

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

**BEHOREND BIJ HET
BESTEMMINGSPLAN
Julianaterrein
en
Prins Bernhardweg 11
GEMEENTE LOCHEM**

Opdrachtnummer : 08.315
IDnr. :
Datum : mei 2018
Versie : v3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. :

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	ZIENSWIJZEN.....	5
2.1	Lidl	5
2.2	Waterschap Rijn en IJssel	5
2.3	Stuurgroep Landstad Lochem	8
2.4	Reclamant - Noorderbleek 15	12
2.5	Reclamant - Noorderbleek 21	13
2.6	Reclamant - Noorderwal 22H.....	14
2.7	Reclamant - Noorderwal 22D.....	16
2.8	Reclamant - Noorderwal 21D.....	18
2.9	Reclamant - Noorderbleek 33	21
2.10	Reclamant - Noorderwal 21A.....	22
2.11	Reclamant (Achmea) – namens Noorderwal 21C.....	23
2.12	Reclamant - Noorderbleek 71	26
2.13	Reclamant - Noorderbleek 46	27
2.14	Reclamant - Berkelplein 7	28
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	31
3.1	Inleiding	31

1 INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Julianaterrein en Prins Bernhardweg 11 heeft vanaf 1 februari 2018 voor de duur van zes weken tot en met 14 maart 2018 in ontwerp ter inzage gelegen.

In deze periode is door 14 reclamanten een zienswijze ingediend.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 Lidl

Zienswijze

Koppeling oude en nieuwe locatie

Uit het plan blijkt dat de bestaande Lidl supermarkt aan de Prins Bernhardweg 11 verplaatst wordt naar de Julianaweg, waar een grotere supermarkt mogelijk wordt gemaakt.

Het ontwerpplan laat toe dat een nieuwe supermarkt gevestigd mag worden aan de Julianaweg en Lidl de bestaande supermarkt aan de Pr. Bernhardweg 11 blijft exploiteren terwijl dat niet de bedoeling is.

Lidl verzoekt alsnog een koppeling te maken dat een supermarkt aan de Julianaweg niet eerder in gebruik mag worden genomen dan nadat de exploitatie van de supermarkt aan de Pr. Bernhardweg 11 is beëindigd.

Dienstenrichtlijn

Het ontwerpplan gaat niet in op de vraag of dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de Dienstenrichtlijn.

Lidl verzoekt in de toelichting alsnog te motiveren dat het plan voldoet aan art. 15 van de Dienstenrichtlijn.

Conclusie

Lidl verzoekt de genoemde punten te verwerken in het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

De doelstelling is inderdaad de bestaande Lidl-supermarkt aan de Prins Bernhardweg 11 te verplaatsen naar de Julianaweg en de huidige vestiging aan de Prins Bernhardweg niet langer als supermarkt te exploiteren. Zoals reclamant aangeeft bestaat de mogelijkheid om via het overgangsrecht zowel de bestaande als nieuwe supermarkt te exploiteren. De planregels zullen op dit punt worden aangescherpt, waarin wordt opgenomen dat een supermarkt aan de Julianaweg niet eerder in gebruik mag worden genomen dan nadat de exploitatie van een supermarkt aan de Prins Bernhardweg 11 is beëindigd.

De toelichting is aangevuld met een motivering dat aan art 15 van de Dienstenrichtlijn wordt voldaan.

2.2 Waterschap Rijn en IJssel

Zienswijze

Het voorliggende plan voldoet nog niet op alle punten aan de memo uitgangspunten WRIJ dd 11 oktober 2017.

Waterveiligheid

Uit de NBW-toetsing is gebleken dat het plangebied niet voldoet aan de normering $T = 100$.

Er moeten maatregelen worden getroffen om de waterveiligheid op orde te brengen. w.o. het aanleggen van een kade in het plangebied.

WRIJ verzoekt dit aspect op te nemen in de waterparagraaf en uit te werken in het waterhuishoudkundig plan. Voor het aanleggen van een kade moet een watervergunning worden aangevraagd.

Wateroverlast

De locatie Julianaweg is een inbreidingslocatie. Op het terrein wordt nu een gebouw van ruim 2300m² en parkeerplaats mogelijk gemaakt. Vanwege deze schaalgrootte en verharding, verzoekt het WRIJ om een uitwerking van de benodigde retentievoorzieningen en deze op te nemen in het waterhuishoudkundig plan.

Grenzend aan het plangebied ligt een laaggelegen achterpad van woningen aan het Berkelplein. In de huidige situatie watert dit af op het braakliggend terrein en de Berkel.

Bij de aanleg van de kade zal de afwatering richting de Molenbeek verlegd moeten worden. Ook hier het verzoek dit op te nemen bij de uitwerking van het de hemelwaterafvoer in het waterhuishoudkundig plan.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Het is niet duidelijk of er vanuit het plangebied (hemel)water op het oppervlaktewater wordt geloosd en of dit leidt tot verslechtering van de waterkwaliteit.

WRIJ verzoekt dit in de waterparagraaf te verduidelijken.

Inrichting en beheer

De Berkel en de Molenbeek zijn watergangen die in beheer zijn van het waterschap.

In het vooroverleg heeft het WRIJ aangegeven dat de Molenbeek slecht bereikbaar is voor rijdend onderhoud.

Indien het niet mogelijk is om via het terrein aan de Julianaweg de Molenbeek te bereiken voor onderhoud, wenst het WRIJ o.a. een obstakelvrije onderhoudsstrook aan de noordzijde van de beek.

Ook is onduidelijk hoe het onderhoud van de Molenbeek gewaarborgd blijft.

Verzoek dit nader uit te werken in de waterparagraaf.

WRIJ verzoekt om aanpassing van de waterparagraaf en watertoetstabel en een waterhuishoudkundig plan toe te voegen.

Antwoord gemeente

Door initiatiefnemer is mede naar aanleiding van deze reactie c.q. zienswijze een nadere watertoets uitgevoerd. De toets is verwoord in de rapportage "Watertoets Lidl, Julianaweg te Lochem" d.d. 23 mei 2018 van E-consultancy en opgenomen in de bijlage 5 van dit bestemmingsplan.

Waterveiligheid

Binnen de planlocatie is een waterkering gelegen, de "Berkelkade", welke momenteel een te lage kadehoogte heeft. Dit betekent dat de locatie in een T=100 situatie kan overstromen.

Waterschap Rijn en IJssel en de gemeente Lochem hebben afgesproken dat bij de herontwikkeling van het gasfabrieksterrein de kade op hoogte wordt gebracht. Het NBW-knelpunt wordt opgelost.

Mogelijke maatregelen die getroffen kunnen worden om de het knelpunt op te lossen zijn: het ophogen van de te laag gelegen terreinen tot min. 12,17

m+ NAP, of het aanbrengen van een kade, dan wel damwand. Gemeente Lochem en het Waterschap onderzoeken, in overleg met omwonenden en initiatiefnemer, welke maatregel de voorkeur heeft.

Voor een kade adviseert het waterschap een waakhoogte van 0,5 m boven het toetsingspeil aan te houden. De kadehoogte zal dus minimaal 12,67 m +NAP moeten bedragen om te voldoen aan de NBW-norm. Daarnaast is het van belang dat de kade buiten de onderhoudszone (4 m) van de Berkel is gelegen.

Binnen de begrenzing van de planlocatie van de nieuwe ontwikkeling wordt ruimte gereserveerd voor de aanleg van een kade. Het bevoegd gezag is verantwoordelijk voor het realiseren van het deel van de grondophoging, kade of damwand die buiten de begrenzing van de planlocatie is gelegen.

Wateroverlast

Het achterpad van de bewoners blijft op de bestaande hoogte en wordt voorzien van een riolering, die aansluit op het Lidl terrein en zorg draagt voor de afwatering.

De afstroming van hemelwater richting gebouwen en de aangrenzende percelen wordt voorkomen door de bestrating onder afschot te leggen. Afwatering richting de achtertuinen van de aanliggende woningen wordt daarmee voorkomen.

Tuinen, pad en terrein sluiten nu qua hoogte op elkaar aan. Door de aanleg van een kade wordt voorkomen dat water vanuit de Berkel het plangebied of de tuinen kan instromen

Oppervlaktewaterkwaliteit

De watertoets maakt duidelijk dat het hemelwater in de planlocatie wordt geborgen en afgevoerd.

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater worden aangesloten maar separaat binnen het plangebied worden verwerkt.

De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.

De initiatiefnemer is voornemens de infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan te dimensioneren conform 55 mm. Dit komt overeen met een berging van 418 m3. Het restant van de totale wateropgave (142 m3) zal op maaiveld worden geborgen binnen de plangrenzen.

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is een alternatief uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen middels infiltratiekratten.

Om 418 m3 met kratten te kunnen bergen zijn in totaal 1.003 kratten benodigd. En een oppervlak van 725 m2. Onderzijde kratten zijn gelegen op 10,85 m +NAP. Hemelwater zal zoveel mogelijk oppervlakkig worden opgevangen en worden afgevoerd.

