



**NOTA VOOROVERLEG EN INSPRAAK
Bestemmingsplan Lidl Dronten West (D3002)**

November 2018

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK

- | | | |
|----|--|---------|
| 1. | Inleiding | pag. 3 |
| 2. | Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro | pag. 4 |
| 3. | Inspraak | pag. 14 |
| 4. | Samenvatting voorgestelde aanpassingen | pag. 19 |

Bijlagen - Kopieën vooroverleg- en inspraakreacties

1. INLEIDING

Voor u ligt de Nota vooroverleg en inspraak voor het voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West (D3002). Dit bestemmingsplan heeft in de periode van **26 juli 2018 tot en met 26 september 2018** (9 weken in verband met vakantieperiode) ter inzage gelegen voor ieder. In diezelfde periode zijn diverse vooroverlegpartners uitgenodigd om deel te nemen aan het vooroverleg.

In deze reactienota wordt ingegaan op de reacties die ontvangen zijn. Het bestemmingsplan zal waar nodig worden aangepast naar aanleiding van de opmerkingen die in deze nota gemaakt zijn. De nota zelf zal als bijlage worden opgenomen bij het plan, welke vervolgens als ontwerp bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd.

In het navolgende worden de ontvangen reacties samengevat en voorzien van gemeentelijk beantwoording.

2. VOOROVERLEG

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan:

1. Provincie Flevoland, afdeling Ruimte & Economie;
2. Waterschap Zuiderzeeland;
3. Brandweer Flevoland, afdeling Risicobeheersing;
4. Albert Heijn;
5. Stichting DOES;
6. Ondernemersvereniging De Driehoek (OVDD);
7. Winkeliersvereniging Swifterbant.

Hieronder is een samenvatting gegeven van de ontvangen vooroverlegreacties met daarbij cursief de gemeentelijke beantwoording.

2.1 Provincie Flevoland, afdeling Ruimte & Economie

Het provinciale belang is gelegen in de Laddertoets. Deze is op te splitsen in de behoeftestelling voor de supermarkt en de behoeftestelling voor de appartementen. Ten aanzien van beide kan gesteld worden dat de behoeftestelling adequaat is onderbouwd. Zowel de contra-expertise ten aanzien van de detailhandel als de gemaakte prestatieafspraken met de strategische partners duiden op een gefundeerde behoefte.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciale beleid en voldoet aan de voorwaarden zoals die door de Ladder wordt gesteld aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Voor het overige heeft de provincie geen inhoudelijke op- of aanmerkingen. De provincie wordt graag op de hoogte gesteld van de vervolgstap, te weten het ontwerpbestemmingsplan

Reactie:

De ingekomen reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wij zullen de provincie informeren als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

2.2 Waterschap Zuiderzeeland

Het Waterschap heeft enkele detail opmerkingen geplaatst op de waterparagraaf. De opmerkingen van het Waterschap kunnen als volgt worden samengevat:

1. Wateroverlast: een beschrijving van de toename in verharding en (wijze van) compensatie hiervan ontbreken.
2. Goed functionerend watersysteem: informatie over het opbarstrisico ontbreekt.
3. Schoon water: informatie over het wel of niet toepassen van uitlogende bouwmaterialen ontbreekt.
4. Goed omgaan met afvalwater: een toelichting over de afvoer van de verschillende afvalwaterstromen ontbreekt.
5. Wanneer maatregelen in het kader van klimaatadaptatie worden overwogen dan ziet het Waterschap dat graag terug in de waterparagraaf of elders in het plan.
6. Afhankelijk van de concrete uitwerking kan bepaalde tekst worden geschrapt voor de leesbaarheid en ter voorkoming van onduidelijkheid.

7. In de waterparagraaf is aangegeven dat de uitgangspuntennotitie bij wateroverlast onvolledig is. Het Waterschap heeft de thans ontbrekende alinea's opgesomd.

Reactie:

De opmerkingen van het Waterschap op de waterparagraaf worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

2.3 Brandweer Flevoland, afdeling Risicobeheersing

De afdeling Risicobeheersing van de Brandweer Flevoland kan instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Reactie:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.4 Albert Heijn

1. Namens Ahold Europe Real Estate & Construction, eigenaar van de naastgelegen winkelpanden, en Albert Heijn, huurder en exploitant van een van deze panden is een vooroverlegreactie ingediend. Albert Heijn en de overige winkels maken zich zorgen over de voorgenoemde plannen. Zij zijn vanaf de start van hun project nadrukkelijk bezig geweest met het realiseren van een winkelgebied met meer winkels en uitstraling dan alleen een solitaire Albert Heijn supermarkt. Ahold Europe Real Estate & Construction vindt de plannen van de gemeente en Lidl daarom teleurstellend.

Het plan voorziet in een supermarkt die op geen enkele wijze aansluiting lijkt te zoeken met de reeds bestaande winkels. De parkeerterreinen sluiten weliswaar redelijk aan maar de entree van Lidl is in het plan gesitueerd op bijna de maximale afstand van de ingang van de overige winkels met als gevolg dat de synergie tussen de winkels geen sprake zal zijn.

Reactie:

De positionering van de entree van de Lidl alsmede de indeling van de Lidl is in het kader van het bestemmingsplan niet direct relevant om vast te leggen. Het bestemmingsplan legt de planologisch-juridische kaders vast waarbinnen men mag bouwen en gebruiken. Wel is in het kader van het organiseren van het bevoorraden van de supermarkten gekozen om de bevoorrading van de Lidl aan de zuidzijde plaats te vinden, nabij de bevoorradingslocatie van de Albert Heijn. Hiervoor is bewust gekozen in het kader van de veiligheid en de uitwisseling van verschillende verkeersstromen. Hiermee wordt het bevoorradingsverkeer zoveel als mogelijk geclusterd. Derhalve zal een entree aan de zuidzijde niet realiseerbaar worden geacht.

Wij zullen u punt wel onder de aandacht brengen bij de ontwikkelaar, zodat de ontwikkelaar hier in de verdere planuitwerking eventueel rekening mee kan houden. In het kader van de omgevingsvergunning aanvraag wordt het plan namelijk verder in detail uitgewerkt, waarbij dergelijke punten wel aan de orde komen en worden getoetst. Dan pas zal ook concreet worden hoe het plan er uit komt te zien en wat de indeling van de Lidl is.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Ahold Europe Real Estate & Construction maakt zich ook grote zorgen over de uitstraling van de zijgevel die bij supermarkten doorgaans geen zicht geeft op wat er in de winkel gebeurt en daarmee een “doodse” uitstraling heeft aan de zijde van het parkeerterrein. Ook dit maakt de afstand (in beleving) tussen de bestaande winkels en de Lidl extra groot. Dit wordt vergroot doordat men in de toekomst de overige winkels pas ziet nadat men voorbij de Lidl is gereden.

Reactie:

Om de ontwikkeling ruimtelijk goed te integreren in de omgeving is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden met bijbehorende beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen. Dit 'Beeldkwaliteitsplan supermarkt en appartementen aan de Beursstraat' gaat gelijktijdig met dit bestemmingsplan in procedure, wordt separaat vastgesteld door de gemeenteraad en vormt na vaststelling het welstandskader. In het beeldkwaliteitsplan zijn ook welstandscriteria opgenomen met betrekking tot de gevelopbouw. Enkele van deze criteria zijn dat de commerciële ruimte (supermarkt) aan ten minste één zijde een open, glazen gevel heeft. Ook in de andere gevels zijn een aantal grote raampartijen opgenomen. Daarnaast wordt het entreegebied door veel glas gekenmerkt. Dergelijke welstandscriteria zorgen voor een open uitstraling van de supermarkt. Het definitieve ontwerp zal in het kader van de omgevingsvergunning aanvraag pas worden uitgewerkt. Daarnaast wordt aan de noordzijde van de supermarkt een nieuwe weg met enkele groenvoorzieningen gerealiseerd. De overgang tussen enerzijds de commerciële functies aan de zuidzijde en anderzijds de toekomstige woonfunctie aan de noordzijde verloopt daarmee geleidelijk. Dit geeft het gebied een meer open en levendigere uitstraling.

Met betrekking tot het punt over de zichtbaarheid van de Albert Heijn en de overige winkels kan opgemerkt worden dat de afstand vanaf de Beursstraat tot aan het meest nabijgelegen deel van het bouwvlak circa 40 meter is. Hiermee is er nog ruim zicht vanaf de Beursstraat op de Albert Heijn en de overige winkels. Daarnaast ligt het bouwvlak van de Lidl aan de zuidzijde een stuk verder terug dan het bouwvlak van de Albert Heijn en de overige winkels. Er blijft dus voldoende zicht op de bestaande winkels.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Daarnaast vindt Ahold Europe Real Estate & Construction het een gemiste kans om enkele speciaalzaken naar Dronten West te halen. Het plan van Lidl voorziet slechts in een enkele supermarkt en heeft daarmee beperkte toegevoegde waarde. In het verleden is juist dit aangehaald als het beoogde doel van gemeente en Lidl.

Reactie:

Het is niet de wens vanuit de gemeente om speciaalzaken naar Dronten-West te halen. Het buurtcentrum Dronten-West functioneert als supermarktcentrum, waarbij de speciaalzaken zich moeten concentreren in het centrum en beperkt in Dronten-Zuid. Dit komt ook naar voren in de retailvisie, zowel in de vigerende visie als de momenteel in voorbereiding zijnde nieuwe retailvisie.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Op basis van de tekeningen en schetsen hebben wij ons voor wat betreft de logistiek nog geen goed beeld kunnen vormen of zich hier mogelijk problemen kunnen voordoen. Hierover wil Ahold Europe Real Estate & Construction graag meer informatie ontvangen.

Reactie:

In het voortraject zijn de plannen en bijbehorende onderzoeken uitvoerig besproken met de Albert Heijn en een vertegenwoordiger van Ahold. Daarnaast is in het kader van het bestemmingsplan een verkeerskundige toets uitgevoerd door Mobycon. Deze onderzoeksresultaten maken onderdeel uit van het bestemmingsplan. Immers moet de haalbaarheid van het plan worden aangetoond. Mocht deze informatie onvoldoende zijn dan kunt u voor nadere informatie contact opnemen met de gemeente en eventueel een afspraak inplannen.

Wel is geconstateerd dat de doorsteek vanaf de Gildepenningdreef op het punt waar de Koopmansbeurs nu afbuigt naar het zuiden (bij het transformatorhuisje) niet op de verbeelding is opgenomen. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast.

De reactie leidt tot aanpassing van het plan.

2.5 Stichting DOES

1. Op 23 maart 2017 heeft Stichting DOES reeds een zienswijze aan de gemeente gestuurd met betrekking tot de mogelijke komst van een nieuwe supermarkt in Dronten-West. Stichting DOES verwijst nogmaals naar de inhoud van deze brief, waarin ze nadrukkelijk stellen geen tegenstander te zijn van de komst van een Lidl naar Dronten, maar menen dat er geen extra winkelmeters wenselijk zijn en een eventuele discount-supermarkt beter in het huidige stadscentrum gesitueerd kan worden.

