

# Addendum Almere Wisselweg Ladderonderbouwing

Het ontwerp bestemmingsplan 'Wisselweg-Oreganoweg en Saffraanplein 29' is in het Gemeenteblad van Almere van 20 december 2023 bekend gemaakt, en heeft van 21 december 2023 voor 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn is er 1 zienswijze ingediend. Dit betreft een door hbr advocaten op 26 januari ingediende zienswijze namens Bun supermarkten BV en Bun Vastgoed BV.

In de zienswijze merkt Bun onder meer op dat in de toelichting op het bestemmingsplan niet expliciet is ingegaan op de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot het in de Detailhandelsvisie 2020 opgenomen toetsingskader. Deze toetsing heeft wel plaatsgevonden en in toelichting is ook geconcludeerd dat het bestemmingsplan aan de Detailhandelsvisie 2020 voldoet. Maar omdat er niet expliciet aan de uitkomsten van de drie stappen in het toetsingskader is gerefereerd maken wij dat in dit memo explicieter.

Sweco, waarin Bureau Stedelijke Planning is opgegaan, heeft voor het initiatief de Laddertoets uitgevoerd. In voorliggend addendum maken wij de uitkomsten van de toetsing aan het genoemde toetsingskader explicieter.

## Achtergrond: het toetsingskader

Op pagina 28 van de Detailhandelsvisie 2020 is omschreven dat de centrale gedachte achter het toetsingsschema is dat de supermarkten in de ondersteunende centra het hart van de wijk vormen en dat elke wijk zo'n hart heeft. De fijnmazige structuur die hierdoor ontstaat en die Almere kenmerkt, wordt met deze visie gekoesterd. Verbetering van de exploitatiemogelijkheden is mogelijk, onder voorwaarde dat deze verbetering de fijnmazige structuur niet ondermijnt en de wijken niet van hun hart berooft.

Het toetsingskader uit de Detailhandelsvisie 2020 bestaat uit 3 volgordelijke stappen. De eerste stap (stap A) betreft de vraag of op de huidige locatie een duurzame exploitatie van een supermarkt mogelijk is (nu of te realiseren). De tweede stap (stap B) in het toetsingskader betreft de vraag of er mogelijkheden zijn voor een duurzame exploitatie door verplaatsing naar een andere centraal gelegen locatie in de wijk. De derde stap (stap C) behelst de vraag of een duurzame exploitatie mogelijk is door uitplaatsing uit de wijk. Daarbij dient een afweging gemaakt te worden tussen handhaving van de huidige situatie (met perspectiefverlies voor de huidige supermarkt) of uitplaatsing (met mogelijk perspectief verlies voor (een van) de omliggende supermarkten.

## Perspectief huidige locatie (stap A)

In de Laddertoets is geschreven dat een supermarkt van 800 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo) naar de huidige maatstaven te klein is om een volwaardige functie voor de wijk te kunnen vervullen. In een separate toets (BSP, Almere-Kruidenwijk; perspectief supermarkt, juni 2020) is beoordeeld of op de huidige locatie (Saffraanplein) een duurzame exploitatie als volwaardige supermarkt mogelijk is. Duurzame exploitatie is in de visie gedefinieerd als een situatie waarin er (toekomstige) mogelijkheden zijn om voldoende omzet en winst te genereren zodat de onderneming kan voortbestaan en kan (blijven) investeren. Wanneer een duurzame exploitatie niet langer mogelijk is, ontstaat

perspectiefverlies (p.27). De conclusie in de laddertoets luidde dat op de huidige locatie is de functie van bestendige, volwaardige en wijkverzorgende supermarkt niet mogelijk. De supermarkt is niet alleen te klein, maar voldoet ook in andere opzichten niet aan de randvoorwaarden van een moderne supermarkt. De supermarkt is op de huidige locatie, opgenomen in de woonbebouwing, niet uit te breiden tot een volwaardige maat, ook niet middels herontwikkeling. Daarbij komt dat de “vaste” uitgangspunten om op deze locatie een goede wijkverzorgende functie te kunnen vervullen, niet passend zijn (ligging, bereikbaarheid, parkeren).

### Alternatieve locaties binnen de wijk (stap B)

Alternatieve locaties voor verplaatsing binnen de wijk moeten voldoen aan de eis dat de locatie centraal gelegen is in de wijk. Wanneer we kijken naar de Kruidenwijk is het winkelcluster aan het Lavendelplantsoen de enige locatie die aan dit criterium voldoet. Hier is momenteel een vestiging van Albert Heijn gesitueerd met enkele ondersteunende dagelijkse winkels. Ook zijn er wijkvoorzieningen gevestigd als een huisarts en een apotheek. Aan het Lavendelplantsoen is echter geen fysieke ruimte om een tweede supermarkt te realiseren. Ook beleidsmatig past vestiging van een tweede, volwaardige supermarkt op deze locatie niet. In de Detailhandelvisie Almere 2020 staat immers: “Volgens deze visie hebben in 2025 en 2030 alle ondersteunende centra in Almere dus slechts één supermarkt van maximaal 1.500 m<sup>2</sup> wvo en worden ze waar mogelijk ondersteund door een beperkt metrage aan aanvullend dagelijks gemak.” (p.20) Elders in de Kruidenwijk is ook geen centraal gelegen locatie beschikbaar (te maken).

### Afweging handhaving huidige situatie en uitplaatsing (stap C)

De derde stap (stap C) behelst de vraag of een duurzame exploitatie mogelijk is door uitplaatsing uit de wijk. Daarbij dient een afweging gemaakt te worden tussen handhaving van de huidige situatie (met perspectiefverlies voor de huidige supermarkt) of uitplaatsing (met mogelijk perspectief verlies voor (één van) de omliggende supermarkten. In de Laddertoets wordt onderbouwd dat Lidl op de huidige locatie geen duurzame exploitatie kan bereiken en er dus sprake is van perspectiefverlies. In de Laddertoets wordt tevens onderbouwd dat uitplaatsing van Lidl naar de beoogde locatie niet als effect heeft dat één of meer van de omliggende supermarkten toekomstperspectief verliest als gevolg hiervan. Sterker nog: verplaatsing maakt het juist mogelijk dat inwoners uit dit deel van Almere een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand behouden. Het alternatief (verlies van perspectief op de huidige locatie) dient de structuur minder dan uitplaatsing van de supermarkt naar de Wisselweg, omdat er in het laatste geval geen sprake is van perspectiefverlies voor de omliggende supermarkten.