

## Bijlage behorende bij omgevingsvergunning en het bestemmingsplan “Verplaatsing Lidl Julianadorp”

### Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning en het bestemmingsplan “Verplaatsing Lidl Julianadorp”.

De ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp bestemmingsplan voor de verplaatsing van de Lidl in Julianadorp en de bijbehorende stukken zijn vanaf 20 mei 2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

In deze nota worden de ingediende zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp bestemmingsplan behandeld. De zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien.

| Indiener                                   | Samenvatting zienswijze   | Reactie gemeente   | Aanpassing omgevingsvergunning / bestemmingsplan  |
|--|---|--|---|
| 1.<br>Belangenvereniging Julianadorp (BJV) | 1 BJV is van mening dat het toetsingskader onjuist is. Hierbij wijst zij o.a. op dat een aantal genoemde zaken reeds zijn verdwenen, dat de regionale retailvisie inmiddels is vastgesteld en verwezen en getoetst moet worden aan Julianadorp aan Zee 2005-2020. | <p>Naar aanleiding van deze opmerking en de snel veranderende markt zijn de cijfers in de kwantitatieve analyse en effecten zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de ruimtelijk-functionele onderbouwing aangepast met de laatst beschikbare data. De conclusies blijven hetzelfde. De verplaatsing en uitbreiding van de Lidl in Julianadorp resulteert in een versterking van de detailhandelsstructuur en een verbetering van de consumentenverzorging. Het is niet volledig uit te sluiten dat er als gevolg van de uitbreiding enige omzetverschuiving zal plaatsvinden. Als gevolg van de nieuwbouw en uitbreiding van de Lidl in Julianadorp zijn er per saldo geen onaanvaardbare effecten te verwachten op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en in het verlengde daarvan het woon-, werk- en leefklimaat.</p> <p>De opgenomen beleidskaders zijn geüpdatet naar aanleiding van de nieuwe vigerende regionale retailvisie.</p> | <p>Aanpassing kwantitatieve analyse in ruimtelijk-functionele onderbouwing.</p> <p>Toets hernieuwd beleid Regionale Retailvisie Kop van Noord-Holland, juni 2018.</p> |
|  | 2 In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan wordt gesteld dat de bestaande Lidl vestiging niet meer voldoet aan de eisen van de consument. De eisen zijn echter onduidelijk. Tevens is niet duidelijk wat verstaan wordt                                   | De nieuwe vestiging biedt meer mogelijkheden om te komen tot een optimale winkelindeling met bredere gangpaden. Een optimale winkelindeling is noodzakelijk voor het waarborgen van de kwaliteit. Verder biedt de nieuwe vestiging meer flexibiliteit om te kunnen anticiperen op veranderingen in de  | geen  |

|  |   |  |             |
|--|---|--|-------------|
|  | <p>onder nevenruimte. Dit dient te worden gedefinieerd in het bestemmingsplan.</p>  | <p>toekomst. Bovendien zal de nieuwe vestiging veel duurzamer zijn dan de huidige vestiging.</p> <p>Onder de nevenruimte dienen de niet voor de klant toegankelijke ruimtes te worden verstaan zoals de personeelsruimte, pantry, kleedkamers en toiletten. Door de extra ruimte kunnen dus hoogwaardiger personeelsvoorzieningen worden gerealiseerd.</p>   |             |
|  | <p>3 Op het adres Loopuytpark is in het nieuwe bestemmingsplan geen detailhandel toegestaan. Hierdoor wordt meer sturing gegeven richting horeca of dienstverlening wat de variatie niet ten goede komt.</p>  | <p>Door het niet toestaan van detailhandel ter plaatse van de huidige locatie van Lidl wordt voorkomen dat de verplaatsing van de supermarkt leidt tot substantiële uitbreiding van het detailhandelloppervlak. Onder de gemengde bestemming aan het Loopuytpark valt behalve horeca en dienstverlening ook wonen.</p>   | <p>geen</p> |
|  | <p>4 In de huidige beoordeling van het plan is verkeersveiligheid en verkeersintensiteit niet meegenomen. Door BVJ wordt erop aangedrongen de verkeerssituatie op de Schoolweg en rondom Riepel te laten onderzoeken.</p>   | <p>De Schoolweg wordt gebruikt door bewoners en door bezoekers van De Riepel en de Lidl. Daarnaast maakt doorgaand verkeer gebruik van deze weg.</p> <p>Er zijn klachten bekend van de BVJ die te maken hebben met de toegangsbrug van de Riepel.</p> <p>De wijzigingen van de Lidl zijn niet van veranderlijke invloed op de situatie bij en het gebruik van de toegangsbrug, evenals op de situatie op de schoolweg.</p>   | <p>geen</p> |
|  | <p>5 BVJ was graag betrokken geweest in het participatietraject.</p>  | <p>Eind februari 2018, dus bijna anderhalf jaar geleden, zijn zowel omwonenden als ondernemers middels een brief geïnformeerd over de plannen van Lidl en zijn zij uitgenodigd op een informatieavond op 13 maart 2018. Daar zijn de plannen verder toegelicht, konden vragen worden gesteld en suggesties worden gedaan.</p> <p>Op 11 juni 2019 zijn omwonenden en ondernemers uitgenodigd voor een informatiemiddag op 18 juni 2018. Dit nog los van de wettelijke inspraakmogelijkheden. Al met al meent de gemeente dat de omgeving voldoende is betrokken bij de plannen.</p> | <p>geen</p> |
| <p>2. Winkeliersvereniging De Riepel</p> | <p>6 De Winkeliersvereniging is niet tegen modernisering en uitbreiding van supermarkt Lidl maar hebben wel ernstige bezwaren tegen de voorgenomen locatie en de daarmee samenhangende huidige en toekomstige verkeerssituatie tussen het Loopuytpark, Lidl en De Riepel aan de Schoolweg. De verkeersveiligheid is nu al problematisch</p> | <p>Zie reactie bij 1.4</p>   | <p>geen</p> |

