gemeente Westervoort
Ontvangstdatum : 27-11-2023
Documentnummer: D2023-00006268

Verslag informatieavond Lidl en Woningbouw De Wyborgh

Datum: 23 oktober 2023
Locatie: Zalencentrum Wieleman Westervoort

Bijlagen:

1. Uitnodiging
2. Presentatie Nieuw Holland ruimtelijke procedure
3. Presentatie Bessels Architectuur

Aanwezig:
Ongeveer 65 omwonenden

Nieuw Holland (NH) / ontwikkelaar
[redacted] (projectmanager)
[redacted] (commercieel manager)
[redacted] (Bessels architecten)

Lidl:
[redacted] (bouwcoördinator Bouw en Vastgoed)
[redacted] (asset manager)
[redacted] (acquisiteur)

Gemeente:
[redacted] (projectleider)
[redacted] (projectleider)
[redacted] (communicatieadviseur)

NB: Tijdens de informatieavond konden niet alle vragen direct worden beantwoord. In dit verslag staat waar mogelijk wel een antwoord.

Toelichting uitbreiding Lidl

Architect [redacted] geeft namens de ontwikkelaar een toelichting op de plannen voor de uitbreiding van de Lidl. Enkele van de genoemde punten:

Lidl wordt uitgebreid. De inham bij de huidige entree van de Lidl verdwijnt, de onderdoorgang gaat dicht. Het parkeerterrein dat nu achter de winkels ligt wordt plaatselijk wat breder. De ronding aan de zuidzijde gaat eraf en er komt een nieuwe noodtrap. Er ontstaat een mooie entree aan de voorzijde, meer gericht naar het plein. Houten geveldelen en meer groen zorgen voor een interessant gevelbeeld. De entree voor de bovenwoningen wordt vernieuwd. De vernieuwde entree is voldoende ruim om er door te kunnen met een brancard en scootmobiel. Dit komt tegemoet aan eerder geuite zorgen van bewoners. De plek voor het laden en lossen blijft zoals in de huidige situatie.

Casco winkelunit op de hoek
Op de zuidwestzijde van het blok is ruimte voor een aparte winkelunit. Bewoners maken zich zorgen dat er een horeca-unit komt
Reactie NH: het is nog niet bekend welke winkel hier komt. Het is echt niet zo dat alle winkelunits nu al zijn vergeven en ingevuld. Dit moet nog ingevuld worden.
Wens vanuit de bewoners: liever geen frietzaak daar

Groen dak

Een stuk van het dak wordt vergroend met een soort mos-sedum-beplanting.
Bewoners: Zijn daar blij mee. Het ziet er mooier uit en dan hebben we ook niet de stank van heet bitumen in de zomer.
Reactie NH: Onderhoud van dit groene dak ligt niet bij de VVE van de bewoners.

Vergunning / procedure
De vergunning is ingediend zoals gepresenteerd. [redacted] (NH) geeft toelichting op de vergunningsprocedure. Zie hiervoor ook bijlage 2.

Globale planning (nog niet definitief):

- Start bouw april 2024 gepland
- Opleveren aan Lidl in juli 2024 gepland
- Circa 2 maanden inbouw
- Opening in september 2024 gepland

Gemeente:
De ingediende omgevingsvergunning gaat over het gebouw. Alle invulling van de openbare ruimte is nu nog een suggestie. Vanaf begin 2024 wil de gemeente starten met het ontwerp van de openbare ruimte. Dit hangt af van het beschikbare budget; de gemeente heeft subsidie aangevraagd en hoort in december of deze wordt toegekend. Dan gaat de gemeente ook met een klankbordgroep en met belanghebbenden in gesprek over de inrichting, wensen en ideeën.

Vragen
Vraag: We zouden graag een overkapping willen op de tweede verdieping.
NH: We hebben dit gehoord, maar we kunnen hier geen beloftes over doen.

Vraag: Waarom de entree van de Lidl niet aan de zuidkant?
Gemeente: we willen de entree verbinden met het plein, mensen lopen dan ook door naar de Hema. Mogelijk ontstaat hier een knelpunt met fietsverkeer op de Kerkstraat. Hiervoor is volop aandacht in het project openbare ruimte.

