

# Lidl Kaatsheuvel

## kavelpaspoort voor herontwikkeling

### Gasthuisstraat 18 t/m 24

22 januari 2015

in opdracht van de gemeente Loon op Zand  
door Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw

#### INTRODUCTIE

Dit kavelpaspoort geeft kwalitatieve en kwantitatieve kaders voor de herontwikkeling van de supermarkt. De gepresenteerde kaders gelden voor de situatie waarbij de herontwikkeling plaats vindt op de huidige locatie.

Of preciezer: een situatie waarbij de supermarkt direct aan de Gasthuisstraat ligt en behalve het huidige perceel ook de opstallen en gronden van de buurpercelen aan de Gasthuisstraat betrokken. Dit zijn:

- Aan de westzijde gronden en pand met huisnummer 18.
- Aan de oostzijde gronden en pand met huisnummer 24 (de Chinees).

De gemeente Loon op Zand onderkent de noodzaak tot, en steunt de beoogde vernieuwing/uitbreiding van de winkel, maar stelt wel voorwaarden aan de kwaliteit van die ontwikkeling.

Voordat de gemeente meewerkt aan de planvorming zal daarom aangetoond moeten worden dat de beoogde herontwikkeling op allerlei aspecten goed ingepast kan worden in de bestaande omgeving. Daarbij gaat het niet alleen om aspecten die aan de hand van regelgeving die kwantificeerbaar of objectief toetsbaar zijn (bijvoorbeeld: milieukwaliteit en verkeersaspecten), maar ook om aspecten van ruimtelijke kwaliteit (beeldkwaliteit).

In dit laatste geval gaat het vooral om de inpassing van de nieuwe bebouwing in het bestaande lint van de Gasthuisstraat. Immers, in deze benadering van de herontwikkeling waarbij de Lidl haar 'adres' aan de Gasthuisstraat behoudt, bestaande kleinschalige bebouwing wordt gesloopt en de frontbreedte van het supermarktkavel toeneemt van circa 24 m<sup>1</sup> naar 55 m<sup>1</sup>, is het van cruciaal belang dat de invulling als vanzelfsprekend past binnen het bebouwingslint en dat de kwaliteit van de architectuur van een hoog niveau is.

De cruciale ruimtelijke ontwerpogave is dus om een relatief grootschalige ontwikkeling in het lint zodanig in te passen dat er sprake is van een versterking c.q. kwaliteitsslag van deze straatwand die zich kenmerkt door een opbouw van een reeks kleinschalige elementen (smalle panden op smalle kavels).

### RUIMTELIJKE KWALITEIT VERANKERD IN HET GEMEENTELIJK BELEID

Naar verwachting wordt medio 2015 de *Structuurvisie Loon op Zand 2030* vastgesteld. Deze visie benoemt op hoofdlijnen de essenties en kaders van het voeren ruimtelijk beleid. Voor het projectgebied zijn de onderdelen *historische bebouwingslinten*, hoofdstuk 3.7 *Projectenplan* van belang.

De bebouwingslinten vormen van oudsher de stedenbouwkundige hoofdstructuren en de dragers van het landschap en de dorpen. Het zijn dan ook cultuurhistorisch waardevolle structuren. De linten bestaan uit lijnvormige combinaties van een weg, bebouwing, erven en beplantingen en ze worden beschouwd als een geliefde woonplek. In de dorpen vormen de bebouwingslinten veelal een aaneengesloten bebouwingsprofiel. De herkenbaarheid is door verkeerskundige maatregelen en stedenbouwkundige ingrepen in de loop der jaren op een aantal plaatsen minder sterk geworden.

#### **Uitgangspunten gewenste ontwikkelingsrichting**

Nieuwe ontwikkelingen in de linten zijn toegestaan als ze kunnen bijdragen aan de dorpseconomie, maar dienen wel de bestaande kwaliteiten van de linten te versterken. Het gaat daarbij om begrippen als attractiviteit, stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp, ruimtelijke samenhang op het erf en met de omliggende bouwmassa.

