

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN LIDL DRONTEN WEST (D3002)
15-10-2019**

GEMEENTE DRONTEN 20161559 / 15-10-2019
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN LIDL DRONTEN WEST (D3002)

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz.</u>
1. INLEIDING	1
2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	3
2.1 Inhoud zienswijzen 1 en 2	3
2.2 Inhoud zienswijze 3	6
2.3 Inhoud zienswijzen 4 en 5	6
2.4 Inhoud zienswijze 6, 7, 8 en 9	12
2.5 Inhoud zienswijze 10	19
2.6 Inhoud zienswijze 11	21
2.7 Inhoud zienswijze 12	23
2.8 Inhoud zienswijze 13	25
3. SAMENVATTING EN CONCLUSIES	29

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan “Bestemmingsplan Lidl Dronten West (D3002)” ten behoeve van de bouw van een supermarkt en 18 appartementen aan de Beursstraat in Dronten heeft met toepassing van de coördinatieregeling ex paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening samen met de omgevingsvergunning van 13 juni tot en met 24 juli 2019 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan en/of omgevingsvergunning kenbaar te maken. Er zijn 13 zienswijzen ingediend:

1. Stibbe N.V. Advocaten en Notarissen, Beethovenplein 10, 1077 WM Amsterdam **tegen de ontwerp omgevingsvergunning** namens Ahold:
 - a. Ahold Europe Real Estate & Construction B.V., statutair gevestigd te Zaandam aan de Provincialeweg 11;
 - b. Albert Heijn B.V., statutair gevestigd te Zaandam aan de Provincialeweg 11;
 - c. Supermarkt Schuurhuis Biddinghuizen B.V., statutair gevestigd te Dronten en adres hebbende te Biddinghuizen aan de Dreef 1;
 - d. Supermarkt Slump Swifterbant B.V., statutair gevestigd te Swifterbant aan De Poort 10;
2. Stibbe N.V. Advocaten en Notarissen, Beethovenplein 10, 1077 WM Amsterdam **tegen het ontwerpbestemmingsplan** namens Ahold:
 - a. Ahold Europe Real Estate & Construction B.V., statutair gevestigd te Zaandam aan de Provincialeweg 11;
 - b. Albert Heijn B.V., statutair gevestigd te Zaandam aan de Provincialeweg 11;
 - c. Supermarkt Schuurhuis Biddinghuizen B.V., statutair gevestigd te Dronten en adres hebbende te Biddinghuizen aan de Dreef 1;
 - d. Supermarkt Slump Swifterbant B.V., statutair gevestigd te Swifterbant aan De Poort 10;
3. Winkeliersvereniging Dronten-Zuid, Warhof 8, 8251 TH Dronten;
4. Vereniging van Eigenaren Beheer Rede Passage, Watersportkade 71, 8253 ZC Dronten;
5. Square Four, Kennemerstraatweg 23, 1814 GA Alkmaar;
6. Stichting Does, Het Havenplein 16 8254 KJ Dronten;
7. Winkeliersvereniging Suydersee, Kop van het Ruim 79, 8251 KD Dronten;
8. Ondernemersvereniging De Driehoek, Parksingel 61, 8256 GG Biddinghuizen;
9. Libertas Investments Management B.V., postbus 552, 7300 AN Apeldoorn namens Stichting Suydersee Winkelvastgoedfonds te Apeldoorn;
10. Nysingh advocaten-notarissen, Burgemeester Roelenweg 11, 8021 EV Zwolle namens Aldi Vastgoed B.V., gevestigd aan de Pascalweg 21 te 4104 BE Culemborg;
11. Directie Albert Heyn supermarkt Swifterbant, De Poort 10, 8255 AA Swifterbant;
12. Winkeliersvereniging Swifterbant, Het Plankenpad 35, 8255 HE Swifterbant;
13. Loomans Advocaten, Nieuwe Steen 5, 1625 HV Hoorn, namens Deen Vastgoed Winkels B.V.

De zienswijzen zijn binnen de termijn kenbaar gemaakt. Er zijn twee zienswijzen pro forma ingediend, waarbij de indieners in de gelegenheid zijn gesteld om tot en met 12 augustus 2019 hun zienswijze nader te motiveren. De aanvulling op de pro forma zienswijzen zijn binnen de door de gemeente gestelde termijn ingekomen. De zienswijzen zijn daarmee allen ontvankelijk.

De zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe het plan bijgesteld moet worden. Deze reactienota is het eindresultaat.

In het volgende hoofdstuk is een samenvatting van de zienswijze gegeven, gevolgd door het gemeentelijk standpunt. Elk onderdeel in een zienswijze is voorzien van een volgnummer. Daar waar een onderdeel van een zienswijze gelijkloidend is of inhoudelijk vergelijkbaar is met een onderdeel uit een andere zienswijze, wordt in de gemeentelijke reactie verwezen naar het nummer van de eerdere beantwoording.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1 Inhoud zienswijzen 1 en 2

Reclamanten hebben hun zienswijze eerst pro forma kenbaar gemaakt en daarna nader gemotiveerd. Reclamanten kunnen zich niet met het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning verenigen om de volgende redenen:

1. Verkeer en Parkeren

Reclamanten maken zich zorgen over de gevolgen voor de verkeerssituatie die het plan met zich meebrengt. Bijlage 2 bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen verkeeronderzoek is onduidelijk waarom is uitgegaan van het laagst gemeten aantal motorvoertuigen per etmaal (2.718) en niet de representatieve situatie (3.440) als uitgangspunt is genomen. Dat een lager aantal aansluit bij de CROW-norm doet naar de mening van reclamanten geen afbreuk dat de feitelijke meting hoger is. Om die reden had de gemeente het aantal verkeersbewegingen van 3.440 als uitgangspunt moeten nemen.

Verder gaat het verkeersonderzoek alleen gebaseerd op metingen aan de Beursstraat. De Beursstraat zal echter verbonden worden via de Koopmansbeurs met de Gildepenningdreef. Er is niet inzichtelijk gemaakt wat de huidige verkeersintensiteit aan de Gildepenningdreef is en ook is het te verwachten effect van de betreffende aansluiting niet bij het onderzoek betrokken. Het verkeersonderzoek is daardoor onvolledig en kan de infrastructuur in en rond het plangebied de verkeersgeneratie als gevolg van de maximale planologische mogelijkheden niet worden gewaarborgd.

Ten aanzien van het parkeren wordt opgemerkt dat bij de aanvraag in 146 parkeerplaatsen wordt voorzien voor de 18 appartementen en de supermarkt met een BVO van 2.000 m². Op grond van de Nota Parkeernormen Dronten 2016 moeten ten behoeve van woningen 30 tot 36 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en ten behoeve van de supermarkt 130, hetgeen in totaal 160 tot 166 parkeerplaatsen betekent. Het aantal van 146 parkeerplaatsen is daarom in strijd met artikel 10 lid 10.1 van het bestemmingsplan, omdat daar is aangegeven dat aan de Nota Parkeernormen Dronten 2016 moet worden voldaan.

Het bestemmingsplan is op deze onderdelen daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening en in strijd met de artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 Awb, aldus reclamanten.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze is de Verkeerskundige toets Beursstraat, versie 26 januari 2018 (bijlage 2 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan) nogmaals beoordeeld. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat voor een verkeerskundige toetsing in principe naar de werkdagemaalintensiteiten moet worden gekeken. De werkdagemaalintensiteiten waar in de bijlage 2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan mee gerekend is, zijn relevant voor milieukundige toetsing. Het onderzoek is hierop aangepast. De conclusies blijven echter hetzelfde. De enigszins hoger uitvallende totale intensiteiten in het toekomstscenario (6.691 mvt/etmaal in vergelijking tot de eerdere berekende 5.601 mvt/etmaal) hebben geen consequenties voor de eerdere conclusies en adviezen ten aanzien van de leefbaarheid, de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid.

Verder is in een aanvullende memo de hoeveelheid verkeer op de Gildepenningdreef en het effect van een nieuwe aansluiting op de Gildepenningdreef meegenomen bij het onderzoek. In dat onderzoek is geconcludeerd dat zowel de extra hoeveelheid vrachtverkeer op de Gildepenningdreef als een nieuw kruispunt op de Gildepenningdreef vormt geen probleem vormt voor de verkeersafwikkeling.

Het aangepaste onderzoek 'Verkeerskundige toets Beursstraat' (20 september 2019) en de memo 'Aanvullende notitie aansluiting Gildepenningdreef' (24 september 2019) zullen als bijlage 2 bij de toelichting worden opgenomen en vervangen daarmee de bijlage 2 uit het ontwerpbestemmingsplan.

Voor wat betreft het parkeren gaan reclamanten bij de beoordeling van de parkeernorm onterecht uit van de norm die geldt voor een discountsupermarkt. De winkelformule van Lidl is inderdaad van oorsprong als 'harde' discounter aan te merken, maar dit is inmiddels de realiteit niet meer. De winkelformule van de Lidl is inmiddels uitgegroeid tot een no nonsense service supermarkt in met name het lage prijsniveau in versproducten. Een dergelijke winkel zal zich hier ook vestigen. Om die reden is het acceptabel dat bij de beoordeling van het aantal parkeerplaatsen mag worden uitgegaan van het gemiddelde tussen een discountersupermarkt (zoals bijvoorbeeld de Aldi) en een full servicesupermarkt (zoals bijvoorbeeld Albert Heijn). Het plan voldoet voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen bij de supermarkt aan de vereiste norm van minimaal 117 parkeerplaatsen.

Voor de 18 appartementen zijn op basis van de Nota Parkeernormen 2016 (gebaseerd op woningtype goedkoop appartement en gebiedstype matig stedelijk en rest bebouwde kom) 29 parkeerplaatsen voldoende. Het gezamenlijk aantal van 146 parkeerplaatsen voldoet daarmee aan de parkeernormen, zoals die gelden op basis van de Nota Parkeernormen 2016.

2. Leegstand

Ondanks de bestaande leegstand van winkelpanden voorziet het onderhavige ontwerpbestemmingsplan in een nieuw winkelpand van 2.000 m² BVO. Dit is in strijd met de Retailvisie Dronten 2018 en de Structuurvisie Dronten 2030.

In de Retailvisie is aangegeven dat primair moet worden ingezet op de huidige structuur en in de Structuurvisie wordt vermeld dat supermarkten in de centra van de kernen moeten worden gesitueerd. De vestiging van een discount-supermarkt in Dronten-West zal leiden tot een ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur, hetgeen ook wordt beaamd door de 'Analyse ontwikkeling Lidl-supermarkt Dronten. Actualisatie second opinion supermarktparagraaf'. Deze nieuwe supermarkt zal nog meer bezoek wegtrekken uit het centrum van Dronten en Swifterbant aldus reclamanten. Het is dus meer in lijn om de discounter in het centrum van Dronten of Swifterbant te vestigen en de aantrekkelijkheid daar te versterken. Volgens de Structuurvisie bestaat in deze gebieden daar ook behoefte aan.

De mogelijkheden om in het centrum een discounter te vestigen is volgens reclamanten dan ook niet voldoende onderzocht en daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening en in strijd met de artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 Awb.

Reactie gemeente:

Het college heeft op 9 oktober 2018 de nieuwe visie "Dronten, Retailvisie 2018" vastgesteld waarvan de gemeenteraad op 31 januari 2019 kennis heeft genomen. Deze visie is een uitwerking van de Sociaal Economische Visie 2016-2020 en komt in de plaats van het detailhandelsbeleid uit 2006. In principe staat deze retailvisie los van deze bestemmingsplanprocedure, omdat het initiatief voor de Lidl in Dronten-West al eerder in gang was gezet dan de opdracht voor het opstellen van deze visie.

Wel is de ontwikkeling van de Lidl in Dronten-West vermeld in de nota, maar buiten de ideale supermarktstructuur gelaten, omdat geen rekening is gehouden met de feitelijke situatie en de autonome ontwikkelingen, zoals onderhavige ontwikkeling. Dat de supermarkt buiten de ideale supermarktstructuur is gehouden wil niet zeggen dat deze ingevolge het beleid in de retailvisie niet mogelijk is. In de retailvisie is namelijk geconstateerd dat 'het discountsegment momenteel beperkt aanwezig is en het toevoegen van discountaanbod in de dagelijkse artikelensector een bijdrage zal leveren aan de consumentenverzorging, omdat de keuzemogelijkheden toenemen voor de consumenten'.

In het voorliggende bestemmingsplan is deze bijdrage en behoefte onderbouwd en kan worden geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met de retailvisie, ook al maakt deze geen onderdeel uit van de ideale supermarktstructuur.

Ook is in paragraaf 3.3.2 van het ontwerpbestemmingsplan de inhoud en de toetsing aan deze nota uiteengezet en geconcludeerd dat een beperkte kwantitatieve uitbreiding niet uitgesloten is, mits de effecten van deze uitbreiding positief bijdragen aan een duurzame boodschappenstructuur en consumentenverzorging.