Vraag: Waar komen de winkelwagentjes en de fietsen?
NH: Winkelwagentjes komen aan de kant van het plein. Er komt ook een winkelwagenvanger bij de parkeerplaats.
Reactie bewoner: Als de bezoekers daar hun winkelwagen wegzetten, gaan ze ook niet meer naar de Hema en kan de entree ook wel aan de zuidkant.
Antwoord: Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst dat de entrees van de winkels aan het plein liggen. Dat geldt dus ook voor de Lidl.
Reactie bewoner: Ik wil de wagentjes niet onder mijn raam hebben.
Antwoord: De winkelwagenvanger op het parkeerterrein komt op dezelfde plek als waar nu ook de winkelwagens staan.

Vraag: Is er ruimte voor een calamiteitenparkeerplaats voor de bewonersentree? Hoe komt de ambulance bij de bewonersentree? Daar moet je tussendoor kunnen met een brancard.
NH: Er is geen opstelplaats voor de ambulance, dat is ook niet gebruikelijk. Ambulance kan wel op het parkeerterrein komen en de entree is gewoon te bereiken

Vraag: Bewoner zuidzijde: is het mogelijk dat ik het langere stuk van het balkon kan hebben?
Antwoord: Dat is niet mogelijk. Dit staat ook in een memo van de constructeur. Deze is gedeeld met de VvE.

Vraag: De bus rijdt nu voor de ingang van de Lidl langs.
Gemeente: De bus moet niet meer over het plein rijden. Connexxion zegt dat de busroute door de Kerkstraat nu alleen voor calamiteiten is. Maar bewoners geven aan dat er meer bussen rijden. De gemeente zoekt met Connexxion naar een oplossing.

Vraag: Er rijden auto's op het plein, de beweegbare paal is stuk. Wat nu te doen?
Gemeente: We onderzoeken of we dit op korte termijn aanpakken of met de totale herinrichting. Dit om te voorkomen dat we twee keer geld uitgeven.

Vraag: Bewoners zien maar 1 algemene invalidenparkeerplaats Lidl.
Gemeente: Dit wordt opgepakt in project openbare ruimte.

NB: Over sommige vragen/punten die de VvE aangaan zijn reeds separate afspraken gemaakt

Toelichting woningen

Architect [redacted] geeft namens de ontwikkelaar een toelichting op de plannen voor de woningbouw aan de Kerkstraat en Dorpsplein Zuid. Door het voorspoedige verloop van de avond wordt hier eerder mee gestart dan op de uitnodiging aangegeven.

Woningen Kerkstraat

Enkele van de genoemde punten voor de ontwikkeling Kerkstraat:

Het gebouw lijkt uit vier losse eenheden te bestaan. Er komen grondgebonden appartementen aan de straat met bergingen daarachter. Daarboven woningen aan een corridor aan de voor- en achterzijde. Parkeerplaatsen komen op een parkeerterrein aan de achterzijde van het gebouw. Er zijn voornamelijk kleinere tweekamerappartementen gedacht (60 m2) met op de bovenste verdieping mogelijk twee wat grotere woningen. Het gebouw wordt vier lagen hoog waarvan de bovenste verdieping een 'setback' krijgt: de voorgevel van het gebouw ligt twee meter verder naar achter dan de voorgevel van de rest van het gebouw. Dit is ook zo bij het aansluitende hoekblok (boven de voormalige Hema). Het pand wordt iets lager dan het hoekpand. Het worden waarschijnlijk huurappartementen. Er komt een centraal fietsenhok aan de achterkant en bergingen in de appartementen zelf.

Vergunning / procedure
NH: Voor dit gebied geldt het bestemmingsplan centrum. In het bestemmingsplan staat wat mogelijk is in het gebied. Op deze plek is alleen ruimte voor de bestaande woningen. Om de woningen te mogen bouwen en voor deze bouwhoogte is daarom een ruimtelijke onderbouwing 'afwijken van bestemmingsplan' nodig.

Voor de uitbreiding van de Lidl is ook een kleine afwijking van het bestemmingsplan nodig. Dit gaat via een zogenaamde 'kruimelregeling'. Deze procedure loopt al. Voor de woningbouw volgt dus een meer uitgebreide procedure. Er komt geen nieuw bestemmingplan, maar een vergunningsaanvraag met een ruimtelijke onderbouwing. Bewoners kunnen hierbij ook bezwaar maken en eventueel planschade indienen.