De gemeente wil de ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid van de linten als doorgaande structuren vergroten door:

- meer eenheid en aantrekkelijkheid aan te brengen in het ontwerp van de openbare ruimte, passend bij het karakter van het lint (bestrating, beplanting, verlichting e.d.);
- de linten als logisch doorgaande (langzaam) verkeersstructuren in te richten;
- zwaardere bedrijvigheid (categorie 3 en hoger) te verplaatsen naar een bedrijvenpark;
- cultuurhistorische waarden in de linten - karakteristieke oude bebouwing - beter zichtbaar te maken en eventueel nieuwe functies te geven.

### PROGRAMMA SUPERMARKT

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering een volledige nieuwbouw gewenst is. De nieuwbouw moet voorzien in een uitbreiding gecombineerd met een *up date* van de winkelformule. Voor wat betreft dat laatste is het toevoegen van een afbakening van de broodafdeling het meest in het oog springende nieuwe programmaonderdeel.

De beoogde omvang van de nieuwe supermarkt bedraagt maximaal circa 2000 m<sup>2</sup> bvo. Ten opzichte van het huidige oppervlak (circa 1050 m<sup>2</sup> bvo.) is dit bijna een verdubbeling. Het beoogde verkoopvloeroppervlak groeit circa 500 m<sup>2</sup> (van 800 m<sup>2</sup> naar 1300 m<sup>2</sup>).

De niet bebouwde gronden worden voornamelijk ingericht als parkeerterrein voor de bezoekers (en personeel). Nabij de entree zal er wat extra ruimte moeten zijn de stroom van ingaande en uitgaande klanten te verwerken en fietsen van bezoekers te stallen.

- Ruimte voor het opstellen van winkelwagens in de open lucht gedurende openingstijden?
- Ruimte voor containers van inzameling van glas?

Verder moet er ruimte zijn voor bevoorradingsverkeer. Voor de initiatiefnemer volstaat een opstelruimte voor een vrachtauto in de open lucht. Wel is er voorkeur voor een voorziening waardoor het laden- en lossen sneller kan plaatsvinden (vloer aanhanger op zelfde niveau als laad- en losvloer).

Gedurende het laden en lossen, dat deels ook gebeurt tijdens de openingstijden van de winkel, mogen inkomende en uitgaande klanten geen hinder ondervinden.

## POSITIE SUPERMARKT

Vanwege de stedenbouwkundige inpassing in het bebouwingslint, staat de straatgevel van de nieuwe bebouwing in de rooilijn van de Gasthuisstraat. De rooilijn is in dit geval bepaald door de lijn van de voorgevels van de bestaande panden met huisnummers 24, 22, 20 en 18.

Er mag gebouwd worden in één van de zijdelingse perceelgrenzen, voor zover dit niet belemmerd wordt door milieutechnische aspecten (zie onderdeel Milieu).

Het nieuwe bouwvolume mag ofwel aan de linkerzijde ofwel aan de rechterzijde direct aansluiten op de bestaande percelen. De afweging is aan de initiatiefnemer. Indelingsmogelijkheden van het terrein en overleg met de burens zullen hierbij doorslaggevende factoren zijn.

## HET (GEVEL)BEELD AAN DE GASTHUISSTRAAT

De architectonische kwaliteit / uitstraling van de straatgevel is cruciaal voor een geslaagde ruimtelijke inpassing in het straatbeeld.

Dit westelijke deel van de Gasthuisstraat ligt bovendien op circa 100 meter afstand van het nieuwe dorps hart van Kaatsheuvel. Herontwikkellocaties in de directe nabijheid van het nieuwe dorps hart moeten een bijdrage leveren aan de algehele kwaliteitsslag die voor dit deel van het centrumgebied van het dorp zo noodzakelijk is.