Ook is er naar onze mening geen strijd met de Structuurvisie Dronten 2030. In de structuurvisie is aangegeven dat de verdeling van dagelijkse voorzieningen moet blijven behouden in de centra en subcentra van de kernen, waarbij wordt gezien met welke maatregelen voor de subcentra hun aantrekkingskracht kan worden vergroot. De locatie waar de Lidl gevestigd wordt, maakt deel uit van het subcentrum Dronten-West. De komst van de Lidl in Dronten-West is een maatregel om de aantrekkingskracht van het subcentrum Dronten-West te vergroten. De komst van de Lidl is namelijk een gewenste aanvulling op het supermarktaanbod (discount) en de consumentenverzorging, met de komst van de Lidl in Dronten-West faciliteert de gemeente een gewenste marktpartij die het winkelaanbod completeert. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de structuurvisie, ook al wordt de supermarkt niet in één van de centra gevestigd. Dit heeft voornamelijk te maken gehad met de locatievoorwaarden van die de discount-supermarkt aan de vestigingen stelt.

Bovendien kan worden gesteld dat de functie en de locatie voldoet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doel van deze ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij moeten wij als bevoegd gezag nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren als we dit planologisch mogelijk maken. Via diverse onderzoeken is aangetoond dat er marktruimte aanwezig is, dat er sprake is van een kwalitatieve meerwaarde en dat geen onevenredige verstoring van de detailhandelsstructuur optreedt. Ook is er, gelet op de verwachte bevolkingsgroei van Dronten, kwalitatief uitbreidingsruimte is voor de supermarktsector in Dronten. De kwalitatieve behoefte bestaat uit het gegeven dat het aandeel discountsupermarkten in (de gemeente) Dronten – laag is. Er wordt weliswaar onderkend dat er verspreid over enkele winkels en winkelgebieden verdringingseffecten zouden kunnen optreden, maar er is voldoende marktruimte aanwezig voor bestaande aanbieders om rendabel de bedrijfsvoering te kunnen voortzetten.

De provincie heeft in haar overlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan te kennen gegeven dat de behoeftestelling adequaat is onderbouwd en dat er overeenstemming is met het provinciale beleid en aan de voorwaarden, zoals die aan de ladder worden gesteld.

Daarnaast merken wij op dat de te vrezen leegstand in de centra van de kernen niet rechtstreeks is toe te schrijven aan nieuwvestiging van een Lidl buiten de centra. Dit is namelijk de algemene landelijke tendens in winkelcentra die zich vooral bij winkels in niet-dagelijkse voorzieningen voordoet door o.a. online shoppen. Dit proces is onomkeerbaar. De vestiging van een discount-supermarkt in dagelijkse voorzieningen zal dan ook niet leiden tot extra leegstand, omdat het de winkels in niet-dagelijkse producten in principe niet treft. Belangrijk is te beseffen dat gezien de woningbouw en bevolkingsgroei een supermarkt in Dronten-West kwantitatief te verantwoorden is en vooral de kwalitatieve meerwaarde in de kern Dronten groot is. Vanzelfsprekend neemt de concurrentie toe, maar zijn de effecten op de huidige dagelijkse aanbieders op individueel niveau beperkt. Hierbij moet ook in ogenschouw worden genomen dat overwegingen vanuit concurrentie niet mogen meespelen in het kader van de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3. Aantal woningen

De bestemming Centrum die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen voorziet in de mogelijkheid voor wonen, maar het aantal woningen is niet begrensd. Op basis van de bouwruimte die de planregels bieden zou het ook kunnen zijn dat er bijvoorbeeld 80

appartementen van 50 m² kunnen worden gerealiseerd daar waar het plan uitgaat van 18 woningen. De verkeers- en akoestische onderzoeken zijn op deze 18 woningen gebaseerd en niet op de maximale planologische mogelijkheden.

Reactie gemeente:

Het aantal woningen dat gebouwd wordt is gebaseerd op de aanvraag omgevingsvergunning waarover in combinatie met het bestemmingsplan een gecoördineerd besluit wordt genomen. Op basis daarvan zijn ook alle berekeningen gebaseerd en het is ook niet de bedoeling dat hiervan wordt afgeweken.

Teneinde de maximale planmogelijkheden te borgen, wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat het maximum aantal woningen wordt vastgelegd.

2.2 Inhoud zienswijze 3

4. Reclamanten maken bezwaar tegen de vestiging van de discount-supermarkt in Dronten-West om de volgende redenen. Enerzijds wordt bij realisatie van de plannen afbreuk gedaan aan de huidige winkelstructuur bestaande uit het hoofdwinkelcentrum en twee gelijkwaardige buurtwinkelcentra. Deze structuur is in het verleden weloverwogen tot stand gebracht. Anderzijds wordt door de toevoeging de functie van dit winkelgebied opgewaardeerd tot een winkelgebied die de functie van een buurtwinkelcentrum fors overschrijdt. Niet uitgesloten is dat daardoor winkels andere centra met zodanige omzetverliezen zullen worden geconfronteerd dat sluiting zal volgen. Verarming van het voorzieningenniveau in Dronten-Zuid is dan het niet gewenste eindresultaat.

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van onderdeel 2 is uiteengezet dat er geen sprake is van strijd met het beleid, er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorzieningenstructuur van de diverse centra en het plan in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie onder 2.

5. Voorts hebben reclamanten bedenkingen tegen de slecht gemotiveerde wijze waarop de plannen voor uitbreiding van Dronten-West tot stand zijn gekomen. Dit geldt niet alleen het gebruik van de Retailvisie Dronten 2018, maar ook hoe de plannen door de gemeente tot dusverre zijn gepresenteerd. Verwezen wordt naar de zienswijzen die zijn ingediend door andere ondernemers(verenigingen).

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van onderdeel 2 is de status van de nieuwe Retailvisie Dronten 2018 in relatie tot deze ontwikkeling toegelicht. Ook is bij de beantwoording van onderdeel 2 uiteengezet dat er geen sprake is van strijd met het (overige) beleid en het plan in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie onder 2.

De locatiekeuze is gebaseerd is op de locatievoorwaarden van de initiatiefnemers. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, staat het een initiatiefnemer in beginsel vrij zelf een locatie te kiezen, mits dit past in het beleidskader van rijk, provincie en gemeente en dit goed wordt onderbouwd. De gemeente kan deze locatiekeuze dan faciliteren door planologische medewerking te verlenen.

2.3 Inhoud zienswijzen 4 en 5

De inhoud van de zienswijzen 4 en 5 is van gelijklopende aard. Reclamanten geven aan in eerste instantie aan dat de redenen voor het indienen van de zienswijze is dat het overschot aan winkelruimte in Dronten onverantwoord toeneemt en doet toenemen en anderzijds het

ontwerpbestemmingsplan gebrekkig wordt onderbouwd. Het nu reeds aanwezige overschot aan winkelruimte is een signaal dat de positie van het centrumwinkelgebied zodanig onder druk staat dat door toevoeging van winkelareaal in Dronten-West verdere afkalving in het centrum niet uitgesloten is. Onttrekking van winkels aan hun functie is dan denkbaar, wat zal leiden tot een zodanige verschraling van het winkelcentrum dat het voorzieningenniveau in het centrum wordt aangetast. Niet alleen ondernemers in de detailhandel en eigenaren van vastgoed worden daardoor gedupeerd, maar ook de lokale bevolking. Ter ondersteuning van de zienswijze worden de bezwaren als volgt toegelicht:

6. Ruimtelijk-economische bezwaren

Door het vestigen van een discount-supermarkt in Dronten-West wordt afbreuk gedaan aan de duidelijke winkelstructuur van Dronten die bestaat uit een hoofdwinkelcentrum en daarnaast twee buurtwinkelcentra en in de twee buitendorpen elk eigen winkelvoorzieningen in de dagelijkse sector. Dit blijkt met name uit de oppervlakte die wordt toegestaan voor de beoogde winkelfunctie, waardoor deze winkel een lokale of zelfs bovenlokale functie zal krijgen. Voor zover er marktruimte is, moet er volgens reclamanten eerder worden gekeken naar uitbreiding van het supermarktareaal in het centrum. De vestiging strookt ook niet met de Retailvisie Dronten 2018 waarin wordt gesuggereerd dat vestiging van een discount aanbod elders niet wenselijk is, aldus reclamanten. Door de vestiging zal bovendien nog meer leegstand ontstaan in de centra, daar waar de leegstand sinds 2010 al fors is toegenomen. De mogelijke komst van een discounter naar Dronten-West staat derhalve op gespannen voet met een goede ruimtelijke ordening (verstoring detailhandelsstructuur, leegstand, aantasting voorzieningenniveau), aldus reclamanten.

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van onderdeel 2 is uiteengezet dat er geen sprake is van strijd met het beleid, er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorzieningenstructuur van de diverse centra en het plan in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie onder 2.

7. Bezwaren van bestuurlijke aard

Voor de motivering van voornoemd bestemmingsplan wordt in de toelichting verwezen naar de Retailvisie Dronten 2018, maar deze is niet vastgesteld door de gemeenteraad in de raadsvergadering van 31 januari 2019. Eén van de overwegingen daarbij is geweest dat de komst van een discount-supermarkt geen besluitpunt is in de behandeling van de Retailvisie. Ook om een andere reden wordt het door reclamanten merkwaardig gevonden dat wordt verwezen naar de Retailvisie. Toen enkele jaren geleden de plannen voor een discounter in Dronten-West werden gepresenteerd werd niet verwezen naar en getoetst aan het destijds vigerende detailhandelsbeleid, te weten de detailhandelsnota van 2006. Zoals bekend liet dat beleid slechts één supermarkt toe in Dronten-west. Door nu wel te verwijzen naar de recente Retailvisie is er sprake van inconsistent en opportunistisch beleid. Verder geven reclamanten aan dat in de nota vooroverleg en inspraak die behoort bij het onderhavige bestemmingsplan meerdere malen melding wordt gemaakt van de locatie-eisen van Lidl, waardoor de gemeente er volgens reclamanten blij van geeft dat deze voor de gemeente doorslaggevend zijn in plaats van dat de gemeente een eigen beleid voert. Met de uitbreiding van het winkelareaal in Dronten-West negeert de gemeente bovendien de landelijke ontwikkelingen in de detailhandel en dan met name de toenemende leegstand van winkels.

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van onderdeel 2 is de status van de nieuwe Retailvisie Dronten 2018 in relatie tot deze ontwikkeling toegelicht.

Bij de beantwoording van onderdeel 5 wordt ingegaan op de locatiekeuze.

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reacties onder 2 en 5.

8. Juridische bezwaren.

Reclamanten geven aan dat volgens artikel 3 winkels in brede zin van het woord toegestaan in plaats van enkel een supermarkt. Afgezien van het feit dat naar mening van reclamanten geen enkele (nieuwe) vorm van detailhandel hier verantwoord is, vinden reclamanten is het merkwaardig dat hier de verhouding WVO/BVO 60% is voor de beoogde supermarkt. Gebruikelijk is dat namelijk 75-80%. Feitelijk wordt het hier mogelijk gemaakt de beoogde supermarkt sluipenderwijs uit te breiden tot 1.600 m² WVO. Als het inderdaad de bedoeling is een supermarkt van 1.200 m² WVO toe te staan had in het bestemmingsplan de bestemming supermarkt moeten worden opgenomen met een oppervlak van maximaal 1.600 m² BVO, aldus reclamanten.

Reactie gemeente:

Dat er in het bestemmingsplan detailhandel in brede zin mogelijk is heeft te maken dat het op basis van de Dienstenrichtlijn in principe niet is toegestaan detailhandel te brancheren, tenzij er zwaarwegende planologische motieven zijn om andere vormen van detailhandel anders dan een supermarkt uit te sluiten. Dat is hier niet het geval en dus mag het niet. Dat neemt niet weg dat er een supermarkt gevestigd wordt. Met toepassing van de coördinatieregeling wordt tegelijkertijd met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan de omgevingsvergunning verleend voor de supermarkt (en de 18 appartementen).

Voor wat betreft de verhouding tussen BVE en VVO het volgende. De Lidl heeft een supermarktformule die in verhouding veel ruimte biedt voor het faciliteren van goede arbeidsomstandigheden voor het personeel. Dit leidt concreet tot meer benodigde opslagruimte (veilige en goede logistiek in de panden) en goede faciliteiten voor personeel (kantine e.d.). Om die reden wijkt de verhouding BVO / WVO behoorlijk af van de gebruikelijke verhouding. De verhouding 2.000 m² BVO / 1.200 m² WVO (60%) zal dan ook gehandhaafd blijven. Feit is wel dat de verkoopvloeroppervlakte van de supermarkt is vastgelegd en deze niet mag worden overschreden. Mocht er minder ruimte voor opslag en personeelsfaciliteiten nodig zijn, dan betekent dat dus niet dat de verkoopruimte mag toenemen. De mogelijkheid om 2.000 m² van de gebouwen ten behoeve van de supermarkt te gebruiken, wordt dan gewoonweg niet ten volle benut. Dit is planologisch mogelijk, omdat de gebouwen ook voor andere (centrum)functies mogen worden benut.