Op basis van de resultaten van de infiltratiemetingen (geotechnisch onderzoek KRG), bodemopbouw en textuur worden geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem. Indien het systeem wordt voorzien van een knijpconstructie en hemelwater vertraagd wordt afgevoerd op het oppervlaktewater mag de afvoer niet meer bedragen dan 0,64 l/s (norm 0,8 l/s/ha).

Het beschreven systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij in een korte tijd 55 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie

waarbij in een korte tijd meer regen valt dan 55 mm zal water overstorten op de Berkel eventueel kan tijdelijk een water-op-sstraat situatie ontstaan. In een zeer extreme situatie (T=100 + 10%) zou dit kunnen leiden tot een waterschijf op het terrein van maximaal 2,5 tot 3,0 cm. Door de bestrating onder afschot te leggen naar het midden van het plan wordt afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen voorkomen.

Inrichting en beheer

De Berkel en de Molenbeek zijn watergangen die in beheer zijn van het waterschap.

De eigendomsgrens van de supermarkt komt tot aan de waterlijn te liggen. Het beheer van de watergang wordt eenzijdig naar de noordzijde gebracht. Daar waar lichtmasten en bomen het beheer belemmeren zal in overleg tot een oplossing worden gekomen. Het beheer van het deel van de watergang dat haaks op de Julianaweg ligt, zal tweezijdig blijven plaatsvinden omdat het te breed is om eenzijdig te beheren.

De toelichting is hierop aangevuld.

2.3 Stuurgroep Landstad Lochem

Zienswijze

De stuurgroep maakt zich nog steeds zorgen over het aantal openbare parkeerplaatsen. Ondanks de extra plaatsen die zijn opgenomen voor de binnenstad zijn er nog steeds ca. 50 openbare plaatsen minder dan in de huidige situatie.

Ook staat de afname haaks op de kwaliteitsverbetering. Om een aantrekkelijke binnenstad te maken met meer bezoekers, zijn meer parkeervoorzieningen in de centrumring of ondergronds nodig.

De oplossing aan de Pr. Bernardweg 11 wordt niet gezien in het belang voor klanten van de ondernemers aan de Grote markt en het Westelijk deel van het centrum. Daarvoor is de afstand te groot.

De kracht van de huidige parkeervoorzieningen is de korte loopafstand tot de verschillende winkels.

Samengevat:

- De stuurgroep is niet tegen de komst van de supermarkt aan de Julianaweg maar kan niet instemmen met de voorgestelde invulling vanwege de verslechtering van parkeervoorzieningen.
- De afname met het aantal parkeerplaatsen in de centrumring strookt niet met de intenties van de afgesloten Retail deal.
- De onduidelijkheid van het ontwerp bestemmingsplan over beoogde bestemming/functies en de onderbouwing daarvan draagt niet bij aan de maatschappelijke discussie. De stuurgroep is van mening dat het beter is te kiezen voor een ruimer bestemmingsplan dat meer oplossingen mogelijk maakt.

Als bijlage heeft de stuurgroep een uitgewerkte andere constructieve oplossing ingevoegd.

Antwoord gemeente

De gemeente ziet in de voorgestane ontwikkeling een versterking van de binnenstad en zeker geen strijdigheid met haar eigen beleid.

De herplaatsing van de supermarkt van de prins Bernhardweg 11 naar het Julianaterrein wordt als een kans gezien voor de verdere versterking van de (detailhandel) structuur van Lochem.

Juist de combinatie van de compacte binnenstad met grootwinkelbedrijven direct aan de centrumring draagt bij aan de (economische) wisselwerking tussen binnenstad en kernrand.

De mogelijke herinrichting van de Julianaweg, welke voortkomt uit het verkeersstructuurplan en de ruimtelijke visie binnenstad, kan ook met de voorgestelde inrichting van dit bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Tevens wordt de relatief grote concentratie van grootwinkelbedrijven aan de noordoostzijde van de binnenstad, met deze verplaatsing beter gespreid.

Het aantal parkeerplaatsen neemt toe ten opzichte van de huidige situatie en ook voor de binnenstad bezoekers blijven nog ca. 40 parkeerplaatsen beschikbaar aan de oostzijde van de supermarkt.

De planontwikkeling aan de Julianaweg is in lijn met de Structuurvisie 2012-2020 en ook in lijn met de recent in bestuurlijk behandeling genomen verkeerstructuurplan en de ruimtelijke visie binnenstad.

Parkeren

Gemeentelijk beleidskader

De nota mobiliteit (2008 en gedeeltelijke herziening 2016) is het gemeentelijk waarin het beleidskader met betrekking tot parkeren is vastgelegd.

De gemeente Lochem hanteert een parkeernorm de maximale parkeerkencijfers van het CROW op basis van de classificatie weinig stedelijk en centrum schil.

Verder staat in de Nota Mobiliteit vermeldt:

Het realiseren van de parkeereis, bij het afgeven van omgevingsvergunningen, op het eigen terrein blijft het startpunt. Als het realiseren van deze parkeereis niet haalbaar (financieel, ruimtelijk, kwalitatief) is en de ontwikkeling van maatschappelijk en/of economisch belang wordt geacht, kunnen we van de parkeereis voor de centrumgebieden van Lochem en Gorssel afwijken en hanteren daarbij de volgende de volgende invalshoeken:

- *Een vrijstelling voor plannen met een parkeereis van maximaal 2 parkeerplaatsen.*
- *Een reductie van 20% op het werknemersgedeelte van de parkeereis (voorwaarde is wel dat de werkgever zich actief inzet om personeel met fiets en openbaar vervoer te laten reizen).*
- *De eis voor het eigen terrein laten vervallen, indien de realisatie van de parkeerplaatsen op het eigen terrein niet haalbaar is (ruimtelijk, financieel) en in het openbare gebied wel mogelijk is (op kosten van de aanvrager) binnen de geldende maximale loopafstand.*
- *De parkeereis kan worden verminderd indien er op de drukste momenten van de week restcapaciteit (> 20%) aanwezig is in het omliggende gebied en door het benutten van deze restcapaciteit kan worden voorzien in de parkeereis zonder dat de bezetting in de*

omgeving hoger wordt dan 80% op de verschillende momenten van de week.

- Er op het eigen terrein nog aantoonbaar structureel voldoende restcapaciteit aanwezig is.*
- Binnen het gereguleerde gebied (centrum Lochem) kan worden volstaan met een financiële bijdrage van € 2.500,- per parkeerplaats indien de parkeereis maximaal 10 parkeerplaatsen bedraagt. De financiële bijdrage wordt gestort in een gemeentelijk mobiliteitsfonds. Het mobiliteitsfonds is bedoeld om op een andere wijze te investeren in bereikbaarheid of parkeermanagement.*

Parkeersituatie Lidl, Julianaweg.

Een vertaling van deze parkeernormen naar de onderhavige situatie levert het volgende op.

De maximale parkeernorm, conform de CROW-richtlijn met de classificatie weinig stedelijk en centrum schil bedraagt 6,6 pp/100 m2 bruto vloeroppervlak (bvo).

De omvang van de supermarkt De omvang van de Lidl vestiging is 2.312m2 inclusief inpandig laden en lossen en 2.177 m2 exclusief inpandige laad- en losruimte.

Conform de CROW richtlijn worden inpandige gebouwde parkeer-voorzieningen niet gerekend tot het bvo.

Het benodigd aantal parkeerplaatsen, conform de maximale CROW norm, bedraagt derhalve 144 parkeerplaatsen op het drukste moment op basis van gemeentelijk beleid.

Het inrichtingsplan voor het gebied voorziet in 144 parkeerplaatsen aan de westzijde van de Lidl-vestiging, waarmee het plan dus voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm.

Praktijk

Praktijk leert dat deze gemeentelijke parkeernorm hoog is ten opzichte van het werkelijke gebruik.

Uit eerdere parkeerwaarnemingen in 2014 en 2017, uitgevoerd door BVA-verkeersadviezen blijkt dat de werkelijke gemeten parkeerbehoefte lager is dan een theoretische parkeerbehoefte gebaseerd op de maximale norm (zie navolgende tabel).

Voor de huidige Lidl-vestiging lag de werkelijke gemeten parkeerbehoefte op 4,7 pp/100m2. De berekende behoefte volgens CROW-norm bedraagt respectievelijk 5,6 pp/100m2 voor de gemiddelde en 6,6 voor de maximale norm.

