



Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Lidl Wielewaal'

De raad van de gemeente Geldrop-Mierlo;

Gelezen het voorstel (RV GM2019-005394) van Burgemeester en Wethouders d.d. 21 januari 2020;

Gehoord de Commissie Ruimte op 10 februari 2020;

Besluit:

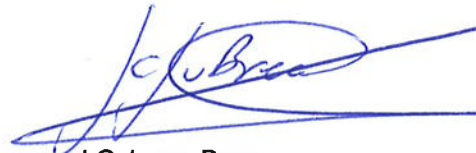
1. In te stemmen met de weerlegging van de ingediende zienswijzen overeenkomstig de Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Lidl Wielewaal Geldrop;
2. Vast te stellen het gewijzigde analoge en digitale bestemmingsplan 'Lidl Wielewaal Geldrop' IMRO. 1771. LidlWielewaal-VA01;
3. Af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan voor het bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Geldrop-Mierlo d.d. 2 maart 2020

De raad voornoemd,



G.A.A. van Luijn
griffier



J.C.J. van Bree
voorzitter

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Lidl Wielewaal Geldrop'

Het ontwerp-bestemmingsplan "Lidl Wielewaal Geldrop" heeft in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Van deze mogelijkheid is door een viertal personen/instanties gebruik gemaakt.

Hierna wordt per (wettelijk verplichte) geanonimiseerde zienswijze aangehaald waar deze betrekking op heeft, wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze en wordt een eindconclusie getrokken over het al dan niet (deels) gegrond zijn van de zienswijze.

Zienswijze 1.

Appellante wordt geconfronteerd met de sloop van alle bebouwing op het perceel Wielewaal 79A, het voormalige garagebedrijf met dienstwoning. Dit perceel is aangekocht door Lidl en zal worden ingericht als parkeerplaats. De afschermdende bebouwing van die te slopen bebouwing komt te vervallen. Daardoor komt haar privacy in het geding. Appellante heeft met Lidl en gemeente overeenstemming bereikt over de oprichting van een erfscheiding van 4,1 meter hoog om haar privacy te waarborgen. Zij verzoekt deze erfscheiding bij recht toe te staan zodat een aanvraag omgevingsvergunning daarvoor moet worden verleend. Voorts verzoekt zij de oprichting van de erfscheiding als voorwaardelijke verplichting aan de ingebruikname van de naast haar perceel te realiseren parkeerplaats op te nemen.

In de planregels zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen voor het oprichten van een geluidswerende erfscheiding van 1,80 meter op de locaties waar dat, op basis van het akoestisch onderzoek (bijlage bij het bestemmingsplan: Tritium, kenmerk 1710/112/RV-02, d.d. 14 januari 2020), noodzakelijk is om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen, onder meer langs de tuin van het perceel Wede 1. De locatie van de geluidafschermende voorzieningen is aangeduid in figuur 5.1 van het akoestisch onderzoek. De voorwaardelijke verplichting is beperkt tot een hoogte van 1,80 meter, nu uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze hoogte voldoende is. Wel zal voor het perceel Wede 1 expliciet de planologische mogelijkheid worden geboden een (gemetselde) erfscheiding op te richten met een hoogte van 3,15 meter ter hoogte van de tuin en een hoogte van 4,10 ter hoogte van het balkon. Gelet op het limitatief-imperatieve karakter van artikel 2.10 van de Wabo kan het bestemmingsplan daarmee niet dienen als weigeringsgrond voor het oprichten van een erfscheiding van het gewenste formaat.

Aldus is de zienswijze gegrond. Deze leidt tot een aanpassing van de planregels en de planverbeelding ter hoogte van de locaties waar op basis van het akoestisch onderzoek een geluidswerende erfscheiding moet worden opgericht.

Zienswijze 2.

Appellante is woonachtig direct ten noorden van de laad- en losvoorziening/-kuil van de supermarkt. Zij verzoekt ten eerste om de in het akoestisch onderzoek genoemde geluidswerende voorzieningen al dan niet middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen. Daarbij verzoekt zij rekening te houden met het geluid van de koelsystemen op vrachtwagens.