Voorts reageren reclamanten inhoudelijk op de toelichting:

9. Selectief winkelen uit diverse rapporten (teksten).

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt in de toelichting op de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.3) vermeld dat een regionale behoefte voor de nieuwe supermarkt rekentechnisch te verantwoorden is. Dit is evenwel in strijd met wat BRO heeft berekend. Verder wordt in hoofdstuk 3.3.2.3 vermeld dat 'de ontwikkeling van de Lidl-supermarkt passend is' en 'de ontwikkeling in overeenstemming is met de Retailvisie 2018'. Dit klopt niet volgens reclamanten. In hoofdstuk 2.2 van de Retailvisie wordt voor Dronten-West namelijk een full service supermarkt als ideaal gezien en vervolgens staat er in de tekst onder het kopje "Theoretisch ideale supermarktstructuur" dat de mogelijke komst van een discount supermarkt buiten deze ideale supermarktstructuur is gelaten, maar niet onvermeld mag blijven. In de daarop volgende toelichting staat dat vanuit het perspectief van een theoretisch ideale supermarktstructuur het behoud van een supermarkt het uitgangspunt is.

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van onderdeel 2 is de status van de nieuwe Retailvisie Dronten 2018 in relatie tot deze ontwikkeling toegelicht.

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie onder 2.

10. Selectief winkelen uit diverse rapporten (cijfers)

Volgens de toelichting bij het bestemmingsplan is er in kwantitatief opzicht ruimte voor uitbreiding van het supermarktareaal, maar dit is volgens reclamanten maar de halve waarheid. Met name het BRO brengt in 2018 hierop de nodige nuances aan. Volgens het onderzoek dat door BRO is uitgevoerd is er in de toekomst marktruimte in de kern Dronten voor uitbreiding van het supermarktareaal te weten 900 m² WVO ("Dronten, Analyserapport t.b.v. Retailvisie 2018", tabel 5.3). Echter, voor de gemeente Dronten blijkt er sprake te zijn van een negatieve marktruimte van 1.750 m² in 2017 aflopend tot 1.450/1.250 m² WVO in 2025 (tabel 5.1). Duidelijk is volgens reclamanten dat bij een negatieve uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector voor de gehele gemeente toevoeging van winkelareaal in de kern Dronten negatieve gevolgen heeft. Door toename van de koopkrachttoevloeiing voor Dronten van 15% (zie tabel 5.2) naar 17% (tabel 5.3) zullen elders negatieve effecten optreden, zoals in Biddinghuizen en met name Swifterbant. De dagelijkse sector in Swifterbant functioneert overigens al (sub)marginaal, zoals blijkt uit het eerder vermelde analyserapport. Tabel 3.1 geeft aan dat de koopkrachtbinding in Swifterbant slechts 59% bedraagt (Biddinghuizen 71 %). Een ander gegeven uit datzelfde rapport is de omzet per m² WVO. Ook in dit opzicht blijkt dat Swifterbant het slecht doet. Tabel 5.3 vermeldt voor Swifterbant € 3.825, wat zeer slecht afsteekt bij Biddinghuizen (€ 6.100) en Dronten (€ 8.925).

Reactie gemeente:

Goudappel Coffeng heeft zich in de ruimtelijk-economische onderbouwing gericht op de ontwikkeling van een discount-supermarkt in Dronten-West inclusief mogelijke effecten op omliggende winkelcentra (Dronten-Centrum, Swifterbant en Biddinghuizen). In deze onderbouwing werd geconcludeerd dat enige omzetteffekten te verwachten zijn voor met name Dronten-Centrum en Swifterbant, maar dat de discount-supermarkt in Dronten-West vooral gericht is op de nieuwbouwwijk. Daarnaast is momenteel het discountaanbod in Dronten beperkt en vormt de Lidl een aanvulling op dit ondervertegenwoordigde segment. Dit komt overeen met de rapportage van BRO.

In de BRO-rapportage is op gemeenteniveau een overaanbod in de dagelijkse sector geconstateerd. Dit komt inderdaad doordat het huidige aanbod in Biddinghuizen en Swifterbant beneden gemiddeld presteert in termen van gerealiseerde omzet per m². De realisatie van Lidl in Dronten-West kan een klein effect hebben op omzetverschuivingen in Swifterbant. Immers, de realisatie van Lidl in Dronten leidt tot een kleine groei in koopkrachttoevloeiing (omzet van buiten Dronten). Deze koopkrachttoevloeiing komt zowel van buiten de gemeente Dronten (Kampen, Lelystad, toeristen) evenals binnen de gemeente Dronten. De extra omzet als gevolg van koopkrachttoevloeiing is echter beperkt, omdat de koopkracht vooral afkomstig is van de nieuwe inwoners in Dronten-West. Zo laat BRO in hun analyserapport (pag. 32, tabel 5.3) zien dat het toekomstig functioneren van de dagelijkse detailhandel van Dronten de koopkrachtbinding van Swifterbant op 59% blijft. Dit is een laag percentage, wat gezien de omvang van het winkelaanbod in Swifterbant in relatie tot de kern Dronten (met of zonder Lidl) niet realistisch is om toe te nemen.

Belangrijk is te beseffen dat (conform de BRO-rapportage) het aanbod in Biddinghuizen en Swifterbant in de huidige situatie al omvangrijk is in relatie tot het inwoneraantal en onder druk staat. Ook zonder Lidl-ontwikkeling blijft deze druk groot en zullen inwoners uit Swifterbant voor een deel kiezen voor andere (Lidl)vestigingen buiten de gemeente Dronten, zoals Lelystad. De realisatie van Lidl in Dronten leidt naar verwachting tot meer koopkrachtbinding aan de gemeente Dronten, omdat in de huidige situatie nog een deel afvloeit naar onder andere Lelystad.

Concluderend, in de gemeente Dronten is per saldo het aantal dagelijkse winkelmeters aan de hoge kant. Lokaal (per kern/ wijk) en per marktsegment vraagt dit echter om maatwerk. De realisatie van een Lidl in Dronten-West is kwantitatief en kwalitatief mogelijk en niet of nauwelijks van invloed op het benodigde maatwerk in andere kernen. Aandacht voor de (dagelijkse) winkelstructuur in Swifterbant en Biddinghuizen blijft met of zonder Lidl onverminderd van belang.

11. Actualiteit gebruikt cijfermateriaal discutabel

Betreffende de kooporiëntatie maken BRO en Goudappel Coffeng (GC) gebruik van cijfermateriaal uit het koopstromenonderzoek uit 2013. Afgevraagd wordt door reclamanten waarom niet even is gewacht en aansluiting is gezocht bij het koopstromenonderzoek Oost Nederland dat binnenkort start. Daarnaast negeert het rapport van BRO het fenomeen van online aankopen in de dagelijkse sector. Evenmin is door beide onderzoeksbureaus rekening gehouden met aankopen direct bij de producent, wat volgens reclamanten in Flevoland niet mag worden onderschat. Hieruit blijkt dat als belangrijke bouwstenen in methodiek om de marktruimte in de dagelijkse sector te berekenen niet actueel blijken te zijn niet mogen worden gebruikt en dus nieuw onderzoek nodig is.

Verder zijn reclamanten van mening dat een niet onbelangrijke fout in het analyserapport van BRO is dat in tabel 5.3 de koopkrachttoevoeiing voor Dronten stijgt naar 17%, terwijl dat niet terug te zien is in de cijfers die de koopkrachtbinding aan het eigen winkelapparaat van Biddinghuizen en Swifterbant weergeven. Deze blijken constant gehouden te zijn, evenals de cijfers die de koopkrachtafvloeiing aanduiden.

Verder zou volgens reclamanten voor de hand hebben gelegen dat in hoofdstuk 5 van het analyserapport ook een berekening zou zijn opgenomen, waarbij rekening zou zijn gehouden met de komst van een discounter in Dronten-West en de gevolgen daarvan op de andere winkelgebieden in de gemeente Dronten. Dat dit niet is gebeurd is een omissie, aldus reclamanten.

Reactie gemeente:

Beaamd wordt dat het koopstroomonderzoek van 2013 wordt gebruikt. Dit heeft te maken met het feit dat het initiatief voor de vestiging van de Lidl is gestart in 2015 en er (nog) geen recenter kooponderzoek is. Er is dus al sprake van een proces wat al meer dan 4 jaar gaande is. Het is niet realistisch om bij een concreet initiatief als dit nieuwe onderzoeken af te wachten. Een dergelijk onderzoek wordt namelijk periodiek uitgevoerd voor een bepaalde regio en de initiatiefnemer heeft hier geen invloed op. Dit zou het proces nog meer vertraging oplopen, hetgeen voor initiatiefnemers niet acceptabel is.

Voor wat betreft online aankopen, het BRO neemt in haar rapport online aankopen mee in de analyse van koopstromen. Een deel van de bestedingen vindt immers niet meer in winkels plaats. Dit bleek in de gemeten koopstromen door I&O Research in 2013 nog zeer beperkt. Goudappel Coffeng heeft online aankopen in de ruimtelijk-economische analyses met betrekking tot de Lidl in Dronten-West meegenomen. Een belangrijk gegeven is dat online aankopen toenemen, ook in de dagelijkse sector. Anderzijds zijn deze aantallen nog relatief laag. Uit grootschalig koopstromenonderzoek in de Randstad blijkt het aandeel van online bestedingen in de dagelijkse sector 3,1%.

De ontwikkeling van meer online aankopen zet naar verwachting door. De realisatie van Lidl staat hier echter los van, omdat in de berekeningen ruim voldoende winkelmeters (circa 1.390 m² WVO) beschikbaar zijn ten opzichte van de maximaal te realiseren 1.200 m² WVO. Bovendien varieert het online aandeel per gemeente. In Dronten blijkt dit percentage nog relatief laag voor de dagelijkse sector. In gemeenten waar bijvoorbeeld Picnic bezorgt, ligt dit online aandeel al hoger. Bovendien betekent de realisatie van een Lidl supermarkt ook dat het bezoek aan winkels aantrekkelijker is in vergelijking met online aankopen.

Ten aanzien van de opmerking van reclamanten dat geen rekening zou zijn gehouden met aankopen direct bij de producent, kan het volgende worden gesteld. In analyses naar het

toekomstperspectief van winkelgebieden en de behoefte aan nieuwe winkelmeters, zijn berekeningen opgenomen gebaseerd op landelijk geaccepteerde kengetallen. Deze kengetallen gaan om de omzet per m² en bestedingen per inwoner op het gebied van dagelijkse detailhandel en specifiek de supermarktbranche. In deze kengetallen wordt al rekening gehouden met aankopen via alternatieve aankoopkanalen, zoals de warenmarkt, bij de groothandel of direct bij de producent (zoals bijvoorbeeld voor een klein deel is toegestaan bij agrariërs). Het is niet gebruikelijk om hier separate berekeningen voor op te stellen. Kortom, voor de berekeningen zijn deze nadere analyses van marktaandelen per verkoopkanaal al verdisconteerd.

12. Gelegenheidsargumentatie in onderzoeksrapporten

Verder zijn reclamanten van mening dat de suggestie uit het rapport van BRO dat Swifterbant zich tegen de komst van een discountsupermarkt in Dronten-west kan wapenen door een daar aanwezige supermarkt te laten verkleuren tot een discounter zuiver theoretisch van aard is. Afgezien van de vraag of er belangstelling is bij de discounters (zoals bekend bij Lidl niet) is het een feit dat deze bedrijven niet werken met franchisenemers.

Ook de suggestie uit het rapport van GC dat de supermarkten in Swifterbant de te verwachten omzetverliezen zullen kunnen compenseren door lagere bedrijfskosten zoals grondprijzen en minder personeel per m² is nauwelijks serieus te nemen. Afgezien van het feit dat de huisvestingskosten (grond, opstallen, inrichting) redelijk vast staan en er een minimum bestand aan medewerkers noodzakelijk is zal zelfs wanneer deze suggesties zouden kunnen worden gerealiseerd dat te weinig zoden aan de dijk zetten om de supermarkten overeind te houden.

