

Bestemmingsplan Loostraat- Pollenbrink Bemmel (uitbreiding Lidl)

Advies in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking

Inleiding

Tegen de uitbreiding van Lidl in Bemmel (planologisch mogelijk te maken middels het ontwerpbestemmingsplan Loostraat – Pollenbrink) is een zienswijze ingediend door Brunet advocaten, namens Coop Supermarkten B.V. te Velp (GLD) en Hans Geveling B.V. te Gendt.

Aan Seinpost Adviesbureau is gevraagd voor wat betreft de distributieve onderbouwing (eigenlijk nu onderdeel de Ladder voor duurzame verstedelijking) te adviseren.

Lidl is thans in Bemmel aan de Polenbrink 13 gevestigd met een winkel van 624 m² wvo (volgens opgave Lidl). Locatus geeft hier abusievelijk 825 m² wvo aan. Het plan is om de winkel uit te breiden naar moderne maatstaven (supermarkten hebben tegenwoordig een minimale omvang van 1.000 tot 1.200 m² wvo). De uiteindelijke metrage is na verbouwing circa 956 m² wvo. De overige gedeeltelijk nieuwe ruimten die worden gebruikt voor de winkel, behoren tot de metrage bvo. Dit zijn ruimten die in gebruik zijn of worden genomen als nevenruimte magazijn, kantoorruimte, kantine, bake-off en koel- en vriescellen¹. Op etage worden ook ruimtes ontwikkeld die gedeeltelijk voor deze supermarkt gaan worden gebruikt (kantoor en kantine)².

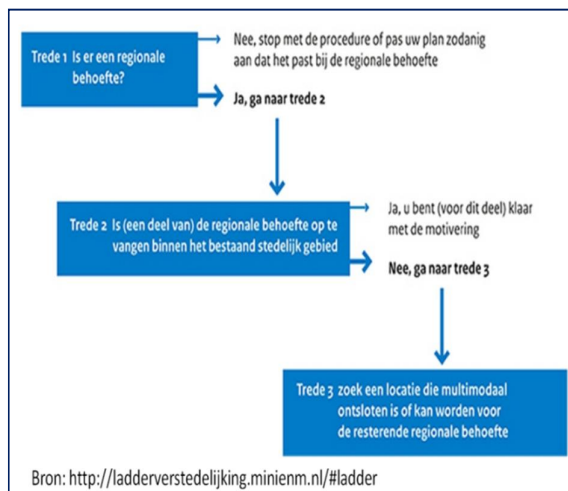
Op 27 februari 2013 heeft Seinpost Adviesbureau in opdracht van de gemeente Lingewaard een onderzoek gedaan over de distributieve situatie. Hierbij is gekeken naar de bestaande en de uit te breiden metrages detailhandel waaronder die van Lidl. Tevens zijn hierbij de lokale en bovenlokale situatie betrokken en zijn actuele gegevens t.a.v. de bevolkingsontwikkeling aangedragen.

Brunet advocaten stelt nu dat “eens te meer is aangetoond dat naar een regionale behoefte geen onderzoek is gedaan”. Over het advies van Seinpost stelt men:

- dat het gedateerd is (begin 2013);
- dat het achterhaald is “vanwege de later dit jaar te openen Aldi in Haalderen”. Aldi begeeft zich volgens Brunet in het zelfde marktsegment als Lidl;
- dat het “evident is dat het ontwerpbestemmingsplan een grotere vergroting van de supermarkt mogelijk maakt dan door Seinpost is onderzoek” Seinpost ging uit van 300 m². Het DPO zou dus niet aansluiten bij de maximale planologische invulling.

De Ladder

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking uiteengezet en



gehanteerd voor de betreffende situatie in Bemmel. Zie hiervoor de pagina's 12 en 17 t/m 20. Hierop gaan wij in zijn algemeenheid in deze notitie daarom niet verder in.