In de planregels zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen voor het oprichten van een geluidswerende erfscheiding van 1,80 meter op de locaties waar dat noodzakelijk is om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen, onder meer langs de tuin van het perceel Weegbree 10. Dit wordt tevens aangeduid op de verbeelding met een bouwaanduiding.

Nu de koelsystemen van vrachtwagens tijdens het laden en lossen zijn uitgeschakeld, zijn deze niet bij de beoordeling betrokken.

Ten tweede vreest appellante voor verslechtering van de luchtkwaliteit, met name omdat nu is uitgegaan van een onrealistisch klein aandeel vrachtverkeer van 0,0 %.

Om aan te tonen dat geen sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit is zijn de invoergegevens van de zogenaamde 'NIBM-tool' aangepast. De toename van het gemiddelde aantal verkeersbewegingen, te weten 1.385 voertuigen, is gebaseerd op de 'Verkeerstoets verplaatsing Lidl te Geldrop (Rainfra, projectnummer 17148.1 D14, d.d. 14 januari 2020) met een aandeel van 2 tot 3 vrachtauto's per dag (ca. 0,2%). Op basis van dit aantal en een aandeel vrachtverkeer van 0,7 % is sprake van Niet in betekende Mate. Pas bij een aandeel van 0,8 % vindt een omslag plaats voor wat betreft de luchtkwaliteit.

Een aandeel van 0,7 % vrachtverkeer is 9 á 10 vrachtauto's per weekdaggemiddelde. Dit is ruim meer dan er dagelijks naar verwachting zal komen. Zoals aangegeven zal dit aantal 2 tot 3 vrachtwagens per dag zijn.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1385
Aandeel vrachtverkeer	0,7%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,19
PM ₁₀ in µg/m ³	0,21
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1385
Aandeel vrachtverkeer	0,8%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,21
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk	

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, er geen relevante verslechtering van de luchtkwaliteit plaatsvindt zodat dit aspect het woon- en leefklimaat niet aantast.

Verder vreest appellante zowel visuele als geluidshinder van de op het dak van de supermarkt geprojecteerde koelinstallaties. Uit het akoestisch onderzoek blijkt volgens appellante onvoldoende duidelijk welke gevolgen die installaties hebben voor haar woon- en leefklimaat en of de daarin gedane aannames wel realistisch zijn. Zodoende verzoekt appellante om een afscherming van de koelinstallaties zowel ten behoeve van de visuele als de geluidshinder, al dan niet middels een voorwaardelijke verplichting.

De koelinstallaties zijn niet langer op het dak geprojecteerd, zodat aan deze zienswijze tegemoet wordt gekomen. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat met inachtneming van de voorwaardelijk verplichte geluidswerende voorzieningen op de gevels van de relevante woningen wordt voldaan aan de grenswaarden van zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als het maximale niveau. Een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat is daarmee gewaarborgd.

De locatie die is bestemd voor een nutsvoorziening is al ruim 45 jaar in bezit van appellante, zodat het maar de vraag is of de bestemming kan worden verwezenlijkt. Verder verzoekt zij de mogelijkheid van het oprichten van een telecommunicatiemast van 40 meter hoogte te schrappen.

De locatie die is bestemd voor een nutsvoorziening is eigendom van Stichting Wooninc., en niet, zoals verondersteld, van appellante. De eigendomssituatie staat dus niet aan de uitvoerbaarheid van de bestemming in de weg. De mogelijkheid een telecommunicatiemast van 40 meter hoogte op te richten wordt in de planregels geschrapt.



Tot slot vraagt appellante aandacht voor een boom, waarvan zij de aanwezigheid graag planologisch verankert ziet.

Het betreft geen karakteristieke dan wel waardevolle boom welke opgenomen is in de monumentale bomenlijst van de bomenstichting dan wel is geplaatst op de gemeentelijke lijst van waardevolle bomen van de gemeente Geldrop-Mierlo. Hoewel er op dit moment geen concreet voornemen bestaat de bewuste boom te vellen/rooien, leidt een

planologische verankering van de aanwezigheid van de boom tot een planologisch niet noodzakelijke beperking van de gebruiksmogelijkheden ter plaatse. Dit verzoek wordt dus niet gehonoreerd.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Deze leidt tot een aanpassing van de planregels en de planverbeelding ter hoogte van ter hoogte van de locaties waar op basis van het akoestisch onderzoek een geluidwerende erfscheiding moet worden opgericht en tot aanpassing van de planregels voor de bestemming 'Bedrijf – nutsvoorziening'.