Vragen
Vraag: Is parkeren ook meegenomen bij de vergunningsaanvragen Lidl en woningbouw?
NH: Er is een parkeeronderzoek gedaan voor het hele centrum. Omdat er winkels verdwijnen, zijn er minder parkeerplaatsen nodig voor winkelbezoek. Daarnaast komen er enkele extra parkeerplaatsen bij, o.a. bij Lidl. Het parkeeronderzoek is gedaan door een onafhankelijk bureau. Dit heeft parkeertellingen gedaan op de volgende dagen en tijden:

- Vrijdag 17 februari 2023 van 09.00 t/m 22.00 uur (elk uur een meting);
- Zaterdag 18 februari van 11.00 t/m 18.00 uur (elk uur een meting).

Bewoner: Maar er staan veel winkels leeg, dus daarom staan er nu ook minder auto's.
Antwoord: In de basis is die leegstand niet relevant. Het gaat er om dat er gekeken is wat nu op dit moment de parkeerdruk is. En hoeveel ruimte er dus nu in de omgeving is voor toekomstige ontwikkelingen. De gemeente toetst het parkeeronderzoek. De wens is voldoende parkeercapaciteit, maar ook een aantrekkelijke buitenruimte.

Vraag: Mag er zomaar langs een appartementencomplex gebouwd worden zonder toestemming? Ik vind het erg bijzonder dat een bedrijf zomaar tegen een ander pand aan mag bouwen.
NH: Alles voldoet aan de wettelijke kaders en er wordt natuurlijk een vergunning aangevraagd. Er komt een nieuw gebouw, met eigen bouwmuren. De ruimte tussen de muren zal circa 10 cm. zijn. Daar komt een spouw tussen. Aan de voor- en achterkant sluit het metselwerk uiteraard wel aan.

Vraag bewoner bovenste verdieping aangrenzend woonblok. Hoe ziet de bovenste verdieping er uit? Kijk ik tegen een dichte muur aan of word ik 's ochtends wakker en kijk ik dan bij de buurvrouw naar binnen?
Opmerking: Haal er een verdieping af.

NH: De bovenste verdieping krijgt ook een setback, net als het aangrenzende blok. De invulling van de verdieping is nog niet definitief. Dit is nog geen definitief ontwerp en alles is nog niet in kannen en kruiken. Opmerkingen, ideeën en suggesties nemen we ter harte. Maar we kunnen niet toezeggen of we ze kunnen verwerken. Daar moeten we verder op studeren. De status van het plan is nog geen indieningsplan; dit is alleen de status quo/stand van zaken.

Woningen Dorpsplein Zuid

Enkele van de genoemde punten voor de ontwikkeling Dorpsplein Zuid:

De hoek van het gebouw is vijf verdiepingen hoog; net boven de 15 meter. Het gebouw 'groeit' naar het parkeerterrein toe. De woningen aan het Dorpsplein Zuid worden waarschijnlijk koopappartementen. Er komen 34 appartementen, in de basis 3-4 kamerappartementen van 80 tot 100 m2. Er wordt nog onderzocht wat nodig is voor verschillende keurmerken; mogelijk worden de woningen levensloopbestendig. De bouwhoogtes van de Albert Heijn blijven gelijk. De gevel wordt misschien wel iets hoger. De expeditie-ingang van de Albert Heijn blijft.

Vraag: De ingang van het parkeren precies tegenover de school lijkt een beetje gevaarlijk. Eén auto is genoeg voor een ongeluk.
NH: Daar gaan we naar kijken. Parkeerplaatsen worden overigens enkel van de woningen. Er komt een deur voor de toegang naar het parkeerterrein. De parkeergelegenheden van de Kerkstraat en Dorpsplein Zuid zijn niet met elkaar verbonden. Parkeren gebeurt in de open lucht. Wel zijn er enkele parkeerplaatsen onder het gebouw. Auto's kunnen elkaar niet passeren in de toegang.

Vergunning / procedure
[redacted] (NH) geeft toelichting op de vergunningsprocedure. Zie hiervoor ook bijlage 2.

Enkele hoofdpunten:
In november dient NH een onderbouwing in om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
De aanvraag voor de omgevingsvergunning volgt later.
Wanneer de bouw van de woningbouwblokken start, is nog onbekend.

Vragen
Vraag: Is alles geregeld met stikstofcompensatie?
NH: Voor de vergunning van de Lidl is met de gemeente afgestemd dat zowel de woningbouw als de uitbreiding Lidl tegelijk afgewogen worden. Deze stukken zijn ingediend.