|  |    |  |   |   |
|--|----|--|---|---|
|  |    | en onveilig. Realisatie van de aangekondigde bouwplannen zal een toename van het verkeer tot gevolg hebben waardoor de verkeerssituatie zal verslechteren en het aantal gevaarlijke situaties nog eens fors zal verslechteren.   |   |   |
|  | 7  | Het wordt jammer geacht dat er niet eerder overleg heeft plaatsgevonden. Er is een alternatieve locatie voorhanden, aan de oostelijke zijde van de Langevliet en zuidelijk van de westelijke toegangsweg van het winkelcentrum De Riepel. Vestiging op deze locatie zal zorgen voor een geheel ander dynamiek waardoor veel problemen worden opgelost.               | De alternatieve locatie biedt onvoldoende ruimte voor de door Lidl gewenste nieuwe supermarkt. Bovendien is de planologische inpassing van een supermarkt op die locatie lastiger te realiseren. Dit nog los van de vraag of de gronden wel hadden kunnen verworven.<br><br>Het onderhavige project gaat over een herpositionering van de Lidl grenzend aan de huidige locatie. De hier bedoelde alternatieve locatie is niet beschikbaar voor een supermarkt.  | geen  |
|  | 8  | Een visie op het centrumgebied is broodnodig. Het plan heeft te weinig samenhang met het centrumgebied. Met name de parkeerproblematiek ter plaatse is wellicht/waarschijnlijk door een samenhangende visie relatief eenvoudig te beslechten.  | De verplaatsing van de Lidl loopt vooruit op de herinrichting van het Loopuytpark en levert een goede bijdrage aan de realisatie hiervan door medegebruik van parkeren mogelijk te maken. De herinrichting van het Loopuytpark is een belangrijk onderdeel in de Omgevingsvisie Julianadorp die parallel wordt opgesteld.   | geen  |
| 3.<br>Bewoners Parkstraat  | 9  | De bewoners staan niet negatief tegenover de verbouwplannen van de Lidl. Er wordt wel een voorstel gedaan om de achtergevel te wijzigen door middel van het doortrekken van de gevel tot en met het laad- en losdok. Hiermee wordt het geluid bij het laden en lossen gedempt.   | De Lidl heeft naar aanleiding van de inloopmiddag de plannen dusdanig aangepast zodat wordt tegemoetgekomen aan de wensen van de bewoners. De gewijzigde tekeningen zijn op 1 juli 2019 ook voorgelegd aan de bewoners.   | Aanpassing<br>bouwtekeningen en<br>verbeelding. |
| 4.<br>Nysingh-Advocaten namens<br>Aldi Vastgoed B.V. en<br>Aldi Zaandam B.V. | 10 | Pro forma zienswijzen, twee weken de tijd gegeven om inhoudelijke zienswijze aan te vullen.  | -   | -   |
|  | 11 | Aldi meent dat de bestemming te ruim is gekozen. Er wordt slechts beoogd een supermarkt te verplaatsen, zodat er geen aanleiding is de overige functies (o.a. maatschappelijke voorzieningen, horeca, dienstverlening, wonen) toe te staan. Bovendien is voor die andere functies niet gemotiveerd waarom daarvoor wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. | Het is vaste rechtspraak dat een bestemmingsplan meer mag mogelijk maken dan een initiatiefnemer beoogt (bijv. AbRS 26 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1136, r.o. 9.1.).<br><br>In de plantoelichting is vooral ingegaan op de gevolgen van een supermarktfunctie. Gelet op de gemengde omgeving is er echter geen aanleiding te veronderstellen dat de overige functies ruimtelijk onaanvaardbaar zijn. Van de toegestane functies kent de supermarktfunctie de facto de grootste ruimtelijke uitstraling. Nu geconcludeerd is dat die functie in | geen  |