Reactie:

Op basis van de nieuwe retailvisie en het onderliggende onderzoek van BRO blijkt dat er in de consumentenverzorging nog ruimte zit om uit te breiden (discounter). Dit wordt nogmaals ondersteund door het onderzoek van de Lidl en de second opinion van Goudappel Coffeng BV. Op de vraag waar een dergelijke supermarkt gevestigd moet gaan worden, zijn een aantal locaties onderzocht op haalbaarheid (waaronder het centrum van Dronten). Deze locaties voldeden om verschillende redenen niet aan de locatievoorwaarden van de Lidl. De locatie Dronten-West voldeed hier wel aan. Tevens ligt in het centrum van Dronten-West een belangrijke ontwikkelopgave en hier bevindt zich tevens het zwaartepunt van de bevolkingsgroei.

De reactie leidt tot aanpassing van het plan.

2. Volgens de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West past dit bestemmingsplan binnen het provinciale beleid: de stichting heeft hier nadrukkelijk hun twijfels bij en vragen hierop een nadere toelichting, want niet duidelijk wordt gemaakt hoe aan de SERladder is tegemoetgekomen (eerst inbreiding en dan uitbreiding), aangezien er geen concreet onderzoek of analyse is gedaan om een mogelijk nieuwe supermarkt in het bestaande stadscentrum te faciliteren. Integendeel, in de retailvisie van BRO wordt

juist ingezet op een compacter winkelgebied vanwege een overaanbod aan winkelmeters en herontwikkeling van bepaalde locaties zou ook kansen kunnen bieden voor een extra discountsupermarkt in het stadscentrum. Het is niet duidelijk hoe zich de toevoeging van extra winkelmeters in Dronten West zich met deze herontwikkelopgave in het stadscentrum verhoudt. De keuze om nieuwe winkelmeters elders toe te voegen lijkt wel degelijk in strijd te zijn met de provinciale kaders voor detailhandel. De stichting vraagt of dit vooraf is getoetst bij de provincie en pleiten voor een nader onderzoek om, vanuit de provinciale SER-ladder, de mogelijkheid voor een extra supermarkt in het huidige stadscentrum te faciliteren.

Reactie:

Het provinciaal beleid van Flevoland heeft als doel ontwikkelingen mogelijk te maken aansluitend op de aanwezige behoefte en met oog voor de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat. In het kader hiervan en in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking heeft de Lidl via eigen onderzoek aangetoond dat er marktruimte aanwezig is, dat er sprake is van een kwalitatieve meerwaarde en dat geen onevenredige verstoring van de detailhandelsstructuur zal optreden. De gemeente Dronten heeft Goudappel Coffeng BV een second opinion op dit onderzoek laten uitvoeren. Beide onderzoeken tonen aan dat er zowel in de huidige, als in de 2020-situatie er uitbreidingsruimte is in de supermarktbranche van Dronten, met name voor een discountsupermarkt.

Verder is hier sprake van de ontwikkeling van een braakliggende locatie te midden van bestaande stedelijk gebied ter versterking van het aanwezig wijkwinkelcentrum. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het uitgangspunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en voorziet in het versterken van het voorzieningenniveau.

Tot slot is het plan in het kader van het vooroverleg ook toegestuurd naar de provincie. De vooroverlegreactie van de provincie is opgenomen onder punt 2.1. De conclusie van de provincie luidt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciale beleid en voldoet aan de voorwaarden zoals die door de Ladder wordt gesteld aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- 3 De stichting verwijst naar de retailvisie die vanuit BRO is opgesteld en welke breed gedragen wordt door een vertegenwoordiging van ondernemers uit Swifterbant, Biddinghuizen, Dronten en de OVDD. Daarbij is de analyse van BRO helder dat als gevolg van de tegenvallende bevolkingsgroei in Dronten er in beginsel nauwelijks marktruimte meer beschikbaar is voor nieuwe winkels in de food- en non-foodsector, maar dat moet worden ingezet op het optimaliseren van de huidige structuur en consumentenverzorging (blz 8-10 retailvisie). BRO schetst daarbij nadrukkelijk als optimale supermarktstructuur voor de hele gemeente dat er in Dronten West geen extra supermarkt wordt gerealiseerd, maar dat er kansen zijn om door herschikking een discountsupermarkt in Dronten-centrum of Biddinghuizen te realiseren om het evenwicht in het supermarktaanbod te versterken. Het zou ook in lijn met de provinciale SER-ladder zijn als deze varianten eerst nader onderzocht worden alvorens een nieuwe vestiging in Dronten West wordt mogelijk gemaakt. De formulering in de plantoelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan “dat BRO een discountsupermarkt in Dronten West een

versterking van de supermarktstructuur vindt”, is volgens de stichting dan ook onjuist en in strijd met de retailvisie van BRO.

Reactie:

In de retailvisie is opgenomen dat er een beperkte kwantitatieve uitbreiding niet uitgesloten is, mits de effecten van deze uitbreiding positief bijdragen aan een duurzame boodschappenstructuur en consumentenverzorging. Onderzoek van de Lidl en de second opinion van Goudappel Coffeng BV onderbouwen deze behoefte. De vraag waar een dergelijke discountsupermarkt gevestigd moet gaan worden is, met inachtneming van de locatie eisen van de Lidl alsmede de door hen eerder onderzocht locaties te beantwoorden met het gegeven dat in het centrum van Dronten-West een belangrijke ontwikkelopgave ligt en hier bevindt zich tevens het zwaartepunt van de bevolkingsgroei.

De formulering in de plantoelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan “dat BRO een discountsupermarkt in Dronten West een versterking van de supermarktstructuur vindt” is inderdaad onjuist. Dit moet zijn “...een versterking van de consumentenverzorging”. De toelichting zal hierop worden aangepast. Daarnaast zal de retailvisie en toetsing hieraan worden opgenomen onder de paragraaf gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3) van het bestemmingsplan.

De reactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het plan.

3.1 Ondernemersvereniging De Driehoek (OVDD)

- 1 De OVDD is tegen de voorgenomen plannen. De detailhandelsstructuren anno-nu zijn broos. Door veranderd koopgedrag kennen we landelijk en internationaal overbewinkeling. Dronten vormt daar geen uitzondering op. De detailhandelsvisie dient als onderlegger voor een bestemmingsplan, zoals het plan wat nu voor ligt. Het bevreemdde de OVDD des te meer toen zij enige tijd geleden kennis hebben genomen van het voornemen om extra detailhandelsmeters bij te bouwen binnen de gemeentegrenzen. In zijn algemeenheid kan de OVDD zich niet vinden in het bijbouwen van detailhandelsmeter in Dronten. In de visie van 2006 staat te lezen bij de conclusies van de uitgangssituatie:
 - *‘Buiten Dronten-centrum en in beide dorpscentra moet afgewogen worden omgegaan met winkelontwikkelingen’.*

Verder staat onder het hoofdstuk ‘Belangrijke uitgangspunten voor de actualisatie’ te lezen:

- *‘Er moet terughoudend worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe winkelruimte, met name op nieuwe locaties buiten de bestaande structuur. Dit geldt zeker daar waar bestaande centra door ontwikkelingen van verzorgingsniveau of -functie zouden veranderen (met name perifeer aanbod, dorps- en wijkcentra).*
- *‘Ontwikkelingen die de huidige en ook goede afstemming tussen centra verzwakken of ondermijnen moeten tegengegaan worden. Dit geldt onder andere voor ongewenste transformaties van bedrijfs- en winkelruimtes en voor nieuw-vestiging van verspreide bewinkeling buiten gewenste locaties.*

Note: Bij de totstandkoming van de visie is destijds voor het (toen nog toekomstige) centrum van Dronten West 1.500m² bvo voor een supermarkt. Inmiddels is dat (grotendeels) ingevuld door Albert Heijn.

Note2: Bij de detailhandelsvisie van 2006 is gerekend met een groter aantal inwoners dan thans woonachtig in Dronten.

Gezien de actuele visie, kan de OVDD niet anders concluderen dan dat uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan geen doorgang kan vinden. Enerzijds vanwege de uitbreiding van detailhandlesmeters, anderzijds vanwege het veranderende verzorgingsniveau van Dronten West ten opzichte van de andere centra. Met name voor het centrum in Swifterbant, mag een aanzienlijke concurrentie van Dronten West worden verwacht, met alle gevolgen van dien.

Reactie:

Vanuit Swifterbant zal mogelijk de oriëntatie richting Dronten-West toenemen. In Swifterbant ontbreekt een discountsupermarkt en Swifterbant ligt aan de westzijde van Dronten. Inwoners uit Swifterbant die gericht zijn op discountsupermarkten kunnen echter ook in de huidige situatie al elders terecht (Aldi Dronten, Lidl Biddinghuizen, Lelystad), waardoor het totale effect niet al te groot is. Daarnaast is het in kernen met de signatuur van Swifterbant veelal mogelijk om een lagere omzet per vierkante meter op te vangen, doordat de bedrijfskosten (grondprijzen, minder personeel per vierkante meter) vaak lager zijn. Vanuit Biddinghuizen zal het effect beperkt zijn. Hier is reeds een Lidl gevestigd en de reisafstand is dusdanig groot, dat dit geen grote verschuivingen zal opleveren.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- 2 De bestaande visie heeft zijn werk gedaan. Het gevoerde beleid sindsdien was goed. Echter, bij het vaststellen van de detailhandelsvisie in 2006 liepen wij in Dronten achter de feiten aan. De visie kwam een beetje als mosterd na de maaltijd voor wat betreft de perifere detailhandel. Vooruitlopend op het tot stand komen van deze visie zijn daarvoor grote ontwikkelingen geweest op Business-zone Delta zoals het Riverhouse. Van deze ontwikkelingen gaan wij nu de vruchten plukken. Perifere detailhandel in Dronten is versnipperd en daardoor zwak. Hier zullen wij in Dronten de komende jaren veel aandacht voor moeten hebben hoe dit te clusteren / te verbeteren. Dat gaat naar verwachting heel veel geld kosten. Binnenkort zal het nieuwe detailhandelsbeleid worden gepresenteerd. Destijds werd het beleid geleid door voorafgaande ontwikkelingen en daar dreigen we nu weer naar toe te gaan.

Reactie:

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Dronten dateert uit 2006 en is op onderdelen toe aan herijking. Dit is de primaire reden om te komen tot een nieuwe retailvisie en niet om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. De nieuwe retailvisie wordt naar verwachting dit jaar nog behandeld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan voor de Lidl zal pas in de loop van 2019 naar de gemeenteraad gaan. Hiermee zal het beleid eerder worden vastgesteld dan nieuwe ontwikkelingen die betrekking hebben op retail, zoals de Lidl in Dronten-West.