De opgave is dus om aan de straatzijde de grote schaal en maat van het bouwvolume een dusdanige uitstraling te geven, dat aansluiting gevonden wordt bij de schaal, maat en ritmiek van de gevelopbouw van de panden aan weerszijden van de projectlocatie.

Er zijn 2 benaderingen denkbaar:

- De bestaande panden worden gesloopt, maar tenminste 3 van de 4 voorgevels blijven behouden (zie bijlage). Min of meer direct achter de bestaande voorgevels wordt een nieuw winkelvolume gerealiseerd.
- Alle bebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. De nieuwe straatgevel bestaat uit tenminste 2 bouwlagen. De 2<sup>e</sup> laag kan een kaplaag zijn, een volledige laag of een combi daarvan, zolang het ruimtelijk resultaat maar vanzelfsprekend past in het straatbeeld. Zogenaamde 'blinde gevels' aan de straat (ook op de begane grond!) worden vermeden.

### **begane grond**

Gelet op de noodzaak van een attractieve gevel is gewenst om de entree van de supermarkt op de hoek van de Gasthuisstraat en het eigen terrein te positioneren. Dit zal resulteren in gemiddeld wat langere loopafstanden tussen de parkeerplaatsen en de entree van de winkel. Echter, deze afstanden zijn gelet op de relatief geringe omvang van de locatie en loopafstanden op andere supermarktlocaties acceptabel.

Met een ruimtelijk opzet met de entree op de hoek, ligt naar ook het 'kassacluster' aan de straatzijde. Op die manier is het mogelijk om grote openingen in de gevel van de begane grond te maken. Een belangrijk ingrediënt voor een kwalitatief goede uitstraling aan de Gasthuisstraat. De supermarkt krijgt dan bovendien een echt 'ruimtelijk adres' aan de straat.

Verdere mogelijkheden om aan de straatzijde het gevelbeeld te verlevendigen zijn om hier kleine (winkel gerelateerde) programmaonderdelen te situeren, die ook een verkooporiëntatie aan de straatzijde hebben. Denk bijvoorbeeld aan een *take away* formule voor belegde broodjes of een steunpunt van postnl enzovoorts.

### **verdieping**

Aan de straatzijde bestaat de gevel grotendeels uit twee bouwlagen. Op de verdieping liggen bijvoorbeeld de personeelsruimte, toiletvoorzieningen, een kantoor, een technische ruimte en dergelijke.

Dit programma zal bij totale sloop van de panden onvoldoende zijn om over de gehele breedte van de gevel een met functies gevulde bouwlaag te genereren. Daarom is het denkbaar dat, in aanvulling op genoemde ruimten, de supermarkt aan de voorzijde een 'dubbele' hoogte heeft ter plaatse van de entree en de kassastraat.

In de benadering waarbij voorgevels van bestaande panden behouden blijven, wordt de plaatsing van de functies op de verdieping afhankelijk van de positie van de te behouden gevels.

*Terzijde: het toevoegen van woningen op de verdieping is ook toegestaan, maar de initiatiefnemer heeft aangegeven daar geen belangstelling voor te hebben.*

### **architectuur**

In de benadering waarbij de voorgevels blijven staan, dan is het gewenst daarachter een neutraal ontworpen transparante straatgevel te realiseren (metaal en glas). Op die manier komen de te behouden gevels het best tot hun recht.

In de andere variant bestaat de is de straatgevel opgetrokken uit metselwerk in een rode of roodbruine kleurstelling. Voor puien en andere gevelopeningen zijn de kozijnen van hout of metaal (dus geen kunststof).

Reclame-uitingen, naamsvermeldingen, logo's en dergelijke zijn stijlvol geïntegreerd in het gevelontwerp.

Voor de gevels die uitsluitend gericht zijn op het eigen terrein worden geen bijzondere (stedenbouwkundige) eisen gesteld. Hier speelt immers geen direct belang voor de beleving vanuit de Gasthuisstraat.