Destijds waren ter plaatse twee voormalige woon/winkelpanden met een oppervlakte van ca. 300 m² wvo gesloopt i.v.m. het aanbrengen van stelcomplatsen t.b.v. tijdelijke parkeerplaatsen tijdens de bouw van MGZ/Assenburg.

Er ligt een recente uitspraak (Raad van State nummer: 201402314/1, december 2014) waarin werd geoordeeld dat de Ladder niet van

¹ In metrage bvo betreft het een uitbreiding met 612 m² op begane grond.

² In totaal wordt op etage 167 m² bvo gerealiseerd, dat gedeeltelijk ook zelfstandig (aan anderen) wordt verhuurd.

toepassing was. Het betrof een kleinschalige uitbreiding van 400 m² ten behoeve van een supermarkt in Meerssen. De Raad van State stelt hierover: "Gelet op de kleinschalige bebouwing die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat de raad er in dit geval terecht vanuit is gegaan dat het plan niet voorziet in detailhandel of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is." In Bommel is de uitbreiding in wvo slechts 332 m². Dus de vraag is of de Ladder in deze situatie wel van toepassing is.

En bovendien: De bestaande en uit te breiden winkel van Lidl ligt in het centrum van Bommel. In het voorliggende bestemmingsplan staat over dit centrum: "Het centrumplan voorziet in een winkelcircuit dat bestaat uit de Dorpsstraat, Deken dr. Mulderstraat, Markt en Loostraat. Een belangrijk element uit het centrumplan is dat onder andere aan de 'buitenzijde' van het winkelcentrum aan de Loostraat commerciële ruimten worden toegevoegd zodat het introverte karakter van het winkelcentrum wordt getransformeerd naar een extraverte door een dubbelzijdig bewinkelingscircuit te realiseren." Het initiatief van Lidl moet dus gezien worden als versterking van (de samenhang in) het centrumgebied. Ook in de uitspraak van Meerssen (201402314/1) steunt de Raad van State de afweging die de gemeenteraad maakt t.a.v. het versterken van het centrumgebied door concentratie t.a.v. een initiatief van een supermarkt.

Seinpost heeft voor wat betreft trede 1 een kwantitatieve en kwalitatieve beoordeling uitgevoerd t.a.v. de supermarktstructuur in Bommel/Haalderen. Die staat hierna uiteengezet.

Trede 1 beoordeling situatie supermarkten Bommel/Haalderen (kwantitatief en kwalitatief)

Actualiteit

Seinpost heeft begin 2013 een berekening gemaakt volgens de methodiek van de Ladder. Daaruit kwam een behoefte van 325 m² wvo voor supermarkten. De uitbreiding van Lidl was volgens opgave van de gemeente ca. 300 m² wvo. De conclusie luidde: "Er is voldoende saldo voor de uitbreiding wanneer de vloerproductiviteit normaliseert naar een niveau dat nog iets (+2%) boven het landelijk gemiddelde ligt. Alle supermarktformules in Bommel hebben landelijk gezien een sterke concurrentiepositie opgebouwd." Wel kan de conclusie getrokken worden dat de supermarkten (uitgezonderd Albert Heijn) wat betreft schaal relatief klein zijn. Dat geldt nog het meest voor Lidl.

Intussen is de situatie wat betreft de supermarktstructuur in Bommel en Haalderen gewijzigd. Brunet wees hier ook op in de zienswijze. In Haalderen is Aldi aan de Van de Mondeweg bezig met een bouwplan om een supermarkt te realiseren met een volgens gemeentelijke opgave omvang van 1.025 m² wvo en 1.335 m² bvo (daarnaast nog een laad- en losperron).

De komst van Aldi heeft invloed op de distributieve structuur in Bommel en Haalderen, maar ook op die in Gendt en Doornenburg. In de gemeente speelt verder alleen de uitbreiding en verplaatsing van Albert Heijn in Huissen. Dat heeft vooral invloed binnen de kern Huissen zelf.