Daarnaast heeft het college een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de vestiging van de Lidl in Dronten-West. Hierbij heeft het college wel een aantal

duidelijke voorwaarden aan verbonden. Er diende onder andere onderzocht te worden of er ruimte in de markt is zonder dat daarmee een verstoring van de bestaande detailhandelsstructuur optreedt. Tevens diende de gemeente zelf ook een marktonderzoek te verrichten. Uit het onderzoek van de Lidl alsmede de second opinion die is uitgevoerd in opdracht van de gemeente is gebleken dat er nog ruimte is voor een discountsupermarkt. Tevens heeft Goudappel Coffeng BV op verzoek van de gemeente gekeken naar wat het zou betekenen voor het huidige winkelbestand in Dronten. Ook hieruit blijkt dat het plan geen (grote) onbeheersbare effecten heeft op het huidige winkelbestand in Dronten.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- 3 De bestaande visie is al strijdig met de voorgenomen plannen, maar verwacht mag worden dat het nieuwe beleid nog veel scherper ingezet zal moeten gaan worden, waarbij het aantal detailhandelsmeters niet zal moeten toenemen, maar eerder afnemen. Elke meter die er nu bij gebouwd gaat worden, zal elders binnen de gemeente leeg komen te staan en uiteindelijk moeten verdwijnen. Bestaande functies veranderen, waardoor Dronten West (vermeend servicecentrum voor inwoners van Dronten West) concurrerend zal worden met andere centra. De functie van Dronten West wordt versterkt en dat gaat ten koste van de andere centra. Om daar dan leegstand/verpaupering te voorkomen, zal wederom diep in de buidel moeten worden getast.

Reactie:

Wat betreft de locatiekeuze is eerst uitgangspunt van de gemeente geweest om de Lidl in het centrum van Dronten te vestigen. Echter voldeed het centrum van Dronten niet aan de locatievoorwaarden van de Lidl. Aangezien de Lidl wel een gewenste supermarkt is om het beperkt aanwezige discountsegment te versterken, is gezocht naar alternatieve locatie binnen Dronten. Hierbij kwam Dronten-West, waar ook de grootste woonopgave ligt voor de toekomst, als beste locatie naar voren. Daarnaast is gebleken uit verricht marktonderzoek door de Lidl en de second opinion van Goudappel Coffeng dat er in de consumentenverzorging (discount) nog beperkt ruimte is om uit te breiden. Dit wordt ook onderschreven door het onderzoek dat BRO heeft gedaan in het kader van de nieuwe retailvisie.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- 4 Als ondernemersvereniging zijn wij primair niet tegen nieuwe bedrijvigheid. Met de voorliggende plannen zien wij echter dat de belangen van onze bestaande leden collectief worden geschaad. Bovendien voorzien wij aantasting van de bestaande structuren die uiteindelijk ook slecht zullen zijn voor de gemeente Dronten in zijn geheel.

Als verantwoording in voorliggend plan wordt verwezen naar een onderzoek van belanghebbende. Hier staat wel-is-waar een analyse/second opinion tegen over, maar dat kan en mag niet vergeleken worden met het onderzoek en werk wat verricht is om tot het ingezette beleid te komen. Het beleid is gedateerd en binnenkort zal nieuw beleid worden vastgesteld.

Ontwikkelingen als voorliggend hebben een te grote impact en vragen een weloverwogen beslissing. Wij verwachten dat u geen beslissing neemt over dit plan alvorens het nieuwe, aanstaande detailhandel beleid is vastgesteld.

Reactie:

De verwachting is dat de nieuwe retailvisie dit jaar nog naar de gemeenteraad gaat. Het bestemmingsplan zal naar verwachting pas in de loop van 2019 naar de gemeenteraad gaan. De nieuwe retailvisie wordt dus eerder vastgesteld door de gemeenteraad dan het bestemmingsplan Lidl Dronten West.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

4.1 Winkeliersvereniging Swifterbant

- 1 Winkeliersvereniging Swifterbant is tegen de voorgenomen plannen. 5 september jl. is er een nieuwe Retailvisie voor de gemeente Dronten gepresenteerd door BRO waarin een ideale supermarktstructuur is aangegeven. Hierin wordt duidelijk gemaakt dat als er een discountsupermarkt zich wil vestigen in de gemeente Dronten er alleen plaats is in het hoofdcentrum en dan ook nog alleen als vervanging van een huidige full service supermarkt. BRO geeft aan de verhouding winkelvloeroppervlak per 1000 inwoners op het gebied van supermarkten in de gemeente Dronten nu al hoger ligt dan het landelijke gemiddelde. Als daar nog eens 20% aan winkelvloeroppervlak bij komt, zoals is aangegeven in het voorontwerp, zal dit helemaal een overschrijding betekenen.

Reactie:

In de nieuwe retailvisie is onder het kopje 'Theoretische ideale supermarktstructuur' weergegeven dat een belangrijke ontwikkeling de komst van een discountsupermarkt in Dronten-West is en dat deze ontwikkeling buiten de ideale supermarktstructuur is gelaten. Vervolgens staat in de toelichting op de ideale supermarktstructuur beschreven dat er nog beperkte uitbreidingsruimte is, waarbij primair ingezet moet worden op het optimaliseren van de consumentenverzorging. Een beperkte kwantitatieve uitbreiding wordt dan ook niet uitgesloten.

Om de theoretische ideale supermarktstructuur te verwezenlijken zijn een drietal kansen opgenomen in de retailvisie. Deze kansen zijn geformuleerd op basis van gesprekken met de markt. Eén van die kansen luidt:

"Het discountsegment is momenteel beperkt aanwezig. Het toevoegen van discount aanbod in de dagelijkse artikelensector zal een bijdrage leveren aan de consumentenverzorging, omdat de keuzemogelijkheden toenemen.

De retailvisie in combinatie met de second opinion van Goudappel Coffeng BV tonen aan dat er wel degelijk behoefte is aan een discountsupermarkt zoals de Lidl. Ook in de rapportage 'Dronten, analyse rapport t.b.v. Retailvisie 2018(BRO, oktober 2018)) wordt herhaaldelijk aangegeven dat de toevoeging van een discount supermarkt aan het wijkwinkelcentrum Dronten-West een versterking van de detailhandelsstructuur vormt. De kans op het ontstaan van leegstand is uiterst klein. Weliswaar treden verspreid over enkele winkels en winkelgebieden enkele verdringingseffecten op, er is voldoende marktruimte aanwezig voor bestaande aanbieders om rendabel de bedrijfsvoering te kunnen voortzetten.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- 2 Verder in het onderzoek van BRO komt naar voren dat de afvloeiing uit Swifterbant voor het doen van boodschappen al ligt op 41%. Met de komst van een grote discountsupermarkt op hemelsbreed nog geen 5 km afstand zal dit percentage alleen nog maar hoger worden. Hierdoor komt het voortbestaan van het winkelcentrum in Swifterbant nog meer in gevaar. Er zullen nog meer inwoners vanuit Swifterbant naar Dronten West rijden voor hun boodschappen en dit heeft op korte en zeker lange termijn grote gevolgen voor de ondernemers en dus ook op de inwoners van Swifterbant. De supermarkten in Swifterbant zijn de grote klantentrekkers en de speciaalzaken (die nog over zijn) vullen dit nog heel mooi aan. Op dit moment is het al lastig genoeg om de winkels winstgevend te krijgen c.q. te houden (Swifterbant is de laatste 10 jaar niet uitgebreid en de passantenstroom is opgedroogd door de komst van de N307) en als hierdoor de omzet verder daalt is de kans reëel dat één van beide supermarkten gaat sluiten. Dit heeft effect op de speciaalzaken en resulteert op termijn in nog meer leegstand in Swifterbant. De huidige ondernemers hebben veel mensen uit het dorp aan het werk en zijn sociaal actief door middel van sponsoring van diverse verenigingen e.d. en dat gaat op termijn verdwijnen

Reactie:

Zoals eerder aangegeven zal vanuit Swifterbant mogelijk de oriëntatie richting Dronten-West toenemen. In Swifterbant ontbreekt een discountsupermarkt en Swifterbant ligt aan de westzijde van Dronten. Inwoners uit Swifterbant die gericht zijn op discountsupermarkten kunnen echter ook in de huidige situatie al elders terecht (Aldi Dronten, Lidl Biddinghuizen, Lelystad), waardoor het totale effect niet al te groot is. Daarnaast is het in kernen met de signatuur van Swifterbant veelal mogelijk om een lagere omzet per vierkante meter op te vangen, doordat de bedrijfskosten (grondprijzen, minder personeel per vierkante meter) vaak lager zijn.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- 3 In de Retailvisie komt duidelijk naar voren dat de grootste uitdagingen liggen in het verbeteren van de centra in de dorpskernen en het hoofdcentrum van Dronten en dat juist de wijkcentra in Dronten in de huidige samenstelling goed functioneren. De komst van de discountsupermarkt in Dronten West gaat dus volledig in tegen het advies van BRO.

Reactie:

Voor beantwoording verwijs ik u graag naar de beantwoording van het eerste punt van uw vooroverlegreactie.

3. INSPRAAK

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van **26 juli 2018 tot en met 26 september 2018** ter inzage gelegen. Deze mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen, is gepubliceerd in de Flevopost op 25 juli 2018. Daarnaast zijn zeer veel stakeholders in en rondom het plangebied rechtstreeks geïnformeerd over deze inzageperiode. Tijdens deze periode zijn er 2 inspraakreacties ingediend.

3.1 Reclamant 1

1. De lijn die ook landelijk is ingezet is om het aantal m² detailhandel terug te brengen. Met andere woorden: geen uitbreiding van m² detailhandel. Al in 2006 werd dit onderkend door de gemeente Dronten in de Detailhandelsnota. Reclamant is verheugd dat er een nieuwe Retailvisie 2018 in de maak is. Dit biedt actuele handvatten met inzicht in de huidige en de toekomstige structuur. Reclamant is dan ook van mening dat er eerst een nieuwe visie moet worden vastgesteld en daarna gekeken moet worden naar het invullen en realiseren van deze visie.

Reactie:

De nieuwe retailvisie zal eerder worden vastgesteld dan het bestemmingsplan Lidl Dronten West. Naar verwachting komt de retailvisie dit jaar nog in de gemeenteraad en het bestemmingsplan Lidl Dronten West pas in de loop van 2019.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Het voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West kent een toevoeging van 2.000 m² vvo detailhandel. Dit staat haaks op het streven om juist m² uit de markt te halen.

Reactie

Het plan voorziet niet in een toevoeging van 2.000 m² vvo, maar in 2.000 m² bvo. Dit komt neer op 1.200 m² vvo (winkelvloeroppervlak). Desondanks is uit onderzoek van de Lidl en de second opinion van Goudappel Coffeng BV gebleken dat er kwantitatief nog uitbreidingsruimte is voor de supermarktsector in Dronten aanwezig. Dit betekent dat een behoefte voor een nieuwe supermarkt kwantitatief te verantwoorden is, zeker als de bevolking richting 2023 blijft toenemen in de kern Dronten.

