

Informatie aan de Raad

Datum	Auteur(s)	Commissievergadering
12 november 2021	Sybold Herder	
Portefeuillehouder	Eenheid	Raadsvergadering
M.A. Schipper	O&A	15 november 2021
Toestemming pfh	☐	Openbaar
		Ja

Onderwerp

Bestemmingsplan Lidl, Populierenlaan 14 e.o.

Inleiding

In de raadscommissie ARZ van 1 november jl. is aan de orde geweest het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Lidl, Populierenlaan 14 e.o. Uit de beraadslagingen heeft het college opgemaakt dat er bij de fracties draagvlak bestaat voor het toevoegen van een derde supermarkt in Hattem. Tegelijk constateert het college dat er nog veel (technische) vragen leefden bij de fracties. Tijdens de vergadering heeft de portefeuillehouder veel van de vragen beantwoord en heeft de vertegenwoordiger van Lidl de antwoorden nader aangevuld.

Naderhand heeft Lidl het aanbod gedaan aan de fracties om desgewenst nadere uitleg te geven. Daarvan hebben vier fracties gebruik gemaakt. Ambtelijke ondersteuning was bij de gesprekken aanwezig.

Op basis van de inbreng van de verschillende fracties tijdens de commissievergadering en de individuele gesprekken met Lidl naderhand leek het ons college goed om een aantal aspecten nader toe te lichten. Dit ter ondersteuning richting de besluitvormende vergadering van uw raad op 15 november a.s.

Kernboodschap

De verschillende aspecten worden hieronder puntsgewijs toegelicht.

1. *Winkelvloeroppervlak en juridische borging*

De aanvraag behelst de realisatie van een supermarkt met een winkelvloeroppervlak (wvo) van 1.300 m². Het college heeft uw raad voorgesteld het wvo te maximeren op 1.300 m², ter meerdere garantie voor

centrumondernemers dat Lidl op deze locatie de aangevraagde vorm en formule behoudt. In de planregels wordt dit geborgd. Omdat de planregels bindende voorschriften bevatten, hoeft in het raadsbesluit hierover geen extra passage te worden opgenomen.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van een bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Middels een bestemmingsplan kan de raad beperkingen stellen aan de maatvoering van een supermarkt, indien dit vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. Een dergelijke eis is niet ongebruikelijk en komt in veel bestemmingsplannen voor. Deze maatvoeringseis is opgenomen in artikel 3.1, onder a. van de planregels. Het begrip 'wvo' (winkelvloeroppervlakte) is gedefinieerd in artikel 1.60 van de planregels. Het bestemmingsplan voorziet daarmee in bindende regels om de omvang van de supermarkt effectief te beperken.

Indien een initiatiefnemer wil afwijken van de bepalingen van het bestemmingsplan, dan is hiervoor een separate toestemming (te weten: een omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan) nodig. Dit brengt met zich mee dat uitbreiding van de supermarkt niet mogelijk is, zonder voorafgaande beoordeling door het college en de gemeenteraad. Het college heeft de bevoegdheid om een aanvraag om omgevingsvergunning te weigeren, indien het initiatief in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

2. Winkelvloeroppervlak en supermarktlandschap

Momenteel kent Hattem twee supermarktformules, die elk in een bepaald prijssegment opereren. De formule Lidl is een derde formule in het supermarktlandschap in Hattem. Het toevoegen van een nieuwe formule, ter vergroting van de keuzevrijheid voor de consument, heeft alleen kans van slagen wanneer de vestiging van vergelijkbare omvang is. Een veel grotere winkel zou marktverstoring werken, een veel kleinere winkel heeft geen kans om te overleven. Er groeit geen gras in de schaduw van een boom.

Vanuit de formule van Lidl geredeneerd, heeft de vestiging aan de Populierenlaan een minimale maatvoering. Kleiner dan 1.300 m² is geen Lidl, aldus de vertegenwoordiger van Lidl, "en dan komt er geen Lidl".