De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft in 2013 het detailhandelsbeleid aangescherpt. Dit betekent bijvoorbeeld: "Vanwege hun mogelijke effecten op de voorzieningsstructuur, met name op de winkelcentra die een belangrijke functie op het gebied van boodschappen doen hebben, wordt de solitaire vestiging van megasupermarkten niet toegestaan, evenals de vestiging van dergelijke supermarkten op perifere detailhandelslocaties." En in het Retailpark Ressen zijn door de Stadsregio dagelijkse winkels uitgesloten. De gemeente Nijmegen heeft zich hieraan geconformeerd.

De dichtstbijzijnde supermarkt aan de westzijde van Bommel binnen de gemeente Nijmegen is de Jan Linders in Lent, met een omvang van 1.250 m² wvo.

Behoefteberekening

Bemmel daalt van 12.480 inwoners in 2015 naar 12.360 inwoners 2025. In Haalderen is er in die periode ook een daling van 2.050 naar 1.965 inwoners.³ Ook voor Gendt en Doornenburg verwacht de gemeente een (lichte) daling van het inwoneraantal. Overigens kennen alle kernen wel een toename van het aantal huishoudens. Er is dus sprake van een kleinere omvang van het huishouden. De bestedingen worden echter volgens de meeste onderzoeksbureaus berekend per hoofd. Kleinere gezinnen besteden gemiddeld iets meer aan het doen van de boodschappen. Er wordt in de kernen van de gemeente Lingewaard ook een lichte stijging van het inkomen verwacht, waardoor er ook meer bestedingsruimte komt. Maar dit alles wordt in de behoefteberekening niet meegenomen. Aan de westzijde van Bemmel is de ontwikkeling van de Waalsprong en zal het inwoneraantal blijven stijgen.

Op basis van deze gegevens heeft Seinpost een actuele behoefteberekening opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met de actuele gegevens t.a.v. de daling van het aantal inwoners. De cijfers zijn i.t.t. die uit 2013 nu alle exclusief BTW.

Actuele gegevens Locatus over de omvang van supermarkten in Bemmel:

Coop	950 m ² wvo
Lidl	624 m ² wvo
AH	1.255 m ² wvo
Jumbo	850 m ² wvo
Totaal	3.679 m ² wvo

Lid heeft in gebruik: 624 m² wvo. Hiervan is nu ongeveer 150 m² wvo in gebruik voor het niet-dagelijkse assortiment. Opgeteld is er dus thans 3.529 m² wvo in gebruik bij bestaande supermarkten in het dagelijks assortiment. Het plan is de supermarkt van Lidl uit te breiden tot 956 m² wvo (bron: Lidl). Dan heeft Lidl 200 m² wvo in gebruik voor het niet-dagelijkse assortiment.

Voor wat betreft de bestaande supermarktstructuur concluderen wij dat:

- ze alle in het centrumgebied van Bemmel zijn gelegen,
- ze m.u.v. Albert Heijn tamelijk gering van omvang zijn, voor Lidl;
- de segmentering onevenwichtig is, het prijsvechter- en discountsegment is erg beperkt.

Aldi in Haalderen zal 1.025 m² wvo groot worden. In totaal is er dan na zowel de komst van Aldi als de uitbreiding van Lidl 5.036 m² wvo ten behoeve van alle formules. Hiervan is in zowel Aldi als Lidl ca. 200 m² wvo niet in gebruik voor dagelijkse artikelen. Dit zijn laagfrequent aangekochte niet dagelijkse artikelen die per week in samenstelling veranderen.

In totaal is er straks (de beoogde situatie) daarom aan dagelijkse artikelen bij de supermarkten in Bemmel en Haalderen 4.636 m² wvo in gebruik (zie de tabel op de volgende pagina). De verantwoording van alle gegevens staat in de tabel met de uitgangspunten op pagina 5. In de bijlage worden hiertoe relevante achtergrondgegevens aangedragen.