Belangrijker is de kwalitatieve behoefte. Het aandeel discountsupermarkten in Dronten is laag, terwijl het gemiddelde bestedingsniveau juist ook lager is dan landelijk gemiddeld. Zodoende vormt de realisatie van een Lidl als discounter een welkome kwalitatieve invulling voor een kern als Dronten.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Er wordt ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking van het Rijk. Bij de beschrijving van de behoefte wordt aangegeven dat er “geen onevenredige verstoring van de detailhandelsstructuur zal optreden” (blz. 15). In het definitief concept Retailvisie staat op blz. 9 dat er juist wel een verstoring zal optreden. Met name in Swifterbant. Reclamant vraagt om opheldering over dit verschil in inzicht.

Reactie:

Ons is niet duidelijk waar op blz. 9 van het definitief concept Retailvisie staat dat er een verstoring van de detailhandelsstructuur zal optreden. Desalniettemin is in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking een second opinion uitgevoerd door Goudappel Coffeng BV. Hierin is naast het bepalen van de behoefte ook bekeken wat de realisatie van de Lidl voor het bestaande winkelbestand betekent. De conclusie voor Swifterbant luidt dat vanuit Swifterbant de oriëntatie richting Dronten-West mogelijk zal toenemen. In Swifterbant ontbreekt een discountsupermarkt en Swifterbant ligt aan de westzijde van Dronten. Inwoners uit Swifterbant die gericht zijn op discountsupermarkten kunnen echter ook in de huidige situatie al elders terecht (Aldi Dronten, Lidl Biddinghuizen, Lelystad), waardoor het totale effect niet al te groot is. Daarnaast is het in kernen met de signatuur van Swifterbant veelal mogelijk om een lagere omzet per vierkante meter op te vangen, doordat de bedrijfskosten (grondprijzen, minder personeel per vierkante meter) vaak lager zijn.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Reclamant wil nadrukkelijk vragen om een onderbouwing van de locatiekeuze, aangezien er in provinciaal beleid eerst gekeken wordt naar “inbreiden” en daarna pas naar “uitbreiden”. En daarnaast dan nog met toevoegen van nieuwe meters.

Reactie:

Zoals in de vooroverlegreactie van de provincie te lezen valt, is het bestemmingsplan in overeenstemming met het provinciale beleid en voldoet het plan aan de voorwaarden die door de Ladder wordt gesteld aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarnaast zijn in de verkenningsfase een aantal locaties onderzocht op haalbaarheid (ook in het centrum van Dronten). Deze locaties voldeden om verschillende redenen (o.a. bereikbaarheid, veiligheid, parkeren, beperkte metrage) niet aan de locatievoorwaarden van de Lidl. De locatie Dronten-West voldeed wel aan de locatievoorwaarden. Tevens ligt in het centrum van Dronten-West een belangrijke ontwikkelopgave en hier bevindt zich tevens het zwaartepunt van de bevolkingsgroei.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. Op de Structuurvisiekaart van de gemeente Dronten wordt aangegeven dat detailhandel zoveel mogelijk moet worden geconcentreerd. Supermarkten blijven bij voorkeur in de centra van de kernen gesitueerd en dus niet de versterking van een wijkwinkelcentrum (blz. 18).

Reactie:

In de structuurvisie staat inderdaad dat supermarkten bij voorkeur in de centra van de kernen gesitueerd blijven. Ook valt te lezen dat Dronten-West een subcentra is waar detailhandelsvoorzieningen gevestigd zijn en dan met name voor de dagelijkse voorzieningen. Het uitgangspunt is om deze verdeling te behouden. Wel zal worden bezien met welke maatregelen de subcentra hun aantrekkingskracht kunnen vergroten. De vestiging van een Lidl is een dergelijke maatregelen om de aantrekkingskracht van Dronten-West te vergroten. Hierbij is in eerste wel gekeken of de mogelijkheid bestond om de Lidl in het centrum te vestigen. Vanwege de locatievoorwaarden van de Lidl was

een locatie in het centrum van Dronten geen optie. Daarnaast ligt in Dronten-West een belangrijke ontwikkelopgave en hier bevindt zich het zwaartepunt van de bevolkingsgroei.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. Op blz. 19 staat: "De ontwikkeling zal de aantrekkingskracht van het wijkwinkelcentrum vergroten en de inwoners meer keuzevrijheid geven". Dit is geen ruimtelijk argument en is derhalve niet aan de orde. Daarnaast wijzen wij nogmaals op de situatie in Swifterbant.

Reactie:

In de structuurvisie wordt aangegeven dat het winkelaanbod binnen de kernen door de gemeente moeilijk is te sturen; dit is immers afhankelijk van economische processen en commerciële overwegingen en trends. Desalniettemin kan de gemeente wel zo optimaal mogelijk faciliteren en met een gerichte kwaliteitsimpuls en heldere beleidskeuzes trachten het winkelaanbod binnen de gemeente zo compleet mogelijk te houden/maken. De komst van de Lidl is een gewenste aanvulling op het supermarktaanbod (discount) en de consumentenverzorging. Uit onderzoek is gebleken dat er nog een kwalitatieve behoefte (discount) is binnen Dronten. Met de komst van de Lidl als discounter wordt het winkelaanbod binnen de gemeente gecompleteerd. Zoals in het vorige punt al aangegeven, is voor het faciliteren van de Lidl eerst gekeken naar andere locatie (waaronder het centrum van Dronten). Vanwege de locatievoorwaarden van de Lidl voldeden deze locaties niet. Derhalve is gekozen voor Dronten-West. Met de komst van de Lidl in Dronten-West faciliteert de gemeente een gewenste marktpartij die het winkelaanbod completeert. Tevens is de komst van de Lidl in Dronten-West bij een maatregel om de aantrekkingskracht van het subcentra Dronten-West te vergroten. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de structuurvisie. Wij zullen paragraaf 3.3.1.2 hierop aanpassen.

Wat betreft Swifterbant verwijst ik u naar de eerdere beantwoording bij punt 3.

De reactie leidt tot aanpassing van het plan.

7. Reclamant wil sterke stadscentra. Door herstructurering en transitie van centra kan ruimte komen om "nieuwe winkels" te faciliteren. Dat moet ook de inzet van de gemeente Dronten zijn.

Reactie:

Dit is ook de inzet van de gemeente. De nieuwe retailvisie, die naar verwachting dit jaar wordt vastgesteld, speelt hierop in. Zo is het gebied tussen Het Ruim en de Schouwstraat aangewezen als transformatiegebied. Het vastgoed heeft een lage kwaliteit, oogt rommelig en sluit niet aan op de kwaliteit van de rest van het centrum. In onderhavige visie zijn enkele mogelijke transformatiescenario's aangegeven. De voorwaarde van een eventuele transformatie is dat de bestaande vastgoedeigenaren en ondernemers een goed alternatief hebben of wordt geboden. Insteek is dat het kwadrant qua winkelfunctie blijft behouden met voor dit deel een karakter dat bepaald wordt door vooral zelfstandige ondernemers. De invulling en opzet kan anders zijn dan het overige winkelgebied, maar dient wel daarop aan te sluiten in kwaliteitsniveau en uitstraling.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.'

7.1 Reclamant 2

1. Zoals de afgelopen twee jaar meerdere malen door reclamant aangegeven, hebben zij grote bezwaren tegen de vestiging van Lidl in Dronten-West en daarmee ook het voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West.

Na het bekend worden van de eerste plannen met een onderbouwing van Goudappel Coffeng heeft reclamant in februari 2017 samen met ondernemers een contra expertise rapport van DTNP d.d. 22 februari 2017 aan de wethouder overhandigd. Uit dit document blijkt duidelijk waarom de vestiging van Lidl in Dronten-West ongewenst is. Reclamant wil nogmaals verwijzen naar dit document en heeft deze meegezonden.

Reactie:

Het onderzoek van DTNP heeft betrekking op een inmiddels verouderde second opinion van Goudappel Coffeng BV, namelijk die van 16 november 2015. Daarnaast worden andere aannames gedaan, wat automatisch leidt tot verschillende conclusies. Goudappel Coffeng BV heeft op 1 maart 2018 de second opinion op basis van de huidige cijfers geactualiseerd. Ondanks de verschillen in meetmomenten komen Lidl en Goudappel Coffeng op grotendeels dezelfde uitgangspunten en een redelijk vergelijkbare kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (discount).

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Vervolgens is er vanuit Stichting DOES een brief gestuurd op 23 maart 2017 met een onderbouwing waarom de vestiging van Lidl in Dronten West ongewenst is. Reclamant kan zich volledig vinden in de inhoud van deze brief en verwijst nogmaals naar de argumenten.

Reactie:

Naar aanleiding van de brief van Stichting Does van 23 maart 2017 is de stichting destijds uitgenodigd voor een gesprek met de toenmalige wethouder. Met dit gesprek was de inhoud van de brief afgedaan, ook temeer omdat er geen plannen ter inzage lagen waartegen je officieel bezwaar kon maken. De argumenten uit de brief van 23 maart 2017 zijn voorgaand en onderstaand beantwoord.

De reactie leidt tot aanpassing van het plan.

3. Vanuit de retailvisie kan worden geconcludeerd dat Dronten het aantal vierkante meter winkelruimte zou moeten verminderen en dat uitbreiding van winkelruimte ongewenst is. Daarnaast wordt in de retailvisie benadrukt dat indien er een nieuwe supermarkt komt deze het beste in het centrum van Dronten kan worden gevestigd aangezien dit het functioneren van het winkelgebied ten goede zou komen. Het vestigen van Lidl in Dronten West en daarmee het voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West is dan ook volledig in strijd met deze retailvisie.

Reactie:

Op basis van de nieuwe retailvisie en het onderliggende onderzoek van BRO blijkt dat er in de consumentenverzorging nog ruimte zit om uit te breiden (discounter). Dit wordt nogmaals ondersteund door het onderzoek van de Lidl en de second opinion van Goudappel Coffeng BV. Op de vraag waar een dergelijke supermarkt gevestigd moet

gaan worden, zijn een aantal locaties onderzocht op haalbaarheid (waaronder het centrum van Dronten). Deze locaties voldeden om verschillende redenen niet aan de locatievoorwaarden van de Lidl. De locatie Dronten-West voldeed hier wel aan. Tevens ligt in het centrum van Dronten-West een belangrijke ontwikkelopgave en hier bevindt zich tevens het zwaartepunt van de bevolkingsgroei.

De reactie leidt tot aanpassing van het plan.

