

1. Inleiding

Voor u ligt de 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Wisselweg Oregonweg en Saffraanplein 29', voor het verplaatsen en nieuw vestigen van een supermarkt en de bouw van maximaal 145 appartementen op twee bouwvelden.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van **21 december 2023 tot en met 31 januari 2024** voor een ieder ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan is van toepassing op twee locaties, t.w. op de locatie Saffraanplein 29 en op de locatie Wisselweg/Oregonweg in Almere.

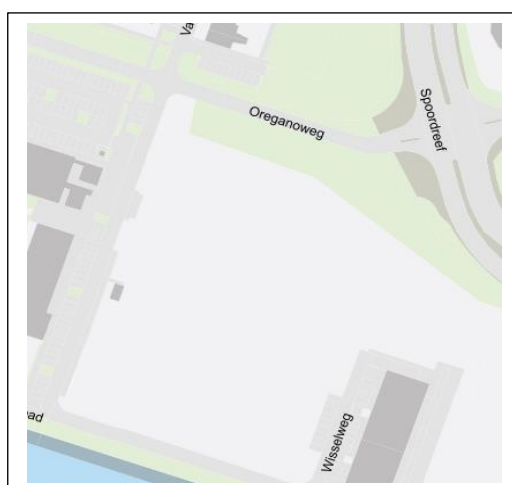
Figuur 1 geeft inzicht in de planlocatie.

Figuur 1 Plangebied

Saffraanplein 29



Wisselweg/Oregonweg



2. Zienswijze

Er is één zienswijze ingediend door HBR Advocaten te Baarn, namens Bun Supermarkten BV en Bun Vastgoed BV, beiden gevestigd te Almere aan de Watercipresstraat 11, postcode 1326 CM.

3. Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig binnen de termijn van terinzagelegging ingediend. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

4. Inhoud van de zienswijze

De zienswijze wordt hieronder per onderdeel weergegeven en voorzien van een reactie van de gemeente.

4.1 Het bestemmingsplan

Zienswijze

Het bestemmingsplan beoogt te voorzien in het planologisch kader voor het verplaatsen van een supermarkt aan het Saffraanplein 29 naar de Wisselweg–Oregonweg te Almere. De nieuw te bouwen supermarkt zal volgens de toelichting een bruto vloeroppervlak krijgen van 2.421 m² met een winkelvloeroppervlak van 1.500 m².

* Reactie gemeente

Dit onderdeel van de zienswijze vermeldt de basiskenmerken van het bestemmingsplan en behoeft verder geen bespreking.

4.2 Wegbestemmen winkelmeters Saffraanplein, het bestemmingsplan slaagt niet in de opzet

Zienswijze

In de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan wordt ervan uitgegaan dat het plan ertoe leidt dat het winkelvloeroppervlak toeneemt met 700 m². Hiertoe wordt de positieve bestemming van de supermarkt 'wegbestemd' aan het Saffraanplein 29. Daarnaast is in de regels voorzien in een voorwaardelijke verplichting. De voorwaardelijke verplichting van artikel 6, lid 6.3.2, onder a, luidt:

"De vestiging van de door de exploitant van de supermarkt nieuw in te richten supermarkt aan de Wisselweg/Oreganoweg te Almere mag niet eerder in gebruik worden genomen dan wanneer de huidige supermarkt aan het Saffraanplein 29 te Almere door de exploitant ervan definitief is gesloten."

Het gebruik van de supermarkt aan het Saffraanplein 29 mag in beginsel onder het overgangsrecht voortgezet worden. Pas als het gebruik duurzaam is gestaakt, valt het niet meer onder het overgangsrecht. Uit de (casuïstische) rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat het gebruik gedurende zes tot twaalf maanden gestaakt moet zijn, wil het niet langer mogen worden voortgezet met een beroep op het overgangsrecht.

In de voorwaardelijke verplichting van artikel 6, lid 6.3.2, onder a, wordt enkel de verplichting opgelegd dat de exploitant de supermarkt staakt. Dat veronderstelt dat als een andere exploitant de supermarkt voortzet, dit geen belemmering vormt om de supermarkt aan de Wisselweg–Oreganoweg te openen.

Als gevolg van het vorenstaande is niet uit te sluiten dat beide locaties in gebruik blijven als supermarkt, zodat het plan voorziet in het toevoegen van een niet onderzochte, 1.500 m² winkelvloeroppervlak aan supermarktmeters.