Reactie gemeente:

De suggestie die door BRO wordt aangehaald betreffen kennelijk de uitkomsten uit de weerbaarheidsanalyse (tabel 4.5 uit het rapport Dronten, Analyserapport t.b.v. Retailvisie 2018). Deze vloeien voort uit de data die voor het centrumpaspoort zijn gebruikt. Hierin is onder meer geconstateerd dat indien een supermarkt in Swifterbant verdwijnt, de aantrekkingskracht van het centrum fors zal afnemen en andere voorzieningen minder sterk profiteren van de aantrekkingskracht van de supermarkt. Er ligt verder een kans om in te zetten op meer functiemix, waarbij het centrum verkleurd van winkelcentrum naar ontmoetingsplek voor het dorp met horeca, diensten, maatschappelijke functies en zorg. Los daarvan, hangt dit toekomstperspectief, zoals in het rapport ook te lezen is, af van de beoogde ontwikkelingen en het succes van de uitvoering, zoals samenwerking gezamenlijk oppakken van maatregelen. Hiermee wordt weliswaar onderkend dat het nodig is dat bij de suggestie voor verkleuring moet worden gezocht naar oplossingen, maar dat er van een zuiver theoretische mogelijkheid geen sprake is. Feit is dat de supermarkten in kleine kernen in Nederland over het algemeen functioneren met een lagere omzet per m² dan op andere locaties. Dit is nu in feite al het geval in Swifterbant en Biddinghuizen waar de supermarkten met een lagere omzet dan gemiddeld per m² functioneren. (zie Retailvisie 2018, Analyserapport, BRO, pag.32 tabel 5.3). Duurdere locaties met veel passanten kennen hogere huurprijzen en realiseren een hogere omzet per m². In marktberoekeningen wordt uitgegaan van de landelijk gemiddelde omzet per m² dat op basis van lokale situatie fors kan verschillen. Het is mogelijk dat op bepaalde locaties lagere omzetten per m² worden gerealiseerd. Dit dient dan wel gepaard te gaan met lagere kosten per m². De belangrijkste factoren hiervoor zijn:

- *Inkoopwaarde.* Indien de omzetten lager zijn, is de inkoopwaarde vanzelfsprekend ook lager. In dit geval worden andere kostenposten (zoals huisvesting en personeel) relatief belangrijker in de exploitatie. Huisvestingskosten: in kleine kernen in bepaalde gebieden in Nederland zijn de huurprijzen significant lager. Dit geldt ook voor de kernen in de gemeente Dronten. Overigens zijn huurprijzen een onderdeel van de huisvestingskosten, waardoor dit niet alles bepaalt.

- *Personeelskosten: bij een lagere omzet is per vierkante meter winkel relatief minder personeel nodig. Er draaien bijvoorbeeld minder kassa's tegelijkertijd. Dit heeft enige impact op een lager kostenpatroon.*
- *Overige bedrijfskosten: dit is heel divers (beveiliging, acties, enz.) en afhankelijk van het type ondernemer en de locatie. In kleine kernen kunnen deze lager uitvallen.*

Afwijkingen ten opzichte van de landelijk gemiddelde omzet per m² zijn dus in positieve en negatieve zin mogelijk. Huurkosten en personeelskosten zijn hierbij een voorbeeld, die op zichzelf niet allesbepalend zijn. Al met al blijkt dat in veel kleine kernen goed mogelijk om een winkel te exploiteren met een lage omzet per m². Soms ook doordat een pand in eigendom is van de ondernemer. Een andere belangrijke factor is dat in kleine kernen de toegevoegde waarde van supermarkten soms ook in aanvullende dienstverlening zit, zoals pakketdiensten, stomerij en dergelijke. Dit is niet altijd in de winkelomzetten terug te vinden.

2.4 Inhoud zienswijze 6, 7, 8 en 9

De inhoud van de zienswijzen 6 tot en met 9 is van gelijkkluidende aard.

De bezwaren hebben betrekking op het voornemen om in het ontwerpbestemmingsplan extra planologische ruimte toe te voegen ten behoeve van een supermarkt:

13. Strijd met Rijksbeleid

Door de Rijksoverheid wordt in de landelijke Retailagenda ingezet op het versterken van bestaande winkelgebieden en het terugdringen van het aantal winkelmeters. Er is namelijk een structureel overaanbod aan winkelruimte in Nederland en de leegstand is fors aan het toenemen. Winkelgebieden behouden volgens het Rijk alleen bestaansrecht als ze compact, aantrekkelijk en sfeervol zijn. Met bijna 15% leegstand van het WVO in de gemeente Dronten is de leegstand ruim dubbel zo hoog als het landelijk gemiddelde. Inzoomend op Dronten-centrum blijkt de leegstand aldaar ook hoger dan het landelijk gemiddelde blijken tabel 4.7 van "Analyserapport Retailvisie 2018". Deze leegstand biedt door middel van herverkaveling ruimte om het supermarktaanbod in het centrum te vergroten. Het onbenut laten van het overaanbod en het toevoegen van extra detailhandelsmeters past niet binnen de doelstelling van het Rijk. Het toevoegen van extra vierkante meters voor een supermarkt buiten het centrum doet bovendien afbreuk aan het beleidsdoel om bestaande winkelgebieden te versterken. De landelijke Vervolgaanpak Retailvisie 2018-2020 borduurt voort op de landelijke Retailagenda en beschrijft vijf kernthema's. Het tweede kernthema is inzetten op lokale transformatie van (winkel)gebieden. Met lokale transformatie moet het adaptief vermogen van binnensteden, centrumgebieden en winkelgebieden vergroot worden, zodat deze gebieden vitaal, toekomstbestendig en (economisch) aantrekkelijk blijven. Er wordt in de vervolgaanpak expliciet gewezen op de hiervoor vereiste samenwerking, gedragen door alle stakeholders: overheden, ondernemers in detailhandel, horeca, cultuur, vastgoedeigenaren en bewoners. Juist deze samenwerking heeft bij de totstandkoming van het bestemmingsplan niet plaatsgevonden. Ondernemers, ondernemersverenigingen en belangenorganisaties zijn nooit bij de totstandkoming betrokken. Daarnaast wordt met de ontwikkeling van een discount-supermarkt in Dronten-West voorbijgegaan aan de landelijke ambitie om centrumgebieden te versterken. In het centrum van Dronten is planologische én feitelijke ruimte aanwezig om het winkelgebied te versterken.

Gemeentelijke reactie:

Het rijksbeleid voor een planologisch verzoek als het vorenstaande betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen en op 1 juli 2017 gewijzigd.

Bij de beantwoording van onderdeel 2 is uiteengezet dat er geen sprake is van strijd met het beleid en het plan in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie onder 2.

14. Strijd met provinciaal beleid

In het Omgevingsprogramma Flevoland 2019 is het verstedelijkingsbeleid uit het programma gericht op de ontwikkeling van vitale steden en dorpen. Hierbij wordt de nadruk gelegd op behoud en versterking van de fysieke leefomgeving. Het voorgaande valt uiteen in een aantal kernpijlers. Deze kernpijlers worden bereikt door de stedelijke ontwikkeling van kernen te bundelen en te richten op centrumvorming, waarbij vitaliteit van kernen moet worden ondersteund. Van gemeenten wordt verwacht dat zij het provinciale bundelingsbeleid vertalen in concrete (ruimtelijke) plannen. De ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, staat hier haaks op. Leegstaande winkelmeters worden volgens reclamanten niet efficiënt ingevuld en de ontwikkeling is al helemaal niet gericht op de vitalisering van het centrum. Het vigerende bestemmingsplan "Dronten Centrum 2001" staat, nadat het in 2003 gewijzigd is, 26.500 m² BVO detailhandel toe. Deze planologische ruimte is (nog) niet volledig benut. Daarnaast moeten plannen voor uitbreiding in samenhang met herstructurering van bestaand bebouwd gebied worden uitgewerkt. Ook van het voorgaande is volgens reclamanten geen sprake. Sterker nog, de ontwikkeling waarbij buiten het centrum extra planologische ruimte voor een supermarkt wordt toegevoegd, terwijl er in het centrum nog uitbreidingsruimte beschikbaar is voor (de bestaande) supermarkten, is in strijd met provinciaal beleid. Verder wordt de beoogde supermarktontwikkeling uit het bestemmingsplan wordt onder andere gemotiveerd vanuit het beleid uit het Omgevingsplan Flevoland dat in 2006 is vastgesteld. Los van het feit dat dit aangehaalde beleid bijna 13 jaar oud is en is opgesteld (vlak) voor de kredietcrisis, heeft het omgevingsplan als doel ontwikkelingen mogelijk te maken die aansluiten op de behoefte. Er wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan met betrekking tot de kwantitatieve motivering (paragraaf 3.2.3) verwezen naar paragraaf 3.1.3. In die laatste paragraaf wordt echter in zijn geheel niet gemotiveerd waarom nieuwe meters moeten worden toegevoegd in plaats van de bestaande leegstand of planologische ruimte te gebruiken. Er wordt volgens reclamanten in de toelichting van het bestemmingsplan alleen gesproken over een kwalitatieve behoefte, oftewel het uitbreiden van de diversiteit van het supermarktaanbod. Vanwege het ontbreken van een motivering van de (kwantitatieve) behoefte van het toevoegen van planologische ruimte voor een discountsupermarkt in Dronten-West, is het bestemmingsplan in strijd met het provinciale omgevingsplan.

Gemeentelijke reactie:

Bij de beantwoording van onderdeel 2 is uiteengezet dat er geen sprake is van strijd met het (provinciale) beleid en het plan in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het vorenstaande wordt door de provincie ook beaamd door in het kader van het vooroverleg te bevestigen dat de behoeftestelling adequaat is onderbouwd, dat deze in overeenstemming is met het provinciale beleid en voldoet aan de voorwaarden, zoals die door de Ladder worden gesteld.

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie onder 2.

15. Strijd met gemeentelijk beleid

De Structuurvisie Dronten 2030 heeft als het doel om met heldere beleidskeuzes het winkelaanbod binnen de gemeente zo compleet mogelijk te maken of te houden. Bij de voorbereidende besluitvorming omtrent het bestemmingsplan zijn stakeholders volgens reclamanten niet betrokken, is de kwantitatieve behoefte niet gemotiveerd en zijn in een zeer vroeg stadium door het college overeenkomsten gesloten met de ontwikkelaar. Van heldere beleidskeuzes is geen sprake. Daarnaast wordt in de Structuurvisie met klem benadrukt dat supermarkten bij voorkeur in de centra van de kernen moeten worden gesitueerd om de leefbaarheid en levendigheid op peil te houden. De beoogde supermarktontwikkeling in Dronten-West is dan ook in strijd met de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie.

Verder wordt door reclamanten de status van de gemeentelijke Retailvisie Dronten 2018 ter discussie gesteld. Bij amendement van 31 januari 2019 is de visie namelijk niet vastgesteld maar heeft de raad hiervan formeel kennis genomen. Hieruit maken reclamanten op dat de raad zich niet (volledig) heeft geconformeerd aan de Retailvisie, waardoor deze alleen al om die reden geen basis kan vormen voor het bestemmingsplan. Inhoudelijk stellen reclamanten dat vanuit het perspectief van de ideale supermarkstructuur het behoud van één supermarkt in Dronten-West uitgangspunt is, zodat het evenwichtige aanbod niet uit balans raakt (pag. 9 Retailvisie). De beoogde supermarktontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt in het bestemmingsplan staat volgens reclamanten haaks op de in de Retailvisie geschetste ideale supermarkstructuur.

Gemeentelijke reactie:

Bij de beantwoording van onderdeel 2 is de status van de nieuwe Retailvisie Dronten 2018 in relatie tot deze ontwikkeling toegelicht. Ook is in onderdeel 2 aangegeven dat er geen strijd is met de Structuurvisie Dronten 2018.

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie onder 2.

Het bestemmingsplan is volgens reclamanten onzorgvuldig voorbereid (artikel 3:2 van de Awb) want er is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat:

- de ontwikkeling in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking;
- de ontwikkeling leidt tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau, waardoor de inwoners van uw gemeente, zoals de inwoners van Swifterbant, niet meer op aanvaardbare afstand in hun eerste levensbehoefte kunnen voorzien;
- de ontwikkeling leidt tot een onevenredige aantasting van het ondernemersklimaat.

16. Strijd met Ladder voor duurzame verstedelijking

Reclamanten zijn van mening dat de vestiging van de discount-supermarkt niet voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en onderbouwen als volgt dat er feitelijk geen behoefte bestaat aan de beoogde supermarktontwikkeling.

In de eerste plaats is in de planregels niet geborgd dat zich daadwerkelijk een discount-supermarkt zal vestigen. Er wordt in de bestemmingsomschrijving "Centrum" alleen gesproken van detailhandel, waardoor niet is gewaarborgd dat er daadwerkelijk een supermarkt gevestigd wordt. Planologisch gezien kan iedere vorm van detailhandel zich op de beoogde locatie vestigen. Desondanks gaat Goudappel Coffeng de onderzoeksrapporten uit van het feit dat een discount-supermarkt zich op de beoogde locatie zal vestigen. Beide rapporten zijn gebaseerd op de aanname dat een discount-supermarkt zich op de beoogde locatie zal vestigen. Weliswaar wordt dit bestemmingsplan gecoördineerd voorbereid met een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen met is aangevraagd door de Lidl, maar het valt niet uit te sluiten en het is planologisch niet uitgesloten dat in de (nabije) toekomst een ander soort detailhandel het pand zal gebruiken.