4. Samenvattend somt reclamant de volgende punten op:
- Gezien de ontwikkelingen, zoals de achtergebleven bevolkingsgroei en de groeiende e-commerce heeft de retail in Dronten het momenteel erg zwaar;
 - Huidige leegstand in Dronten is de laatste jaren zorgwekkend toegenomen en de ondernemers hebben het erg zwaar. Verwachting is dat er meer ondernemers het niet gaan redden en de leegstand verder zal toenemen. Het realiseren van extra vierkante meters winkelruimte binnen de gemeente is derhalve onverantwoord;
 - Het huidige supermarktaanbod in Dronten is reeds ruim. Indien er vanuit de markt ruimte is voor een extra supermarkt locatie zou deze in Dronten-Centrum moeten worden gevestigd als zogenaamde “trekker;”. Een Lidl buiten het centrum zal voor een serieuze afname van de bezoekersaantallen in Suydersee zorgen, waardoor de kans op structurele langdurige leegstand in het centrum aanmerkelijk toeneemt;
 - Focus dient te liggen op optimalisatie van de bestaande winkelstructuur en niet op uitbreiding van winkelruimte.

Reactie:

Voor een reactie op de samenvattende punten verwijzen wij u graag naar bovengenoemde antwoorden.

5. SAMENVATTING VOORGESTELDE AANPASSINGEN

Onderstaand zijn de aanpassingen opgenomen die voortvloeien uit de inspraak- en vooroverlegreacties. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzingen opgenomen.

Wijzigingen inspraak- en vooroverlegreacties

Toelichting:

- *paragraaf 2.2.3.1. wordt aangepast waarbij duidelijk wordt omschreven dat er een doorsteek komt vanaf de Gildepenningdreef naar het punt waar de Koopmansbeurs nu afbuigt naar het zuiden (bij het transformatorhuisje);*
- *paragraaf 3.1.3, zinssnede "...de toevoeging van een discount supermarkt aan het wijkwinkelcentrum Dronten-West een versterking van de **detailhandelsstructuur** vormt." wordt gewijzigd in "...de toevoeging van een discount supermarkt aan het wijkwinkelcentrum Dronten-West een versterking van de **consumentenverzorging** vormt.";*
- *de retailvisie en toetsing hieraan wordt opgenomen in paragraaf '3.3 Gemeentelijk beleid';*
- *Paragraaf 3.3.1.2 wordt aangevuld met de argumentatie dat in de structuurvisie wordt aangegeven dat het winkelaanbod binnen de kernen door de gemeente moeilijk te sturen is; dit is immers afhankelijk van economische processen en commerciële overwegingen en trends. Desalniettemin kan de gemeente wel zo optimaal mogelijk faciliteren en met een gerichte kwaliteitsimpuls en heldere beleidskeuzes trachten het winkelaanbod binnen de gemeente zo compleet mogelijk te houden/maken. De komst van de Lidl is een gewenste aanvulling op het supermarktaanbod (discount) en de consumentenverzorging. Uit onderzoek is gebleken dat er nog een kwalitatieve behoefte (discount) is binnen Dronten. Met de komst van de Lidl als discounter wordt het winkelaanbod binnen de gemeente gecompleteerd. Voor het faciliteren van de Lidl is eerst gekeken naar andere locatie (waaronder het centrum van Dronten). Vanwege de locatievoorwaarden van de Lidl voldeden deze locaties niet. Derhalve is gekozen voor Dronten-West. Met de komst van de Lidl in Dronten-West faciliteert de gemeente een gewenste marktpartij die het winkelaanbod completeert. Tevens is de komst van de Lidl in Dronten-West bij een maatregel om de aantrekkingskracht van het subcentra Dronten-West te vergroten. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de structuurvisie.*
- *waterparagraaf wordt aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van het waterschap.*

Verbeelding:

- *bestemming Verkeer - Verblijf wordt uitgebreid ten behoeve van de doorsteek vanaf de Gildepenningdreef;*

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting:

- *Figuurnummers worden aangepast;*
- *Paragraaf 1.4: IMRO-nummer wordt aangepast naar ...-ON01;*
- *Paragraaf 2.2.3.3 wordt aangevuld met een onderbouwing dat de parkeerplaatsen die wegvallen ten behoeve van de doorsteek elders worden opgevangen;*
- *Paragraaf 3.3 wordt aangevuld met de retailvisie;*
- *Hoofdstuk 4 wordt aangevuld met een paragraaf m.e.r.-beoordeling en tevens wordt de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling toegevoegd;*
- *Paragraaf 4.2.3, eerste alinea onder het kopje 'Onderzoeksresultaten geluid supermarkt' wordt gedeeltelijk herschreven. Rekenpunten worden uit de zin gehaald, aangezien dit geen meerwaarde heeft als er geen kaartje is opgenomen;*
- *Paragraaf 4.3.2 wordt verduidelijkt met uitleg van deellocaties A en B;*
- *Conclusie in paragraaf 4.4.3 wordt aangevuld met de onderbouwing dat voor het aspect archeologie een dubbelbestemming is opgenomen in het plan;*
- *Onder paragraaf 6.2.2 wordt de bullit van afwijken van de bouw- en gebruiksregels verwijderd;*
- *Aan paragraaf 6.3 wordt bij artikel 5 Verkeer – Verblijf toegevoegd dat de gronden van het transformatorhuisje worden meegenomen in deze bestemming en dat het transformatorhuisje een vergunningsvrij bouwwerk is;*
- *In paragraaf 6.3 wordt de naamgeving van de archeologische dubbelbestemming in overeenstemming gebracht met de naamgeving op de verbeelding;*
- *Aan paragraaf 7.2 wordt aangevuld naar aanleiding van de vooroverleg- en inspraakreacties. Er wordt een kopje overleg en inspraak toegevoegd met een verwijzing naar de reactienota die als bijlage bij de toelichting wordt gevoegd;*

Planregels:

- *De begrippen 'achtererfgebied', 'bedrijfswoning' en 'prostitutie' worden geschrapt uit de artikel 1 Begrippen;*
- *De begrippen 'bruto vloeroppervlakte', 'verkeer- en verblijfsdoeleinden', 'water- en waterhuishoudkundige voorzieningen' worden toegevoegd aan artikel 1 Begrippen;*
- *Onder lid 3.1 wordt alles geschrapt dat tussen haakjes staat (alleen de eerste bouwlaag) en wat iets zegt over bouwlagen. Dit wordt geregeld in de specifieke gebruiksregels;*
- *De maximum bruto vloeroppervlakte en maximum verkoopvloeroppervlakte wordt geschrapt onder lid 3.1 en verplaatst naar de specifieke gebruiksregels;*
- *De naamgeving van de archeologische dubbelbestemming (Artikel 6) wordt in overeenstemming gebracht met de naamgeving op de verbeelding;*
- *Artikel 8 Algemene bouwregels wordt geschrapt aangezien dit ook al terug komt in artikel 2 Wijze van meten.*

Verbeelding:

- *op de hoek Koopmansbeurs-Beursstraat (zuidoosthoek van het plangebied) wordt de bestemming Verkeer – Verblijf rechtgetrokken;*
- *de gronden met het transformatorhuisje worden meegenomen in het plangebied en krijgen de bestemming Verkeer – Verblijf;*

BIJLAGEN

Kopieën vooroverleg- en inspraakreacties

Vooroverlegreactie 1

Gearchiveerd: maandag 29 oktober 2018 13:04:43

Van: [Martijn Korte](#)

Verzonden: Fri, 7 Sep 2018 15:54:11

Aan: [Mark van Schadewijk](#)

Onderwerp: Vooroverlegreactie Provincie Flevoland op het bestemmingsplan Lidl Dronten West (D3002)

Precisie: Normal

Dag Mark,

In reactie op het verzoek om vooroverleg ten aanzien van het bestemmingsplan Lidl Dronten West (D3002) berichten wij het volgende:

Het plan maakt de realisatie van een supermarkt binnen de kern Dronten mogelijk. Tevens worden op de verdiepingen erboven appartementen mogelijk gemaakt. Vooropgesteld is het plangebied bedoeld voor stedelijke functies, ter plaatse zijn ingevolge het geldende bestemmingsplan, onder andere woondoeleinden en centrumdoeleinden reeds toegestaan. Het onderhavige plan omvat deze functies maar op de locatie van het plangebied zijn op dit moment geen directe bouwmogelijkheden ten behoeve van een supermarkt en woonappartementen aanwezig. Het realiseren van voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Het provinciale belang is gelegen in de Laddertoets. Deze is op te splitsen in de behoeftestelling voor de supermarkt en de behoeftestelling voor de appartementen. Ten aanzien van beide kan gesteld worden dat de behoeftestelling adequaat is onderbouwd. Zowel de contra-expertise ten aanzien van de detailhandel als de gemaakte prestatie-afspraken met de strategische partners duiden op een gefundeerde behoefte.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciale beleid en voldoet aan de voorwaarden zoals die door de Ladder wordt gesteld aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Voor het overige hebben wij geen inhoudelijke op- of aanmerkingen.

Wij wensen de gemeente succes met het vervolg van deze procedure. Graag worden wij op de hoogte gesteld van de vervolgstap, te weten het ontwerpbestemmingsplan.

Vriendelijke groet,

drs. H.M. (Martijn) Korte

Beleidsadviseur Ruimte a.i.

Afdeling Ruimte en Economie

Provincie Flevoland,

T 0320- 265 568

E martijn.korte@flevoland.nl<mailto:martijn.korte@flevoland.nl>

W www.flevoland.nl<http://www.flevoland.nl>

disclaimer

<http://www.flevoland.nl/Informatie/Disclaimer-e-mail>

Naam gemeente:

Dronten

Naam contactpersoon gemeente:

Mark van Schadewijk

Telefoonnummer contactpersoon:

0610930712

E-mailadres contactpersoon:

m.van.schadewijk@dronten.nl

Wat voor een soort plan betreft het:

Bestemmingsplan

Anders:

Waar wilt u melding van maken:

Voorontwerp

Wat is de plannaam:

Bestemmingsplan Lidl Dronten West (D3002)

Wat is het planidentificatienummer:

NL.IMRO.0303.D3002-VO01

Geef een korte omschrijving van het plan::

Het plan bestaat uit de realisatie van een nieuwe supermarkt Lidl met een bruto vloeroppervlakte van 2.000 m² in combinatie met 18 appartementen.