3. Verhouding bruto vloeroppervlak en winkelvloeroppervlak

Vragen werden gesteld bij de verhouding tussen het aantal m² bruto vloeroppervlak (bvo) en winkelvloeroppervlak (wvo). Lidl streeft in al haar nieuwbouwlocaties naar zo efficiënt mogelijke indeling van magazijn en andere niet-winkelruimtes (koelcellen, personeelsruimtes, etc.). Dat doet ze uit duurzaamheidsoverwegingen, korte looplijnen voor versproducten en om een goede werkomgeving te creëren voor de medewerkers. Voor de vestiging Populierenlaan geldt dat het laden en lossen aan de noordkant van het gebouw moet plaatsvinden, vanuit verkeerskundige en akoestische overwegingen. De ingang van de winkel bevindt zich in de zuidoosthoek van het gebouw, georiënteerd op de parkeerplaats. Dat leidt tot een toevoeging aan magazijnruimte aan de achterzijde. In wezen suboptimaal, maar noodzakelijk. De

inrichting van deze vestiging is maatwerk, met een licht afwijkende verhouding bvo/wvo ten opzichte van gemiddeld tot gevolg. Het is aan de fracties toegelicht aan de hand van een plattegrond van de inrichting.

4. *Verkeer – routing vrachtwagen*

Lossen (en laden van ingenomen emballage en verpakkingsmateriaal) gebeurt aan de noordzijde, in een geluid- en winddicht *dockingstation*. De vrachtwagens rijden achteruit naar het laaddok. In de aanvullende rapportage van Roelofs (bijlage 1) wordt een aanrijroute gegeven waarbij vrachtverkeer komende vanaf de Hoopjesweg, via de Populierenlaan eerst het pand voorbij rijdt om vervolgens te keren via het parkeerterrein om zodoende op de aan te bevelen wijze het laaddok te kunnen bereiken. Belangrijk hierin is het achterwaarts in kunnen draaien van het laaddok 'over de linkerschouder'; op die wijze heeft de bestuurder van de vrachtauto meeste overzicht en is de veiligheid bij achteruitrijden het meest gewaarborgd.

5. *Geluid*

a. *Geluid in de nacht*

Zoals hierboven bij 4 is toegelicht, is de keerlus over het parkeerterrein de enige mogelijkheid voor een vrachtvoertuig om te kunnen draaien op dat gedeelte van de Populierenlaan. Vanuit het oogpunt van geluidsproductie is deze beweging van vrachtwagens over het parkeerterrein 's nachts niet wenselijk. Een gevolg hiervan is dat vrachtauto's (twee stuks voor 07:00 uur 's ochtends) 'over de rechterschouder' het laaddok in zouden moeten draaien. De kwestie is voorgelegd aan de gemeentelijk verkeerskundige en aan het verkeerskundig adviesbureau dat de onderbouwing bij het bestemmingsplan verzorgde. Beide deskundigen overwogen als volgt:
Bewust is de keuze gemaakt voor het gebruiken van het parkeerterrein als keerlus, dit omwille van de veiligheid. De vrachtauto's die de leveringen voor de Lidl verzorgen zijn voorzien van aanvullende veiligheidsmaatregelen bij het achteruitrijden, zoals een waarschuwingspiep en een camerasysteem. Ook vinden de leveringen plaats op een moment (voor 07:00 uur) dat nog weinig verkeersbewegingen plaatsvinden op de Populierenlaan. Daarmee zijn de omstandigheden aanwezig om in een gecontroleerde en relatief veilige omgeving de manoeuvre uit te voeren.

Deze aanpassing leidt er toe dat de geluidsproductie van de hele inrichting binnen de geldende wettelijke normen blijft. In bijlage 2 is een notitie opgenomen van Peutz die de akoestische onderzoeksresultaten samenvat van de situatie waarin de twee vrachtwagens voor 07:00 uur 'over de rechterschouder' indraaien rechtstreeks vanaf de Populierenlaan. Conclusie is dat de maximale geluidniveaus binnen de grenswaardes van zowel dag- als nachtperiode blijven.

