maar dit heeft zoals genoemd geen overaanbod tot gevolg.

Van kapitaalvernietiging is geenszins sprake. De bestaande vestiging wordt door fietsenhandel Goossens hergebruikt.

Naar oordeel van de gemeente is sprake van een goede inrichting, waarbij de winkel zo ver mogelijk van de Julianaweg en Noorderwal wordt gesitueerd.

Van landschapsvervuiling is daarmee geen sprake.

2.7 L. Vedder

Reactie

- Alternatief is een parkeergarage.

Antwoord gemeente

En parkeergarage is financieel niet haalbaar.

2.8 Fam. Roelofsen, Noorderbleek 15, 7241 BR Lochem

Reactie

- Waar kan worden geparkeerd als men in het centrum moet zijn?
- Loopafstand tot het centrum wordt te groot.
- Stad wordt niet aantrekkelijker voor bezoekers.

Antwoord gemeente

De supermarktvestiging gaat gepaard met de realisatie van ca. 120 parkeerplaatsen. De parkeerlocatie kent een gemengd gebruik en zijn voor zowel de bezoekers van de supermarkt als binnenstad bezoekers.

De loopafstand tot het centrum wordt daarmee niet of nauwelijks vergroot en is zeker niet te groot.

2.9 Mw. V. Wolkotte

Reactie

- De Lidl heeft reeds een mooi nieuw pand.
- Op de nieuwe locatie komen minder klanten (geen AH en Jumbo).
- Geluidoverlast van auto's en winkelkarretjes.
- Suggestie: mooi groen park aanleggen mede als ontmoetingsplaats.

Antwoord gemeente

De verplaatsing van de Lidl naar het Julianaterrein met een uitbreiding van ca. 770 m², zal niet minder klanten trekken is de verwachting. Uit het uitgevoerde distributie planologisch onderzoek (dpo) blijkt dat dit niet het geval is.

Rondom de parkeerplaats zal een scherm worden geplaatst, waarmee geen sprake is van geluidoverlast.

In ogenschouw moet worden genomen dat het terrein in het verleden altijd bebouwd is geweest en het ook altijd de bedoeling is geweest het terrein een stedelijke invulling te geven. Door de bodemsanering heeft het terrein langer braak gelegen en hebben bewoners (langer) uitzicht gehad op een braakliggend terrein. Wat evenwel niet betekent dat hier dan tot in lengte van jaren geen bebouwing meer zou mogen worden gerealiseerd.

Een landschapspark is hier niet opportuun.

2.10 K. de Jong, Noorderbleek 13, 7241 BR Lochem

Reactie

- Uitzicht op Molenbeek en Julianaweg wordt een donkergekleurde hoge muur.
- Pad langs de Molenbeek wordt verprutst.
- Is er voldoende parkeergelegenheid voor publiek naar het centrum?
- Wordt het laden en lossen op vooraf vastgestelde uren gedaan?
- Belangrijkste bezwaar is dat aan de mensen uit Lochem niets is gevraagd; niemand heeft behoefte aan zo een lelijk overbodig pand.

Antwoord gemeente

Het pad aan de zuidzijde van de Molenbeek blijft intact. Maar de ontwikkeling van het Julianaterrein gaat gepaard met een wijziging van het uitzicht op het terrein. Langs de Molenbeek wordt het aanwezige groen gespaard, waarmee bewoners van de Noorderbleek niet alleen zicht hebben op de supermarkt, maar ook de aanwezige bomen.

Conform de geldende parkeernormen is er voldoende parkeercapaciteit voor zowel de binnenstadbezoeker als de supermarktgebruiker.

Laden en lossen vindt in de dagperiode plaats, met uitzondering van één vrachtlading die in de nachtperiode wordt bezorgd.

Het belangrijkste bezwaar van inspreker waarom de ontwikkeling geen doorgang moet vinden is het gegeven dat bewoners niets is gevraagd en naar oordeel van inspreker sprake is van een overbodig pand, is naar oordeel van de gemeente niet correct.

Inhoudelijk niet, omdat bewoners kennis hebben kunnen nemen van de plannen en dit ook kenbaar kunnen maken bij het besluitvormende orgaan in deze; de gemeenteraad. Daarin vindt de definitieve afweging plaats. De

gemeenteraad vormt het democratisch gekozen orgaan dat als representatief voor de bevolking functioneert en waarin alle belangen worden afgewogen. Niet de bewoners, die iets lelijk of mooi vinden, bepalen wat er komt, maar de gekozen gemeenteraad.

Gemeente heeft als taak om zorg te dragen voor voldoende voorzieningen voor haar inwoners, waar onder ook het winkelaanbod en supermarktoppervlak. Het gaat hier niet alleen om het belang van de Lidl, of het belang van de direct omwonenden, maar om een samenspel van belangen waarin de gemeenteraad uiteindelijk de definitieve keuze maakt.