* Reactie gemeente

Hoewel wij van mening zijn dat Bun artikel 6.3.2 onder a op een onjuiste wijze uitlegt en in dat artikel niet alleen is vastgelegd dat de exploitant de exploitatie van de winkel aan het Saffraanplein 29 definitief moet hebben gesloten, willen we ook onduidelijkheid voorkomen. Om deze reden zal de formulering in het vast te stellen bestemmingsplan worden aangepast. Artikel 6.3.2 onder a zal komen te luiden:

"De supermarkt aan de Wisselweg/Oreganoweg te Almere mag pas in gebruik worden genomen nadat de exploitatie van de supermarkt aan het Saffraanplein 29 te Almere is beëindigd en zolang dit gebruik, waaronder begrepen elke andere vorm van detailhandel, beëindigd blijft."

Deze formulering strookt met een door de RvS zelfvoorzienend geformuleerde voorwaardelijke verplichtingen in de uitspraak van 17 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:154) en (ECLI:NL:RVS:2019:499).

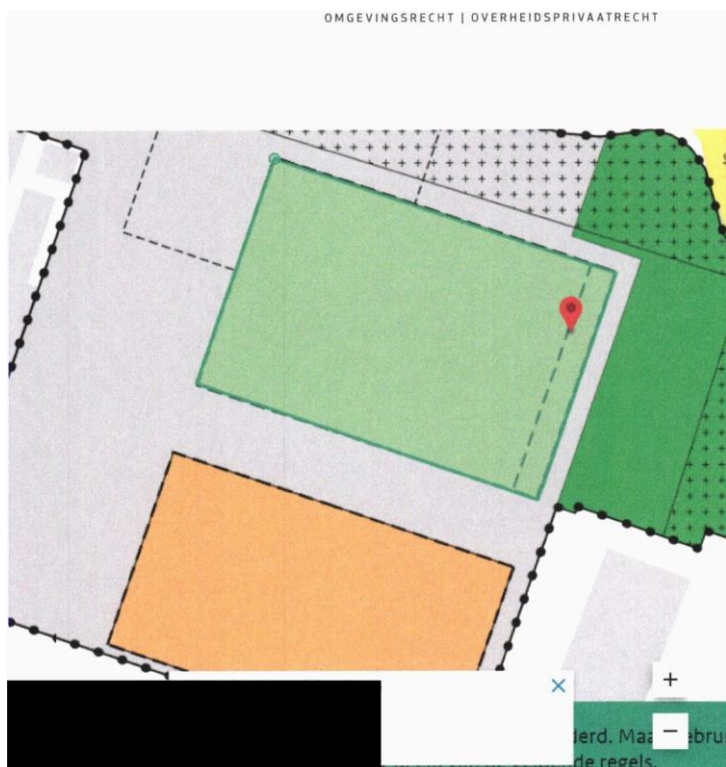
Het standpunt van Bun dat pas enkele maanden na het sluiten van de winkel door de exploitant sprake zou kunnen zijn van een duurzame staking van het gebruik onderschrijven wij niet. Lidl is eigenaar van de locatie en wenst zelf te verplaatsen. Zij zal op deze locatie geen nieuwe supermarkt meer vestigen en ook geen andere supermarkt op deze locatie toestaan, hetgeen ook contractueel is overeengekomen. Daarmee is het gebruik van de huidige locatie zodra Lidl haar deuren daar sluit definitief beëindigd. Gelet echter op de aanpassing van de planregel is voor de ingebruikname van de nieuwe supermarkt niet meer relevant of de supermarkt op de oude locatie definitief is beëindigd, maar louter relevant dat op die locatie geen supermarkt geëxploiteerd wordt.

De zienswijze leidt tot wijziging van artikel 6.3.2 van de regels bij het bestemmingsplan.

4.3 Geen maximale invulling van de planologische mogelijkheden.

Zienswijze

Zoals hieronder weergegeven, is voorzien in een bouwvlak met de aanduiding voor een supermarkt van circa 3.288 m². Weliswaar is het winkelvloeroppervlak beperkt tot 1.500 m² het maximaal toegestane bruto vloeroppervlak van de winkel is circa 3.288 m² en niet de 2.421 m² waar de toelichting van uitgaat.