Ten tweede wordt volgens reclamanten in het onderzoek van Goudappel Coffeng uit 2018 uitgegaan van een te optimistische bevolkingsgroei waarop de uitbreiding van de marktruimte is gebaseerd. De feitelijke bevolkingsgroei tussen januari 2015 en juni 2019 is 1,7% daar waar het rapport uitgaat van een bevolkingsgroei van 4,7% tussen 2019 en 2023. Het is niet duidelijk waarom nu wel de bevolkingsgroei van 1,7% naar 4,7% zal plaatsvinden. Nu de marktruimte alleen aanwezig is wanneer de bevolkingsgroei zich daadwerkelijk manifesteert, is het volgens reclamanten nog maar de vraag of deze marktruimte wel daadwerkelijk aanwezig zal zijn in 2023. Overigens wordt zelfs een ontwikkeling mogelijk gemaakt die ruim boven de optimistische prognose uitstijgt. In het bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt van maar liefst 1.200 m² WVO, hetgeen de huidige marktruimte (door Goudappel Coffeng vastgesteld op 770 m² WVO met 430 m² WVO). In 2023 zal er (mogelijk) pas genoeg marktruimte zijn voor de beoogde supermarktontwikkeling, mits de (té) optimistische bevolkingsgroei zich

daadwerkelijk voordoet. Wanneer nu besloten wordt zodanig veel supermarktmeters toe te voegen, die de huidige marktruimte ver overstijgt, zal dit zorgen voor leegstand, waardoor geen sprake is van zuinig ruimtegebruik. Ook merken reclamanten ten aanzien hiervan op dat de geringe marktruimte blijkt uit de toelichting bij het bestemmingsplan (blz. 20) waar staat vermeld dat volgens de Retailvisie een beperkte kwantitatieve uitbreidingsruimte aanwezig is, mits de effecten van deze uitbreiding bijdragen aan een duurzame boodschappenstructuur. Deze boodschappenstructuur wordt juist door de komst van de discounter in Dronten-west geweld aangedaan, aldus reclamanten.

Verder constateren reclamanten dat in het kader van de behoefte het ook van belang is dat de vigerende bestemmingsplannen voorzien in voldoende uitbreidingsruimte voor supermarkten. Binnen de bestaande kaders kan dus in een mogelijke behoefte worden voorzien en er hoeven geen extra (planologische) meters te worden toegevoegd, aldus reclamanten. Dit wordt als volgt gemotiveerd:

- Er is sprake van leegstand in het centrum en er zijn veel mutaties aanstaande waardoor er reële mogelijkheden bestaan om 2.000 m² ruimte vrij te maken voor een discount-supermarkt;
- Uitbreiding van bestaande supermarkten (met de huidige plancapaciteit) in het centrumgebied kan gemakkelijk worden opgevangen met de huidige parkeervoorzieningen;
- Nieuwe winkelmeters elders dan planologisch is toegestaan toevoegen betekent dat de positie van het centrum verzwakt. Met de hoge mate van leegstand ligt het op de weg het centrumgebied te versterken met een discountsupermarkt, zodat de sterke positie die het nu heeft, in de toekomst blijft bestaan. Dit is volledig in lijn met de ideale supermarktstructuur zoals door het college is vastgesteld.

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van onderdeel 2 is uiteengezet dat het plan in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie onder 2.

Voor wat betreft de door reclamanten bestreden cijfermatige onderbouwing het volgende. In het rapport zijn de cijfers tot en met 2018 verwerkt, hetgeen ook logisch is, omdat in 2018 gestart is met de procedure van het bestemmingsplan. In het rapport wordt ook niet bestreden dat er sprake is van het achterblijven van de bevolkingsgroei, maar door de nieuwbouw in de kern Dronten geven de cijfers van het CBS en de provincie Flevoland tot 2030 nog steeds een groei aan die hoger ligt. Bij de onderzoeken is op deze prognose aangesloten. Daar komt bij dat de bevolking in de gemeente Dronten van januari 2019 tot 1 september 2019 toegenomen is van 40.853 inwoners naar 41.224 inwoners, een stijging van 0,9% in 9 maanden. Gelet op deze stijgende tendens, is er geen aanleiding om de gebruikte cijfers bij te stellen.

17. Duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau

Verder zijn reclamanten van mening dat het vestigen van een grote discount-supermarkt in Dronten-West zorgt voor een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in eerste levensbehoeften in (in ieder geval) Swifterbant. Ten eerste is het aannemelijk dat door de vestiging van een discountsupermarkt in Dronten-West een (of beide) supermarkt(en) om zullen vallen. Uit het Analyserapport van Goudappel Coffeng van 2018 blijkt dat vanuit Swifterbant de oriëntatie op winkelgebied richting Dronten-West mogelijk zal toenemen. In Swifterbant ontbreekt een discount-supermarkt en Swifterbant ligt aan de westzijde van Dronten. Tevens beschrijft het Analyserapport Retailvisie 2018 (onder 2.3) dat het behoud van de supermarkten in dagelijks aanbod essentieel is voor de leefbaarheid in het dorp. Ook blijkt uit het Analyserapport Retailvisie 2018 (onder 3.3) dat het aandeel inwoners van Swifterbant dat boodschappen doet in eigen kern het laagst is binnen de gemeente met een percentage van maar 59%. Dit wordt verklaard door een grote afvloeiing richting de kern Dronten. Het voorzieningenniveau in

Swifterbant staat al onder druk. Het is reëel dat het toevoegen van een discount-supermarkt in Dronten-West de genadeklap zal geven.

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van onderdeel 2 is uiteengezet dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorzieningenstructuur van de diverse centra en het plan in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de beantwoording van de reactie op de onderdelen 10, 11, 12 en 16 wordt een nadere toelichting gegeven op onderzoeksrapporten van BRO en Goudappel Coffeng en het in die rapporten gebruikte cijfermateriaal.

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reacties onder 10, 11, 12 en 16.

18. Onaanvaardbare aantasting van het ondernemersklimaat

In het Analyserapport van Goudappel Coffeng uit 2018 (actualisatie) wordt in hoofdstuk 3 onderschreven dat zowel de kern Dronten als de kern Swifterbant negatieve gevolgen zullen ondervinden van de supermarktontwikkeling in Dronten-West. Nu, zoals eerder gesteld, de leegstand in de gemeente Dronten dubbel zo hoog ligt als het landelijk gemiddelde is dat een signaal dat terughoudendheid moet worden betracht als het gaat om uitbreiding van het winkelareaal. Het valt niet te verklaren waarom het bestemmingsplan juist voorziet in de realisatie van planologische ruimte voor een supermarkt. Met substantiële leegstand van het winkelvloeroppervlak verliezen winkelcentra en dorpskernen terrein. Het aanzicht en de aantrekkelijkheid van de bestaande winkelgebieden verslechteren aanzienlijk met lege winkelpanden en faillissementsverkoop op elke hoek van de straat. In winkelcentrum Suydersee zijn de aanwezige vier supermarkten in de huidige situatie de kartrekkers van het winkelgebied. Wanneer de ontwikkeling doorgang vindt, bestaat er een aanzienlijke kans dat één of meerdere supermarkt(en) in Suydersee hier de gevolgen van zullen ondervinden. Zoals Goudappel Coffeng stelt in hoofdstuk 3 van het Analyserapport uit 2018 (actualisatie) is een leegstaand supermarktpand in een winkelcentrum een risico met betrekking tot het leefklimaat. Daarbij wordt gesteld dat supermarktpanden op zich voldoende perspectief bieden om (opnieuw) ingevuld te worden met een nieuwe commerciële functie. Daarbij lijkt volledig voorbij te zijn gegaan aan het feit dat de gemeente Dronten op dit moment kampt met een ernstig hoge mate van leegstand. Met de nieuwe supermarktontwikkeling wordt meer leegstand een feit, hetgeen kan leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het ondernemersklimaat. Met veel leegstand verliezen de kernen Dronten en Swifterbant aanzien en worden ze onaantrekkelijker. In het Analyserapport van Goudappel Coffeng uit 2018 is dan ook onvoldoende gemotiveerd waarom de nieuwe supermarktontwikkeling in Dronten-West níét tot een onaanvaardbare aantasting van het ondernemersklimaat zal leiden in de kernen Dronten en Swifterbant.

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van onderdeel 2 is uiteengezet dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorzieningenstructuur van de diverse centra en het plan in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook is daar gesteld dat de te vrezen leegstand in de centra van de kernen niet rechtstreeks is toe te schrijven aan nieuwvestiging van een Lidl buiten de centra. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie onder 2.

19. Oude cijfers en rapporten

De gehanteerde marktruimte cijfers in de rapporten van Goudappel Coffeng zijn gebaseerd op onrealistische bevolkingscijfers en de berekeningen zijn te optimistisch. Daarbij wordt de meest recente prognose uit 2017 aangehaald die naar de mening van reclamanten niet actueel genoeg zijn. Ook zijn er met betrekking tot de koopstromen geen actuele cijfers beschikbaar en wordt verwezen naar cijfers uit 2013.

Reactie gemeente:

Zoals in de reactie van onderdeel 11 al is verwoord, is het koopstromenonderzoek uit 2013 en meest recente onderzoek waarop de onderbouwing gebaseerd kan worden. Het is niet realistisch om bij een concreet initiatief als dit nieuwe onderzoeken af te wachten. Een dergelijk onderzoek wordt namelijk periodiek uitgevoerd voor een bepaalde regio en de initiatiefnemer heeft hier geen invloed op. Dit zou het proces nog meer vertraging oplopen, hetgeen voor initiatiefnemers niet acceptabel is.

In de beantwoording van de reactie op de onderdelen 10, 12 en 16 wordt een nadere toelichting gegeven op onderzoeksrapporten van BRO en Goudappel Coffeng en het in die rapporten gebruikte cijfermateriaal.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reacties onder 10, 12 en 16.

20. Gebrekkige belangenafweging

Het bestemmingsplan is volgens reclamanten in strijd met artikel 3:4 van de Awb voorbereid aangezien de betrokken belangen bij het opstellen van het bestemmingsplan onvoldoende zijn onderzocht en meegewogen. Ook in de Vervolgaanpak Retailagenda 2018-2020 wordt het belang van participatie benoemd. In de beginfase van de procedure van het bestemmingsplan is op geen enkele wijze contact gezocht met betrokken ondernemers, winkeliersverenigingen en. Ook zijn de belangen van deze betrokken partijen niet afgewogen bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Juist omdat de verschillende kernen en winkelgebieden in de gemeente Dronten onder druk staan en de leegstand hoog is, ligt het op de weg betrokkenen in een vroeg stadium te betrekken bij de bestemmingsplanprocedure. Dit is echter nooit het geval geweest.

Wel valt het volgens reclamanten op dat het college de verzoeker van de discount-supermarkt verregaand tegemoet komt. Dit blijkt onder andere uit de "Nota vooroverleg en inspraak bestemmingsplan Lidl Dronten-west" (april 2019). Hier wordt herhaaldelijk melding gemaakt van door de aanvrager gestelde locatie-eisen, die kennelijk zonder discussie zijn geaccepteerd.

Reactie gemeente:

De planologische belangen zijn zorgvuldig afgewogen en daarmee voldoet het plan aan een goede ruimtelijke afweging. Vanzelfsprekend neemt de concurrentie toe, maar zijn de effecten op de huidige dagelijkse aanbieders op individueel niveau beperkt. Hierbij willen we benadrukken dat overwegingen vanuit concurrentie niet mogen meespelen in het kader van de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bij de beantwoording van de onderdelen 2 en 5 is uiteengezet dat er geen sprake is van strijd met het beleid, er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorzieningenstructuur van de diverse centra, het plan in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking en dat de locatiekeuze voor de initiatiefnemer vrij staat, mits dit past in het beleidskader van rijk, provincie en gemeente en dit goed wordt onderbouwd. Ook is daar gesteld dat de te vrezen leegstand in de centra van de kernen niet rechtstreeks is toe te schrijven aan nieuwvestiging van een Lidl buiten de centra. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reacties onder 2 en 5.

Verder kan worden gesteld dat het bestemmingsplan volgens de voorgeschreven wettelijke procedures tot stand is genomen (inspraak en overleg, ontwerpprocedure) en dat betrokkenen en belanghebbenden daarmee voldoende in de gelegenheid zijn gesteld om te reageren op de voorgenomen plannen.

De uitkomsten uit zowel de inspraak als het overleg impliceren overigens dat de komst van de Lidl wel degelijk in een (maatschappelijke) behoefte voorzien, gelet op de herkomst, aard en inhoud van de ingekomen bezwaren. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is in augustus en september van 2017 een petitie gehouden vóór de komst van een Lidl in Dronten-West. Deze is door bijna 700 bewoners ondertekend.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de komst van een discount-supermarkt door de bewoners als een welkome aanvulling wordt gezien op het bestaande aanbod van de dagelijkse voorzieningen.