	Omvang	Type	Werkelijke parkeervraag 2014 (piekmoment zaterdag)	Werkelijke parkeervraag 2017 (piekmoment zaterdag)	Berekende parkeerbehoefte (maximaal) o.b.v. CROW	Berekende parkeerbehoefte (gemiddeld) o.b.v. CROW
Albert Heijn	1.293m ²	Full-service supermarkt (middel/hoog)	168	208	72	60
Jumbo	1.544m ²	Full-service supermarkt (laag/middel)			98	82
Mitra	94m ²	Buurt- en dorpcentrum			5	3
		<i>Subtotaal</i>			<i>175</i>	<i>145</i>
Lidl	1.465m ²	Discountsuper markt	65	69	97	82

*Werkelijke parkeerbehoefte vs. parkeervraag o.b.v. CROW-richtlijn.
bron; BVA-verkeersadviezen, november 2017*

Een gemiddelde CROW-norm is daarmee nog hoger dan de werkelijk gemeten situatie.

Uitgaande van een gemiddelde CROW-parkeernorm van 5,6 pp/100m² zou in het gebied ca. 122 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor de Lidl-vestiging.

Het plan voorziet zoals voornoemd, in 144 parkeerplaatsen, waarmee ook nog voldoende parkeerplaatsen beschikbaar blijven voor bezoekers die ook de binnenstad bezoeken vanaf het Julianaterrein.

Nogmaals, van een verslechtering is geenszins sprake. Mee ook gezien het aantal openbare parkeerplaatsen dat aan de oostzijde van de Lidl-vestiging nog wordt gerealiseerd.

Openbaar parkeren

Sinds eind jaren '90 is het bestaande parkeerterrein aan de Julianaweg ingericht als tijdelijk parkeerterrein. Dit terrein is in een behoefte voor het centrum gaan voorzien. Wij gaan uit van 70 bestaande parkeerplaatsen aan de Julianaweg. Op het terrein van de bestaande Lidl aan de Prins Bernhardweg zijn thans 80 parkeerplaatsen beschikbaar.

Van de 70 bestaande openbare parkeerplaatsen aan de Julianaweg voor het centrum komen er 40 terug. Op het maatgevende moment dat de supermarkt Lidl de meeste parkerende klanten heeft (zaterdagmiddag) zijn er dus 30 parkeerplaatsen minder aan de Julianaweg. Voldoende restcapaciteit is dan nog te vinden aan de Mauritsweg en de Hanzeweg, beide op korte loopafstand van de Julianaweg en het centrum.

Netto komen er voor het centrum echter meer openbaar toegankelijke parkeerplaatsen bij. De bestaande parkeerplaats van de Lidl aan de Prins Bernhardweg gaat hier namelijk voor worden gebruikt. Momenteel telt dit terrein 80 parkeerplaatsen. De toekomstige huurder van het pand zal circa 15 parkeerplaatsen laten vervallen, zodat er nog 65 resterende. De maximale parkeerbehoefte van de huurder bedraagt 15 parkeerplaatsen. Hiermee resterende er voor openbaar parkeren nog 50 parkeerplaatsen.

Netto worden er als gevolg van dit bestemmingsplan derhalve 20 parkeerplaatsen toegevoegd.

Onduidelijkheid en ruimere oplossing bestemmingsplan

Laatste opmerking van reclamant over de onduidelijkheid wordt niet begrepen. Het bestemmingsplan maakt duidelijk wat de bedoeling is, namelijk het verplaatsen van de huidige Lidl-vestiging vanaf de Prins Bernhardweg 11 naar het Julianaterrein en de herlocatie van de fietsenwinkel van de Julianaweg naar Prins Bernhardweg 11. Het kiezen voor een bestemmingsplan dat meerdere oplossingen biedt zal leiden tot een globaler plan, dat ook kan leiden tot minder gewenste ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan biedt duidelijkheid over de belangrijkste aspecten (herplaatsing en omvang van de detailhandelveestigingen) en het aantal parkeerplaatsen.

Het alternatieve inrichtingsplan is niet opportuun, aangezien het gebruik maakt van gronden die niet tot het plangebied behoren en tevens niet verwerfbaar zijn voor deze ontwikkeling.

De toelichting van het bestemmingsplan is met voorgaande onderbouwing aangevuld.

2.4 Reclamant - Noorderbleek 15

Zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de bouw van een mega supermarkt aan de Julianaweg om volgende redenen.

Een zo grote supermarkt hoort op een bedrijventerrein eventueel grenzend aan een woonomgeving maar niet midden in een woonomgeving.

Rond 2012 waren er ook al plannen voor een supermarkt op de locatie van het vml gasfabriekterrein. Deze zijn toen om diverse redenen afgewezen w.o. de uitslag van het DPO.

Ook vanuit de directe woonomgeving waren er veel bezwaren. Nu is sprake van een nog grotere supermarkt.

Het accent wordt gelegd op met name het geluid achter de woongevels maar zal ook van invloed zijn op het woongenot op de Noorderbleek. Ook wordt de leefbaarheid ernstig aangetast door de toename van luchtvervuiling/fijnstof.

Als het plan doorgaat verdwijnt een deel van de woningen, gelegen aan de Noorderbleek, achter een megagebouw en met uitzicht op een grote blinde muur.

Bij de realisatie van de bouw van zo een groot pand, worden de uitbreidingsmogelijkheden in andere kernen stopgezet. Hierdoor worden de winkeliers in die kernen beperkt in hun zakendoen.

Antwoord gemeente

De bevoorrading van de supermarkt vindt aan de zuidzijde plaats vanaf de Julianaweg. Vrachtwagens rijden in een afgesloten bevoorradingssluis, zodat er geen sprake is van overlast.

Zeker niet voor de bewoners van de Noorderbleek, die op afstand wonen van het bevoorradingspunt en het gegeven dat de supermarkt juist voor hun situatie het eventuele geluid zal afschermen.

Het onderdeel geluid en fijnstof is ook berekend en nader toegelicht in het bestemmingsplan. Conclusie is dat deze aspecten geen overschrijding van de wettelijke normen voor de directe omgeving tot gevolg hebben. De woningen langs de Noorderbleek ondervinden navolgende geluidsbelasting als gevolg van de supermarkttontwikkeling.

Woning	Inrichtinggebonden verkeer (parkeerplaats)			Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus LAr,LT Avond- en nachtperiode		
	dag	avond	nacht	dag 1,5 m	avond 4,5 m	nacht
Noorderbleek 41-43	32	30	15	40	39	--
Noorderbleek 37-39	34	31	16	42	40	--
Noorderbleek 35	29	29	12	40	39	--
Noorderbleek 23	29	27	19	34	40	16
Noorderbleek 19	29	28	21	35	33	17
Noorderbleek 13	30	29	21	34	33	18
Geluidsbelasting in dB(A). Bron: Alcedo b.v. bijlage 2 toelichting bestemmingsplan						

In geen enkele situatie wordt de wettelijke norm overschreden. Er is dan ook nog steeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen aan de Noorderbleek.

Het is ontegenzegglijk zo dat het uitzicht voor de bewoners vanaf de Noorderbleek zal wijzigen en een deel van de inwoners zicht heeft op de achterkant van de beoogde supermarkt. De bouwhoogte van 6 meter van de supermarkt wordt daarentegen niet als hoog gezien. Ook in de vroegere situatie was sprake van bebouwing van dit terrein.

Tevens zal, wanneer geen sprake is van een supermarkt, er op het terrein andere bebouwing gerealiseerd worden, dat eveneens een wijziging in het uitzicht tot gevolg heeft. Woningbouw resulteert bijvoorbeeld al snel in bouwhoogten van 12 meter.

De vermeende verstoring van de concurrentiepositie van de overige winkeliers, waaronder ook de kleinere kernen, is onderzocht in het distributie planologisch onderzoek, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een verstoring en de beoogde verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt geen negatieve gevolgen heeft voor de winkelstructuur.

2.5 Reclamant - Noorderbleek 21

Zienswijze

Jaren geleden waren er ook al plannen voor een supermarkt op de locatie van het vml gasfabriekterrein. Deze zijn toen om diverse redenen afgewezen w.o. de uitslag van het DPO.

Ook vanuit de directe woonomgeving waren er veel bezwaren.

Het accent wordt gelegd op met name het geluid achter de woongevels maar zal ook van invloed zijn op het woongenot op de Noorderbleek.

Ook wordt de leefbaarheid ernstig aangetast door de toename van luchtvervuiling.

Een zo grote supermarkt hoort thuis op een bedrijventerrein eventueel grenzend aan een woonomgeving maar niet midden in een woonomgeving.

Reclamant maakt ernstig bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord gemeente

De zienswijze is grotendeels identiek aan de voorgaande zienswijze onder 2.4.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.4.

2.6 Reclamant - Noorderwal 22H

Zienswijze

Het ontwerpplan maakt het mogelijk een mega-supermarkt te realiseren op het Julianaterrein. Zo een bouwwerk zal een inbreuk betekenen op het woon- en leefmilieu in de woonwijk.

Mede omdat het ontwerp van het gebouw architectonisch landschapsvervuiling betekent, maar ook vanwege de gevolgen door de toename van verkeersbewegingen en de druk op parkeerruimte in de woonwijk.