In het onderzoek naar de behoefte aan deze supermarkt, bijlage 1 bij de toelichting, wordt uitgegaan van een bruto vloeroppervlak van tussen de 2.400 m² en 2.500 m². In het verkeers- en parkeeronderzoek van bijlage 2 bij de toelichting, lijkt het onderzoek uit te gaan van een bruto vloeroppervlak van 2.421 m². Op pagina 20 wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte echter uitgegaan van een bruto vloeroppervlak van 2.300 m². Hieraan ligt ten grondslag dat door de toekomstige exploitant en de gemeente privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt over het voorzien in de parkeerbehoefte. Op de eerste plaats geldt dat de privaatrechtelijke afspraken niet ruimtelijke relevant zijn en dat derden hierbij geen inspraak kunnen hebben. In zoverre mogen deze afspraken geen rol spelen bij het bepalen wat in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor zijn immers parkeernormen opgesteld en mogelijk op de gemeente toegespitst vastgesteld. In de tweede plaats geldt dat deze afspraken onverlet laten dat het plan zelf voorziet in een supermarkt met een bruto vloeroppervlak van circa 3.288 m². Dus ook als de inpandige laad- en losruimte buiten beschouwing wordt gelaten, wordt uitgegaan van een onderschatting van het aantal te realiseren vierkante meters.

Als gevolg hiervan zijn de gevolgen voor de verkeerstoename en de parkeerbehoefte niet maximaal ingevuld. Aangezien met name de verkeersgegevens gebruikt worden bij het bepalen van de te verwachten gevolgen voor nabijgelegen Natura2000-gebieden, geldt dat ook bij dit onderzoek onjuiste aannames zijn gebruikt. Hetzelfde geldt voor het geluidonderzoek, dat ten aanzien van de toename van het geluid uitgaat van het aantal verkeersbewegingen dat is opgenomen in het verkeers- en parkeeronderzoek.

Clïente concludeert dat het verkeersonderzoek, het parkeeronderzoek, de AERIUS-berekeningen en de geluidonderzoeken niet berusten op de maximale planologische invulling, zodat het plan in zoverre onzorgvuldig is voorbereid.

* *Reactie gemeente*

Bun merkt in de zienswijze terecht op dat in de planregels niet geborgd is dat een supermarkt maximaal 2421 m² bruto (= bedrijfs-)vloeroppervlak mag zijn, terwijl dit wel beoogd is. Artikel 6.1 sub zal daarom worden aangepast en komen te luiden:

“b. ter plaatse van de aanduiding ‘supermarkt’ zijn de gronden ook bestemd voor een supermarkt waarbij het maximum winkel verkoopvloeroppervlak aangegeven in de maatvoeringsaanduiding ‘verkoopvloeroppervlakte’; vvo (m²)’ en het maximale bedrijfsvloeroppervlakte aangegeven in de maatvoeringsaanduiding ‘bedrijfsvloeroppervlakte; bvo (m²)’ niet mag worden overschreden.”

Op de verbeelding zal ook de maatvoeringsaanduiding ‘bruto vloeroppervlakte’ worden opgenomen en aangegeven worden dat deze 2421 m² betreft.

Met deze aanpassing stroken de toelichting en de daaraan ten grondslag liggende rapporten met de planologische mogelijkheden.

De zienwijze wordt gedeeld en leidt tot de aangegeven wijziging van artikel 6.1, sub b, van de regels bij het bestemmingsplan en tot aanpassing van het aantal m2 in de aanduiding maximum vloeroppervlakte; vvo (m²) op de verbeelding.

4.3.a Parkeren

* *Reactie gemeente*

Ten aanzien van het parkeren merken wij nog op dat in paragraaf 4.1 van de toelichting verwezen wordt naar het onderzoek verkeer en parkeren van Stantec van november 2023. In de toelichting staat per abuis 7 november 2023, maar het rapport dateert van 14 november, zoals ook uit bijlage 2 bij de toelichting blijkt. Voor het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar de nota parkeernormen 2020 gemeente Almere. In deze nota is in paragraaf 1.5 een overgangsregeling opgenomen voor bouwplannen waarvoor reeds contractueel bindende afspraken zijn gemaakt met de initiatiefnemers. Daarvan is in dit geval sprake, zoals ook in paragraaf 4.1.1 van bijlage 2 bij de toelichting is omschreven. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is derhalve bepaald in overeenstemming met het (voor wat betreft de supermarkt het overgangsrecht in het) gemeentelijke parkeerbeleid. Hierbij merken wij ook op niet in te zien, en dat wordt ook niet gesteld, waarom het hanteren van de parkeernorm zoals die gehanteerd is, niet in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Dit onderdeel van de zienwijze wordt niet gedeeld.