21. Selectief gebruik onderzoeksrapporten en discutabel cijfermateriaal

Volgens de toelichting bij het bestemmingsplan is er in kwantitatief opzicht ruimte voor uitbreiding van het supermarktareaal, maar dit is volgens reclamanten maar de halve waarheid. Met name het BRO brengt in 2018 hierop de nodige nuances aan. Volgens het onderzoek dat door BRO is uitgevoerd is er in de toekomst marktruimte in de kern Dronten voor uitbreiding van het supermarktareaal te weten 900 m² WVO ("Dronten, Analyserapport t.b.v. Retailvisie 2018", tabel 5.3). Echter voor de gemeente Dronten blijkt er sprake te zijn van een negatieve marktruimte van 1.750 m² in 2017 aflopend tot 1.450/1.250 m² WVO in 2025 (tabel 5.1). Duidelijk is volgens reclamanten dat bij een negatieve uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector voor de gehele gemeente toevoeging van winkelareaal in de kern Dronten negatieve gevolgen heeft. Door toename van de koopkrachttoevloeiing voor Dronten van 15% (zie tabel 5.2) naar 17% (tabel 5.3) zullen elders negatieve effecten optreden, zoals in Biddinghuizen en met name Swifterbant. De dagelijkse sector in Swifterbant functioneert overigens al (sub)marginaal, zoals blijkt uit het eerder vermelde analyserapport. Tabel 3.1 geeft aan dat de koopkrachtbinding in Swifterbant slechts 59% bedraagt (Biddinghuizen 71 %). Een ander gegeven uit datzelfde rapport is de omzet per m² WVO. Ook in dit opzicht blijkt dat Swifterbant het slecht doet. Tabel 5.3 vermeldt voor Swifterbant € 3.825, wat zeer slecht afsteekt bij Biddinghuizen (€ 6.100) en Dronten (€ 8.925).

Reactie gemeente:

In de beantwoording van de reactie op de onderdelen 10, 11, 12 en 16 wordt een nadere toelichting gegeven op onderzoeksrapporten van BRO en Goudappel Coffeng en het in die rapporten gebruikte cijfermateriaal.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reacties onder 10, 11, 12 en 16.

22. Actualiteit gebruikt cijfermateriaal discutabel

Betreffende de kooporiëntatie maken BRO en Goudappel Coffeng (GC) gebruik van cijfermateriaal uit het koopstromenonderzoek uit 2013. Afgevraagd wordt door reclamanten waarom niet even is gewacht en aansluiting is gezocht bij het koopstromenonderzoek Oost Nederland dat binnenkort start. Daarnaast negeert het rapport van BRO het fenomeen van online aankopen in de dagelijkse sector. Evenmin is door beide onderzoekbureaus rekening gehouden met aankopen direct bij de producent, wat volgens reclamanten in Flevoland niet mag worden onderschat.

Hieruit blijkt dat als belangrijke bouwstenen in methodiek om de marktruimte in de dagelijkse sector te berekenen niet actueel blijken te zijn, niet mogen worden gebruikt en dus nieuw onderzoek nodig is.

Verder zijn reclamanten van mening dat een niet onbelangrijke fout in het analyserapport van BRO is dat in tabel 5.3 de koopkrachttoevloeiing voor Dronten stijgt naar 17%, terwijl dat niet terug te zien is in de cijfers die de koopkrachtbinding aan het eigen winkelapparaat van Biddinghuizen en Swifterbant weergeven. Deze blijken constant gehouden te zijn, evenals de cijfers die de koopkrachtafvloeiing aanduiden.

Verder zou volgens reclamanten voor de hand hebben gelegen dat in hoofdstuk 5 van het analyserapport ook een berekening zou zijn opgenomen, waarbij rekening zou zijn gehouden met de komst van een discounter in Dronten-West en de gevolgen daarvan op de andere winkelgebieden in de gemeente Dronten. Dat dit niet is gebeurd is een omissie, aldus reclamanten.

Reactie gemeente:

In de beantwoording van de reactie op de onderdelen 10, 11, 12 en 16 wordt een nadere toelichting gegeven op onderzoeksrapporten van BRO en Goudappel Coffeng en het in die rapporten gebruikte cijfermateriaal.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reacties onder 10, 11, 12 en 16.

23. Gelegenheidsargumentatie in onderzoeksrapporten

Verder zijn reclamanten van mening dat de suggestie uit het rapport van BRO dat Swifterbant zich tegen de komst van een discountsupermarkt in Dronten-west kan wapenen door een daar aanwezige supermarkt te laten verkleuren tot een discounter zuiver theoretisch van aard is. Afgezien van de vraag of er belangstelling is bij de discounters (zoals bekend bij Lidl niet) is het een feit dat deze bedrijven niet werken met franchisenemers. Ook de suggestie uit het rapport van GC dat de supermarkten in Swifterbant de te verwachten omzetverliezen zullen kunnen compenseren door lagere bedrijfskosten zoals grondprijzen en minder personeel per m² is nauwelijks serieus te nemen. Afgezien van het feit dat de huisvestingskosten (grond, opstallen, inrichting) redelijk vast staan en er een minimum bestand aan medewerkers noodzakelijk is zal zelfs wanneer deze suggesties zouden kunnen worden gerealiseerd dat te weinig zoden aan de dijk zetten om de supermarkten overeind te houden.

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van de reactie bij onderdeel 12 is ingegaan op dit betreffende bezwaar. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie van onderdeel 12.

2.5 Inhoud zienswijze 10

24. In de eerste plaats merken reclamanten op dat het college in het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken, Lidl, naar gelang het uitkomt, kwalificeert als discountsupermarkt dan wel als een formule tussen een fullservice supermarkt en een discountsupermarkt in. Als het gaat om het onderbouwen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, wordt Lidl aangemerkt als een discounter; als het aankomt op de onderbouwing van de parkeerbehoefte, is de Lidl een formule die tussen een fullservice supermarkt en een discount formule inzit. Naar het oordeel van reclamanten is dit tekenend voor de gehele planologische onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling van de supermarkt in Dronten-West. Er is sprake van een doelredenering om de komst van een Lidl in Dronten-West te faciliteren, terwijl deze ontwikkeling niet past in de beleidsuitgangspunten en evenmin past in het kader van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. In het detailhandelsbeleid van de gemeente Dronten, Actualisatie detailhandelsbeleid 2006, was indertijd voorzien in nog een kwantitatieve ruimte voor supermarktmeters. In 2006 werd daarbij nog gerekend met een groter aantal inwoners, dan thans woonachtig in Dronten. Die toenmaals voorziene kwantitatieve ruimte is ingevuld door de komst van een Albert Heijn in Dronten-West en door overige ontwikkelingen in het centrum.

Gemeentelijke reactie:

In de eerste plaats is op te merken dat bij de beantwoording van onderdeel 5 is uiteengezet dat de locatiekeuze voor de initiatiefnemer vrij staat, mits dit past in het beleidskader van rijk, provincie en gemeente en dit goed wordt onderbouwd. Van een doelredenering is geen sprake. Voor dit onderdeel wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording van onderdeel 5.

Bij de beantwoording van onderdeel 2 is uiteengezet dat er geen sprake is van strijdigheid met het gemeentelijke en provinciale beleid, dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorzieningenstructuur van de diverse centra en het plan in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie onder 2.

25. Verder geven reclamanten aan dat het college aangeeft dat in de Retailvisie Dronten 2018 rekening is gehouden met de komst van een Lidl naar Dronten-West. Van belang is echter, dat de raad deze Retailvisie niet heeft vastgesteld. Feit is ook, dat de ontwikkeling van een Lidl in Dronten-West helemaal niet past in de uitgangspunten van de Retailvisie 2018. De ontwikkeling van een Lidl in Dronten-West (doelredenering) wordt in de Retailvisie er "bijgeprikt" zonder dat daarvoor volgens reclamanten een draagkrachtige planologische en beleidsmatige onderbouwing is. Dit wordt als volgt toegelicht door reclamanten. Uit tabel 4.2 van het Analyserapport ten behoeve van de Retailvisie 2018, blijkt dat in de gemeente Dronten thans 10 supermarkten aanwezig zijn met een WVO van 10.421 m². Het WVO per 1.000 inwoners in Dronten is daarmee al hoger dan het gemiddelde in Nederland. In de Retailvisie wordt verder aangegeven dat een beperkte kwantitatieve uitbreiding niet is uitgesloten. Een uitbreiding van het WVO met bijna 15% is naar de mening van reclamanten niet te kwalificeren als een beperkte kwantitatieve uitbreiding. Voorts is van belang dat de ontwikkeling van een Lidl in Dronten-West evenmin (kwalitatief) past in de ideale boodschappenstructuur, zoals in de Retailvisie uiteengezet. In deze ideale boodschappenstructuur komt er geen Lidl in Dronten-West, sterker nog de komst van een Lidl in Dronten-West conflicteert met twee uitgangspunten van de ideale boodschappenstructuur. De Retailvisie zet primair in op het behoud van twee supermarkten in Swifterbant. Bij voorkeur zou daarbij één van de supermarkten in Swifterbant wijzigen van een fullservice supermarkt in een discount-formule. Indien thans in Dronten-West een discount-formule wordt ontwikkeld, is dat beleidsuitgangspunt voor Swifterbant niet meer te realiseren, en zal de kans heel groot zijn dat één van de twee supermarkten in Swifterbant het niet gaat redden. In de Retailvisie staat voorts als beleidsuitgangspunt, dat het positief zou zijn als in Dronten-centrum een fullservice supermarkt qua formule zou wijzigen in een discount formule. Met de komst van een Lidl in Dronten-West wordt ook dit beleidsuitgangspunt bij voorbaat illusoir gemaakt. Gelet op het voorgaande is naar het oordeel van reclamanten van een kwantitatieve en/of kwalitatieve behoefte aan een Lidl in Dronten-West in het geheel geen sprake. De ontwikkeling van een Lidl in Dronten-West is in strijd met de Ladder (art. 3.1.6 lid 2 Wro), in strijd met de beleidsuitgangspunten van Retailvisie 2018, alsmede in strijd met de detailhandelsbeleid van 2006.

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van onderdeel 2 is uiteengezet dat er geen sprake is van strijd met het beleid en het plan in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking en geen strijd is met het provinciale beleid.

Het vorenstaande wordt door de provincie ook beaamd door in het kader van het vooroverleg te bevestigen dat de behoeftestelling voor een toevoeging van 1.200 m² WVO voor vestiging van een discount-supermarkt adequaat is onderbouwd en dat deze in overeenstemming is met het provinciale beleid en voldoet aan de voorwaarden, zoals die door de Ladder worden gesteld.

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie onder 2.

26. Daarnaast is volgens reclamanten de ontwikkeling van een Lidl in Dronten-West ook in strijd met het provinciaal beleid, omdat de omvang van deze nieuwe voorziening niet in verhouding staat tot de grootte van de kern en de positie daarvan in de stedelijke structuur, zoals die ook is uitgewerkt in het gemeentelijk beleid. Daarmee is de ontwikkeling in strijd met het provinciale bundelingsbeleid, zoals vastgelegd in het Omgevingsprogramma van de provincie Flevoland.

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van onderdeel 2 is uiteengezet dat er geen sprake is van strijd met het provinciale beleid en het plan in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het vorenstaande wordt door de provincie ook beaamd door in het kader van het vooroverleg te bevestigen dat de behoeftestelling adequaat is onderbouwd, deze in overeenstemming is met het provinciale beleid en voldoet aan de voorwaarden, zoals die door de Ladder worden gesteld.

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie onder 2.

27. Uit de planregels kunnen reclamanten niet opmaken, dat de aanleg en realisatie van voornoemde verkeerskundige aanpassingen, die noodzakelijk zijn voor een goede en veilige verkeersafwikkeling, planologisch zijn geborgd door een voorwaardelijke verplichting. Nu een dergelijke voorwaardelijke verplichting ontbreekt, is een goede en veilige verkeersafwikkeling en -doorstroming niet geborgd, en is het plan derhalve in strijd met een goede ruimtelijke ordening, aldus reclamanten.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is gebaseerd op toelatingsplanologie. De gemeente geeft met het bestemmingsplan de mogelijkheid om de functies die worden aangevraagd te faciliteren. Zo worden in het bestemmingsplan eventuele verkeerskundige aanpassingen planologisch mogelijk gemaakt in met name de bestemming Verkeer – Verblijf. De wijze van inrichting en afwikkeling van het verkeer dient met verkeersbesluiten tot stand te komen, hiervoor is het bestemmingsplan niet het juiste instrument.