Een dergelijk bouwwerk zal niet helpen aan de verfraaiing van de entree van Lochem aan die kant

Daarnaast past een zo grote supermarkt niet in een woonwijk maar zou in het gebied 'Hanzepoort' beter passen vanwege een betere bereikbaarheid, veiligheid en meer ruimte voor parkeren.

De gevolgen van de toename van het verkeer zijn niet exact in te schatten. Er wordt gewerkt met allerlei aannames en niet juist toegepaste CROW-normen.

Momenteel zijn er veel plannen om in de stad Lochem w.o. om de binnenstad aantrekkelijker te maken. Ook hierbij speelt het aantal parkeerplaatsen een rol.

Reclamant mist in de aanpak van alle plannen een totaalvisie van de gemeente die duidelijk het doel aangeeft waar men de komende jaren met Lochem naar toe wil.

Op de informatieavond in juni 2017 is het plan voor dit ontwerpplan in de openbaarheid gebracht. Toen bleek dat het plan eigenlijk al zo goed als vast stond. Geïnteresseerden konden tijdens die avond via een formulier een reactie geven. De gemeentelijke antwoorden hierop zijn als bijlage bij het ontwerpplan ingevoegd, zonder dit vooraf te communiceren met de geïnteresseerden.

Volgens reclamant lijkt het erop dat het ontwerpplan toegeschreven is naar de plannen van Lidl. Dit terwijl in 2009 reeds uit onderzoek is gebleken dat het Julianaterrein niet geschikt is voor vestiging van een supermarkt. Ook de ontwikkelingen voor het vestigen van een AH op het Julianaterrein, zijn in 2011-2012 beëindigd vanwege de vele bezwaren.

Antwoord gemeente

Verkeersproductie

Reclamant maakt melding van een te grote verkeersdruk die kan optreden als gevolg van de verplaatsing van de supermarkt.

In ogenschouw moet worden genomen dat ook in de huidige situatie sprake is van een Lidl-supermarktvestiging met verkeersbewegingen via de Prins Bernhardweg en Julianaweg.

Per saldo is sprake van een toename van ca. 700 mvtg/etmaal ten opzichte van de huidige situatie. Verdeeld over een etmaal vormt dit een relatief kleine toename die eenvoudig kan worden verwerkt via de Julianaweg.

In het verkeersstructuurplan zijn berekeningen opgenomen van de toekomstige verkeersintensiteiten op onder meer de Julianaweg. Hierbij is rekening gehouden met diverse ontwikkelingen, waaronder mobiliteitsgroei, groei bedrijventerrein wel en geen noordelijke rondweg etc. Voor de Julianaweg is dit in 2030 ca. 5.100 mvtg per etmaal, zonder de noordelijke rondweg en ca. 2.300 met noordelijke rondweg en een stringent ingericht centrumgebied.

In het Verkeersstructuurplan Lochem van juli 2017 wordt in de toekomstige situatie voor de Julianaweg uitgegaan van een zogenaamde 'Erftoegangsweg type A centrum', waarin sprake is van gemengd profiel met een duidelijke centrum gerichte uitstraling. Binnen dit profiel kan worden gekozen voor een mengvorm waarin fietsers en auto's gebruik maken van dezelfde verkeersruimte of het realiseren van aparte fietsstroken.

Het spreekt voor zich dat, nu de noordelijke rondweg op termijn gerealiseerd zal worden, nog meer mogelijkheden om een aantrekkelijke inrichting ontstaan, omdat de verkeersintensiteit significant zal afnemen. De stelling van reclamant dat met de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt onveilige en onacceptabele (verkeers)situaties ontstaan, wordt niet onderschreven.

Inrichting binnenstad en verkeersstructuurplan

Ook de beoogde herinrichting van de binnenstad, waarvoor een ontwerpproces loopt, kan met deze voorgestane ontwikkeling doorgang vinden. De situering van de nieuwe supermarkt laat voldoende ruimte in het wegprofiel van de Noorderbleek en Julianaweg om de beoogde herinrichting van de Julianaweg, met een sterkere groenstructuur, ten uitvoer te brengen.

De ruimtelijke visie voor de binnenstad geeft een goed beeld van de door reclamant gevraagd eindbeeld voor de binnenstad en directe omgeving. Zoals genoemd is deze ontwikkeling van de herplaatsing van de Lidl hiermee niet in strijd.

Hetzelfde geldt voor het Verkeersstructuurplan, waarin de toekomstige verkeersstructuur rondom de binnenstad e.o. is uitgewerkt. Hierin wordt de Julianaweg aangemerkt als 'Erftoegangsweg type A centrum'. Voor dit wegtracé van de Julianaweg wordt uitgegaan van een gemengd profiel, waarin fietsers en autoverkeer in de toekomst van hetzelfde wegprofiel gebruik maken. Ook kan worden gekozen voor fietsstroken in ditzelfde profiel, waarin de nadruk ligt op het verblijfskarakter. Die beoogde

herinrichting kan ook met de realisering van de supermarktvestiging in dit bestemmingsplan, ten uitvoer worden gebracht.

Parkeren

Verwezen wordt naar de beantwoording onder nummer 2.3 voor het onderdeel parkeren.

2.7 Reclamant - Noorderwal 22D

Zienswijze

1. Locatie is ongeschikt

Een gebouw van dergelijke omvang en de daaraan gekoppelde parkeerplaatsen, past niet in een woonomgeving.

Eerdere rapporten spreken zich uit tegen de vestiging van een supermarkt op dit terrein.

2. Boven regionale aantrekkingskracht

De mega supermarkt krijgt een regionaal karakter. Dit betekent een toename van de verkeersbewegingen van 10.000 tot 15.000 per week.

Dit is voor een woonomgeving onacceptabel.

3. Verkeersveiligheid

De verkeerstoename betreft ook de toename van verkeer tussen deze supermarkt en de andere twee supermarkten die gevestigd zijn aan het Graafschap terrein.

De verkeersveiligheid en bereikbaarheid van de woonomgeving rondom het terrein komt hierdoor in gevaar.

4. DPO

Het DPO die als bijlage bij het ontwerpplan is ingevoegd, worden veel zaken willekeurig uitgelegd.

De aantrekkingskracht geldt wel voor de omliggende gemeentes maar niet voor de omliggende Kernen van Lochem.

De uitbreidingscapaciteit voor supermarkten tot 2030 is met de komst van deze supermarkt vrijwel nihil.

De CROW norm voor supermarkten tegen de rand van een binnenstad zijn 6.6 plaatsen per 100 m² vvo.

Het DPO gaat uit van 5.6 plaatsen per 100 m².

Het DPO lijkt te zijn toegeschreven naar de supermarkt.

5. Andere visies voor de Binnenstad van Lochem

Het afwaarderen van de straten rondom het centrum tot 30 km wegen en het aan zo'n weg projecteren van een supermarkt met regio functie, strookt niet met elkaar.

6. Parkeerprobleem

Het aantal parkeerplaatsen voor de supermarkt zelf is niet toereikend. Ook de 36 beoogde plaatsen voor algemeen gebruik zijn niet genoeg.

Conclusie:

- Terrein is niet geschikt vanwege ligging in woonomgeving.
- Terrein is te klein.

- Capaciteit verkeer Julianaweg als 30km weg is onvoldoende en verkeersonveilig.
- Parkeerproblemen voor het hele centrum van Lochem.
- DPO is hier en daar tegenstrijdig en onduidelijk maar wel enthousiast over de supermarkt.

Antwoord gemeente

Locatie is ongeschikt

De locatie net buiten de rand van de binnenstad, met een goede bereikbaarheid en van voldoende omvang is geschikt voor de vestiging van een supermarkt. Getuige ook de vestiging van andere supermarkten, direct buiten de binnenstad.

Juist de combinatie van de compacte binnenstad met een grootwinkelbedrijven direct aan de centrumring draagt bij aan de (economische) wisselwerking tussen binnenstad en kernrand.

Boven regionale aantrekkingskracht en verkeer

In ogenschouw moet worden genomen dat ook in de huidige situatie sprake is van een Lidl-supermarktvestiging met verkeersbewegingen via de Prins Bernhardweg en Julianaweg.

Per saldo is sprake van een toename van ca. 700 mtvtg/etmaal ten opzichte van de huidige situatie. Verdeeld over een etmaal vormt dit een relatief kleine toename die eenvoudig kan worden verwerkt via de Julianaweg.

Verkeersveiligheid

Een mogelijk dubbelbezoek kan voortkomen, maar zit verwerkt in het aantal verkeersbewegingen op de Julianaweg en levert geen probleem op. De Julianaweg kan in de huidige en de toekomstige situatie de verkeersintensiteiten eenvoudig verwerken, zonder dat de veiligheid in het geding is.

DPO

Het DPO is een onafhankelijk onderzoek en géén doelredenering. Het onderzoek geeft duidelijk aan dat er nog ontwikkelingsruimte is. De stelling dat de aantrekkingskracht wel geldt voor de omliggende gemeentes, maar niet voor de omliggende kernen van Lochem wordt niet onderschreven.