Zienswijze 3.

Appellante, zelf een discountsupermarkt, stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan om verschillende redenen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ten eerste meent appellante dat ten aanzien van het nieuwe winkelvloeroppervlak (wvo) niet is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. De lage wvo/bvo-verhouding van Lidl is zeer ongebruikelijk en niet is uitgesloten dat zich in het plangebied een andere supermarkt vestigt zodat voor de planologische mogelijkheden van de gebruikelijke wvo/bvo-verhouding moet worden uitgegaan. Nu dat niet is gebeurd en het wvo ook niet op andere wijze is gemaximeerd, is onvoldoende onderbouwd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Anders dan appellante suggereert, is een bvo/wvo-verhouding van 68% niet (zeer) ongebruikelijk in de supermarktbranche. Zo hebben in ieder geval de meeste nieuwe Lidl-filialen een dergelijke verhouding, maar ook bij andere supermarktketens is deze tendens waar te nemen¹. Daarmee is sprake van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden, waar in redelijkheid van kan worden uitgegaan. Dat wordt hierna toegelicht.

Lidl Nederland is een full-service supermarkt in het lage prijssegment. Om een lage prijs te kunnen bieden, zijn verschillende factoren van belang zoals efficiëntie en hoge kwantiteit. De nieuwe filialen zijn zo ontworpen dat in de magazijnen grote voorraden kunnen worden opgeslagen. Daardoor kunnen in één (vracht)verkeersbeweging meer voorraad worden aangevoerd, waardoor minder verkeersbewegingen nodig zijn. Daarnaast werkt Lidl in de magazijnen met pallets en pompwagens. Om deze goed en snel te kunnen gebruiken is een relatief grote magazijnoppervlakte benodigd. Daarbij komt nog de ruimte voor de koel- en diepvriescellen die om dezelfde reden ook groter zijn dan veelal het geval is.

Omdat de bvo/wvo-verhouding niet ongebruikelijk is, is sprake van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden die dit plan biedt. Daarvoor is van belang dat vast staat dat Lidl deze locatie zal betrekken en ook niet snel zal verlaten, gelet op de investeringen die met de verhuizing naar de nieuwe locatie gepaard gaan. Voor zover zich al een andere supermarkt op de locatie zou vestigen, leidt dit slechts tot een tekort aan distributieve ruimte van 155 tot 413 m² wvo. Een dergelijk beperkt tekort heeft een verwaarloosbaar klein effect op de distributieve structuur van Geldrop². Er is dus ook geen aanleiding het wvo in de planregels te maximeren.

Appellante merkt verder op dat in planologische zin geen sprake is van een verplaatsing van de supermarkt, omdat de supermarktmeters uit de vrijkomende Lidl-locatie in het winkelcentrum Coevering niet worden wegbestemd.

Het is juist dat in planologische zin geen sprake is van een verplaatsing, in die zin dat niet planologisch wordt uitgesloten dat zich op de locatie Coevering opnieuw een supermarkt zal vestigen. De hervestiging van een zelfstandige supermarkt ter plaatse is echter niet aannemelijk.

Ten eerste is de oppervlakte van de locatie Coevering daarvoor te beperkt. Na een aantal jaren van schaalvergroting is de gemiddelde omvang van supermarkten namelijk toegenomen van ongeveer 750 tot inmiddels ongeveer 1.000 à 1.500 m² wvo. De beperkte oppervlakte van 800 m² wvo is er dan ook mede de reden van dat Lidl het pand verlaat.

¹ Dit volgt ook uit pagina 2 van de 'Actualisatie van de notitie Geldrop 2017 Verplaatsing en schaalvergroting Lidl (7 november 2017)' (hierna: Actualisatie) van Adviesburo Kardol.

² Actualisatie Adviesburo Kardol, p. 5-6 (variant 2).