28. Ten aanzien van de parkeerbehoefte merken reclamanten op dat de parkeernorm voor de Lidl is gesteld op het gemiddelde tussen een discountsupermarkt en een fullservice supermarkt. Naar het oordeel van reclamanten wordt hier ten onrechte uitgegaan van een gemiddelde, en dient het college als norm te hanteren de parkeernorm voor een discountsupermarkt. De conclusie is dan ook dat het plan voorziet in onvoldoende parkeergelegenheid. Er worden 120 parkeerplaatsen gerealiseerd, terwijl dat in ieder geval 130 parkeerplaatsen zouden moeten zijn ten behoeve van de supermarkt

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van de reactie van onderdeel 1 is ingegaan op de reden waarom het acceptabel is om bij de beoordeling van de parkeernorm uit te gaan van het gemiddelde tussen een discountersupermarkt (zoals bijvoorbeeld de Aldi) en een full servicesupermarkt (zoals bijvoorbeeld Albert Heijn). Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie onder 1.

29. De vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure vereist dat voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie wordt opgesteld. In dit geval is een aanmeldnotitie opgesteld. Het bevoegd gezag dient vervolgens binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Dit dient te worden gevoegd bij de vergunningaanvraag. Reclamanten hebben niet kunnen constateren dat een dergelijk m.e.r.-beoordelingsbesluit is genomen.

Reactie gemeente:

Op 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad besloten dat dat voor de realisatie van een supermarkt met 18 appartementen en bijbehorende voorzieningen geen milieueffectrapport (MER) opgesteld hoeft te worden. Dit besluit is tegelijkertijd genomen met het besluit om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning te coördineren op basis van de mogelijkheid die artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening biedt. De stukken zullen aan de te verlenen omgevingsvergunning worden toegevoegd.

2.6 Inhoud zienswijze 11

30. Reclamanten merken op dat het winkelgebied van Swifterbant bevindt zich momenteel in een uiterst kwetsbare positie. Dat blijkt onder andere uit de BRO vervaardigde studie

'Dronten, Analyserapport t.b.v. Retailvisie 2018'. Swifterbant telt 6.400 inwoners en zij beschikken over 2.539 m² WVO in de dagelijkse sector. Daarvan maken de supermarkten met 2.110 m² deel uit. Vergeleken met landelijke cijfers is dat veel, aldus reclamanten. In de dagelijkse sector komt 59% van de lokale bestedingen in de eigen winkels terecht. De koopkrachtafvloeiing naar Dronten is met 29% omvangrijk. Van koopkrachttoevloeiing is helaas geen sprake. Het resultaat is een dramatische lage omzet per m² WVO (€ 3.825). Deze kwetsbare positie legt een zware druk op de ondernemers om de continuïteit van hun bedrijven te handhaven. Wanneer een discount-supermarkt in Dronten-West wordt gevestigd zal de koopkrachtbinding aan de eigen winkels in Swifterbant volgens reclamanten sterk afnemen en zal tegelijkertijd zal de koopkrachtafvloeiing naar Dronten fors toenemen. Dit betekent een substantieel omzetverlies voor de winkels in de dagelijkse sector in Swifterbant. Sluiting van een supermarkt is dan niet uitgesloten en in het vervolg daarvan staat het voortbestaan van één of meerdere andere winkels op het spel. Het eindresultaat is afname van het lokale voorzieningenniveau waarmee de plaatselijke bevolking wordt geconfronteerd. Neveneffecten waaraan nog geen aandacht is besteed zijn dat vooral de ouderen in samenleving daarvan hinder zullen ondervinden en daarnaast toename van de automobilititeit.

Reactie gemeente:

Zoals bij de beantwoording van onderdeel 2 al is aangegeven, zijn wij van mening dat de te vrezen leegstand in de centra van de kernen niet rechtstreeks is toe te schrijven aan nieuwvestiging van een Lidl buiten de centra. Bovendien kunnen overwegingen vanuit concurrentie niet meespelen in het kader van de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ook is bij de beantwoording van onderdeel 2 aangegeven dat er kwalitatieve uitbreidingsruimte is voor de supermarktsector in Dronten. Deze kwalitatieve behoefte bestaat uit het gegeven dat het aandeel discountsupermarkten in (de gemeente) Dronten – laag is. Er wordt weliswaar onderkend dat er verspreid over enkele winkels en winkelgebieden verdringingseffecten zouden kunnen optreden, maar er is voldoende marktruimte aanwezig voor bestaande aanbieders om rendabel de bedrijfsvoering te kunnen voortzetten.

Voor een uitgebreide reactie wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van de reactie onder 2.

31. Voorts richten de bezwaren van reclamanten zich tegen de wijze waarop de plannen voor discount-supermarkt in Dronten-West worden gemotiveerd. Bij de presentatie van bedoelde plannen enkele jaren geleden bleek strijdigheid te bestaan met het toen vigerend gemeentelijk beleid zoals dat was verwoord in de detailhandelsnota van 2006. Dan wordt een nieuwe retailvisie vervaardigd in 2018 (mede) als legitimatie voor de plannen van enkele jaren daarvoor. Volgens reclamanten wordt de legitimatie er achteraf bij gezocht, maar nergens wordt in de retailvisie ook maar één argument aangereikt ten gunste van een discountsupermarkt in Dronten-West. Integendeel, voor dit centrum wordt één full service supermarkt als ideaal gezien.

Vervolgens blijkt de raad niet over te willen gaan tot vaststelling van deze retailvisie en achten reclamanten het daarom ook onbegrijpelijk dat voor de plannen van de discount-supermarkt de detailhandelsvisie van 2006 wordt genegeerd en vervolgens wordt beweerd dat één en ander in overeenstemming is met de Retailvisie 2018.

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van onderdeel 2 is de status van de nieuwe Retailvisie Dronten 2018 in relatie tot deze ontwikkeling toegelicht.

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie onder 2.

32. Verder zijn reclamanten van mening dat de cijfermatige onderbouwing van de discount-supermarkt diverse omissies omvat. In hoofdstuk 5 van het analyserapport is er aan voorbij gegaan dat de toename van de koopkrachttoevloeiing voor Dronten betekent dat elders meer koopkracht afvloeit. Deze koopkrachtafvloeiing voor Biddinghuizen en vooral Swifterbant heeft negatieve gevolgen, zoals reclamanten eerder hebben gesteld. Ook is nagelaten een berekening te maken wat de komst van de beoogde discounter in Dronten-West voor de andere winkelgebieden in de gemeente betekent. Daarnaast kent dit rapport andere tekortkomingen (geen actuele koopstromencijfers, negeren online aankopen). De Retailvisie 2018 en het bijbehorende analyserapport bevatten naar de mening van reclamanten daarom te veel lacunes om daarop een eventueel besluit omtrent de komst van discount-supermarkt in Dronten-West te baseren.

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van onderdeel 2 is uiteengezet dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorzieningenstructuur van de diverse centra en het plan in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook is daar gesteld dat de te vrezen leegstand in de centra van de kernen niet rechtstreeks is toe te schrijven aan nieuwvestiging van een Lidl buiten de centra, maar met name is toe te schrijven aan factoren zoals online shoppen en dergelijke.

Verder wordt in de beantwoording van de reactie op de onderdelen 10, 11, 12 en 16 een nadere toelichting gegeven op onderzoeksrapporten van BRO en Goudappel Coffeng en het in die rapporten gebruikte cijfermateriaal.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reacties onder 2, 10, 11, 12 en 16.

33. Verwezen wordt naar de zienswijzen die zijn ingediend door de zienswijze van de Winkeliersvereniging Swifterbant en van dat verzoek goede nota te nemen.

Reactie gemeente:

De reactie is ter kennisgeving aangenomen.

2.7 Inhoud zienswijze 12

Reclamanten geven aan een aantal bezwaren ten hebben tegen de komst van een discount-supermarkt in Dronten-West.

34. Distributieplanologische bezwaren

In de hoofdkern Dronten met een winkelaanbod in de dagelijkse sector en een breed aanbod in de niet-dagelijkse sector zijn in Biddinghuizen en Swifterbant winkelgebieden ontwikkeld met het accent op de dagelijkse sector. Evenwel in beide dorpen zijn op basis van de huidige bedrijfseisen de inwonertallen ontoereikend. Dit betekent dat de detailhandel aldaar geen omzet mag missen om te blijven bestaan en de bevolking een adequaat niveau aan winkelvoorzieningen te bieden. De komst van een discount-supermarkt in Dronten-west zal leiden tot wijziging van koopstromen waardoor de positie van de supermarkten in o.a. Swifterbant zal worden aangetast, zelfs in die mate dat hun voortbestaan niet meer is gewaarborgd. Mogelijke sluiting van een supermarkt zal afbreuk doen aan de aantrekkelijkheid van het plaatselijke winkelgebied met als gevolg dat sluiting van meerdere winkels tot de mogelijkheden behoort. Door deze aantasting van het plaatselijk voorzieningenniveau zal de bevolking worden gedupeerd en dan met name de minst mobiele inwoners.

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van onderdeel 2 is uiteengezet dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorzieningenstructuur van de diverse centra en het plan in

overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie onder 2.

35. Beleidsmatige bezwaren

Het beleid zoals dat in het voorgaande is beschreven is o.a. vastgelegd in de Detailhandelsvisie uit 2006. Daar werd voor Dronten uitgegaan van het hoofdwinkelcentrum met daarnaast twee buurtwinkelcentra die elk één supermarkt tellen met vervolgens Biddinghuizen en Swifterbant met hun winkelvoorzieningen. Enkele jaren geleden blijkt dat de gemeente bereid is daarvan af te wijken door het voornemen medewerking te verlenen aan de komst van een discount-supermarkt in Dronten-West. Toetsing aan de vigerende detailhandelsvisie uit 2006 werd kennelijk als lastig ervaren. Als deze toetsing wel zou hebben plaats gevonden was er geen andere mogelijkheid dan afzien van uitbreiding van het buurtwinkelcentrum Dronten-West met een discountsupermarkt. Om die reden is het beleid aangepast en vastgelegd in de Retailvisie 2018. Het wordt door reclamanten opmerkelijk geacht dat het college aangeeft dat de discount-supermarkt past binnen deze retailvisie, maar ten onrechte. In deze (overigens niet door gemeenteraad vastgestelde) visie wordt de vestiging van een discounter in Dronten-west niet gelegitimeerd, aldus reclamanten. In deze visie wordt namelijk een theoretisch ideale supermarktstructuur met voor Dronten-West één supermarkt. Volledigheidshalve wordt in de retailvisie vermeld dat het bekend is met de plannen voor de discount-supermarkt, maar deze blijken niet te worden ondersteund.

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van de onderdelen 2 en 13 is uiteengezet dat er geen strijd is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reacties onder 2 en 13.

36. Juridische bezwaren

In artikel 3 van de bestemmingsregels worden winkels tot een oppervlak van 1.200 m² WVO (winkelvloeroppervlak) toegestaan, waarvoor aan BVO 2.000 m² nodig zou zijn. De verhouding WVO / BVO in de supermarktsector ligt tussen 75% en 80%. Dit schept de mogelijkheid de supermarkt later te vergroten, alleen door het verplaatsen van binnenwanden, tot ongeveer 1.500-1.600 m². Getwijfeld wordt of handhaving voortdurend dan wel periodiek zal plaats vinden om het oppervlak van de beoogde supermarkt te beperken tot 1.200 m², omdat handhaving vaak een lage prioriteit blijkt te hebben. Dat de gemeente Lidl verregaand tegemoet komt blijkt ook uit het feit dat in diverse gemeentelijke stukken melding wordt gemaakt van door Lidl gestelde locatie-eisen die kennelijk zonder discussie worden geaccepteerd, aldus reclamanten.

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van de onderdeel 8 is uiteengezet dat de Lidl in vergelijking tot andere supermarkten in verhouding meer ruimte nodig heeft buiten de WVO, maar dat de WVO niet kan toenemen. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie onder 8.

37. Bezwaren omtrent gebruikt cijfermateriaal.

In de toelichting bij het bestemmingsplan staat dat er in kwantitatief opzicht ruimte is voor uitbreiding van het supermarktareaal. Dit klopt als de aandacht op enkele cijfers wordt gericht, maar de context van deze cijfers buiten beschouwing wordt gelaten. Uit het rapporten van GC uit 2018 en het onderzoek van BRO in 2018 blijkt dat er in de toekomst marktruimte in de kern Dronten aanwezig is voor uitbreiding van het supermarktareaal. BRO becijfert deze ruimte op 900 m² voor de kern Dronten. Wanneer de gemeente Dronten als uitgangspunt wordt genomen blijkt uit voornoemd rapport dat er sprake is van een negatieve marktruimte van 1.750 m² WVO in 2017 aflopend tot 1.450 m² /1.250 m² WVO in 2025. Dit betekent volgens reclamanten dat bij een negatieve

uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector voor de gehele gemeente toevoeging van winkelareaal in de kern Dronten niet zonder gevolgen zal blijven. Uit het BRO-rapport blijkt dat de koopkrachttoevloeiing voor Dronten zal toenemen van 15% naar 17%. Dit betekent dat er negatieve effecten elders zullen optreden, onder andere voor de winkelgebieden in Biddinghuizen en met name Swifterbant. Dat de dagelijkse sector in Swifterbant (sub)marginaal functioneert blijkt overduidelijk uit het eerder vermelde analyserapport waarin is aangegeven dat de koopkrachtbinding in Swifterbant slechts 59% bedraagt. Een ander gegeven is de omzet per m² WVO. Ook in dit opzicht blijkt dat Swifterbant het slecht doet.