Het DPO geeft de mogelijke effecten van de detailhandel in de direct omliggende kernen binnen de gemeente Lochem aan. Barchem en Laren zullen mogelijk er enig effect ondervinden. De overige kernen liggen op te grote afstand om nog effecten te kunnen meten.

De stelling dat met deze vestiging tot 2030 nergens meer een grotere uitbreiding van het aanbod plaats kan vinden, wordt niet onderschreven. Dit is afhankelijk van meerdere factoren en kan niet met deze stelligheid worden beweerd.

Het DPO gaat uit van 5,6 parkeerplaatsen per 100 m². Het bestemmingsplan gaat uit van 6,6 pp per 100 m² bvo (geen verkoopvloeroppervlak zoals reclamant meldt, maar van bruto vloeroppervlak). De tekst in het DPO is hierop aangepast.

Andere visies

De beoogde herinrichting van de binnenstad, waarvoor een ontwerpproces loopt, kan met deze voorgestane ontwikkeling doorgang vinden. De situering van de nieuwe supermarkt laat voldoende ruimte in het wegprofiel van de Noorderbleek en Julianaweg om de beoogde herinrichting van de Julianaweg, met een sterkere groenstructuur, ten uitvoer te brengen.

Hetzelfde geldt voor het Verkeersstructuurplan, waarin de toekomstige verkeersstructuur rondom de binnenstad e.o. is uitgewerkt. Hierin wordt de Julianaweg aangemerkt als 'Erftoegangsweg type A centrum'. Voor dit wegtracé van de Julianaweg wordt uitgegaan van een gemengd profiel, waarin fietsers en autoverkeer in de toekomst van hetzelfde wegprofiel gebruik maken. Die beoogde herinrichting kan ook met de realisering van de supermarktvestiging in dit bestemmingsplan, ten uitvoer worden gebracht.

Parkeerprobleem

Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de beantwoording in zienswijze 2.3. Parkeren vormt geen probleem.

2.8 Reclamant - Noorderwal 21D

Zienswijze

Reclamanten wonen ten zuiden van het plangebied. De nieuwe Lidl supermarkt komt op 22m afstand van de woning van reclamanten en heeft zeer nadelige gevolgen.

Aantasting van ons woongenot

De bouw van een megasupermarkt gaat een grote stempel drukken om de omgeving en past niet in de woonwijk.

Het uitzicht van reclamanten wordt belemmerd door een 6 meter hoge muur aan de voorzijde en 40 meter aan de achterzijde.

Het woongenot wordt onaanvaardbaar aangetast.

Geluidsoverlast

De megasupermarkt zal leiden tot enorme verkeers aantrekking; de verwachting is 15000 verkeersbewegingen meer dan de huidige situatie.

De verkeerstoename zal leiden tot grote parkeerproblemen in Lochem.

Daarnaast zal er sprake zijn van extra veel geluidsoverlast en een toename van fijnstof.

Gezondheid

Reclamanten hebben een centrale WTW-aansluiting in de woning, waardoor de toename van verkeersbewegingen en dus veel fijnstof, van grote invloed zal zijn op de gezondheid van reclamanten de woning.

Vraag is dan ook of onderzoek is gedaan naar de gevolgen van deze toename van verkeersbewegingen?

Reclamanten zijn bezorgd voor hun gezondheid.

Toename van de verkeersonveiligheid

De Julianaweg is niet geschikt voor de grote toename van het verkeer.

Reclamanten missen in het bestemmingsplan het verplichte parkeerbeleid en maken zich zorgen over de parkeerproblemen.

Waardevermindering van de woning

Het plan heeft een negatieve invloed op het leefmilieu en woongenot van reclamanten.

Een planschadeclaim is dan ook wenselijk.

Tot slot

Gezien de grootte van de Lidl, rijst de vraag of sprake is van een supermarkt of detailhandel. In het laatste geval is dat nadelig voor de plaatselijke middenstand.

Reclamanten verzoeken het ontwerpplan niet vast te stellen.

Antwoord gemeente

Uitzicht

Het uitzicht vanaf de Brouwershof zal weliswaar wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie, maar niet tot onacceptabele situaties. De afstand tot de supermarkt bedraagt ca. 25 meter. De bouwhoogte van 6 meter van de supermarkt zal niet leiden tot een onacceptabel ruimtelijk beeld. De bouwmassa is zelfs relatief laag, zeker ook gezien de bouwhoogte en massa van het tegenoverliggende woonblok Brouwershof.

Ook in de vroegere situatie was sprake van bebouwing op dit terrein.

Tevens zal, wanneer geen sprake is van een supermarkt, er op het terrein andere bebouwing gerealiseerd worden, dat eveneens een wijziging in het uitzicht tot gevolg heeft. Woningbouw resulteert bijvoorbeeld al snel in bouwhoogten van 12 meter.

Geluid, fijnstof en gezondheid

Het onderdeel geluid en fijnstof is ook berekend en nader toegelicht in het bestemmingsplan. Conclusie is dat deze aspecten geen overschrijding van de wettelijke normen voor de directe omgeving tot gevolg hebben. De woningen langs de Noorderwal ondervinden navolgende geluidsbelasting als gevolg van de supermarktontwikkeling.

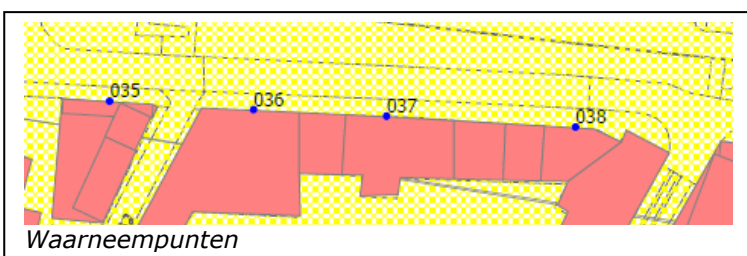
In geen enkele situatie wordt de wettelijke norm overschreden. Er is dan ook nog steeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen aan de Noorderbleek.

In onderstaande tabel zijn de berekende geluidsbelastingen op de appartementen in Brouwershof nog eens weergegeven.

	Locatie	Hw*	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus LAr,LT, dagperiode		
			dag	avond	nacht
32-a	Appartementen Noorderwal 12a/13a/14a	1,5	41,39	38,57	20,66
32-b	Appartementen Noorderwal 12a/13a/14a	4,5	43,43	40,60	23,05
32-c	Appartementen Noorderwal 12a/13a/14a	7,5	43,74	40,91	23,79
33-a	Appartementen Noorderwal 12b/13b/14b	1,5	41,42	38,53	23,95
33-b	Appartementen Noorderwal 12b/13b/14b	4,5	43,42	40,50	26,55
33-c	Appartementen Noorderwal 12b/13b/14b	7,5	43,67	40,77	26,85
34-a	Appartementen Noorderwal 12c/13c/14c	1,5	40,13	37,15	25,09
34-b	Appartementen Noorderwal 12c/13c/14c	4,5	42,25	39,25	27,51
34-c	Appartementen Noorderwal 12c/13c/14c	7,5	42,69	39,72	28,01

36-a	Appartementen Noorderwal 21a-g, 22a-i, 23	2	38,58	36,02	28,6
36-b	Appartementen Noorderwal 21a-g, 22a-i, 23	5,5	40,66	38,17	31,54
36-c	Appartementen Noorderwal 21a-g, 22a-i, 23	9	41,16	38,66	31,81
37-a	Appartementen Noorderwal 21a-g, 22a-i, 23	2	37,75	35,16	26,27
37-b	Appartementen Noorderwal 21a-g, 22a-i, 23	5,5	39,68	37,18	29,91
37-c	Appartementen Noorderwal 21a-g, 22a-i, 23	9	40,17	36,66	30,29
37-d	Appartementen Noorderwal 21a-g, 22a-i, 23	12,5	40,22	37,71	30,23
38-a	Appartementen Noorderwal 21a-g, 22a-i, 23	2	34,02	31,35	21,16
38-b	Appartementen Noorderwal 21a-g, 22a-i, 23	5,5	36,17	33,59	25,08
38-c	Appartementen Noorderwal 21a-g, 22a-i, 23	9	36,75	34,16	25,75
38-d	Appartementen Noorderwal 21a-g, 22a-i, 23	12,5	37,17	34,56	25,76

* Waarneemhoogte



Voor het Langtijdgemiddelde wordt in geen enkele situatie aan de Brouwershof de wettelijke grenswaarde overschreden.

Voor het inrichtingsgebonden verkeer wordt alleen ter plaatse van de appartementen aan de Noorderwal 12a-b-c/13a-b-c/14a-b-c- in de avondperiode de voorkeursgrenswaarde met 1 dB(A) overschreden. Het inrichtingsgebonden verkeer (het verkeer op de openbare weg), van en naar het bedrijf, wordt beoordeeld volgens de circulaire "Beoordeling geluidshinder wegverkeer in verband met vergunningverlening Wet milieubeheer".