Vraag: Is alles geregeld voor voldoende stroomtoevoer?
NH: Dit regelen we in een later stadium met de nutsbedrijven

Vraag: Er wordt wel heel veel op elkaar gezet, veel druk, veel fijnstof.
Antwoord: In de Omgevingsvisie Westervoort heeft de gemeente het centrum van Westervoort aangemerkt als één van de inbreidingslocaties. Het plan sluit hierbij aan. De stedenbouwkundige opzet van het plan is akkoord. Het is ook afgestemd met welstand.

Vraag: In het weekend loop ik wel te zoeken naar een parkeerplaats!
Antwoord: Uit de parkeermetingen blijkt dat op alle meetdagen geen extreme of opvallende resultaten naar voren komen. De parkeerdruk in het gehele onderzoeksgebied blijft gedurende alle meetmomenten ruim onder de 85%.

Vraag: We ervaren nu geluidsoverlast door de Lidl.
Lidl: Er komt een nieuwe pers. En er komt een nieuwe geïsoleerde vloer in de hele winkel, die los komt te liggen van de constructie.

Vraag: Er is 's morgens voor zeven uur al herrie van vrachtwagens en beveiliging die er af wordt gehaald. De bakker blokkeert de hele parkeerplaats en vrachtwagens laten de motor draaien. En in de toekomst wordt het alleen maar erger.

Lidl: We gaan contact opnemen met de juiste personen en opdracht geven dat bevoorrading pas vanaf zeven uur 's ochtends plaatsvindt. En dat de chauffeurs zo mogelijk de motor uitzetten. Dat kan niet altijd, omdat de transporteur een bepaalde temperatuur moet waarborgen om de producten goed te houden. Verder komen er straks niet meer vrachtwagens, maar worden dezelfde vrachtwagens voller. Het is helemaal niet rendabel om met meer vrachtwagens te komen.

Vraag: Er is overlast van drugsdealers: wat gaat de gemeente doen?
Gemeente: Dit signaal is bij ons bekend, hier is ook al een keer met de politie over gesproken. Pakken we nog nader op. Opties zijn bijvoorbeeld om meer te surveilleren, camera's te plaatsen tpv parkeerplaats of extra verlichting te plaatsen.

Opmerking: Bewoners van de VVE Dilligence (boven voormalige Hema) hebben nu parkeerplaatsen met beugels. Deze worden omvergereden. Dit wordt alleen maar erger in de nieuwe situatie.
Gemeente: Dit wordt opgepakt in project openbare ruimte.

Opmerking: 'wij willen graag een eigen parkeerplaats'
Gemeente: Ook op de eerdere inloopavond hebben bewoners aangegeven graag een eigen parkeerplaats te zouden hebben. We nemen deze wens mee in het project openbare ruimte en zullen kansen benutten als die zich voordoen. Tegelijkertijd moeten we nu al aangeven dat we graag willen dat de ruimte in het centrum effectief benut wordt. Dit betekent ook dat we de kansen voor dubbelgebruik willen benutten. Een vaste parkeerplaats voor bewoners kan overdag niet gebruikt worden door winkelend publiek en een openbare plaats wel.

Toelichting woningbouw 'tweede ronde'

Verschillende bewoners komen rond 20.30 uur binnen voor de toelichting op de woningbouw. Dit volgens de vermelding in de uitnodiging. De bezoekers die kwamen voor de uitbreiding van de Lidl en de toelichting op de woningbouw al hebben gehoord, krijgen gelegenheid om te vertrekken. Architect [redacted] geeft namens de ontwikkelaar opnieuw een toelichting op de plannen voor de woningbouw. Vervolgens is er gelegenheid om vragen te stellen.

Bewoners Kerkstraat: De ingang van het parkeren zit tegenover woningen. Bij het oprijden van de parkeerplaats schijnen autolichten dan de woonkamer in. Is het mogelijk de inrit aan de andere kant te maken, net andersom? Dat is tegenover de parkeerplaats van de Lidl.
NH: Deze suggestie zullen we bestuderen.

Vraag: Er wordt nu geparkeerd op de stoepen van de Kerkstraat, er is geen controle. Komen er stoepen aan de Kerkstraat:?
Gemeente: Dit punt nemen we mee in het plan voor de openbare ruimte.

Vraag: Wanneer wordt de procedure doorlopen? Toch niet 'stiekem' in de vakantie?
Gemeente: Nee, op de gemeentepagina in de Westervoort Post komt een bericht te staan wanneer de vergunningen worden aangevraagd en de procedure start.

Tot slot nog een opmerking van een van de bezoekers:
"Hele mooie plannen! Daar kunnen er niet genoeg van zijn want er is behoefte aan woningen in Westervoort, met name ook voor starters."