4.4 Onvoldoende borging geluidonderzoek in planregels

Zienswijze

Uit het geluidsonderzoek, bijlage 5 bij het bestemmingsplan volgt dat wordt aangenomen dat winkelwagens worden ingezet die stiller zijn dan reguliere winkelwagentjes door het gebruik van speciale wieltjes (gemaakt van polyamide). Daardoor is gerekend met een lager bronvermogen van winkelwagens. Dit is vervolgens als voorwaardelijke verplichting opgenomen in art. 6.3.3. van de planregels. Wat onder een stille winkelwagen moet worden verstaan, is echter niet geregeld. Om die reden is de verplichting onduidelijk en daarmee rechtsonzeker. Verzocht wordt om hiervoor een definitie op te nemen.

* *Reactie gemeente*

Het is juist dat in het bestemmingsplan geen definitie van stille winkelwagens, als bedoeld in artikel 6.3.3 is opgenomen en dit tot onduidelijkheid zou kunnen leiden.

In het vast te stellen bestemmingsplan zal in de Regels van het bestemmingsplan, in Artikel 1, Begrippen onder 1.62, en onder vernummering van de overige begripsbepalingen, alsnog een definitie van stille winkelwagens worden opgenomen, welke komt te luiden:

“1.62 Stille winkelwagens: winkelwagens met soft drive wielen van het type: Tango 160 E EL 155, Tango 160 RC D 155 RCA of Tango 220P ELA 212, dan wel wielen met een bewezen zelfde geluidsreductie ten opzichte van de standaard rubberen winkelwagen wielen”

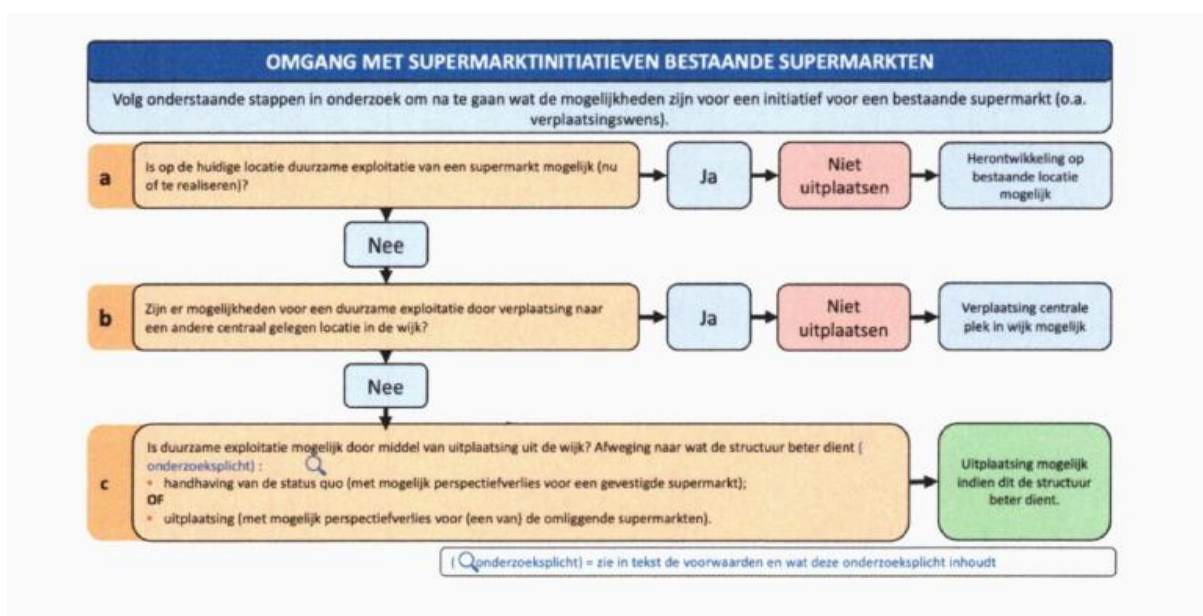
Hiermee is de uitkomst van het geluidonderzoek en een goede ruimtelijke ordening voldoende geborgd.