Conform deze circulaire moeten de akoestisch herkenbare geluidsniveaus, veroorzaakt door wegverkeersbewegingen van en naar het bedrijf (in casu de supermarkt), separaat van de geluidsniveaus vanwege het bedrijf zelf te worden berekend.

De berekende geluidsbelasting bedraagt in de avondperiode voor de appartementen 21 a-g, 22a-1 en 23, 46 dB(A). Hiermee is sprake van 1 dB(A) overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

De geluidswering van de appartementen is voldoende om wel te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 35 dB(A).

Voor de appartementen in de Brouwershof, waaronder reclamant, wordt in alle situaties voldaan aan de voorkeursgrenswaarden.

Luchtkwaliteit

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.3.2. opgenomen dat voldaan wordt aan het Besluit Luchtkwaliteit. Ter verduidelijking. De concentratie Pm10 (fijn stof) bedraagt ter plaatse van de



locatie Julianaweg 17,4-18,5 µg/m³. Voor PM_{2,5} is de concentratie 10,6-11,2 µg/m³. Hiermee wordt ruim voldaan aan de wettelijke norm van respectievelijk 40 en 25 µg/m³.

De toename als gevolg van de supermarkt is eveneens berekend en in paragraaf 4.3.2. toegelicht. De toename bedraagt voor PM₁₀ 0,14 µg/m³. Er wordt ruim voldaan aan de grenswaarden en van gezondheidsrisico's is geen enkele sprake als gevolg van de voorgestane supermarkt vestiging.

Verkeersveiligheid

Er is geen sprake van een toename van de verkeersonveiligheid in het gebied.

Per saldo is sprake van een toename van ca. 700 mtvtg/etmaal ten opzichte van de huidige situatie. Verdeeld over een etmaal vormt dit een relatief kleine toename die eenvoudig kan worden verwerkt via de Julianaweg.

Waardevermindering

Het staat reclamant vrij om gebruik te maken van een planschadeclaim. In hoeverre sprake is van een waardevermindering van de appartementen zal moeten worden aangetoond. Belangrijk hierin is onder meer een vergelijking tussen de bouwmogelijkheden en bestemming die het huidige bestemmingsplan op het Julianaterrein toestaat ten opzichte van het nieuwe bestemmingsplan.

Tot slot, distributie planologisch onderzoek

Het uitgevoerde distributie planologisch onderzoek, dat in de bijlage van het bestemmingsplan is opgenomen geeft als conclusie dat de bestaande detailhandel geen noemenswaardige hinder zal ondervinden van de nieuwe supermarkt.

2.9 Reclamant - Noorderbleek 33

Zienswijze

Reclamanten kijken straks uit op een metershoge muur en vrezen voor overlast vanwege het grote aantal autobewegingen nl. 15.000 per week.

Een eerder voorgestelde bouw aan de Hanzeweg, lijkt om meerdere redenen een veel beter plan.

- Verkeerschaos nabij het centrum van Lochem wordt voorkomen.
- Aan de Hanzeweg is ruimte genoeg.
- Aan de Hanzeweg is al een supermarkt gevestigd; door niemand wordt overlast ondervonden.
- Er zijn geen omwonenden, dus niemand heeft last van de toename van verkeersbewegingen.
- Voor een groot aantal mensen wordt het woongenot niet aangetast.

Reclamanten hopen dat de locatie wordt gewijzigd naar de Hanzeweg. In geval het plan toch doorgang vindt, verzoeken reclamanten om rekening te houden met een flinke groenstrook voor de metershoge muur.

Antwoord gemeente

De locatie Julianalaan wordt juist gezien als een goede locatie voor de hervestiging van de Lidl supermarkt. De ligging aan de rand van de binnenstad maakt een combinatiebezoek supermarkt-binnenstad goed mogelijk. De verplaatsing betekent verder een betere spreiding van de supermarkten rondom de binnenstad.

De Julianaweg kan eenvoudig het verkeer verwerken en er is geen sprake van een te grote verkeersbelasting. De weg blijft een erftoegangsweg en zal dit ook blijven.

Het is ontegenzeggelijk zo dat het uitzicht voor de bewoners vanaf de Noorderbleek zal wijzigen en een deel van de inwoners zicht heeft op de achterkant van de beoogde supermarkt. De bouwhoogte van 6 meter van de supermarkt wordt daarentegen niet als hoog gezien. Ook in de vroegere situatie was sprake van bebouwing van dit terrein.

Tevens zal, wanneer geen sprake is van een supermarkt, er op het terrein andere bebouwing gerealiseerd worden, dat eveneens een wijziging in het uitzicht tot gevolg heeft. Woningbouw resulteert bijvoorbeeld al snel in bouwhoogten van 12 meter

2.10 Reclamant - Noorderwal 21A

Zienswijze

Reclamant maakt de volgende opmerkingen.

- De verplichte verwijzing naar het parkeerbeleid of CROW-gegevens ontbreekt.
- De geplande Lidl-vergroting is bedoeld om het niet-levensmiddelen assortiment te vergroten en is hiermee in strijd met het ontwerpplan.
- Het is onaanvaardbaar dat vlak voor de verkiezingen snel een onvolledig plan ter visie is gelegd.

Bouwplanbezwaren

- De gevolgen van een zo grote supermarkt zijn voor deze locatie in een woonomgeving onaanvaardbaar. Het milieu wordt ernstig belast met geluid en fijnstof door de toename van verkeer. Planchade een waardevermindering zijn het gevolg.
- De gevolgen voor de binnenstad van Lochem zijn onaanvaardbaar. Er wordt meer leegstand gecreëerd en ontwikkelingen voor woningbouw worden belemmerd.
Er is geen sprake van een negatieve werking voor de binnenstad.
- Het betrekken van parkeerplaatsen aan de Pr. Bernhardtweg bij de vereisten voor de Binnenstad van Lochem is onaanvaardbaar en niet ondersteund door beleid.
- Het geplande aantal parkeerplaatsen bij de nieuwe Lidl staat niet in relatie tot de omvang van 2300 m² en personeelsbestand. Berekening op basis van beleid of CROW ontbreekt.
- Het aangegeven aantal parkeerplaatsen bij de nieuwe Lidl voor de Binnenstad is een vermindering van het huidige aantal.

Conclusie

Reclamant is van mening dat de gemeente de kosten van de bodemsanering wil terugverdienen. De bewering dat parkeren en milieubelasting voor het plan passend zijn, is onjuist.

Ook de bewering dat woningbouw onmogelijk zou zijn, is onjuist.

Antwoord gemeente

In de planregels is in artikel 14. 1 wel degelijk een verwijzing naar de parkeernormen geregeld.

Het bestemmingsplan regelt de vestiging van een supermarkt, waarin met name levensmiddelen worden verkocht. In artikel 1.36 van de planregels is dit geregeld.

Niet wordt ingezien waarom een bestemmingsplan voor de verkiezingen niet in ontwerp ter inzage zou mogen worden gelegd. In deze casus zal de nieuwe gekozen gemeenteraad alle argumenten en zienswijzen, waaronder ook die van reclamant, afwegen en een definitief besluit nemen.

Hiermee is dus de 'oude gemeenteraad' en de nieuwe gemeenteraad betrokken bij dit bestemmingsplan.

De bouwplanbezwaren van reclamant komen overeen met de zienswijzen van nr. 2.8. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 8, voor de onderwerpen gezondheid (geluid, fijn stof, waardevermindering en de negatieve werking op voor de bestaande detailhandel).

Voor het onderdeel parkeren wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 2.3.

Volledigheidshalve merken we op dat de raming van het aantal parkeerplaatsen wel degelijk gebaseerd is op de CROW-normen en feitelijk parkeeronderzoek.

2.11 Reclamant (Achmea) – namens Noorderwal 21C

Zienswijze

Reclamanten maken bezwaar tegen het ontwerpplan om volgende redenen.

Reclamanten wonen op een afstand van ca. 20 meter vanaf de locatie waar een Lidlsupermarkt is voorzien.

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt

Het betreft de bouw van een megasupermarkt dat een stempel zal gaan drukken op het aanzien van de omgeving. Het fraaie uitzicht van reclamanten zal gaan leiden onder de komst van een zo grote bouwmassa. Omdat reclamanten op geringe afstand wonen van de megasupermarkt, zal dit een ernstige inbreuk zijn op het woongenot.

Veel geluidsoverlast van het plan

De megasupermarkt zal een enorme verkeersaantrekkende werking hebben t.o.v. de bestaande situatie, met alle geluidsoverlast van dien.

Volgens het uitgevoerde geluidsonderzoek door Alcedo zullen de geluidsnormen niet worden overschreden. Reclamanten achten het onderzoek niet representatief voor de situatie.

Op de kruising Julianaweg en Noorderwal bevindt zich een 2-verdieping hoog gebouw dat als zg. geluidsscherm fungeert en het lawaai negatief beïnvloed, het geluid wordt nl. versterkt en weerkaatst.
In het geluidsonderzoek is hier geen rekening mee gehouden.