³ Bron gemeente Lingewaard

Berekening maximale toekomstige (2025) marktruimte supermarkten kern Bemmel/Haalderen	
<i>Aantal inwoners in 2023</i>	14.325
<i>Bestedingen per inw. Bemmel, supermarkt (€ exc. btw)</i>	1.921
<i>Koopkrachtbinding (primaire verzorgingsgebied)</i>	92-94 %
<i>Koopkrachttoevloeiing</i>	22% ⁴
<i>Lokaal gebonden bestedingen bij supermarkten (x € 1 mln.)</i>	25,3 – 25,8
<i>Bestedingen door toevloeiing bij supermarkten (x € 1 mln.)</i>	ca. 7,2
<i>Bestedingensupermarkten totaal (x € 1 mln.)</i>	32,5 -33,1
<i>Normatieve omzet per m² wvo (landelijk en regionaal)</i>	8.100
<i>m² wvo supermarkt⁵ in Bemmel na uitbreiding Lidl</i>	3.811
<i>Toevoeging Aldi Haalderen</i>	825
<i>Totaal m² wvo na toevoeging Aldi en uitbreiding Lidl</i>	4.636
<i>Mogelijk berekend oppervlak 2025</i>	ca. 4.050
Saldo m² WVO na toevoeging Aldi en uitbreiding Lidl	-586

De metrage 3.811 m² wvo is als volgt berekend:

Coop	950 m ² wvo
Lidl	956 m ² wvo (uitgebreid)
AH	1.255 m ² wvo
Jumbo	850 m ² wvo
Totaal	4.011 m ² wvo

Lidl heeft in de beoogde situatie 200 m² wvo niet dagelijks. Resteert derhalve 3.811 m² wvo supermarkten met een dagelijks assortiment.

In de berekeningen van Seinpost uit 2013 is rekening gehouden met 90% binding in het primaire verzorgingsgebied Bemmel/Haalderen. Aldi heeft landelijk een marktaandeel van ca. 7% (zie bijlage). Door de komst van Aldi zal het aanbod nog completer worden. Daarom houden wij nu rekening met 92 tot 94% koopkrachtbinding. Het gebied ligt enigszins geïsoleerd door de ligging van waterwegen en snelwegen (waardoor de koopkrachtbinding wat groter zal zijn maar de toevloeiing van buiten de gemeente wat kleiner).

In de cijfers is verdisconteerd dat er al enige 'afvloeiing' is d.m.v. het doen van aankopen via internet. Dat is in de dagelijkse sector echter erg beperkt (ca. 1%). Dit neemt wel enigszins toe. Het is dan de vraag in hoeverre deze aankopen toch worden afgehandeld via de lokale supermarkten (bezorgservice of pick up in de winkel). Slechts indien er door andere supermarkten buiten de gemeente wordt geleverd en/of indien de pick up points niet in de winkel worden ondergebracht heeft dit effect op de maatvoering van supermarkten en de ruimtelijke situatie in Bemmel en Haalderen. Beide aspecten liggen in de situatie Bemmel/Lingewaard niet erg voor de hand.

⁴ De toevloeiing komt met name uit Gendt, Doornenburg en Nijmegen-Noord (Lent en Oosterhout).

⁵ In de optelsom van de huidige supermarkten is de uitbreiding van Lidl al meegenomen. Van het oppervlak van Lidl en Aldi is ca. 200 m² WVO branchevreemd (niet-dagelijks), dit wordt niet meegenomen in de berekeningen bij de dagelijkse sector.