**toegang tot het terrein**

In het beeld van het lint hoort een bouwkundig vormgegeven toegang tot het supermarktkavel. Dit in de vorm van volledig gemetselde erfafscheiding of een poortelement met pilasters in combinatie met transparante hekwerken. De ruimtelijke betekenis hiervan is dat het 'gat' in de gevelwand - en het bijbehorende zicht vanaf de straat op de parking - zo klein mogelijk wordt gemaakt. Bovendien ontstaat een heldere markering van de overgang tussen het openbare gebied en het privédomein.

De architectonische markering van dit element past als vanzelfsprekend bij de architectuur van de winkelgevel en de rest van het straatbeeld (maat, materiaal en kleur). Dit element mag desgewenst maximaal 1 meter achter het voorgevelvlak staan.

**eventuele inpandige bevoorradingsstraat**

Een eventuele inpandige voorziening voor het laden en lossen mag een inrit, uitrit of een gecombineerde in/uitrit hebben aan de zijde van de Gasthuisstraat. De toegang is afsluitbaar middels een roldeur en is geïntegreerd in de architectuur van de straatgevel.

**dakinstallaties**

De technische installaties op het dak zijn zo geplaatst dat ze niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied.

**overig**

Buitenopslag is niet toegestaan.

Eventuele tijdelijke stalling van goederen en materialen (zoals bijvoorbeeld rolcontainers) kan plaatsvinden op eigen terrein voor zover niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Winkelwagens mogen ook buiten worden opgesteld, maar niet in het openbare gebied.

## VERKEER EN PARKEREN

### Ontsluiting

De ontsluiting van het parkeerterrein vindt, zoals hiervoor al vermeld, plaats vanaf de Gasthuisstraat. De in-/uitrit wordt gebruikt door alle bezoekende klanten (automobilisten, voetgangers en fietsers).

De smalste maat van de bouwkundig gemarkeerde toegang wordt bepaald door een ongehinderde verkeersafwikkeling van twee tegemoetkomende, stapvoets rijdende personenauto's. In deze context is dat circa 5.30 m<sup>1</sup>.

Afhankelijk van de organisatie en tijdstippen van de bevoorrading (ook overdag en via het parkeerterrein) zal de smalste maat van de toegang bepaald worden door de breedte van een vrachtwagen en een personenauto. Een beperkte kortstondige verkeersstagnatie is dan acceptabel.

De maximale breedte van de gemarkeerde toegang is 6.50 m<sup>1</sup>.

### Parkeren bezoekers

Een hard uitgangspunt is dat het parkeren volledig op het eigen terrein plaatsvindt. In de openbare ruimte van de directe omgeving is geen opnamecapaciteit voor parkeren aanwezig.

Op dit moment gelden de parkeernormen uit de beleidsnotitie 'parkeerkencijfers gemeente Loon op Zand' uit 2006. Voor supermarkten geldt een norm van 4,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo). Het CROW heeft onlangs nieuwe parkeerkencijfers gepubliceerd. Het kencijfer voor een (discount)supermarkt ligt tussen de 6,5 en 8,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo.

Momenteel werkt de gemeente aan een actualisatie van het parkeerbeleid, waarbij de nieuwe normen als uitgangspunt worden genomen. Formeel geldt momenteel dus nog de norm van 4,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo.

Bij een omvang van het gestelde maximum oppervlak van 2000 m<sup>2</sup> bvo zal een parkeeraanbod van 90 plaatsen gerealiseerd moeten worden.

Echter, gelet op de nieuwe kencijfers, de actualisatie van het parkeerbeleid en de min of meer solitaire ligging van de Lidl, wordt geadviseerd een ruimer parkeeraanbod te realiseren dan volgens de huidige normen noodzakelijk is.

De norm van 6,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. lijkt een goede streefwaarde.

De initiatiefnemer toont middels een tekening en een nadere onderbouwing aan dat een sluitende parkeerbalans mogelijk is.

Gelet op de vorm en omvang van de projectlocatie én de wensen omtrent de omvang van de winkel, is er een zeer nauwe ruimtelijke relatie tussen het aantal te realiseren parkeerplaatsen en de maximale omvang van de supermarkt.