2.11 H.J. Wolkotte, Berkelplein 7, 7241 CE Lochem

Reactie

- Slechte plaats voor een supermarkt.
- Woningbouw is beter.
- Er zijn nog te veel onduidelijkheden over o.a. wat de consequenties zijn, de terrein hoogte, terrein afwatering etc.
- Suggestie voor een betere locatie Lidl: de kop van het oosten.

Antwoord gemeente

Het Julianaterrein is gezien de ligging nabij de binnenstad en overige voorzieningen, alsmede de goede ontsluiting van het terrein, uitermate geschikt voor de vestiging van een supermarkt.

Het terrein zou ruimtelijk gezien ook aangewend kunnen worden voor woningbouw. In het verleden zijn daarvoor plannen ontwikkeld, die echter financieel niet haalbaar bleken. Gemeente wenst namelijk ook parkeren voor de binnenstadbezoekers op het terrein. In combinatie met woningbouw kan dit alleen wanneer een parkeergarage zou worden gebouwd, wat financieel niet haalbaar is.

De definitieve inrichting zal in het vervolgproces worden gemaakt.

In deze fase gaat het om het bestemmingsplan, waarin de vestiging van de supermarkt en realisering van parkeerplaatsen, planologisch mogelijk wordt gemaakt.

2.12 J. Mense, Berkelplein 9, 7241 CE Lochem

Reactie

- Zorgen over de hoogte van de parkeerplaatsen t.o.v. de hoogte van de tuin.
- Vereiste is het plaatsen van een degelijk hekwerk tussen parkeerplaats en het pad achter de woning.
- Alleen bewoners hebben recht van overpad en verder niemand.

Antwoord gemeente

De definitieve inrichting zal in het vervolgproces worden gemaakt. Daarbij zal ook worden gekeken naar de hoogte van de tuinen, om (water)overlast te voorkomen.

Naar verwachting zal er een scherm worden geplaatst tussen de parkeerplaats en de achtertuinen van de omwonenden aan het Berkelplein.

In deze fase gaat het om het bestemmingsplan, waarin de vestiging van de supermarkt en realisering van parkeerplaatsen, planologisch mogelijk wordt gemaakt.

2.13 D.J Ruumpol, Noorderbleek 21, 7241 BR Lochem

Reactie

- Omwonenden/bewoners kijken tegen een hoge blinde muur aan.
- Geluidoverlast van winkelwagens, vrachtwagens, glascontainer.
- Bewoner is niet blij met de komst van de supermarkt.

Antwoord gemeente

De ontwikkeling van het Julianaterrein gaat gepaard met een wijziging van het uitzicht op het terrein. Langs de Molenbeek wordt het aanwezige groen gespaard, waarmee bewoners van de Noorderbleek niet alleen zicht hebben op de supermarkt, maar ook de aanwezige bomen. Naar verwachting zal er een scherm worden geplaatst tussen de parkeerplaats en de groenstrook langs de Molenbeek.

2.14 T. Nijkamp, Noorderbleek 23, 7241 BR Lochem

Reactie

- Bewoner is niet blij met het uitzicht op een 6 meter hoge muur.
- Vraag: is er kans op nog ander overlast, zoals inbraakgevoeligheid, hangjongeren?

Antwoord gemeente

De ontwikkeling van het Julianaterrein gaat gepaard met een wijziging van het uitzicht op het terrein. Langs de Molenbeek wordt het aanwezige groen gespaard, waarmee bewoners van de Noorderbleek niet alleen zicht hebben op de supermarkt, maar ook de aanwezige bomen. Naar verwachting zal er een scherm worden geplaatst tussen de parkeerplaats en de groenstrook langs de Molenbeek. De plek en beoogde inrichting is naar verwachting niet uitnodigend voor hangjongeren.

2.15 J.F. Manneke, Noorderbleek 25, 7241 BR Lochem

Reactie

- Is er geen andere optie op deze locatie te vullen?
- Het gebouw is te massief.
- Hoe zit het met geluidsoverlast, lichtopname zonnepanelen?
- Bewoner heeft in de werkgroep 'Behoud Noorderbleek' gezeten; m.b.t. het 'AH-traject' is er nu weer het gevoel terug bij af te zijn.
- Instellen tijdsverbod laden en lossen.

Antwoord gemeente

Naar oordeel van de gemeente is juist het Julianaterrein uitermate geschikt voor de hervestiging van de supermarkt. Een supermarkt vraagt nu eenmaal om een bepaalde omvang en verschijning voor een goede en efficiënte bedrijfsvoering. Naar oordeel van de gemeente is hier echter geen sprake van een te massief gebouw.