Ook andere 'A-supermarkten' zullen niet geïnteresseerd zijn in deze locatie. Met de beschikbare vierkante meters. Daarbij is nog van belang dat het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop' door de functieaanduiding 'supermarkt' beperkingen stelt aan de mogelijkheden extra oppervlakte in gebruik te nemen voor verbouw of nieuwbouw ten behoeve van een supermarkt. Dus uitbreiding van de supermarkt is ter plaatse dan ook niet mogelijk en wenselijk.

Ten overvloede – en zoals hiervoor al opgemerkt – geldt dat ook indien de oude locatie opnieuw als supermarkt in gebruik wordt genomen, dit niet zal leiden tot een distributieve ontwrichting of verstoring.

Volgens appellante is verder niet geborgd dat het huidige pand van Lidl slechts mag worden ingevuld met een reeds in Geldrop gevestigde supermarkt.

Dit is ook geen eis van de gemeente, zodat dit ook niet in het plan hoeft te worden geborgd. Zoals eerder al opgemerkt is de oppervlakte van de onderwerpelijke locatie Coevering niet interessant voor A-supermarkten en derhalve wordt hervestiging van een reeds in Geldrop gevestigde supermarkt niet reëel geacht.

Appellante acht deze toevoeging in strijd met de gemeentelijke Visie op de Supermarktstructuur van 4 maart 2015. Daaruit blijkt immers dat er geen ruimte is voor extra supermarkten en dat verruiming van het supermarktaanbod alleen onder zeer strikte voorwaarden kan plaatsvinden.

In aanvulling op hetgeen hierover in de plantoelichting reeds is opgemerkt, geldt het volgende. Voorheen was in het onderhavige plangebied aan de Wielewaal een supermarkt van Spar gevestigd. Door de verplaatsing van de Lidl wordt de supermarktstructuur hersteld. Bovendien is de verplaatsing in overeenstemming met het uitgangspunt van 'modernisering en benutten van kansen' en het accent op kwaliteitsverbetering. Daarvan is hier sprake omgeving gezien de huidige situatie van leegstand. Die kwaliteitsverbetering prevaleert boven een eventuele (beperkte) overschrijding van de marktruimte.

Verder dienen bestaande supermarkten zich volgens de Visie te ontwikkelen naar winkels met een moderne uitstraling en omvang. In de Visie wordt verder onderkend dat een moderne Lidlvestiging minimaal 1.000 m² wvo omvat en dat er maar een beperkt aantal locaties is waar voldoende parkeerruimte voorhanden is en bevoorrading goed kan worden geregeld. Daaraan voldoet het plangebied, terwijl een dergelijke locatie in het centrum niet voorhanden is. Ook is in de wijk de afstand tot een compleet winkelcentrum groot, zodat een solitaire supermarkt op een goede locatie uitdrukkelijk als passend alternatief wordt genoemd.

Tot slot is juist voor winkelcentrum Wielewaal overwogen dat daar alleen een grote supermarkt met ruime parkeergelegenheid en een bovenwijkse functie kan functioneren. Dat is bij de geplande Lidl het geval. Het plan komt aan verschillende uitgangspunten van de Visie tegemoet, zodanig dat een beperkte afwijking van andere uitgangspunten aanvaardbaar wordt geacht. Deze beperkte afwijking is gerechtvaardigd gelet op de verkregen nieuwe inzichten en in de loop der jaren gewijzigde omstandigheden, nu de Visie is gebaseerd op gegevens van ruim tien jaar oud en deze aan actualisatie toe is. Vooruitlopend op een actualisatie van de Visie is het dan ook wenselijk uit te gaan van de huidige wensen, eisen en inzichten. De supermarktstructuur is hiermee gebaat door versterking en marktwerking.

Voorts meent appellante dat de verplaatsing van de Lidl in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking. De huidige en toekomstige behoefte is namelijk niet inzichtelijk gemaakt, maar slechts het economisch functioneren van de detailhandel in de dagelijkse sector in 2020. Verder is ten onrechte uitgegaan van een supermarkt van 1.400 m² wvo in plaats van de maximale planologische mogelijkheden (1.634 m² wvo).

In de Actualisatie van Adviesbureau Kardol is op een gebruikelijke wijze (door bestedingen van het aantal inwoners af te zetten tegen de gemiddelde vloerproductiviteit) de behoefte aan extra supermarktmeters inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat de behoefte aan extra

supermarktmeters zodanig is dat voor leegstand dan wel een onaanvaardbare aantasting van de detailhandelsstructuur niet hoeft te worden gevreesd.