Uitgangspunten DPO-berekening	
Primair marktgebied	Kernen Bemmelen en Haalderen
Inwoneraantal 'huidig'	14.520 (gemeente Lingewaard)
Inwoneraantal 2025	14.325 (Gemeente Lingewaard) Vaste campingplaatsen omgeving: ca. 320 in Doornenburg => effect minimaal
Koopkrachtbinding 2025	92-94% Op basis van de volgende bronnen: Euregionaal Koopstromenonderzoek 2009 Stadsregio Arnhem Nijmegen, Rabobank Koopstromenmonitor 2011, Seinpost 2010, schouw ter plaatse
Koopkrachttoevoeiing 2025	22% Op basis van de volgende bronnen: Euregionaal Koopstromenonderzoek 2009 Stadsregio Arnhem Nijmegen, Rabobank Koopstromenmonitor 2011, Seinpost 2010, schouw ter plaatse
Inkomenscorrectie	Geen (inkomen per inwoner t.o.v. NL gem. ongeveer gelijk, peildatum 2010).
Gemiddelde vloerproductiviteit supermarkten 2025	€ 8.100,- excl. BTW (landelijk gemiddeld)
Bestedingen dagelijkse artikelen in supermarkten per inwoner per jaar	€ 1.921,- excl. BTW (CBS)
Aanwezige m ² supermarkten (augustus 2015)	3.529 m ² vvo (opgave Locatus m.u.v. Lidl met daarvan een eigen opgave). Aangepast voor Lidl bestaande winkel: 150 m ² vvo branchevreemd aanbod Lidl niet meegeteld. En exclusief uitbreiding Lidl en komst Aldi. Indien deze uitbreidingen wel worden meegenomen is er voor <u>dagelijkse</u> artikelen in alle supermarkten 4.636 m ² vvo in gebruik.

De koopkrachttoevoeiing is ook enigszins verhoogd (van 20% naar 22%) t.o.v. de berekening in 2013. Dat heeft te maken met het gegeven dat door de komst van Aldi de toevoeiing naar supermarkten gevestigd in Bemmelen/Haalderen vanuit Gendt en Doornenburg zal toenemen. In deze kernen die op korte rijafstand (via N 839) liggen (respectievelijk 3,5 en 6,4 km) zijn geen Aldi of Lidl gevestigd en daar zijn ook geen plannen voor. Wel zijn er een AH, een Coop en een Spar.

Een toevoeiing van 22% naar Bemmelen/Haalderen betekent ca. 3.750 standaardconsumenten. Hiervan zal een groot deel uit de kernen Gendt en Doornenburg komen. Een deel is ook afkomstig uit bijvoorbeeld Lent, is er vanwege seizoenarbeid (gebeurt relatief veel in deze regio) of hangt samen met bijvoorbeeld recreatieve bezoeken. In Gendt en Doornenburg wonen thans ca. 9.900 inwoners. Indien 50% van de toevoeiing hiervandaan afkomstig is betreft het 1.875 standaardconsumenten ofwel 19% van de bestedingen door inwoners van die twee kernen. Aldi en Lidl hebben samen landelijk een marktaandeel van 17% (zie bijlage). Jumbo (ook gevestigd in Bemmelen heeft een marktaandeel van 18%, maar dat zal in Gendt en Doornenburg fors lager zijn). Opgeteld is een

toevloeiing van supermarktbestedingen ter hoogte van 19% vanuit alle inwoners van Gendt en Doornenburg goed te verklaren. Het geeft hen vooral meer alternatieven in vooral het goedkope supermarktsegment.

Er is geen rekening gehouden met de eventuele verdere groei van het supermarktaandeel in de dagelijkse sector. De afgelopen decennia is dat wel het geval geweest. Mocht deze tendens zich ook naar 2025 voortzetten, dan zal dit consequenties hebben voor de uitkomsten van de behoefteberekening in Bemmel. De distributieve ruimte zal er door worden vergroot (en dus ook de ruimtelijke mogelijkheden).

Conclusie

Gezien de beperkte toename van de metrage wvo voor de supermarkt is het de vraag of de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. In een vergelijkbare situatie in Meerssen oordeelde de Raad van State dat vanwege "de kleinschalige bebouwing" dit niet het geval is.

Met de komst van Aldi en de uitbreiding van Lidl in het centrum van Bemmel zal het prijsvechters- en discountsegment veel beter zijn vertegenwoordigd in het zuidelijke deel van de gemeente Lingewaard. De nieuwe situatie heeft niet alleen betekenis voor Bemmel/Haalderen maar ook voor de verzorging van Gendt en Doornenburg. In het hele gebied was tot op heden slechts een kleine Lidl aanwezig (op ca. 25.000 inwoners). Het discount- en prijsvechtersaanbod is daarmee sterk achtergebleven. Met de twee initiatieven (Lidl en Aldi) wordt een inhaalslag gemaakt. Aldi en Lidl hebben straks een normale omvang voor dit type supermarkten. Vanuit het gezichtspunt van de consument is dat aantrekkelijk.