De zienwijze wordt gedeeld en leidt tot de aanvulling van artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan, door onder vernummering van de nadien volgende begripsbepalingen invoegen van een nieuw lid 1.62, luidende als hiervoor aangegeven.

4.5 Strijd met detailhandelsvisie

Zienswijze

In de detailhandelsvisie 2020 is een toetsingsschema opgenomen. Hieruit volgt dat eerst, via door initiatiefnemers door middel van onafhankelijk onderzoek wordt aangetoond dat een duurzame exploitatie op de huidige locatie niet mogelijk is en vervolgens of er mogelijkheden zijn om te verplaatsen naar een andere centraal gelegen locatie in de wijk. Alleen dan is uitplaatsing mogelijk.



Deze afweging komt niet terug in de bestemmingsplantoelichting. Slechts wordt bij de toets aan gemeentelijk beleid gesteld dat met de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt aan het Saffraanplein naar de locatie aan de Wisselweg wordt voorzien in een toekomstbestendige supermarktvoorziening. Gesteld wordt dat deze ontwikkeling aan het beleid voldoet. Ook uit andere delen van de plantoelichting volgt geen onderbouwing. In paragraaf 2.3.3. wordt niet gemotiveerd dat het onmogelijk zou zijn om de vestiging aan het Saffraanplein duurzaam te exploiteren. Wel wordt in die paragraaf duidelijk dat de reden voor de verplaatsing voortvloeit uit de wens van Lidl de supermarkt te vergroten:

"... De winkel meet momenteel zo'n 800 m² winkelvloeroppervlak. Dit is naar de maatstaven voor een hedendaagse supermarkt te klein. Lidl wil de supermarkt graag uitbreiden om toekomstbestendig te zijn en zo tegemoet te kunnen komen aan de wensen van de eigentijdse consument. Omdat de huidige locatie aan het Saffraanplein geen mogelijkheid biedt voor de gewenste uitbreiding is Lidl voornemens te verplaatsen naar de Wisselweg. Deze verplaatsing vindt plaats in combinatie met een vergroting naar ca. 1.500 m² wo (circa 2.421 m² bvo)."

Daarbij is relevant dat uit de detailhandelsvisie, pagina 27, volgt dat van een volwaardige supermarkt al sprake is vanaf ca. 750 m² wvo. Met deze maatvoering kan een volwaardig assortiment worden geboden, waardoor de inwoners van de wijk volledig bij het ondersteunende centrum terecht kunnen. In de huidige situatie is aan het Saffraanplein dus al sprake van een volwaardige supermarkt. Beleidsmatig is er geen reden om deze op te schalen. De wens om te verplaatsen, is dus louter een particuliere wens

van Lidl. En ingegeven om het discount aanbod te verbreden tot een volwaardiger assortiment (o.m. bake-off). Daarbij zal de winkel voor consumenten aantrekkelijker zijn om te bezoeken door een ruimere indeling (bredere gangpaden), zo volgt uit p.13 van het distributie- planologisch onderzoek opgesteld door BSP op 20 maart 2023, bijlage 1 bij het bestemmingsplan.

En ook overigens wordt dit in het distributieplanologisch van BSP niet aangetoond, op p.22 staat:

"... Het verplaatsen van een supermarkt in de ondersteunende structuur vanuit de wijk is alleen mogelijk wanneer aangetoond kan worden dat er op de huidige locatie geen toekomstperspectief is voor de supermarkt. Daarnaast moet dan ook aangetoond worden dat de relocatie geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande structuur en leefbaarheid van de wijk. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd, met voor Lidl positieve uitkomsten."

Onduidelijk is naar welk onderzoek wordt verwezen, maar in het onderzoek dat als bijlage bij het bestemmingsplantoelichting is gevoegd, wordt op geen enkele manier onderbouwd dat aan de eerste stap, stap A, uit het beleid wordt voldaan.

Het is overigens ook de vraag of deze vraag in een voor Lidl gewenste zin kan worden beantwoord. Uit het distributieplanologisch onderzoek, p. 10, volgt dat de winkel ook ten opzichte van andere supermarkten in het verzorgingsgebied zeer goed presteert.