Het plan voorziet in diverse voorzieningen die een negatieve invloed hebben op de geluidsoverlast nl. de technische installatie op het dak van de megasupermarkt en de ventilatieroosters in de laad- en losruimten.
Reclamanten verzoeken op zijn minst om aanvullende maatregelen mocht het plan toch door gaan.

Dreiging verlies vrije uitzicht door het bouwplan

In de bestaande situatie hebben reclamanten ruim uitzicht over de wijk met veel groen. Na de voltooiing van de plannen, hebben reclamanten direct zicht op een enorme bouwmassa.
De plaatsing van condensorbanken op het dak zal dit nog nadeel nog groter maken.

Vrees voor schade aan gezondheid

Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen wat zal leiden tot een forse toename aan fijnstof.

Volgens het verkennend onderzoek naar luchtkwaliteit wordt voldaan aan de NIBM-norm en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Reclamanten kunnen zich hier niet in vinden en zijn van mening dat de plannen een onverantwoord risico in het leven roepen voor de gezondheid van de burgers die wonen aan de Noorderwal.

Forse toename van de verkeersveiligheid

De Julianaweg is niet toegerust op de te verwachte verkeerstoename.
Reclamanten zijn van mening dat dit zal gaan leiden tot een onaanvaardbaar niveau aan verkeersonveilige situaties.

Op pag. 20 van de plantoelichting wordt nader ingegaan op de parkeerbalans onder de nieuwe situatie. Volgens de CROW-normen zijn er na realisering van de megasupermarkt voldoende parkeerplaatsen.

Een groot deel van de noodzakelijke parkeerplaatsen worden echter op een afstand van 500 meter van de nieuwe supermarkt gerealiseerd. Gevolg is nog meer verkeer over de Julianaweg en vergroting van de verkeersonveiligheid.

Waardedaling van woning na realisering van het bouwplan

De hiervoor geschetst nadelen van het bouwplan, hebben een negatieve invloed op het leefmilieu van reclamanten. Dit leidt tot waardedaling van de woning.

Bij planschadeclaims is nu een groter deel van het nadeel voor eigen risico van de burger. De gemeente is echter gehouden om dit nadeel zo klein mogelijk te houden.

Reclamanten verwachten dan ook dat de gemeente actief op zoek gaat naar andere locaties waar geen of minder planschade te verwachten valt.

De gemeente hoort alternatieve locaties te onderzoeken

Reclamanten vragen zich af welk probleem de gemeente probeert op te lossen met de verplaatsing van de supermarkt van de Pr. Bernardweg naar de nieuwe locatie.

Op de huidige locatie zijn ook nog twee andere supermarkten gevestigd waardoor het aanbod voor de consument ruim is.

De voordelen van dit consumentengedrag is op de nieuwe locatie van Lidl niet aanwezig.

Het ontwerpplan is niet voorzien van een toereikende ruimtelijke onderbouwing

Uit de planregels blijkt dat het niet gaat om een 'gewone' supermarkt. De locatie heeft nl. ook de bestemming 'detailhandel'. Uit art. 3 van de planregels blijkt dit ook gewone detailhandel betreffen.

De ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, heeft een veel grotere reikwijdte dan de plantoelichting suggereert.

Reclamanten zijn van mening dat zij niet alleen te maken met de komst van een megasupermarkt, maar ook met de mogelijkheid dat in de toekomst een 'megastore' gevestigd kan worden, bestaande uit verschillende vormen van detailhandel.

Dit betekent een onzeker toekomstbeeld voor de bewoners aan de Noorderwal.

De ruimtelijke ontwikkeling die de bestemming 'detailhandel' mogelijk maakt, wordt niet onderbouwd door een goed planologisch onderzoek.

De gevolgen die de komst van een megastore zou hebben, heeft de gemeente niet nader laten onderzoeken.

Reclamanten zijn dan ook van mening dat het ontwerpplan zich niet leent voor definitieve vaststelling.

Antwoord gemeente

Geluidsoverlast

Verwezen wordt naar de beantwoording onder nummer 2.8.

Voor de appartementen in Brouwershof wordt in alle gevallen voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder.

De overdrachtsberekening ter bepaling van de equivalente geluidsniveaus ten gevolge van inrichtingsgebonden verkeer (indirecte hinder) zijn uitgevoerd volgens standaard rekenmethode II zoals omschreven in het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012". Reflectie is daarin meegenomen.

Dreiging verlies uitzicht

Het uitzicht vanaf de Brouwershof zal weliswaar wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie, maar niet tot onacceptabele situaties. De afstand tot de supermarkt bedraagt ca. 25 meter. De bouwhoogte van 6 meter van de supermarkt zal niet leiden tot een onacceptabele ruimtelijk beeld. De bouwmassa is zelfs relatief laag, zeker ook gezien de bouwhoogte en massa van het tegenoverliggende woonblok Brouwershof.

Ook in de vroegere situatie was sprake van bebouwing van dit terrein.

Tevens zal, wanneer geen sprake is van een supermarkt, er op het terrein andere bebouwing gerealiseerd worden, dat eveneens een wijziging in het uitzicht tot gevolg heeft. Woningbouw resulteert bijvoorbeeld al snel in bouwhoogten van 12 meter.

Gezondheid

Verwezen wordt naar de beantwoording in zienswijze 2.8. Van enige gezondheidsrisico's als gevolg van dit bestemmingsplan is geen sprake.

Verkeerstoename, onveiligheid en parkeren en waardevermindering

Verwezen wordt naar de beantwoording van het onderdeel parkeren in zienswijze 3 en 6.

Alternatieve locaties

De locatie Julianalaan wordt juist gezien als een goede locatie voor de hervestiging van de Lidl supermarkt. De ligging aan de rand van de binnenstad maakt een combinatiebezoek supermarkt-binnenstad goed mogelijk. De verplaatsing betekent verder een betere spreiding van de supermarkten rondom de binnenstad.

De Julianaweg kan eenvoudig het verkeer verwerken en er is geen sprake van een te grote verkeersbelasting. De weg blijft een erftoegangsweg en zal dit ook blijven.

Geen goede ruimtelijke onderbouwing

De stelling van reclamant dat sprake is van een (brede) detailhandel bestemming is onjuist. Ter plaatse van de Julianaweg is de bestemming detailhandel ook aangeduid met de aanduiding "su" (supermarkt). Ter plaatse van die aanduiding is uitsluitend de vestiging van een supermarkt toegestaan.

2.12 Reclamant - Noorderbleek 71

Zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpplan.

Oorspronkelijk was op het terrein een woonwijk gepland. Reclamant is van mening dat woningbouw voor deze locatie de enige juiste invulling is.

Jaren geleden waren er ook al plannen voor een supermarkt op de locatie van het vml gasfabriekterrein. Deze zijn toen om diverse redenen afgewezen w.o. de uitslag van het DPO.

Ook vanuit de directe woonomgeving waren er veel bezwaren.

Als het plan doorgaat, verdwijnt een deel van de woningen van de Noorderbleek achter een megagebouw en met uitzicht op een grote blinde muur.

Reclamant heeft als aanvulling op deze zienswijze een memo toegevoegd waarin de Noorderbleek perikelen zijn beschreven.

Volgens de CROW-normen komen er te weinig parkeerplaatsen voor zo een grote supermarkt. Hierdoor zal o.a. in de aangrenzende woonwijk Noorderbleek geparkeerd worden waardoor het wettelijk aantal auto's per woning teniet wordt gedaan.

Het accent wordt gelegd op met name het geluid achter de woongevels maar zal ook van invloed zijn op het woongenot op de Noorderbleek.

De leefbaarheid wordt ook ernstig aangetast door de toename van luchtvervuiling.

Een zo grote supermarkt hoort thuis op een bedrijventerrein eventueel grenzend aan een woonomgeving maar niet midden in een woonomgeving.

Tijdens de inloopavond d.d. 12 juli 2017 is gevraagd een reactieformulier in te vullen en werden de NAW-gegevens gevraagd. Er is echter geen enkele reactie ontvangen.

Reclamant maakt ernstig bezwaar tegen het ontwerpplan.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijzen onder nummer 2.3, 2.6 en 2.8.

Reclamant woont op ca. 70 meter van de supermarktlocatie.

Het uitzicht zal weliswaar wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie, maar niet tot onacceptabele situaties. De bouwhoogte van 6 meter van de supermarkt zal niet leiden tot een onacceptabele ruimtelijk beeld. De bouwmassa is zelfs relatief laag.

Ook in de vroegere situatie was sprake van bebouwing van dit terrein.

Tevens zal, wanneer geen sprake is van een supermarkt, er op het terrein andere bebouwing gerealiseerd worden, dat eveneens een wijziging in het uitzicht tot gevolg heeft. Woningbouw resulteert bijvoorbeeld al snel in bouwhoogten van 12 meter.