Zoals hiervoor al is aangegeven, is een supermarkt van 1.400 m² wvo een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Voor zover er al aanleiding is uit te gaan van 1.658 m² wvo, leidt dit niet tot andere conclusies.

Appellante merkt op dat een voorwaardelijke verplichting had moeten worden opgenomen om geluidsoverlast bij omwonenden te voorkomen.

In de planregels en de planverbeelding zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen voor het oprichten van een geluidswerende erfscheiding van 1,80 meter op de locaties waar dat, op basis van het akoestisch onderzoek, noodzakelijk is om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

Voorts meent appellante dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de gevolgen van het plan voor Natura 2000-gebieden en beschermde soorten.

Onder verwijzing naar het stikstofrapport van 9 december 2019 (bijlage bestemmingsplan) kan worden vastgesteld dat significante gevolgen voor de nabijgelegen Natura 2000-gebieden in zowel de aanlegfase als gebruiksfase op voorhand zijn uitgesloten.

Ten aanzien van soortenbescherming wordt gewezen op de in opdracht van Lidl opgestelde ecologische QuickScan van december 2019. Daaruit blijkt dat aanvullend onderzoek naar vleermuizen moet worden gedaan en dat mogelijk een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is vereist. Op dit moment is er geen aanleiding te veronderstellen dat een dergelijke ontheffing niet zou kunnen worden verleend. De uitvoerbaarheid van het plan is daarmee niet in het geding.

Dan meent appellante nog dat de planregels ten aanzien van parkeren onvoldoende duidelijk is en daarmee niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Voorts verzoekt appellante de stedelijkheidsgraad (als bedoeld in de CROW-publicaties) van het plangebied nader te duiden.

De formulering van de parkeerbepaling in artikel 10.4.1 van de planregels is aangepast. Voorts is de stedelijkheidsgraad verduidelijkt.

Tot slot vraagt appellante aandacht voor de gebrekkige bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan in de Staatscourant.

Kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft onder meer plaatsgevonden in Middenstandsbelangen, het huis-aan-huisblad van de gemeente Geldrop, op 3 oktober 2019. Artikel 3.8 van de Wro bepaalt dat de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan tevens in de Staatscourant wordt geplaatst. Dit is hangende de termijn van terinzagelegging gebeurd. Los daarvan valt niet in te zien hoe Aldi door een eventuele gebrekkige bekendmaking zou zijn benadeeld.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Deze leidt tot een aanpassing van de planregels en de planverbeelding ter hoogte van de locaties waar op basis van het akoestisch onderzoek een geluidswerende erfscheiding moet worden opgericht.

Zienswijze 4.

Appellante, zelf een supermarkt met een filiaal in de kern Geldrop, merkt als eerste op dat er in (de toelichting op) het bestemmingsplan ten onrechte van wordt uitgegaan dat sprake is van een juridisch-planologische verplaatsing. Er is echter sprake van het juridisch-planologisch toevoegen van een supermarkt. Daarmee is echter onvoldoende rekening gehouden in de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende onderbouwing.

Het is juist dat in planologische zin geen sprake is van een verplaatsing, in die zin dat niet planologisch wordt uitgesloten dat zich op de locatie Coevering opnieuw een supermarkt zal

vestigen. De hervestiging van een zelfstandige supermarkt ter plaatse is echter niet aannemelijk.

Ten eerste is de oppervlakte daarvoor te beperkt. Na een aantal jaren van schaalvergroting is de gemiddelde omvang van supermarkten namelijk toegenomen van ongeveer 750 tot inmiddels ongeveer 1.000 à 1.500 m² wvo. De beperkte oppervlakte van 800 m² wvo is er dan ook mede de reden van dat Lidl het pand verlaat. Ook andere 'A-supermarkten' zullen niet geïnteresseerd zijn in deze locatie. Daarbij is nog van belang dat het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop' door de functieaanduiding 'supermarkt' beperkingen stelt aan de mogelijkheden extra oppervlakte in gebruik te nemen voor verbouw of nieuwbouw ten behoeve van een supermarkt. Dus uitbreiding van de supermarkt is ter plaatse dan ook niet mogelijk en wenselijk.