Staat het plan op ruimtelijkeplannen.nl:

anders, geef download link (bijv. Wettransfer)

URL/link:

Download link:

<https://we.tl/9bfFfVS08A>

Wat is het vigerende bestemmingsplan:

Dronten-West

Welk provinciaal belang betreft het:

Wat is de einddatum voor reactie:

12-9-2018

Is het plan inhoudelijk t.o.v. de voorgaande versie gewijzigd:

Heeft de provincie op de voorgaande versie inhoudelijke opmerkingen gemaakt:

Is het plan conform inhoudelijke opmerkingen van de provincie aangepast:

Motivatie:

Is het plan anders dan aan de opmerkingen van de provincie aangepast:

Motivatie:

Upload file:

disclaimer

<http://www.flevoland.nl/Informatie/Disclaimer-e-mail>

Vooroverlegreactie 2

Gearchiveerd: maandag 29 oktober 2018 13:05:55

Van: Gorlee, Irene

Verzonden: Tue, 28 Aug 2018 17:23:19

Aan: Mark van Schadewijk

Cc: Watertoets

Onderwerp: RE: Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West

Precisie: Normal

Bijlagen:

RE_ Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West.msg  EEN Monsternameput Beursplein .msg  avel vervolg voor de initiatiefnemer Lidl Dronten West.doc 

Geachte heer Schadewijk, Beste Mark,

Op 18 juli ontvingen wij het voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West. Gezien de inhoud van de waterparagraaf zijn onze opmerkingen vanuit praktische overwegingen in detail opgenomen in het pdf-document van het bestemmingsplan (deze stuur ik in een aparte mail vanwege bestandsgrootte). Samengevat komen de belangrijkste opmerkingen op het volgende neer:

- Wateroverlast: Een beschrijving van de toename in verharding en (wijze van) compensatie hiervan ontbreken.
- Goed functionerend watersysteem: informatie over het opbarstrisico ontbreekt.
- Schoon water: Informatie over het wel of niet toepassen van uitlogende bouwmaterialen ontbreekt.
- Goed omgaan met afvalwater: een toelichting over de afvoer van de verschillende afvalwaterstromen ontbreekt.
- Wanneer maatregelen in het kader van klimaatadaptatie worden overwogen dan zien we dat graag terug in de waterparagraaf of elders in het plan.
- Afhankelijk van de concrete uitwerking kan bepaalde tekst worden geschrapt voor de leesbaarheid en ter voorkoming van onduidelijkheid.

In de waterparagraaf is aangegeven dat de uitgangspuntennotitie bij wateroverlast onvolledig is. Voor zover ik kan nagaan zijn de volgende thans ontbrekende alinea's relevant:

Randvoorwaarde(n) wateroverlast

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling netto met 8000 m² toe. Indien deze toename groter of gelijk is aan 750 m² dan is compensatie noodzakelijk.

Ontwerprichtlijnen compensatie toename verharding

De oppervlakte te realiseren waterberging is gerelateerd aan de maximaal toelaatbare peilstijging in het peilvak en de netto oppervlakte nieuw te realiseren verharding. Uw plangebied is gelegen in een peilgebied waarbij 5,0% van de netto toename aan verharding als open water moet worden gecompenseerd. Bij de hantering van de bergingsnorm (onderdeel van beleidsregel compensatie toename verharding en versnelde afvoer) gaat het om het benodigde oppervlak open water op de hoogte van het streefpeil.

Oplossingen voor eventuele waterhuishoudkundige problemen dienen bij voorkeur in het eigen projectgebied gevonden te worden. Indien dit niet mogelijk is, dient dichtbij het projectgebied compensatie gezocht te worden. Dit moet binnen hetzelfde peilgebied zijn of eventueel benedenstrooms. De compensatie wordt niet later gerealiseerd dan de uitvoering van de rest van het plan. De reeds aanwezige ruimte voor berging mag niet afnemen.

Vervolg

Wij verzoeken de waterparagraaf op grond van onze opmerkingen aan te passen of aan te vullen. Indien bovenstaande opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan dan kunt u deze e-mail als een positief wateradvies beschouwen, wij zien het ontwerpbestemmingsplan dan met vertrouwen tegemoet.

Vervolg voor de initiatiefnemer

Wij vragen u de initiatiefnemer erop te attenderen dat voor de planontwikkeling diverse meldings- en/of vergunningsplichten (kunnen) bestaan voor handelingen in of nabij het watersysteem. Hiervoor verwijzen wij naar de bijlage bij deze e-mail.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met mij. Ik ben van 8 tot 24 september op vakantie.

Met vriendelijke groet,

Irene Gorlee
Adviseur Waterprocedures
(niet aanwezig op woensdagen)

Waterschap Zuiderzeeland

Adres: Lindelaan 20, 8224 KT Lelystad
Postbus 229, 8200 AE Lelystad

E-mail: i.gorlee@zuiderzeeland.nl

Tel: 0320-274 911

mob: 06-4691 9907

handtek1

Kijk ook eens op onze site: www.zuiderzeeland.nl

Van: Mark van Schadewijk [mailto:m.van.schadewijk@dronten.nl]
Verzonden: woensdag 18 juli 2018 8:11
Aan: Watertoets
Onderwerp: Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West

Geachte heer/mevrouw,

Het college van Dronten maakt ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bekend dat zij het voorontwerp bestemmingsplan 'Lidl Dronten West D3002' ter inzage ligt. Het plangebied van dit voorontwerp bestemmingsplan is gelegen aan de Beursstraat tussen de wijk De Munten en de wijk De Gilden. De locatie is ingeklemd tussen twee wegen; de Gildepenningdreef ten westen en de Beursstraat ten oosten. Het plan bestaat uit de realisatie van een nieuwe supermarkt met een brutovoeroppervlakte van 2.000 m² in combinatie met 18 appartementen.

U kunt de betreffende stukken van **26 juli 2018** inzien bij de publieksbalie van het gemeentehuis op afspraak en de openbare bibliotheek in Dronten. Ook is het gehele plan beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0303.D3002-VO01 of op www.dronten.nl.
Tevens kunt u de stukken downloaden via onderstaande downloadlink (7 dagen geldig):

<https://we.tl/9bFfV508A>

In het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit Ruimtelijke ordening, vragen wij uw reactie op het voorontwerp bestemmingsplan **vóór 12 september 2018** in te dienen. Mochten wij op 12 september 2018 geen vooroverlegreactie van u hebben ontvangen, dan gaan wij er vanuit dat u instemt met het plan.
Met vriendelijke groet,

Mark van Schadewijk

Postbus 100 | 8250 AC Dronten | Tel. algemeen: 14 0321



Volg ons

[Gemeente Dronten](#) is partner van [Dronterland](#) en [Regio Zwolle](#)

[Proclaimer](#)



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print.

Vooroverlegreactie 3

Gearchiveerd: maandag 29 oktober 2018 12:58:45

Van: [Maikel van der Hulst](#)

Verzonden: Tue, 11 Sep 2018 10:43:11

Aan: [Mark van Schadewijk](#)

Onderwerp: RE: Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West

Precisie: Normal

Hoi Mark,

Vanuit de brandweer hebben wij geen op of aanmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West.

Ik hoop dat ik jou voldoende heb geïnformeerd

Met vriendelijke groet,

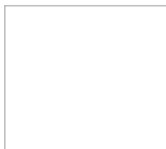
Maikel van der Hulst



ing. M. (Maikel) van der Hulst *BBA*
Risicobeheersing
Specialist ruimtelijke ordening en infrastructuur

Postadres: Postbus 10334, 1301 AH ALMERE
Bezoekadres: Brandweerkazerne Almere-Stad, Markerkant 15-13, 1314 AT ALMERE

Telefoon: 0900-0165
Mobiel: 06-30281569
Mail: m.vanderhulst@brandweerflevoland.nl
Internet: www.brandweerflevoland.nl



Van: Mark van Schadewijk [mailto:m.van.schadewijk@dronten.nl]

Verzonden: dinsdag 21 augustus 2018 11:12

Aan: Maikel van der Hulst

Onderwerp: RE: Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West

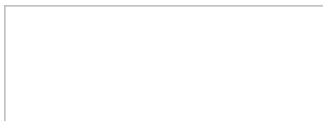
Geachte heer/mevrouw,

Hierbij als reminder dat u nog tot 12 september de tijd heeft om een vooroverlegreactie in te dienen op het voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West. Mochten wij op 12 september 2018 geen vooroverlegreactie van u hebben ontvangen, dan gaan wij er vanuit dat u instemt met het plan.
Met vriendelijke groet,

Mark van Schadewijk

Aanwezig op maandag en dinsdag

Postbus 100 | 8250 AC Dronten | Tel. algemeen: 14 0321 | Mobiel: 06 10930712



 Volg ons

[Gemeente Dronten](#) is partner van [Dronterland](#) en [Regio Zwolle](#)

[Proclaimer](#)



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print.

Van: Mark van Schadewijk

Verzonden: woensdag 18 juli 2018 8:12 AM

Aan: 'M.vanderHulst@BrandweerFlevoland.nl'

Onderwerp: Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West

Geachte heer/mevrouw,

Het college van Dronten maakt ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bekend dat zij het voorontwerp bestemmingsplan 'Lidl Dronten West D3002' ter inzage ligt. Het plangebied van dit voorontwerp bestemmingsplan is gelegen aan de Beursstraat tussen de wijk De Munten en de wijk De Gilden. De locatie is ingeklemd tussen twee wegen; de Gildepenningdreef ten westen en de Beursstraat ten oosten. Het plan bestaat uit de realisatie van een nieuwe supermarkt met een brutovloeroppervlakte van 2.000 m² in combinatie met 18 appartementen.

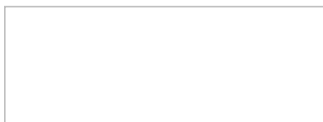
U kunt de betreffende stukken van **26 juli 2018** inzien bij de publieksbalie van het gemeentehuis op afspraak en de openbare bibliotheek in Dronten. Ook is het gehele plan beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0303.D3002-VO01 of op www.dronten.nl. Tevens kunt u de stukken downloaden via onderstaande downloadlink (7 dagen geldig):

<https://we.tl/9bfFfVS08A>

In het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit Ruimtelijke ordening, vragen wij uw reactie op het voorontwerp bestemmingsplan **vóór 12 september 2018** in te dienen. Mochten wij op 12 september 2018 geen vooroverlegreactie van u hebben ontvangen, dan gaan wij er vanuit dat u instemt met het plan. Met vriendelijke groet,

Mark van Schadewijk

Postbus 100 | 8250 AC Dronten | Tel. algemeen: 14 0321



Volg ons

[Gemeente Dronten](#) is partner van [Dronterland](#) en [Regio Zwolle](#)

[Proclaimer](#)

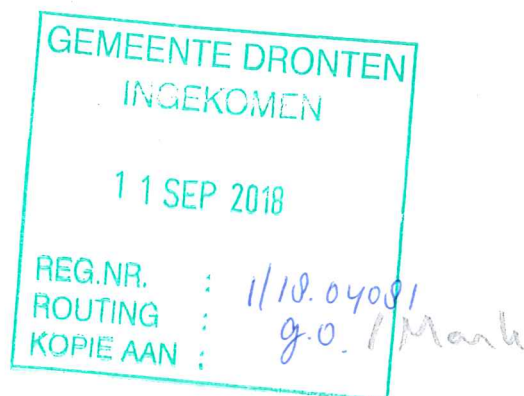


Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print.