De lichtopname van de zonnepanelen zal, met de voorgestane 6 meter bouwhoogte, niet in gedrang komen.

Laden en lossen vindt in de dagperiode plaats, met uitzondering van één vrachtlading die in de nachtperiode wordt bezorgd.

Het door inspreker geformuleerde gevoel 'terug bij af' te zijn wordt niet geheel begrepen. Er is hier sprake van een planontwikkeling zonder

woningbouw. Het eerdere AH-plan ging uit van een intensievere bebouwing, met woningen etc.
De nu voorgestane ontwikkeling is minder intensief.

2.16 R. Adams, Berkelplein 7, 7241 CE Lochem

Reactie

- Van de 1^{ste} plannen, een park / groen / terrein betrekken bij het centrum, blijft niets over
- Project 'Beleef de Berkel':
 - Vanaf de Berkelkant kijkt men straks uit op parkeerplaatsen van de supermarkt.
 - Hoe wordt de afwatering geregeld?
 - Onnodig veel kosten.
- Er is geen behoefte aan zo een lelijk gebouw in het centrum van Lochem.
- Suggestie locatie: aan de kanaalkant naast het gemeentehuis; hier komt geen woningbouw zodat niemand tegen een hoge muur aan hoeft te kijken.

PS: de parkeerplaatsen zijn véél te dicht op de huizen rondom gesitueerd.

Antwoord gemeente

In ogeschouw moet worden genomen dat het terrein in het verleden altijd bebouwd is geweest en het ook altijd de bedoeling is geweest het terrein een stedelijke invulling te geven. Door de bodemsanering heeft het terrein langer braak gelegen en hebben bewoners (langer) uitzicht gehad op een braakliggend terrein. Wat evenwel niet betekent dat hier dan tot in lengte van jaren geen bebouwing meer zou mogen worden gerealiseerd. Een landschapspark is hier niet opportuun.

De afwatering zal in het definitieve inrichtingsplan nader worden uitgewerkt, waarbij rekening wordt gehouden met de hoogte van de achtertuin van inspreker

Het Julianaterrein is gezien de ligging nabij de binnenstad en overige voorzieningen, alsmede de goede ontsluiting van het terrein, uitermate geschikt voor de vestiging van een supermarkt.

2.17 R. Abbink, Broekmaatsplein 6, 7241 CG Lochem

Reactie

- Weer een lelijk gebouw in het centrum van Lochem.
- Parkeerplaatsen véél te dicht op de tuinen.
- Geluidsoverlast van piepende vrachtwagens, koeling e.d.
- Locatie mega supermarkten verder van het centrum plaatsen.

PS: Bewoner vindt een mooi gebouw, qua kleur en vorm, altijd een aanwinst voor Lochem en noemt als voorbeeld het gebouw achter de Blokker.

Antwoord gemeente

Het Julianaterrein is gezien de ligging nabij de binnenstad en overige voorzieningen, alsmede de goede ontsluiting van het terrein, uitermate geschikt voor de vestiging van een supermarkt.

Tussen het parkeerterrein en de tuinen van de woningen aan het Broekmaatsplein wordt naar verwachting een scherm geplaatst.

Een supermarkt vraag nu eenmaal om een bepaalde omvang en verschijning voor een goede en efficiënte bedrijfsvoering. Naar oordeel van de gemeente is hier echter geen sprake van een lelijk gebouw.

2.18 J.W.B. Verbeeten, Noorderbleek 71, 7241 BS Lochem

Reactie

- Het was tijdens de informatieavond niet duidelijk met of tegen wie met sprak.
- Blinde muur Noorderbleekkant te massief en te donker.
- Na het 'AH-concept' een aantal jaren geleden, heerst het gevoel weer terug bij af te zijn.
- Tekortkoming: er is geen informatie over de waterpartijen, de getoonde tekening geeft een onjuiste situatie weer.
- Is er sprake van waardevermindering woningen?
- Vermindert de werking van zonnepanelen?
- De gracht verdwijnt voorgoed.

Antwoord gemeente

Op de informatieavond waren vertegenwoordigers van de gemeente en initiatiefnemer/ontwikkelaar (Ten Brinke groep) aanwezig om de plannen toe te lichten.

Een supermarkt vraag nu eenmaal om een bepaalde omvang en verschijning voor een goede en efficiënte bedrijfsvoering. Naar oordeel van de gemeente is hier echter geen sprake van een te massief en donker gebouw.

In de definitieve inrichting zullen ook de waterpartijen etc. goed worden weergegeven en uitgewerkt.

Indien inspreker meent dat men door de voorgestane supermarktontwikkeling in een planologisch nadeliger situatie is komen te verkeren en daardoor schade lijdt, staat het inspreker vrij een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Het college moet de aanvraag afhandelen volgens de regels van afdeling 6.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) procedure.