De nodige parkeercapaciteit is berekend op basis van de CROW-normen. De locatie aan de Julianaweg, direct aan de rand van de binnenstad wordt juist gezien als een goede locatie voor de supermarkt.

Met betrekking tot het reactieformulier het volgende. De reacties die in juli zijn gemaakt, zijn afgewogen en gemeente heeft gereageerd met de ontwerp ter visie legging van dit bestemmingsplan. De reacties zijn in een separate 'Nota reacties informatieavond' verwoord en beantwoord. De betreffende nota is als bijlage bij de plantoelichting van het ontwerp bestemmingsplan gevoegd.

Tevens heeft gemeente gesprekken gevoerd met de werkgroep omwonenden gasfabriekterrein (wog)

2.13 Reclamant - Noorderbleek 46

Zienswijze

Reclamant maakt bezwaar om volgende redenen.

1. Locatie: terrein is niet geschikt voor supermarkt.
2. Supermarkt: is 2^e keus ná oorspronkelijk geplande woningen. Omvang en bouwstijl passen niet in een omgeving van woningbouw en hoogwaardige architectuur periferie.
3. Infrastructuur: verkeerstechnisch gevestigd aan de erfweg is ongewenst en gevaarlijk en leidt tot ernstige toename van lawaai, visuele bewegingen en levensbedreigende uitstoot van fijnstof.

4. Verkeersbewegingen: de toename van duizenden verkeersbewegingen op de erfweg leidt tot een ernstige toename van verkeersonveiligheid.
5. Dossier: het dossier bevat een éézijdige onderbouwing, veel open vagen, veel subjectieve aannames, voorbarige en onjuiste conclusies etc. etc.
Hierdoor ongeschikt voor een verantwoord en weloverwogen raadsbesluit

Standpunt en dringend verzoek Raad

Reclamant is van mening dat geen toestemming verleent kan worden voor de vestiging van een supermarkt. Ook dient, bij een dergelijk groot project, de mening van de burger door de raad gerespecteerd te worden.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijzen onder nummer 2.3, 2.6 en 2.8.

De locatie aan de Julianaweg, direct aan de rand van de binnenstad wordt juist gezien als een goede locatie voor de supermarkt.

2.14 Reclamant - Berkelplein 7

Zienswijze

Reclamant geeft aan de oorspronkelijke invulling nl woningbouw, een passender aansluiting bij de woonomgeving te vinden.

Het besluit in 2012 genomen om het terrein beschikbaar te stellen voor de bouw van een grote supermarkt, is genomen omdat woningbouw niet meer haalbaar was vanwege de financiële crisis.

De crisis is te boven en er is geen belemmering meer om het oorspronkelijk plan uit te voeren.

Destijds werd afgezien van de bouw van een grote supermarkt om diverse redenen afgewezen w.o. de uitslag van het DPO.

Ook vanuit de directe woonomgeving waren er veel bezwaren.

In het huidige ontwerpplan zijn te weinig parkeerplaatsen voor deze grote supermarkt waardoor in de omgeving geparkeerd gaat worden. De CROW-normen zijn in de onderbouwing te laag gehouden.

De hoeveelheid auto's zullen overlast en druk geven op de parkeerplaatsen die in de woonomgeving voor de bewoners bedoeld zijn.

T.a.v. het geluid, wordt het accent gelegd op met name het geluid achter de woongevels maar zal ook van invloed zijn op het woongenot op de Noorderbleek.

De leefbaarheid wordt ook ernstig aangetast door de toename van luchtvervuiling en geluidsoverlast.

Bij de presentatie d.d. 12 juli 2017 is door de gemeente en projectontwikkelaar geschreven dat de bewoners een uitnodiging zouden krijgen voor een overleg m.b.t. oplossingen voor de gevolgen van de ophoging van het voormalige gasfabriekterrein.

De afwateringsproblematiek had voorkomen kunnen worden als ten tijde van de bodemsanering het terrein en de aangrenzende percelen meteen op NBW-peil waren gebracht.

Na het indienen van een aansprakelijkheidsclaim gericht aan de gemeente Lochem door de buurtbewoners m.b.t. de afwateringsproblematiek en aantasting van de privacy, kon er worden overlegd met de gemeente Lochem. Na overleg waar ook het WRIJ aanwezig was, werd de afwateringsproblematiek van de betrokken buurtpercelen en voormalige gasfabriekterrein erkend.

Ook nu is er sprake van mogelijke verhoging van het voormalige gasfabriekterrein en de Berkelkade, en wederom wordt de problematiek niet serieus genomen door de gemeente.

7 Maanden na de informatieavond is er nog steeds geen uitnodiging ontvangen van de gemeente over mogelijke voorstellen c.q. oplossingen.

Uit met name overlegstukken van de gemeente Lochem en WRIJ, blijkt dat de Berkelkade te laag is opgeleverd als gevolg van de bodemsanering. De gemeente heeft destijds gesteld dat vooraf hoogtemetingen zijn gedaan die gebruikt worden als referentiepunten om het terrein op dezelfde hoogte op te leveren met schoon zand. De Berkelkade is tijdens de bodemsanering ongewijzigd gebleven m.b.t. de hoogte en niet gesaneerd. Reclamant constateert een gebrek aan kennis.

Een zo grote supermarkt hoort thuis op een bedrijventerrein eventueel grenzend aan een woonomgeving maar niet midden in een woonomgeving. Op zulke terreinen is voldoende ruimte voor parkeerplaatsen, een verkeersstructuur die een de grote stroom klanten toelaat, en ook grote vrachtwagens kunnen verwerken.

Reclamant is verbaasd te zien dat het antwoord van de gemeente op zijn eerste reactie op de informatieavond d.d. 4 juli 2017 te lezen is in de bijlage van het ontwerpplan.

Reclamant vindt het ongepast dat de gemeente het antwoord niet vooraf persoonlijk aan reclamant gericht heeft.

Reclamant maakt ernstig bezwaar tegen het ontwerpplan.

Antwoord gemeente

Gemeente probeert met het opnemen van de beantwoording van alle reacties in de bijlage van het bestemmingsplan juist een zo hoog mogelijke transparantie te bereiken. Hiermee kunnen de insprekers ook kennisnemen van alle reacties en de beantwoording van de gemeente.

Wateroverlast

Gemeente neemt de problematiek wel degelijk serieus, getuige ook het overleg dat heeft plaats gevonden met de werkgroep omwonenden gasfabriekterrein. Oplossingen worden in het voorjaar 2018 met betrokkenen en het waterschap besproken.

Gemeente zal de bewoners op de hoogte houden. Het achterpad van de bewoners blijft op de bestaande hoogte en wordt voorzien van een riolering, die aansluit op het Lidl terrein en zorg draagt voor de afwatering. De afstroming van hemelwater richting gebouwen en de aangrenzende percelen wordt voorkomen door de bestrating onder afschot te leggen. Afwatering richting de achtertuinen van de aanliggende woningen wordt daarmee voorkomen.

Tuinen, pad en terrein sluiten nu qua hoogte op elkaar aan. Door de aanleg van een kade wordt voorkomen dat water vanuit de Berkel het plangebied of de tuinen kan instromen

Leefomgeving en overlast

Er is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de supermarkt en de fijn stof situatie.

Uit de onderzoeken blijkt dat er geen wettelijke grenswaarden worden overschreden. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woongenot van reclamant.

Als gevolg van de inrichting gebonden verkeer bedraagt de geluidsbelasting ter plaatse van de woning van reclamant op 1,5 meter waarneemhoogte 34 dB(A) in de dagperiode en op 4,5 meter in de avond en nachtperiode respectievelijk 22 en 10 dB(A). Ruimschoots beneden de wettelijke waarden van respectievelijk 50 dB(A) in de dag-, 45 in de avond en 35 dB(A) in de nachtperiode.

Alternatieve invulling

De locatie net buiten de rand van de binnenstad, met een goede bereikbaarheid en van voldoende omvang is geschikt voor de vestiging van een supermarkt. Getuige ook de vestiging van andere supermarkten, direct buiten de binnenstad.

Juist de combinatie van de compacte binnenstad met en grootwinkelbedrijven direct aan de centrumring draagt bij aan de (economische) wisselwerking tussen binnenstad en kernrand.

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 Inleiding

Naar aanleiding van onder meer de zienswijzen en de actualisering van de waterparagraaf en een uitgevoerd hydrologisch onderzoek is de toelichting van het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast en aangevuld.

- Motivering parkeren
- Nota Mobiliteit Lochem
- Verkeersstructuurplan binnenstad Lochem
- Dienstenrichtlijn
- DPO
- Waterparagraaf
- Bodemparagraaf

In de planregels zijn in artikel 3.4.2 voorwaardelijke verplichtingen ingevoegd.

De verbeelding is op enkele details aangepast aan het definitieve bouwplan. en verbeelding zijn geen wijzigingen doorgevoerd.

Het bestemmingsplan wordt daarmee gewijzigd vastgesteld.