Hier bovenop doet Lidl de toezegging (zie de brief van Lidl d.d. 11 november 2021 in bijlage 3) om bij de aangrenzende woningen geluidwerende voorzieningen aan te brengen (bijvoorbeeld door de kozijnen op de verdieping te vervangen).

b. *Geluidwerende muur*

In het akoestisch rapport dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, wordt gesproken over een 'muur van 4,5 meter hoog'. Het college constateert dat hierover spraakverwarring is ontstaan. In bedoelde rapportage wordt als onderzoeksresultaat weergegeven dat de twee vrachtwagens die 's nachts (althans vóór 07:00 uur) de keerlus over het parkeerterrein maken, zorgen voor een overschrijding van de grenswaarde (van geluid op de gevel van de naastgelegen woningen). Het onderzoeksbureau suggereert twee oplossingsrichtingen om het geluid op de gevel binnen de norm te brengen: a) het realiseren van een muur van 4,5 meter hoog, of b) de vrachtwagen 's nachts direct vanaf de Populierenlaan te laten indraaien naar het laaddok. Het eerste alternatief is onwenselijk, zowel stedenbouwkundig, als voor de bewoners van bedoelde woningen (zie hierna bij 7.). Ten aanzien van optie b verwijzen we naar de toelichting bij 5.a.

c. Laagfrequent geluid

Bij de activiteit supermarkt speelt laagfrequent geluid geen rol.

6. Duurzaamheid

Verschillende fracties vonden in het voorliggende bestemmingsplan weinig toelichting op duurzaamheidsmaatregelen die Lidl neemt voor de vestiging aan de Populierenlaan. Door enkele fracties werd gewezen op vestigingen elders in het land (w.o. Lidl-ZERO in Woerden en duurzaamheidspilot in Almere). De vraag werd gesteld welke maatregelen Lidl neemt en of er méér mogelijk is. Lidl heeft landelijk een duurzaamheidsambitie (in 2022 klimaatneutraal en in 2030 80% operationeel neutraal) en voert die uit bij nieuwbouwprojecten. Er worden niet-gebouwgebonden maatregelen genomen: energiebeheerssysteem, geen plastic wegwerpproducten in het assortiment, constante temperatuur versproducten van leverancier tot winkelwagen, etc. Aan gebouwgebonden maatregelen zijn te noemen zon-op-dak, FSC hout, energiezuinige installaties, isolatie en meer. Lidl heeft de wens van de fracties opgepakt en gaat extra duurzaamheidsmaatregelen nemen. In de brief van 11 november 2021 (bijlage 3) bevestigt Lidl dit. Deze extra maatregelen bestaan uit:

- Solar carports (zonnepanelen boven een aantal parkeervakken);
- Open bestrating van de meest zuidelijk gelegen parkeerstrook (groene aanblik en waterberging);
- Extra groen langs de noord-, oost- en zuidgrens van het plangebied i.h.k.v. klimaatadaptatie.

Deze maatregelen passen allemaal binnen de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

7. Draagvlak bij de 'buren'

Tussen de informatieavonden voorafgaand aan de terinzagelegging van het bestemmingsplan en de aanstaande besluitvorming door uw raad zit een ruime tijdsperiode. Enkele fracties uitten hun zorgen over mogelijk verlies van draagvlak bij de bewoners in de directe omgeving, gekoppeld aan zorgen over mogelijke geluidsoverlast. De vertegenwoordiger van Lidl heeft in de afgelopen dagen opnieuw een rondgang gemaakt langs de aanwonenden. Uit zijn verslag en uit emailberichten van aanwonenden blijkt dat zonder uitzondering iedereen zit te wachten op de ingebruikname van de supermarkt op de voorgestelde locatie. Eén van de fracties heeft zelf ook enkele aanwonenden gesproken en ontmoette

eenzelfde enthousiasme. Bij de rondgang zijn alle aspecten aan de orde geweest: toename verkeer, laden/lossen, geluidwerende maatregelen, winkelomvang. De direct aanwonenden wensen geen muur van 4,5 meter. Door de maatregel als genoemd bij 5.a is daar ook geen sprake van.