**bevoorradend verkeer**

De bevoorrading van de supermarkt vindt plaats vanaf eigen terrein. Als de ruimtelijke opzet van het geheel geen geluidoverlast oplevert voor omwonenden is laden en lossen in de open lucht acceptabel. Als geluidoverlast een reëel probleem vormt voor omwonenden zal een overdekte (eventueel zelfs afsluitbare) laad- en losruimte gemaakt moeten worden.

Mits architectonisch goed ingepast en vormgegeven, is een gebouwde bevoorradingstraat waarbij inrijden vanaf de Gasthuisstraat en uitrijden via eigen terrein plaatsvindt (of omgekeerd), bespreekbaar. Indien voor deze optie gekozen wordt, vormt het concrete ontwerpvoorstel hiervoor de kwalitatieve bewijslast.

De bevoorrading en de bijbehorende laad- en losvoorziening vindt in geen geval plaats vanaf of direct grenzend aan de openbare ruimte zoals voorgesteld in de schets van HBH Architecten van mei 2014. Dit vanwege de negatieve uitstralingseffecten op het gevelbeeld en de openbare ruimte, maar ook vanwege de verkeersveiligheid.

**optie**

Voor de verkeersafwikkeling van bevoorradend verkeer en bezoekers is het acceptabel als de initiatiefnemer met de eigenaresse van de aangrenzende gronden (Severs) overeenkomt dat de ontsluitende route van haar bedrijfsgebouwen vanaf de Marktstraat tevens gebruikt wordt als een tweede ontsluiting van het supermarktkavel.

Deze optie is wellicht zinvol als dit een betere ruimtelijke opzet van de bebouwing, en met name een efficiëntere inrichting van de buitenruimte mogelijk maakt.

## MILIEU

Uiteindelijk zal het plan uiteraard moeten voldoen aan allerlei wettelijk verplichte milieueisen. Sommige van die aspecten hebben een ruimtelijke component (waarbij vanaf start van de planvorming rekening mee gehouden kan worden), terwijl andere aspecten een meer bouwtechnische oplossing vragen. Hieronder zijn vast enkele aandachtspunten genoemd.

### **milieuzonering**

Op grond van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering valt een supermarkt in de categorie 1. Daarbij hoort een richtafstand van 10 meter tussen een bedrijfsbestemming en de gevel van een woning.

### **geluid**

De locatie ligt in een woonomgeving. De ervaring leert dat een supermarkt in een woonomgeving overlast kan veroorzaken. Afhankelijk van de bebouwingsopzet en de tijdstippen van de bevoorrading kan het wenselijk zijn om bij de nieuwbouw direct een in pandige laad- en losvoorziening te realiseren. Daarnaast is het van belang om de totale opzet van bebouwing en inrichting zodanig vorm te geven dat omwonenden zo weinig mogelijk (over)last hebben van manoeuvrerend vrachtverkeer.

Op het laden en lossen in de nachtperiode zijn de voorschriften uit het Activiteitenbesluit van toepassing.

De aanbeveling is om de gewenste omvang van de supermarkt akoestisch te laten onderzoeken om problemen achteraf te voorkomen. Het gaat dan niet alleen om verkeer, maar ook om bijvoorbeeld de geluidbronnen op het dak.

### **luchtkwaliteit**

Luchtkwaliteit is een aandachtspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op voorhand wordt niet verwacht dat de beoogde (her)ontwikkeling in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervoor zal te zijner tijd wel een onderbouwing plaats moeten vinden.

### **afkoppeling regenwater**

In de eerste helft van 2015 wordt een nieuw regenwaterriool aangelegd in de Gasthuisstraat. Het uitgangspunt is om het terrein van de Lidl inclusief de dakvlakken van de bebouwing hierop af te koppelen.