Vooroverlegreactie 4

AANGETEKEND

Gemeente Dronten
T.a.v. Team gebiedsontwikkeling
Postbus 100
8250 AC DRONTEN



Datum: 10 september 2018
Onze referentie: 13974-A-AH-PtK-AMa
Uw referentie: -

Contact: Dhr. P. ten Kleij
Bijlage: -

Onderwerp: Inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West

Geachte heer/mevrouw,

Momenteel ligt het bestemmingsplan Lidl Dronten West ter inzage. Namens Ahold Europe Real Estate & Construction, eigenaar van de naastgelegen winkelpanden, en Albert Heijn, huurder en exploitant van een van deze panden willen wij gebruik maken van onze inspraakmogelijkheid.

Albert Heijn en de overige winkels zijn reeds jaren geleden geopend in Dronten West en maken zich zorgen over de voorgenomen plannen. Wij zijn vanaf de start van ons project nadrukkelijk bezig geweest met het realiseren van een winkelgebied met meer winkels en uitstraling dan alleen een solitaire Albert Heijn supermarkt. De plannen van de gemeente en Lidl zijn daarom teleurstellend.

Het plan voorziet in een supermarkt die op geen enkele wijze aansluiting lijkt te zoeken met de reeds bestaande winkels. De parkeerterreinen sluiten weliswaar redelijk aan maar de entree van Lidl is in het plan gesitueerd op bijna de maximale afstand van de ingang van de overige winkels met als gevolg dat van synergie tussen de winkels geen sprake zal zijn. Daarbij maken wij ons ook grote zorgen over de uitstraling van de zijgevel die bij supermarkten doorgaans geen zicht geeft op wat er in de winkel gebeurt en daarmee een "doodse" uitstraling heeft aan de zijde van het parkeerterrein. Ook dit maakt de afstand (in beleving) tussen de bestaande winkels en de Lidl extra groot. Dit wordt vergroot doordat men in de toekomst de overige winkels pas ziet nadat men voorbij de Lidl is gereden. Naast deze punten is het ook een gemiste kans om enkele speciaalzaken naar Dronten West te halen. Het plan van Lidl voorziet slechts in een enkele supermarkt en heeft daarmee beperkte toegevoegde waarde. In het verleden is juist dit aangehaald als het beoogde doel van gemeente en Lidl.

Datum: 10 september 2018
Onze referentie: 13974-A-AH-PtK-AMa

Op basis van de tekeningen en schetsen hebben wij ons voor wat betreft de logistiek nog geen goed beeld kunnen vormen of zich hier mogelijk problemen kunnen voordoen. Hierover zouden wij graag meer informatie willen ontvangen.

Met vriendelijke groet,
Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.



algemeen nummer: (088) 659 3886
Email: paul-ten.kleij@ah.nl

Vooroverlegreactie 5

Gemeente Dronten
t.a.v. het College van B&W
Postbus 100
8250 AC DRONTEN

Dronten, 4 september 2018

Betreft: voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West

Geacht College,

Onlangs is ter inzage gelegd het voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West. Vanuit de gemeente is ons gevraagd hierop een reactie te geven, die wij u hierbij doen toekomen.

Op 23 maart 2017 heeft de Stichting DOES reeds een zienswijze aan de gemeente gestuurd met betrekking tot de mogelijke komst van een nieuwe supermarkt in Dronten-West. Graag verwijzen we nogmaals naar de inhoud van deze brief, waarin we nadrukkelijk stellen geen tegenstander zijn van de komst van een Lidl naar Dronten, maar menen dat er geen extra winkelmeters in Dronten wenselijk zijn en een eventuele discount-supermarkt beter in het huidige stadscentrum gesitueerd kan worden.

De Stichting heeft in de afgelopen periode actief met de gemeente overlegd over de totstandkoming van een nieuwe retailvisie voor Dronten. In deze visie worden grote uitdagingen geformuleerd om het voorzieningenniveau in de dorpen en het stadscentrum van Dronten vitaal en aantrekkelijk te houden. We zijn positief over de visie die nu is opgesteld en hopen dat deze samen met alle betrokkenen concreet ten uitvoering wordt gebracht.

Uit de retailvisie die door bureau BRO is opgesteld, blijkt opnieuw dat de supermarkten economische dragers vormen van zowel de dorpen als het huidige stadscentrum. In dit verband hebben we een aantal opmerkingen bij het voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West die we graag aan u meegeven:

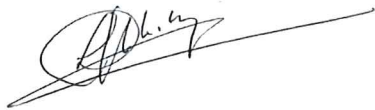
- Volgens de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West past dit bestemmingsplan binnen het provinciale beleid: we hebben hier nadrukkelijk onze twijfels bij en vragen hierop een nadere toelichting, want niet duidelijk wordt gemaakt hoe aan de SER-ladder is tegemoetgekomen (eerst inbreiding en dan uitbreiding), aangezien er geen concreet onderzoek of analyse is gedaan om een mogelijk nieuwe supermarkt in het bestaande stadscentrum te faciliteren. Integendeel, in de retailvisie van BRO wordt juist ingezet op een compacter winkelgebied vanwege een overaanbod aan winkelmeters en herontwikkeling van bepaalde locaties zou ook kansen kunnen bieden voor een extra discountsupermarkt in het stadscentrum. Het is niet duidelijk hoe zich de toevoeging van extra winkelmeters in Dronten West zich met deze herontwikkelopgave in het stadscentrum verhoudt. De keuze om nieuwe winkelmeters elders toe te voegen lijkt wel degelijk in strijd te zijn met de provinciale kaders voor detailhandel. We vragen of dit vooraf is getoetst bij de provincie en pleiten voor een nader onderzoek om, vanuit de provinciale SER-ladder, de mogelijkheid voor een extra supermarkt in het huidige stadscentrum te faciliteren.

- We willen verwijzen naar de retailvisie die vanuit BRO is opgesteld en welke breed gedragen wordt door een vertegenwoordiging van ondernemers uit Swifterbant, Biddinghuizen, Dronten en de OVDD. Daarbij is de analyse van BRO helder dat als gevolg van de tegenvallende bevolkingsgroei in Dronten er in beginsel nauwelijks marktruimte meer beschikbaar is voor nieuwe winkels in de food- en non-foodsector, maar dat moet worden ingezet op het optimaliseren van de huidige structuur en consumentenverzorging (blz 8-10 retailvisie). BRO schetst daarbij nadrukkelijk als optimale supermarktstructuur voor de hele gemeente dat er in Dronten West geen extra supermarkt wordt gerealiseerd, maar dat er kansen zijn om door herschikking een discountsupermarkt in Dronten-centrum of Swifterbant te realiseren om het evenwicht in het supermarktaanbod te versterken. Het zou ook in lijn met de provinciale SER-ladder zijn als deze varianten eerst nader onderzocht worden alvorens een nieuwe vestiging in Dronten West wordt mogelijk gemaakt. De formulering in de plantoelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan "dat BRO een discountsupermarkt in Dronten West een versterking van de supermarktstructuur vindt", is volgens ons dan ook onjuist en in strijd met de retailvisie van BRO.

Wij vertrouwen erop u hiermee eerst voldoende te hebben geïnformeerd en zijn graag bereid hierover nader met u in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groet,

Namens de Stichting DOES,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Leo Hoksbergen', with a long horizontal line extending to the right.

Leo Hoksbergen,
centrummanager

Vooroverlegreactie 6

06 SEP 2018

REG.NR. : I/18.04008
ROUTING : GO / Mark
KOPIE AAN: dig. recel

Aan

Het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Dronten
t.a.v. het team Gebiedsontwikkeling
Postbus 100
8250 AC Dronten

Betreft: Reactie vanuit OVDD op het voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West D3002

Dronten, 6 september 2018

Geacht College,

Hierbij reageren wij op het voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West D3002.

Wij zijn tegen de voorgenomen plannen.

De detailhandelsstructuren anno-nu zijn broos. Door veranderd koopgedrag kennen we landelijk en internationaal overbewaking. Dronten vormt daar geen uitzondering op.

Huidig detailhandelsbeleid

Wij kunnen niet anders dan de gemeente een groot compliment maken over het detailhandelsbeleid wat gevoerd is sinds het vaststellen van de Detailhandelsnota in 2006. Ook toen is onderkend dat wij in Dronten ruim in het winkel areaal zitten en dat hier behoedzaam mee omgesprongen dient te worden. Uitbreidingen (anders dan al gepland) hebben niet plaats gevonden.

In omliggende plaatsen zien we dat soms minder omzichtig met detailhandel is omgegaan. Er zijn nieuwe meters bij gebouwd, met alle gevolgen van dien.

De detailhandelsvisie dient als onderlegger voor een bestemmingsplan zoals het plan wat nu voor ligt. Het bevreemdt ons des te meer toen wij enige tijd geleden kennis hebben genomen van het voornemen om extra detailhandelsmeters bij te bouwen binnen de gemeentegrenzen.

Los van de voorliggende planinhoud kunnen wij ons in zijn algemeenheid niet vinden in het bijbouwen van detailhandelsmeters in Dronten.

In de visie van 2006 staat te lezen bij de conclusies van de uitgangssituatie:

- 'Buiten Dronten-centrum en in beide dorpscentra moet afgewogen worden omgegaan met winkelontwikkelingen.

Verder staat onder het hoofdstuk 'Belangrijke uitgangspunten voor de actualisatie' te lezen:

- 'Er moet terughoudend worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe winkelruimte, met name op nieuwe locaties buiten de bestaande structuur. Dit geldt zeker daar waar bestaande centra door ontwikkelingen van verzorgingsniveau of -functie zouden veranderen (met name perifeer aanbod, dorps- en wijkcentra).



Resumé

Als ondernemersvereniging zijn wij primair niet tegen nieuwe bedrijvigheid. Met de voorliggende plannen zien wij echter dat de belangen van onze bestaande leden collectief worden geschaad. Bovendien voorzien wij aantasting van de bestaande structuren die uiteindelijk ook slecht zullen zijn voor de gemeente Dronten in zijn geheel.

Als verantwoording in voorliggend plan wordt verwezen naar een onderzoek van belanghebbende. Hier staat wel-is-waar een analyse/second opinion tegen over, maar dat kan en mag niet vergeleken worden met het onderzoek en werk wat verricht is om tot het ingezette beleid te komen. Het beleid is gedateerd en binnenkort zal nieuw beleid worden vastgesteld.

Ontwikkelingen als voorliggend hebben een te grote impact en vragen een weloverwogen beslissing.

Wij verwachten dat u geen beslissing neemt over dit plan alvorens het nieuwe, aanstaande detailhandel beleid is vastgesteld.

Met vriendelijk groet,

P. Dekker

Voorzitter Ondernemersvereniging De Driehoek

CC:

Griffie Gemeenteraad dhr. D. Petrusma

Vooroverlegreactie 7

College van de gemeente Dronten
t.a.v. het team Gebiedsontwikkeling
Postbus 100
8250 AC DRONTEN



20 september 2018

Geacht College,

Hierbij dienen wij als winkeliersvereniging Swifterbant een inspraakreactie in, op het voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West D3002.