"... Naar verwachting zijn de ruimtelijke en overige effecten van de verplaatsing annex uitbreiding van Lidl beperkt, omdat uitbreidingsmeters een gemiddeld lagere vloerproductiviteit hebben (de wet van de afnemende meeropbrengsten). Daarbij functioneert het huidige aanbod (zeer) goed, waardoor er bij deze winkels door een eventueel beperkt omzetverlies geen sprake zal zijn van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling."

Dit wordt nog duidelijker uit de tabel die is opgenomen op pagina 25:

WINKEL	INSCHATTING HUIDIG FUNCTIONEREN	TOELICHTING
Lidl Saffraanplein	++	Op dit moment enige discount supermarkt in het verzorgingsgebied. Aldi met moderne maatvoering in ontwikkeling.
Albert Heijn Lavendelplantsoen	+	Ruime full-service supermarkt (met enig aanvullend dagelijks aanbod) vervult een belangrijke functie voor inwoners van westzijde van verzorgingsgebied.
Jumbo Geinplein	+	Een van de weinige Jumbo vestigingen in Almere. Functioneert goed door Jumbo-schaarste en ruime maatvoering.
Albert Heijn Botplein	+	Ruime winkel met sterke wijkfunctie.
Dirk stadscentrum	+	Enige volwaardige en sterke supermarkt in het stadscentrum.
Aldi Regisseurstraat	0	Functioneert niet meer dan redelijk, vragelijk of deze supermarkt na realisering Aldi Markerkant open blijft.
Tanger Zoetelaarspassage	0	Tanger is verhuisd naar het oude pand van Lidl aan de Blekerstraat. Dit pand is iets kleiner dan het voormalige pand van Tanger.

TABEL 4 INSCHATTING FUNCTIONEREN REGULIERE SUPERMARKTEN ONDERZOEKSGBIED

Voorts, ook al zou uit onderzoek naar stap A blijken dat een duurzame exploitatie door Lidl op de locatie aan het Saffraanplein niet mogelijk is, dan nog moeten stappen B en C uit het beleid worden onderzocht. Allereerst moeten alternatieve locaties in de Kruidenwijk worden onderzocht, nu stap B

vereist of er een mogelijkheid is om te verplaatsen naar een andere centraal gelegen locatie in de Kruidenwijk.

En, omdat de nieuwe locatie buiten de Kruidenwijk ligt, dit blijkt uit de onderstaande afbeelding van het onderzoek van BSP, is sprake van uitplaatsing en moet ook stap C worden doorlopen.



Daarin moet een afweging aan de hand van een onafhankelijk onderzoek worden gemaakt waarbij het behoud van de fijnmazige supermarktstructuur uitgangspunt is. De afweging betreft dan het risico op het verliezen van het toekomstperspectief van Lidl of het toestaan van uitplaatsing met het mogelijke gevolg dat een of meer andere supermarkten hun perspectief op een duurzame exploitatie verliezen.

Vooralsnog wordt volstaan met de constatering onderzoek of afweging zoals vereist in Stap B en C heeft plaatsgevonden. Nu duidelijk is dat de Lidl op de huidige plek zeer goed functioneert, zal ook in stap C bij de afweging het zeer goede presteren van de Lidl vestiging moeten worden betrokken; wat is het risico dat Lidl, ondanks het goede presteren, gaat "omvallen" en hoe weegt dat op tegen de effecten die de verplaatsing zal hebben op andere supermarkten.

Gezien het voorgaande is het plan naar mening van cliënte evident niet in overeenstemming met het Detailhandelsbeleid van de gemeente Almere.

** Reactie gemeente*

Bun merkt terecht 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 Almere 2020 opgenomen toetsingskader. Deze toetsing heeft wel plaatsgevonden en in de toelichting is ook (op pagina 26) geconcludeerd dat het bestemmingsplan aan de Detailhandelsvisie Almere 2020 voldoet.

Op pagina 28 van de Detailhandelsvisie Almere 2020 is geschreven 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 Almere 2020 bestaat uit 3 volgordeelijke 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).