## bijlage streefbeelden

---

### TOELICHTING

De streefbeelden geven de ambitie en de sfeer weer. Het beeldmateriaal is dus niet letterlijk bedoeld. Op iedere locatie zal telkens weer bepaald moeten worden wat passend is. Dat geldt dus ook voor de opgave aan de Gasthuisstraat.

De foto's in deze bijlage zijn genomen in Leens (in het noorden van de provincie Groningen). Als onderdeel van een herontwikkeling van het dorpscentrum, waar ook een gedeelte van het oude dorpslint deel van uitmaakt, zijn in een nieuw bouwblok twee supermarkten opgenomen. Verder zijn de plinten ingevuld met winkelunits een zorgvoorziening. Ruimte voor bevoorradend verkeer is in het bouwblok geïntegreerd.

Op de verdiepingen wordt gewoond. De appartementen hebben een gemeenschappelijke tuin op het dak van de supermarkten.

De beelden zijn bedoeld als illustratie voor de gevelwand aan de Gasthuisstraat in het geval van volledige sloop en nieuwbouw.

Een separate bijlage verkend schetsmatig de mogelijkheden voor de benadering waarbij de bestaande voorgevels (deels) behouden blijven).



De Jumbo bevindt zich achter het front van vier 'panden'



De Aldi bevindt zich achter het front van drie 'panden'

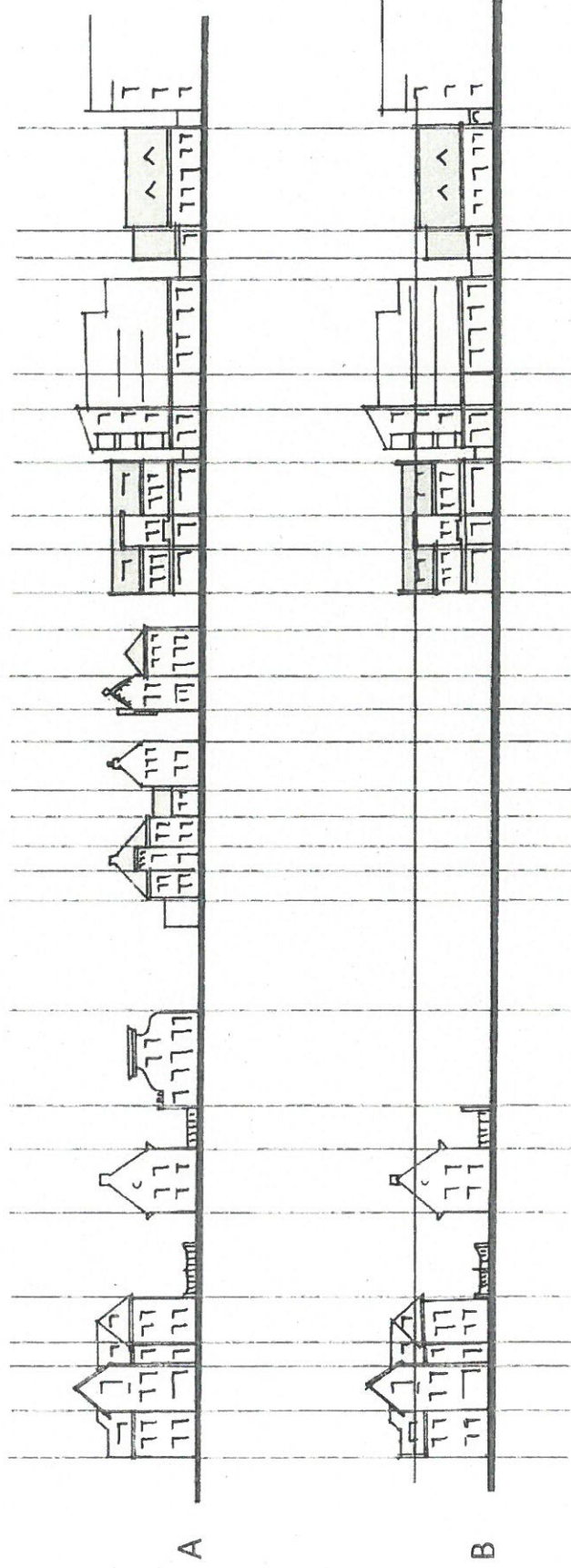




Entree inpandige bevoorradingshof voor beide supermarkten (boven)