8. *Alternatief plan*

Vanuit een zoektocht naar een gezamenlijk optimum tussen de bestaande supermarkten, bestaanszekerheid voor de detailhandel in het centrum, het toevoegen van een derde formule aan het supermarktlandschap, en inpasbaarheid van de Lidl-vestiging op de locatie is er een alternatief plan gepresenteerd. Samengevat bestaat dit alternatieve plan uit een Lidl van 1.050 m² wvo met een omliggend terrein met meer groen, een groenstrook van 5 m aan de zuidzijde, minder parkeerplaatsen en een fietsverbinding naar het Rosenboomspoor.

Lidl heeft zoals eerder aangegeven bij punt 6 een aantal extra duurzaamheidsmaatregelen toegevoegd en doet daarmee zijn toezeggingen tijdens de commissievergadering gestand. Een aantal van deze maatregelen komt overeen met de suggesties in het alternatieve plan.

Een aantal zaken neemt Lidl niet over:

- Verkleining van het aantal m² wvo. Verwezen wordt naar de reactie onder 2 en 3;
- De groenstrook van 5 m aan de zuidzijde. Opname van deze strook heeft namelijk drie nadelen: a) het doet nauwelijks iets voor akoestiek, b) het aantal parkeerplaatsen zakt onder de gemeentelijke parkeernorm omdat een rij parkeerplaatsen zou vervallen, c) de vrachtwagens kunnen de keerlus via het parkeerterrein niet meer maken (de bochtstraal is te klein);
- De fietsverbinding (geen grondpositie).

Ons college steunt het voorstel voor de fietsverbinding vanaf het Rosenboomspoor niet. We zien wel veel waarde in het opwaarderen van het Rosenboomspoor (sociale veiligheid) en het realiseren van 'inprikkers' naar de nieuwe gemengde woonwijk 't Veen in aanbouw en willen dit koppelen aan de lopende transformatie van 't Veen en de verkabeling van de hoogspanning. In het alternatieve plan voorgestelde verbinding mist de verbinding met de toekomstige wijk en leidt tot sluipverkeer naar omliggende bestemmingen (over het parkeerterrein van Lidl, buiten de gangbare fietsroutes, wat verkeersonveiligheid in de hand werkt). Graag doen we te zijner tijd een voorstel hoe we de langzaamverkeerstructuur op en rond 't Veen kunnen versterken.

Conclusie

Het voorliggende plan is uitvoerbaar. Door de toezeggingen van Lidl wordt het plan nog duurzamer, zodat het beter aansluit bij de duurzaamheidsambities van uw raad. Door de toevoeging van de Lidl-formule in de voorgestelde aard en omvang en op de beoogde locatie, wordt de keuzevrijheid in het winkelaanbod voor de inwoners van Hattem vergroot en evenwichtig rond het centrum verdeeld. Er is gebleken maatschappelijk draagvlak in de omgeving. Er is geen risico op duurzame ontwrichting van de detailhandelstructuur. De functie is een versterking voor de gemengde woonwijk 't Veen in wording.

Communicatie

-

Vervolg

Na uw positief besluit (vaststelling van het bestemmingsplan) wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd en wordt door het college de omgevingsvergunning verleend. Vanwege de toepassing van de coördinatieregeling is er één beroepsgang voor belanghebbenden.

Bijlagen

1. Verkeerskundig onderzoek van Roelofs, d.d. 5 november 2021
2. Notitie van Peutz d.d. 10 november 2021
3. Brief van Lidl d.d. 11 november 2021, met bijlage (nieuwe terreinsituatie)