Op pagina 27 van de Detailhandelsvisie Almere 2020 is aangegeven wat onder een duurzame exploitatie verstaan wordt. Blijkens de Detailhandelsvisie Almere 2020 wordt bedoeld dat met een duurzame exploitatie 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. In de laddertoets van BSP (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan) is geschreven dat een supermarkt van 800 m² winkelvloeroppervlak naar de huidige maatstaven te klein is. In een separate toets (BSP, Almere–Kruidenwijk; perspectief supermarkt, juni 2020, bijlage 17) is beoordeeld of op de huidige locatie een volwaardige supermarkt mogelijk is, met als conclusie: op de huidige locatie is de functie van volwaardige, wijkverzorgende supermarkt niet mogelijk. Daarmee is duidelijk dat van een duurzame exploitatie als bedoeld in de Detailhandelsvisie Almere 2020 geen sprake is. Niet alleen is de supermarkt te klein, maar ook in andere opzichten voldoet de supermarkt niet aan de randvoorwaarden van een moderne supermarkt. De supermarkt is opgenomen in de woonbebouwing en is niet uit te breiden tot een volwaardige maat, zoals ook Sweco/BSP in het Addendum Almere Wisselweg Ladderonderbouwning (bijlage 16) concludeert.

Dat BSP in de laddertoets (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan) aangeeft dat de Lidl supermarkt aan het Saffraanplein (zeer) goed functioneert betekent nog niet dat een duurzame exploitatie van een supermarkt ter plaatse mogelijk is. Het 'goede functioneren' van de Lidl op de huidige locatie is een inschatting van BSP omtrent het functioneren van Lidl *gegeven het oppervlak van de supermarkt*. De Lidl is met 800 m² wvo te klein voor de functie van wijkverzorgende supermarkt, zeker met het oog op de toekomst, en heeft ook in andere opzichten matige uitgangspunten om die functie goed te kunnen vervullen (ligging, bereikbaarheid, parkeren e.d.). Dat betekent niet dat Lidl net zo min als de wel volwaardige AH–Lavendelplantsoen nu slecht functioneert.

Voor zover Bun betoogt dat uit de Detailhandelsvisie Almere 2020 volgt dat met een oppervlakte van 750 m² wvo al sprake is van een volwaardige supermarkt, en daarmee (nooit) aan de eerste stap zou kunnen worden voldaan, betreft dit een onjuiste lezing van de Detailhandelsvisie Almere 2020. Deze indicatieve maat is in de detailhandelsvisie opgenomen om de reguliere supermarkten in buurten en wijken te onderscheiden van meer op gemak en traffic gericht convenience supermarkten die vaak een kleinere maat kennen. Daarmee is geenszins gezegd dat bij die maat altijd sprake is van een duurzame exploitatie als bedoeld in stap A van het toetsingskader. Dat is een andere vraag met een bredere scope dan louter de oppervlakte van de supermarkt zelf.

De tweede stap (stap B) in het toetsingsschema betreft de vraag of er mogelijkheden zijn voor een duurzame exploitatie door verplaatsing naar een andere centraal gelegen locatie in de wijk.

In de Kruidenwijk is geen centraal gelegen onbebouwde locatie beschikbaar (te maken). Ook bij het bestaande ondersteunende centrum Lavendelplantsoen in het westelijk deel van de Kruidenwijk is de fysieke ruimte te beperkt en tevens de beleidsmatige ruimte er niet om een tweede supermarkt te realiseren of huisvesten. Volgens de detailhandelsvisie Almere 2020 hebben alle ondersteunende centra in Almere namelijk slechts één supermarkt van maximaal 1.500 m² wvo.

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 het rapport "Almere Kruidenwijk; perspectief supermarkt" uit juni 2020 van BSP (Bijlage 17) wordt al geconcludeerd dat op termijn de exploitatie van een volwaardige supermarkt op de locatie Saffraanplein niet mogelijk is. Er is dus sprake van perspectiefverlies voor de huidige supermarkt.

In de laddertoets (Almere Wisselweg distributieve toets en effecten relocatie Lidl, bijlage 1 bij de plantoelichting) is reeds aangegeven (p. 10): "*Naar verwachting zijn de ruimtelijke en overige effecten van de verplaatsing annex uitbreiding van Lidl beperkt, omdat uitbreidingsmeters een gemiddeld lagere vloerproductiviteit hebben (de wet van de afnemende meeropbrengsten). Daarbij functioneert het huidige aanbod (zeer) goed, waardoor er bij deze winkels door en eventueel beperkt omzetverlies geen sprake al zijn van een*

verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.”

Uit de laddertoets blijkt voorts dat er na 2030 ook distributieve ruimte is (naast het feit dat de reguliere supermarkten nu al bovengemiddeld goed functioneren).