# Lidl Kaatsheuvel | analyse gevelbeeld Gasthuisstraat



A

bestaande situatie

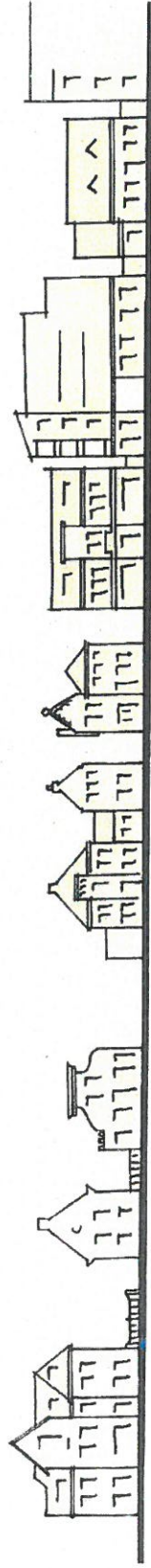
B

ritmes en geleiding: de gevelwand kent een rijk en fijnmazig samengestelde ritmiek in onbebouwde openingen en gevelcomponenten de laagste bouwhoogte (nok) is ongeveer gelijk aan 3 x een standaard verdiepingshoogte verder zijn de verschillen in kapvorm, goot- en nokhoogten een wezenlijk onderdeel van de karakteristiek

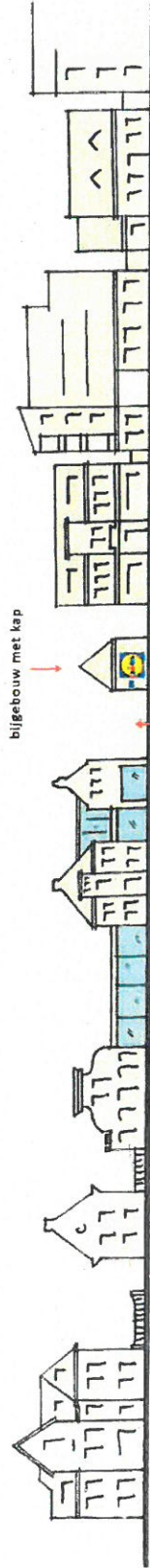
## Conclusie

bij een herontwikkeling die uitgaat van volledige sloop, ontstaat, gelet op het programma, een zware architectonische opgave voor een eigentijds herstel van het lint

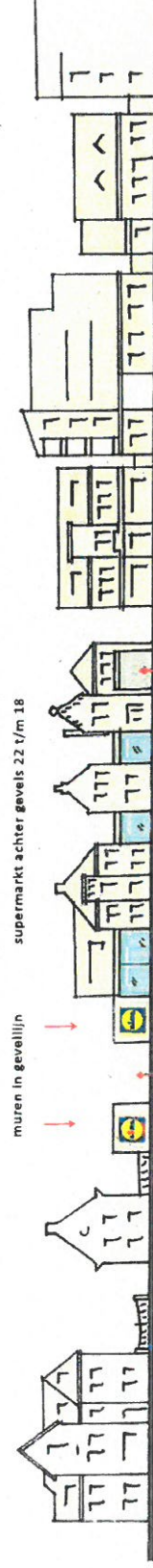
# Lidl Kaatsheuvel | behoud gevels Gasthuisstraat



huidig gevelbeeld



variant 1



variant 2



12345

25

Deze kaart is noordgericht  
 Perceelnummer  
 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing  
 Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 17 september 2014  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