Reactie gemeente:

In de beantwoording van de reactie op de onderdelen 10, 11, 12 en 16 wordt een nadere toelichting gegeven op onderzoeksrapporten van BRO en Goudappel Coffeng en het in die rapporten gebruikte cijfermateriaal.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reacties onder 10, 11, 12 en 16.

38. Bezwaren tegen doelredeneringen in rapporten van BRO en GC.

BRO suggereert dat Swifterbant zich tegen de komst van Lidl in Dronten-west kan wapenen door een daar aanwezige supermarkt te laten verkleuren tot een discounter. Dit is een voorbeeld van een doelredenering, die volgens reclamanten in de praktijk niet werkt, omdat discounters niet werken met franchisenemers. Daarnaast heeft Lidl kenbaar gemaakt geen interesse te hebben voor een vestiging in Swifterbant. Een ander voorbeeld van een gelegenheidsredenering is de suggestie van GC dat de supermarkten in Swifterbant de te verwachten omzetverliezen zullen kunnen compenseren door lagere bedrijfskosten zoals grondprijzen en minder personeel per m². Om het gewenste serviceniveau met het oog op de klanten te kunnen handhaven zijn de bedrijfskosten moeilijk terug te brengen. En zelfs als dat mogelijk zou blijken te zijn is dat een te beperkte bijdrage om het voortbestaan van bedrijven te kunnen waarborgen.

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van de reactie bij onderdeel 12 is ingegaan op dit betreffende bezwaar. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie van onderdeel 12.

2.8 Inhoud zienswijze 13

39. Reclamanten voeren aan dat de behoefte aan de Lidl in Dronten West is onvoldoende aangetoond. Het cijfermateriaal uit het koopstroomonderzoek uit 2013 is achterhaald. Verder is het volgens reclamanten een belangrijke fout in het analyserapport van BRO dat de koopkrachttoevloeiing voor Dronten stijgt naar 17%, terwijl dat niet is terug te zien in de cijfers die de koopkrachtbinding aan het eigen winkelapparaat van Biddinghuizen en Swifterbant weergeven. Deze blijken constant gehouden te zijn evenals de cijfers die de koopkrachtafvlueing aanduiden. Waar de een plust (Dronten), zullen anderen inleveren (Biddinghuizen en Swifterbant), aldus reclamanten.

Reactie gemeente:

Een reactie op de zienswijze betreffende het cijfermateriaal dat is gebruikt voor het koopstromenonderzoek is bij de beantwoording van onderdeel 19 uiteengezet.

Verder is in de beantwoording van de reactie op de onderdelen 10, 11, 12 en 16 een nadere toelichting gegeven op onderzoeksrapporten van BRO en Goudappel Coffeng en het in die rapporten gebruikte cijfermateriaal.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reacties onder 10, 11, 12, 16 en 19.

40. Verder achten reclamanten de stelling in de toelichting dat er in kwantitatief opzicht ruimte voor uitbreiding van het supermarktareaal, onjuist is. Met name BRO brengt in 2018 de nodige nuances aan. Volgens dit bureau is er in toekomst marktruimte in de kern Dronten voor uitbreiding van het supermarktareaal met 900 m² WVO. Echter, voor de gemeente Dronten blijkt er sprake te zijn van een negatieve marktruimte van 1.750 m² WVO in 2017 aflopend tot 1.450 m² / 1250 m² WVO in 2025. Volgens reclamanten is het duidelijk dat bij een negatief uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector voor de gehele gemeente toevoeging van winkelareaal in de kern Dronten negatieve gevolgen heeft. Door toename van de koopkrachttoevloeiing voor Dronten van 15% naar 17% zullen elders negatieve effecten optreden, zoals in Biddinghuizen en met name Swifterbant. Het is daarom ook aannemelijk dat er in Swifterbant door de komst van de Lidl in Dronten West in ruimtelijk opzicht relevante leegstand zal ontstaan. Die ontwikkeling is schadelijk.

Reactie gemeente:

In de beantwoording van de reactie op de onderdelen 10, 11, 12 en 16 is een nadere toelichting gegeven op onderzoeksrapporten van BRO en Goudappel Coffeng en het in die rapporten gebruikte cijfermateriaal.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reacties onder 10, 11, 12, 16 en 19.

41. Verder geven reclamanten aan dat volgens de bij de toelichting behorende aanmeldnotitie M.E.R.-beoordeling) de komst van de Lidl in beginsel 2.260 (extra) vervoersbewegingen per weekdag/etmaal genereert. Vanwege de ligging ten opzichte van de AH en gelet op de veronderstelling dat bezoekers van de ene winkel ook de andere winkel bezoeken, wordt gerekend met een "realistische overlap" van 33%. De stelling is dus dat de 33% van de bezoekers van de AH ook naar de Lidl gaan "en andersom". Zo komt men tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van 1.514 vervoersbewegingen per weekdag/etmaal. De stelling echter, dat 33% van de consumenten van zowel AH als Lidl bij de andere partij zal winkelen, is op geen enkele wijze onderbouwd. Integendeel, het is volstrekt onaannemelijk dat het publiek dat voor de Lidl komt (omdat men juist bij die formule wil winkelen) ook de veel duurdere AH zal bezoeken. Het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de Lidl zal volgens reclamanten dus met 2.260 vervoersbewegingen per weekdag/etmaal toenemen en niet met 1.514.

Reactie gemeente:

De aanmeldnotitie is opgesteld in april 2018 als beoordelingskader voor het bevoegd gezag om na te gaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Over deze aanmeldnotitie heeft de gemeenteraad op 28 juni 2018 besloten dat dat voor de realisatie van een supermarkt met 18 appartementen en bijbehorende voorzieningen geen milieueffectrapport (MER) opgesteld hoeft te worden. Deze aanmeldnotitie maakt weliswaar onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar de inhoud is uitsluitend bedoeld om te onderbouwen dat er geen MER-plicht is.

Beaamd wordt dat in deze beoordeling is uitgegaan van een overloop van 33%, maar in het verkeerskundig onderzoek dat in bijlage 2 van de toelichting is opgenomen is een correctiefactor gebruikt van 25% als worst-case scenario. Ook is in dat verkeersonderzoek berekend dat, rekening houdend met het worst-case scenario, er sprake is van een toename van 2.287 verkeersbewegingen per weektelmaalintensiteit, waarvan 1.753 aan de supermarkt zijn toe te schrijven (zie bijgaande tabel).

Type	Categorie	Rekeneenheid	Gemiddelde kencijfer CROW	Verkeersgeneratie per etmaal incl. 25% reductie supermarkt
Supermarkt - 1998 m2 bvo	Discount	100m2	116,95	1753
18 Appartementen	Koop, etage, midden	Per woning	5,6	101
29 appartementen	Koop, etage, midden	Per woning	5,6	163
18 rijwoningen	Koop, tussen/hoek	Per woning	7,1	128
20 rijwoningen	Koop, tussen/hoek	Per woning	7,1	142
Totaal				2287

Tabel 3 Verkeersgeneratie na correctie dubbelgebruik supermarktbezoekers

Dit verkeersonderzoek is naar aanleiding van de zienswijze onder 1 en 2 aangepast in die zin dat bij de verkeersberekeningen nu gerekend wordt met de werketmaalintensiteit in plaats van de weeketmaalintensiteit (zie zienswijze 1, beantwoording onderdeel 1). Hierdoor valt de verkeersgeneratie in het aangepaste onderzoek hoger uit (2.993 mvt tegenover 2.287 mvt). Zoals bij de beantwoording van onderdeel 1 al is aangegeven, wordt bij de milieutoets uitgegaan van de weekdagintensiteit.

42. Verder zijn reclamanten van mening dat de conclusie met betrekking tot de luchtkwaliteit onjuist is, omdat deze is gebaseerd op de aanname van 1.514 vervoersbewegingen per weekdag/etmaal en niet op 2.260. Dit geldt ook voor de stelling met betrekking tot het aspect stikstofdepositie. Deze stelling is gebaseerd op de PAS. De PAS mag echter - volgens de recente uitspraken van de afdeling bestuursrecht van de Raad van State - niet meer als toetsingskader worden gebruikt.

Reactie gemeente:

Op basis van het luchtkwaliteitsonderzoek van 2018 blijkt dat 1.514 extra motorvoertuigen niet in betekende mate (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Als dezelfde gegevens worden gebruikt in de NIBM-tool van 2019, blijkt dat de grens van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (stikstofdioxide en fijnstof) licht wordt overschreden. Geconcludeerd kan daaruit worden dat alle scenario's leiden tot een overschrijding van de grenswaarde. Uitgaande van een toename van de weeketmaalintensiteit van 2.287 verkeerbewegingen (zie onderdeel 41) kan vanuit het aspect luchtkwaliteit worden geconstateerd dat er sprake is van een overschrijding van $1,18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ($2,38 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Dat wil niet zeggen dat de luchtkwaliteit wezenlijk verslechterd, maar er is wel nader onderzoek nodig.

Op basis van de monitoringstool Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid is thans ter plaatse van het plangebied sprake van een waarde van maximaal $15,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De toename van de weeketmaalintensiteit van 2.287 verkeerbewegingen leidt daarmee tot een uitstoot van maximaal $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit blijft ruimschoots binnen de toegestane waarde van $40,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in dat gebied.

De extra uitsluit van stikstof door het project is, uitgaande van 2.287 extra verkeerbewegingen, $2,03 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het projectgebied ligt op ruim 6 kilometer afstand van de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden en ligt buiten de invloedssfeer van deze gebieden. Met behulp van de nieuwe release van het rekenprogramma Aeries Calculator (release 16 september 2019) is gekeken naar de depositie op de meest nabijgelegen Natura 2000 gebieden (automatische berekening). Uit de resultaten blijkt dat bij een toename van 2.287 verkeerbewegingen het project-effect niet meer dan $0,00 \text{ mol}/\text{ha}/\text{jaar}$ bedraagt. Negatieve effecten vanwege stikstofdepositie kunnen derhalve worden uitgesloten.

Voor wat betreft de luchtkwaliteit en de stikstofdepositie in relatie tot stikstofgevoelige gebieden is het plan dan ook uitvoerbaar en blijft de conclusie uit de vormvrije MER-rapportage op deze onderdelen overeind.

43. Ten slotte zijn reclamanten van mening dat niet van de parkeernormen mag worden afgeweken, zoals in artikel 10 wel is opgenomen. De normen die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen 2016 - die moeten worden toegepast - kennen deze afwijkmogelijkheid namelijk ook niet. Reclamanten zijn van mening dat de parkeernormen voor een discount-supermarkt moeten worden toegepast en constateren dat de omgevingsvergunning daaraan niet voldoet.

Reactie gemeente:

Bij de beantwoording van de reactie van onderdeel 1 is ingegaan op de reden waarom het acceptabel is om bij de beoordeling van de parkeernorm uit te gaan van het gemiddelde tussen een discountersupermarkt (zoals bijvoorbeeld de Aldi) en een full servicesupermarkt (zoals bijvoorbeeld Albert Heijn). Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie onder 1.

3. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Uit de zienswijzen kan worden geconstateerd dat een groot aantal zienswijzen in sterke mate ingaan op de details rondom de supermarktontwikkeling in Dronten-West. Belangrijk is te beseffen dat de woningbouw en bevolkingsgroei een supermarkt in Dronten-West kwantitatief te verantwoorden is en vooral de kwalitatieve meerwaarde in de kern Dronten groot is. Vanzelfsprekend neemt de concurrentie toe, maar zijn de effecten op de huidige dagelijkse aanbieders op individueel niveau beperkt. Dit neemt niet weg dat voor aanbieders die al op een laag omzetniveau zitten, aandacht vereist is en lokaal maatwerk nodig is, met of zonder Lidl. Dit geldt vooral in de kernen Swifterbant en Biddinghuizen.

Ook kan worden geconcludeerd dat er geen strijd is met rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en er op basis van planologische motieven een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Voorgesteld wordt de zienswijzen die betrekking hadden op voornoemde onderdelen ongegrond te verklaren en uitsluitend de zienswijzen 1 en 2 gegrond te verklaren op de volgende onderdelen:

- Onderdeel 1: voorgesteld wordt het verkeersonderzoek dat als bijlage 2 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, in aangepaste vorm te vervangen bij de vaststelling.
- Onderdeel 2: voorgesteld wordt het maximum aantal woningen (18) in de regels vast te leggen en het plan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.