Wij zijn tegen de voorgenomen plannen.

5 september jl. is er een nieuwe Retailvisie voor de gemeente Dronten gepresenteerd door BRO waarin een ideale supermarktstructuur is aangegeven. Hierin wordt duidelijk gemaakt dat als er een discountsupermarkt zich wil vestigen in de gemeente Dronten er alleen plaats is in het hoofdcentrum en dan ook nog alleen als vervanging van een huidige full service supermarkt. BRO geeft aan de verhouding winkelvloeroppervlak per 1000 inwoners op het gebied van supermarkten in de gemeente Dronten nu al hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Als daar nog eens 20% aan winkelvloeroppervlak bij komt zoals is aangegeven in het voorontwerp zal dit helemaal een overschrijding betekenen.

Verder in het onderzoek van BRO komt naar voren dat de afvloeiing uit Swifterbant voor het doen van boodschappen al ligt op 41%. Met de komst van een grote discountsupermarkt op hemelsbreed nog geen 5 km afstand zal dit percentage alleen nog maar hoger worden. Hierdoor komt het voortbestaan van het winkelcentrum in Swifterbant nog meer in gevaar.

Er zullen nog meer inwoners vanuit Swifterbant naar Dronten West rijden voor hun boodschappen en dit heeft op korte en zeker op lange termijn grote gevolgen voor de ondernemers en dus ook op de inwoners van Swifterbant. De supermarkten in Swifterbant zijn de grote klantentrekkers en de speciaalzaken (die nog over zijn) vullen dit nog heel mooi aan. Op dit moment is het al lastig genoeg om de winkels winstgevend te krijgen c.q. te houden (Swifterbant is de laatste 10 jaar niet uitgebreid en de passantenstroom is opgedroogd door de komst van de N307) en als hierdoor de omzet verder daalt is de kans zeer reëel dat 1 van beide supermarkten gaat sluiten. Dit heeft effect op de speciaalzaken en resulteert op termijn in nog meer leegstand in Swifterbant. De huidige ondernemers hebben veel mensen uit het dorp aan het werk en zijn sociaal actief d.m.v. sponsoring van diverse verenigingen e.d. en dat gaat op termijn verdwijnen.

In de Retailvisie komt duidelijk naar voren dat de grootste uitdagingen liggen in het verbeteren van de centra in de dorpskernen en het hoofdcentrum van Dronten en dat juist de wijkcentra in Dronten in de huidige samenstelling goed functioneren. De komst van de discountsupermarkt in Dronten west gaat dus volledig in tegen het advies van BRO.

Met vriendelijk groet,

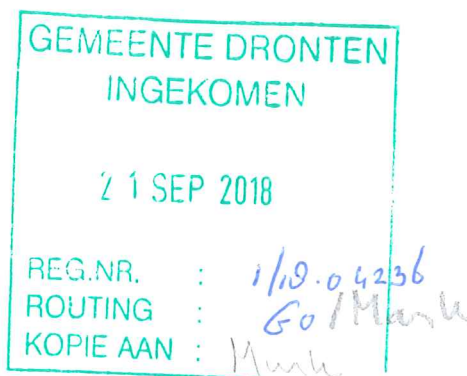


M. Tietema

Voorzitter Winkeliers Vereniging Swifterbant

Inspraakreactie 1

Gemeente Dronten
t.a.v. College van B&W
Postbus 100
8250 AC Dronten



Zwolle, 20 september 2018

Betreft: voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West

Geacht College,

Hierbij reageren wij op het ter inzage gelegde voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West.

De retailwereld is volop in verandering. In de afgelopen jaren heeft dit geleid tot grote veranderingen in de positie van dorpen en binnensteden. In veel plaatsen zijn partijen al aan de slag met de toekomst van het winkelcentrum, het winkelgebied of de binnenstad. Dit geldt ook voor de gemeente Dronten.

De lijn die ook landelijk is ingezet is om het aantal m2 detailhandel terug te brengen. Met andere woorden: geen uitbreiding van m2 detailhandel. Al in 2006 werd dit onderkend door de gemeente Dronten in de Detailhandelsnota.

Wij zijn verheugd dat er een nieuwe Retailvisie 2018 in de maak is. Dit biedt actuele handvatten met inzicht in de huidige en de toekomstige structuur. Wij zijn dan ook van mening dat er eerst een nieuwe visie moet worden vastgesteld en daarna gekeken moet worden naar het invullen en realiseren van deze visie.

Het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West kent een toevoeging van 2.000 m2 vvo detailhandel. Dit staat haaks op het streven om juist m2 uit de markt te halen.

Wij willen de volgende opmerkingen maken:

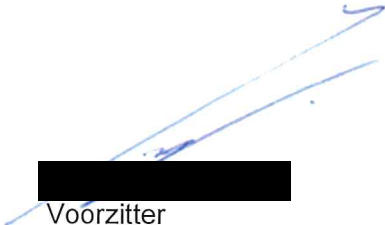
- Er wordt ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking van het Rijk. Bij de beschrijving van de behoefte wordt aangegeven dat er "geen onevenredige verstoring van de detailhandelsstructuur zal optreden." (blz. 15). In het definitief concept Retailvisie staat op blz. 9 dat er juist wel een verstoring zal optreden. Met name in Swifterbant. Wij vragen u om opheldering over dit verschil van inzicht.
- Nadrukkelijk willen we vragen om een onderbouwing van de locatiekeuze, aangezien er in provinciaal beleid eerst gekeken wordt naar "inbreiden" en daarna pas naar "uitbreiden". En daarnaast dan nog met toevoegen van nieuwe meters.
- Op de Structuurvisiekaart van de gemeente Dronten wordt aangegeven dat detailhandel zoveel mogelijk moet worden geconcentreerd. Supermarkten blijven bij voorkeur in de centra van de kernen gesitueerd en dus niet de versterking van een wijkwinkelcentrum. (blz. 18)

- 
- Op blz. 19 staat: "De ontwikkeling zal de aantrekkingskracht van het wijkwinkelcentrum vergroten en de inwoners meer keuzevrijheid geven". Dit is geen ruimtelijk argument en is derhalve niet aan de orde. Daarnaast wijzen wij nogmaals op de situatie in Swifterbant.

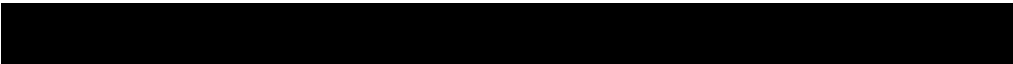
 wil sterke stadscentra. Door herstructurering en transitie van centra kan ruimte komen om "nieuwe winkels" te faciliteren. Dat moet ook de inzet van de gemeente Dronten zijn.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zijn uiteraard bereid om een toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,




Voorzitter



Inspraakreactie 2

Gemeente Dronten
t.a.v. College van Burgemeester en wethouders
Postbus 100
8250 AC Dronten

E-mail: m.van.schadewijk@dronten.nl

Alkmaar, 11 september 2018

Ref: ES

Betreft: Vooroverlegreactie "Voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West"

Geacht College,

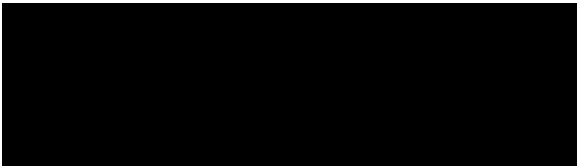
Hierbij [REDACTED] onze reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West.

Zoals de afgelopen twee jaar meerdere malen door ons aangegeven hebben wij grote bezwaren tegen de vestiging van Lidl in Dronten -West en daarmee ook het voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West.

Na het bekend worden van de eerste plannen met een onderbouwing van Goudappel Coffeng hebben wij in februari 2017 samen met ondernemers een contra expertise rapport van DTNP d.d. 22 februari 2017 aan de wethouder overhandigd. Uit dit document blijkt duidelijk waarom de vestiging van Lidl in Dronten West ongewenst is. Bijgaand zenden wij u nogmaals dit document waarnaar wij nogmaals graag willen verwijzen.

Vervolgens is er vanuit Stichting DOES een brief gestuurd op 23 maart 2017 met een onderbouwing waarom de vestiging van Lidl in Dronten West ongewenst is. Als medebestuurder (vanuit de vastgoedeigenaren) in Stichting DOES kunnen wij ons volledig vinden in de inhoud van deze brief en willen u hier in dit verband nogmaals naar de argumenten verwijzen (zie bijlage).

Voor zowel het nieuwe bestemmingsplan 'Centrum Dronten' als de plannen voor de vestiging van Lidl West hebben wij meerdere malen aangegeven dat een nieuwe retailvisie voor de gemeente Dronten essentieel is om te komen tot weloverwogen beslissingen. Wij zijn dan ook verheugd dat de retailvisie inmiddels gereed is en vorige week aan de stakeholders is gepresenteerd. Vanuit de retailvisie kan worden geconcludeerd dat Dronten het aantal vierkante meter winkelruimte zou moeten verminderen en dat uitbreiding van winkelruimte ongewenst is. Daarnaast wordt in de retailvisie benadrukt dat indien er een nieuwe supermarkt komt deze het beste in het centrum van Dronten kan worden gevestigd aangezien dit het functioneren van het winkelgebied ten goede zou komen. Het vestigen van Lidl in Dronten West en daarmee het voorontwerp bestemmingsplan Lidl Dronten West is dan ook volledig in strijd met deze retailvisie.



Samenvattend:

- Gezien de ontwikkelingen, zoals de achtergebleven bevolkingsgroei en de groeiende e-commerce heeft de retail in Dronten het momenteel erg zwaar;
- Huidige leegstand in Dronten is de laatste jaren zorgwekkend toegenomen en de ondernemers hebben het erg zwaar. Verwachting is dat er meer ondernemers het niet gaan redden en de leegstand verder zal toenemen. Het realiseren van extra vierkante meters winkelruimte binnen de gemeente is derhalve onverantwoord;
- Het huidige supermarktaanbod in Dronten is reeds ruim. Indien er vanuit de markt ruimte is voor een extra supermarkt locatie zou deze in Dronten-Centrum moeten worden gevestigd als zogenaamde "trekker". Een Lidl buiten het centrum zal voor een serieuze afname van de bezoekersaantallen in Suydersee zorgen, waardoor de kans op structurele langdurige leegstand in het centrum aanmerkelijk toeneemt;
- Focus dient te liggen op optimalisatie van de bestaande winkelstructuur en niet op uitbreiding van winkelruimte;

Indien gewenst zijn wij graag bereid onze reactie in een persoonlijk gesprek verder aan u toe te lichten.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijven wij in afwachting van uw berichtgeving.

Met vriendelijk groet,



c.c. Rapportage DTNP d.d. 22 februari 2017
Brief Stichting DOES d.d. 23 maart 2017