In paragraaf 2.2 van de laddertoets is uitvoerig uiteengezet waarom verplaatsing en uitbreiding kwalitatief gewenst is. Hierbij wijzen wij er specifiek op dat de bereikbaarheid van de huidige Lidl supermarkt aan het Saffraanplein voor het zuidoostelijke deel van de Kruidenwijk slechts beperkt is en de bereikbaarheid van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte supermarkt aan de Wisselweg veel beter is. Met de AH in het Lavendelplantsoen behoudt de Kruidenwijk een centraal gelegen supermarkt en wordt met de supermarkt aan de Wisselweg voorzien in een moderne discount supermarkt op de grens van de Kruidenwijk en de Staatsliedenbuurt, waardoor juist de fijnmazige supermarkt structuur versterkt wordt en een groot aantal inwoners op een aanvaardbare afstand een discount supermarkt kunnen bereiken. Uitplaatsing van de Lidl-supermarkt naar de Wisselweg leidt dus niet tot perspectief van de omliggende supermarkten.

De zienswijze wordt gedeeld. Gelet op het bovenstaande is het bestemmingsplan in overeenstemming met (het doel van) de Detailhandelsvisie Almere 2020. Gelet op het feit dat in de laddertoets niet expliciet op het toetsingskader uit de Detailhandelsvisie Almere 2020 is ingegaan, zal de laddertoets (paragraaf 2.3 van de Toelichting) op dit punt worden aangevuld en is het 'Addendum Almere Wisselweg Ladderonderbouwing' door Sweco opgesteld en als bijlage aan de Toelichting toegevoegd. (Bijlage 16).

5 Aanpassing ontwerp bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen wordt aan paragraaf 2.3.3 van de Toelichting toegevoegd:

In de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebrachte zienswijze wordt geduïd dat geen weergave van de expliciete toetsing aan de uitgangspunten van de Detailhandelsvisie Almere 2020 is opgenomen. Omdat deze zienswijze gegrond moet worden geacht is aan deze Toelichting een bijlage 16 Addendum Almere Wisselweg Ladderonderbouwing toegevoegd. In dit Addendum is de toetsing alsnog weergegeven.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze wordt artikel 6.3.2. gewijzigd en komt als volgt te luiden:

Artikel 6.3.2 "De supermarkt aan de Wisselweg/Oreganoweg te Almere mag pas in gebruik worden genomen nadat de exploitatie van de supermarkt aan het Saffraanplein 29 te Almere is beëindigd en zolang dit gebruik, waaronder begrepen elke andere vorm van detailhandel, beëindigd blijft"

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze wordt artikel 6.1, sub b, gewijzigd en komt als volgt te luiden:

Artikel 6.1, sub b.:

"b. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' zijn de gronden ook bestemd voor een supermarkt waarbij het maximum winkel verkoopvloeroppervlak aangegeven in de maatvoeringsaanduiding 'verkoopvloeroppervlakte'; vvo (m²)' en het maximale bedrijfsvloeroppervlakte aangegeven in de maatvoeringsaanduiding 'bedrijfsvloeroppervlakte; bvo (m²)' niet mag worden overschreden."

Dit leidt ook automatisch tot een wijziging op de verbeelding.

De bestaande maatvoeringaanduiding "maximum vloeroppervlakte; vvo:1500 m²" wordt aangevuld met bvo:2421 m². De aanpassing van de maatvoeringaanduiding op de verbeelding komt er als volgt uit te zien: Maatvoering "Maximum vloeroppervlakte; vvo:1500 m², bvo:2421 m²"

Naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen wordt in artikel 1 van de Regels onder vernummering van de overige leden een nieuw lid 1.62 ingevoegd, luidende als volgt:

1.62 Stille winkelwagens: winkelwagens met soft drive wielen van het type: Tango 160 E EL 155, Tango 160 RC D 155 RCA of Tango 220P ELA 212, dan wel wielen met een bewezen zelfde geluidsreductie ten opzichte van de standaard rubberen winkelwagen wielen.

Aan de Toelichting worden toegevoegd de bijlagen:

16. Addendum Almere Wisselweg Ladderonderbouwing

17. BSP, Almere–Kruidenwijk, perspectief supermarkt, juni 2020

Verder worden er enkele (tekstuele) wijzigingen van ondergeschikt belang aangebracht in de toelichting.