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  |  | overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, geldt dat ook voor de overige functies. De woonfunctie is onder het voorsnog vigerende bestemmingsplan 'Julianadorp oost 2011' reeds (gedeeltelijk) toegestaan.  |   |
|  | 12 Aldi voert verder aan dat niet is geborgd dat de supermarkt een wvo van maximaal 1.020 m2 omvat. Gelet op de gebruikelijke bvo/wvo-verhouding dient te worden uitgegaan van de mogelijkheid van een supermarkt met een wvo van 1.462 m2. Er is niet aangetoond dat aan die wvo behoefte bestaat.  | In artikel 3.2.1, aanhef en onder d. van de planregels is geborgd dat het winkerverkoopvloeroppervlak van de supermarkt ten hoogste 1.020 m2 bedraagt.  | geen  |
|  | 13 Volgens Aldi wordt niet voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Uit de ruimtelijk-functionele analyse van BRO blijkt niet (voldoende) dat behoefte is aan een nieuwe supermarkt. Zo is de indicatieve marktruimte niet goed berekend en stroken de conclusies niet met een Koopstromenonderzoek van DTNP uit 2018. | <p>Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro schrijft niet voor dat een bepaalde behoefte is vereist, alvorens een stedelijke ontwikkeling kan worden mogelijk gemaakt. Het artikel bepaalt slechts dat de wens voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling mede aan de hand van de behoefte daaraan in de plantoelichting moet worden gemotiveerd en afgewogen. De bepaling schrijft dus geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (AbRS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2.5.).</p> <p>In de toelichting op het bestemmingsplan dient, afhankelijk van de aard van de stedelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt, op objectieve wijze, aan de hand van in de beschrijving vermelde voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens, de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling te worden beschreven. Dat is gebeurd door het aan huidig economisch functioneren af te zetten tegen het toekomstige functioneren van de detailhandelssector. Weliswaar volgt daaruit dat er geen kwantitatieve behoefte is aan de extra vierkante meters, maar dat het de kwalitatieve behoefte ten goede zal komen. Daarbij is van belang dat – anders dan gesuggereerd - géén nieuwe supermarkt wordt toegevoegd. De bestaande Lidl wordt slechts verplaatst en beperkt (met 90 m2 wvo) uitgebreid. Uit de ruimtelijk-functionele analyse blijkt dat de detailhandelssector in de huidige situatie functioneert. Een verplaatsing van de bestaande Lidl met een tiental meters heeft daarop dus vrijwel geen</p> | Actualisatie ruimtelijk-functionele analyse met cijfers uit het KSO Randstad 2018 |