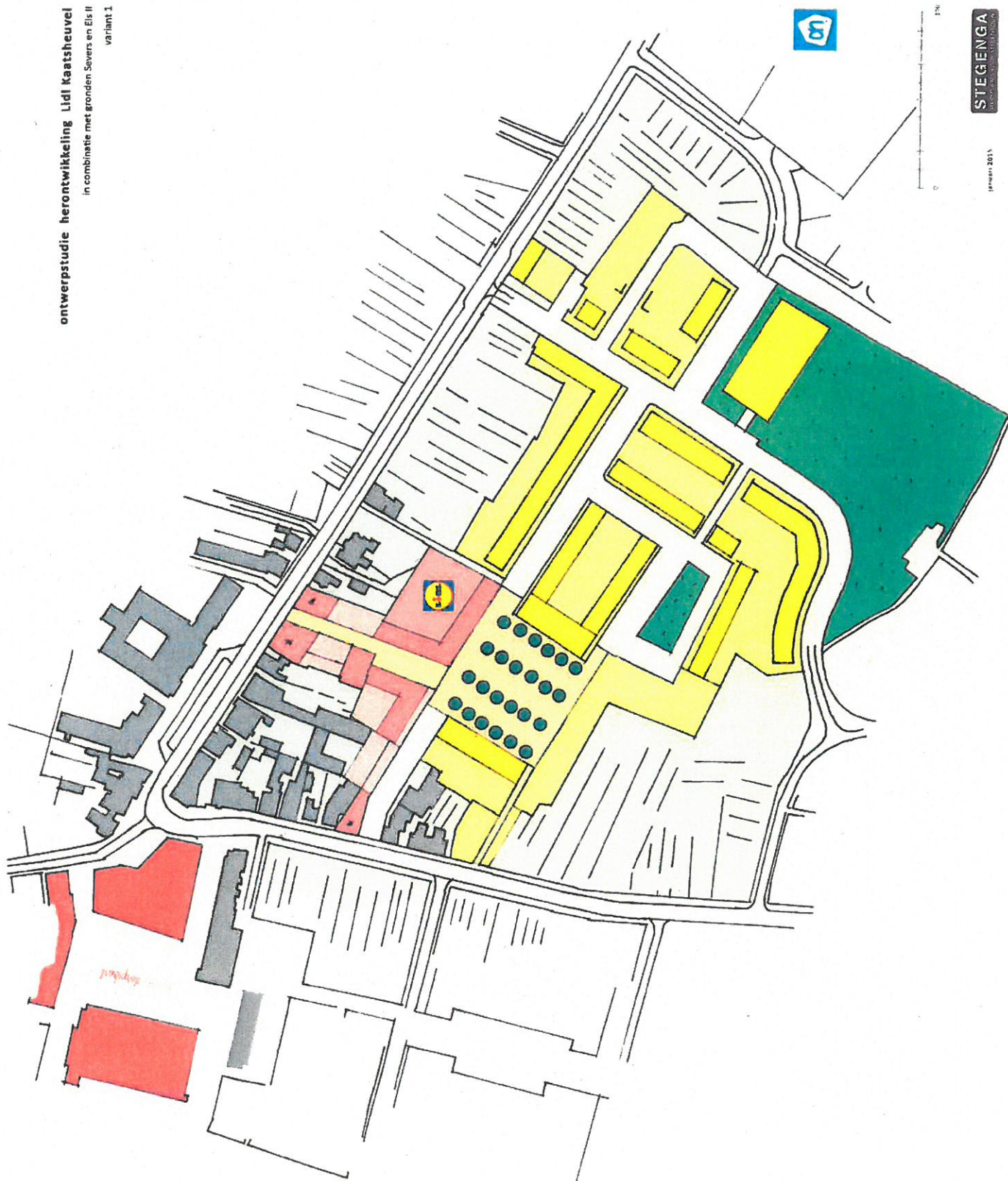
Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente  
 Sectie  
 Perceel

LOON OP ZAND  
 L  
 3352



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



in combinatie met gronden Severs en Els II  
variant 2