Ten overvloede – en zoals hiervoor al opgemerkt (zie zienswijze 3) – geldt dat ook indien de oude locatie opnieuw als supermarkt in gebruik wordt genomen, dit niet zal leiden tot een distributieve ontwrichting of verstoring.

Voorts stelt appellante zich op het standpunt dat het plan in strijd is met de Visie op de Supermarktstructuur. Er bestaat geen enkele marktruimte voor een extra supermarkt, te meer nu na vaststelling van de Visie nog een Aldi is geopend.

Ten eerste – en zoals hiervoor al is toegelicht (zie zienswijze 3) – hoeft er niet voor worden gevreesd dat zich opnieuw een supermarkt zal vestigen in winkelcentrum Coevering.

Voorheen was in het plangebied aan de Wielewaal een Spar gevestigd. Door de verplaatsing van de Lidl wordt de supermarktstructuur hersteld. Bovendien is de verplaatsing in overeenstemming met het uitgangspunt van 'modernisering en benutten van kansen' en het accent op kwaliteitsverbetering. Daarvan is hier sprake omgeving gezien de huidige situatie van leegstand. Die kwaliteitsverbetering prevaleert boven een eventuele (beperkte) overschrijding van de marktruimte.

Verder dienen bestaande supermarkten zich volgens de Visie te ontwikkelen naar winkels met een moderne uitstraling en omvang. In de Visie wordt verder onderkend dat een moderne Lidlvestiging minimaal 1.000 m² wvo omvat en dat er maar een beperkt aantal locaties is waar voldoende parkeerruimte voorhanden is en bevoorrading goed kan worden geregeld. Daaraan voldoet het plangebied, terwijl een dergelijke locatie in het centrum niet voorhanden is. Ook is in de wijk de afstand tot een compleet winkelcentrum groot, zodat een solitaire supermarkt op een goede locatie uitdrukkelijk als passend alternatief wordt genoemd.

Tot slot is juist voor winkelcentrum Wielewaal overwogen dat daar alleen een grote supermarkt met ruime parkeergelegenheid en een bovenwijkse functie kan functioneren. Dat is bij de geplande Lidl het geval. Het plan komt aan verschillende uitgangspunten van de Visie tegemoet, zodanig dat een beperkte afwijking van andere uitgangspunten aanvaardbaar wordt geacht. Deze beperkte afwijking is gerechtvaardigd gelet op de verkregen nieuwe inzichten en in de loop der jaren gewijzigde omstandigheden, nu de Visie is gebaseerd op gegevens van ruim tien jaar oud en deze aan actualisatie toe is. Vooruitlopend op een actualisatie van de Visie is het dan ook wenselijk uit te gaan van de huidige wensen, eisen en inzichten. De supermarktstructuur is hiermee gebaat door versterking en marktwerking.

Tot slot meent appellante dat het plan niet voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen sprake van een verplaatsing maar van nieuwvestiging.

In de Actualisatie van Adviesbureau Kardol is op een gebruikelijke wijze (door bestedingen van het aantal inwoners af te zetten tegen de gemiddelde vloerproductiviteit) de behoefte aan extra supermarktmeters inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat de behoefte aan extra supermarktmeters zodanig is dat voor leegstand dan wel een onaanvaardbare aantasting van de detailhandelsstructuur niet hoeft te worden gevreesd.

Zoals hiervoor al is aangegeven, is een supermarkt van 1.400 m² wvo een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Voor zover er al aanleiding is uit te gaan van 1.634 m² wvo, leidt dit niet tot andere conclusies.

Appellante concludeert met de opmerking dat zij niet tegen een *verplaatsing* van de Lidl is, maar wel tegen een (juridisch-planologische) *nieuwvestiging* daarvan.

Nu de facto sprake is van een verplaatsing, hoeft niet te worden gevreesd voor de gevolgen van nieuwvestiging. Daarbij is van belang dat in de onderzoeken wel degelijk is rekening gehouden met een eventuele nieuwvestiging, en dat ook in dat geval de plannen de supermarktstructuur niet aantasten.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van de planregels of planverbeelding.