|  |  |   |      |
|--|--|---|------|
|  |  | <p>invloed. Zeker nu de beperkte uitbreiding van het wvo vooral verband houdt met een ruimere opzet van de winkel.</p> <p>De door Aldi gemaakte berekening met betrekking tot de vloerproductiviteit gaat uit van het aankoopgebied Centrum Julianapark (Loopuytpark/De Riepel); in de ruimtelijke-functionele effectenanalyse wordt de gehele kern Julianadorp beschouwd. Hiermee zijn tevens de afwijkingen met de resultaten van het koopstromenonderzoek 2018 te verklaren.</p> <p>De gebruikte cijfers vanuit het Koopstromenonderzoek Randstad 2016 zijn geactualiseerd naar de laatst beschikbare uit het, door I&amp;O uitgevoerde KSO Randstad 2018. De actualisatie van deze cijfers verandert niets aan de gestelde aannames danwel de conclusies uit de marktruimtebenadering. Van belang is dat de nadruk ligt op de kwalitatieve behoefte.</p>  |      |
|  | <p>14 Aldi stelt zich op het standpunt dat vanwege de hoge geluidsbelasting ter plaatse van de eerste verdieping van het pand aan de Schoolweg 12, een voorwaardelijke verplichting in het plan moet worden opgenomen die er toe strekt dat voldoende geluidswerende voorzieningen worden aangebracht. Een anterieure overeenkomst is daartoe onvoldoende, omdat derden die niet kunnen afdwingen.</p> | <p>De VNG-brochure hanteert voor een supermarktfunctie een richtafstand voor geluid van 10 meter, welke afstand in gemengd gebied – zoals hier aan de orde - met één stap mag worden vermindert tot 0 meter. Het pand aan de Schoolweg 12 is op 30 meter van het bestemmingsvlak voor de supermarkt gelegen, zodat ruimschoots aan deze afstand kan worden voldaan en er in beginsel van kan worden uitgegaan dat een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van de Schoolweg 12 is gewaarborgd.</p> <p>Bij de berekening van de geluidsbelasting is per abuis uitgegaan van een verkeerde verkeersgeneratie vanwege de nieuwe supermarkt. Het akoestisch onderzoek (bijlage 1 bij de toelichting) is hier op aangepast. Uit de nieuwe berekeningen blijkt, dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van en naar de nieuwe supermarkt (verkeersaantrekkende werking) ten hoogste 49 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Daarmee wordt de richtwaarde van 50 dB(A) uit de “Schrikkelcirculaire” en stap 2 van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” nu wel gerespecteerd ter plaatse van alle beschouwde woningen in de directe nabijheid van de nieuwe supermarkt. Van een eventuele noodzaak van geluidwerende voorzieningen / dan wel het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is derhalve geen sprake meer.</p> | geen |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | <p>15 Aldi meent dat de ontwerp omgevingsvergunning net als het ontwerp bestemmingsplan elektronisch beschikbaar had moeten worden gesteld.</p>  | <p>Artikel 3.30 lid 2 Wro bepaalt dat een gecoördineerde voorbereiding van besluiten de procedure uit artikel 3.31 Wro wordt gevolgd, in samenhang met de procedure uit artikel 3.8 Wro bij een bestemmingsplan en paragraaf 3.3 Wabo bij een omgevingsvergunning. Artikel 3.31 Wro schrijft niet voor dat de ontwerpbesluiten elektronisch beschikbaar moeten worden gesteld. Artikel 3.8 doet dat wel voor het bestemmingsplan, maar paragraaf 3.3 Wabo kent die verplichting niet voor de omgevingsvergunning. De ontwerp omgevingsvergunning behoefde dus niet elektronisch beschikbaar te worden gesteld.</p> <p>Zoals in de bekendmaking van terinzagelegging in onder meer de Staatscourant is vermeld, liggen de ontwerpbesluiten ter inzage op het stadhuis. Aldi had daarvan dus wel degelijk kunnen kennisnemen. Om toezending van de stukken is door Aldi overigens niet verzocht.</p> | <p>geen</p>                               |
|  | <p>16 Voorts twijfelt Aldi of van de juiste parkeernorm is uitgegaan.</p>  | <p>In het bestemmingsplan is onder 4.2 vermeld dat <i>een gebouw uitsluitend gebouwd mag worden, indien wordt voldaan aan de parkeernormen, zoals vastgesteld in de nota 'Nota Parkeernormen Den Helder'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, moet rekening wordt gehouden met de wijziging.</i></p> <p>In de nota parkeernormen Den Helder 2017-2021 is in hoofdstuk 4 onder lid g aangegeven dat het gebied van de Lidl valt onder 'een wijkcentrum' waarvoor een parkeernorm geldt van 3.5 pp. per 100 m2. Het plan is dan ook getoetst op de parkeernorm van 3.5 pp per 100 m2 BVO: op basis daarvan is de conclusie dat er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.</p> <p>De toelichting is hierop gewijzigd. De tekst in het ontwerpbestemmingsplan was niet geheel juist.</p>  | <p>De toelichting is hierop aangepast</p> |
|  | <p>17 Aldi twijfelt aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan, nu de resultaten van het verkennend bodemonderzoek mogelijk een beletsel vormen voor realisatie van de supermarkt.</p> | <p>Slechts indien op voorhand in redelijkheid moet worden ingezien dat bodemverontreiniging aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat, kan een bestemmingsplan niet worden vastgesteld. Op voorhand is er geen aanleiding te veronderstellen dat de matige tot sterke verontreiniging van bovengrond met lood of zink ter plaatse van de woningen Schoolweg 20, 22 en 24 niet tegen aanvaardbare kosten kunnen worden gesaneerd – voor zover uit nader onderzoek al zou blijken dat die sanering noodzakelijk is. Het betreft immers</p>  | <p>geen</p>                               |

|  |   |  |      |
|--|---|--|------|
|  |   | slechts de bovengrond van een perceel van relatief beperkte omvang (2.200 m2), waarbij de matige en hoge waarde slechts op drie in elkaars nabijheid gelegen monsterpunten zijn geconstateerd (van de twaalf).   |      |
|  | 18 Tot slot stelt Aldi dat meer duidelijkheid had moeten worden verkregen over de aanwezigheid van rust- of verblijfsplaatsen van beschermde diersoorten en dat onvoldoende is onderbouwd dat het plan geen effecten heeft op het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied. | Slechts indien op voorhand in redelijkheid moet worden ingezien dat het soortenbeschermingsregime aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat, kan de raad niet tot vaststelling daarvan overgaan. Indien beschermde soorten worden aangetroffen, zullen daarvoor mitigerende maatregelen worden genomen dan wel zal daarvoor worden verzocht ontheffing te verlenen. Er is op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat een dergelijke ontheffing niet kan worden verleend. | geen |