Op basis van een actuele draagvlakanalyse lijkt er met ook de komst van Aldi in Haalderen onvoldoende distributieve ruimte voor de uitbreiding van Lidl op basis van landelijke kentallen. De vraag is echter hoe dit in de praktijk ligt. Lidl heeft nu een te kleine winkel, maar scoort daarom vanwege haar marktaandeel nu veel hoger (dan gemiddeld) wat betreft de vloerproductiviteit. Een grotere winkel betekent niet een navenante groei van de omzet, de vloerproductiviteit zal afnemen naar het gemiddelde. Dit betekent meer comfort voor de consument.

Seinpost verwacht echter niet dat andere supermarkten elders in Bemmel genoodzaakt zullen zijn de deuren te sluiten. In de oostelijke, noordelijke en zuidelijk delen van Nederland ligt de vloerproductiviteit vaak wat lager dan in de Randstad (tot gemiddeld soms ca. 20%). Dat heeft te maken met de lagere huisvestingslasten. Supermarkten houden voor hun exploitatie een bepaalde verhouding aan voor deze lasten t.o.v. de omzet.

Dat zal ook in Bemmel het geval zijn. De lagere, maar gemiddeld nog steeds gezonde vloerproductiviteit betekent niet dat supermarkten niet kunnen functioneren. De gemiddelde vloerproductiviteit voor de supermarkten in Bemmel/Haalderen zal afnemen van een iets boven de landelijk gemiddelde situatie naar ongeveer gemiddeld 12% eronder. Dat de productiviteit gemiddeld omlaag zou gaan met de komst van Aldi heeft ook te maken met de relatief lage vloerproductiviteit die deze formule zelf landelijk behaalt (zie bijlage, waaruit blijkt dat Aldi een ca. 12,5% lagere vloerproductiviteit heeft). Deze formule trekt dus door haar komst het gemiddelde omlaag.

Mocht de lagere vloerproductiviteit zich vooral voordoen bij specifiek een van de aanwezige supermarkten opdat deze zelfs zou moeten besluiten dat de exploitatie geen doorgang meer kan vinden, dan is er geen sprake van een ontworpen structuur vanuit het gezichtspunt van de consument. Er blijft immers meer dan voldoende (supermarkt)aanbod over in zijn directe nabijheid, ook voor wat betreft de segmentering.

De leegstand in de gemeente Lingewaard is bovendien laag (zie bijlage) zodat ook geen sprake is van een verslechterend ondernemersklimaat. Juist door versterking van een centrumgebied zoals in het onderhavige plan, wordt gewerkt aan verbetering hiervan.

Door deze kleine metrage (in m² wvo) toevoeging ontstaat de beoogde completering van het kernwinkelgebied dat bestaat uit de Markt, Loostraat, Promenade en Deken Dr. Mulderstraat. Na de voorgestane uitbreiding van Lidl en de komst van Aldi is sprake van een volwaardig en zeer compleet boodschappenaanbod (supermarktsegmenten). Aldi en Lidl hebben beide een discount imago waarbij het aantal artikelen bij Aldi het minst is. Lidl schuift de laatste jaren iets op in de richting van het segment van de prijsvechters. Deze formule profileert zich vooral sterk met de agf-afdeling.

In de berekeningen is geen rekening gehouden met de tendens dat er landelijk steeds minder wordt besteed bij de (vers)specialisten. Deze behouden dus wat de analyse van Seinpost betreft hun positie (en relatief goed perspectief). Dit heeft ook te maken met de constatering dat dit aanbod goed van kwaliteit is. Mocht de landelijke tendens zich toch in Bemmelen/Haalderen voordoen, dan neemt de omzet en de vloerproductiviteit bij de supermarkten (iets) toe.

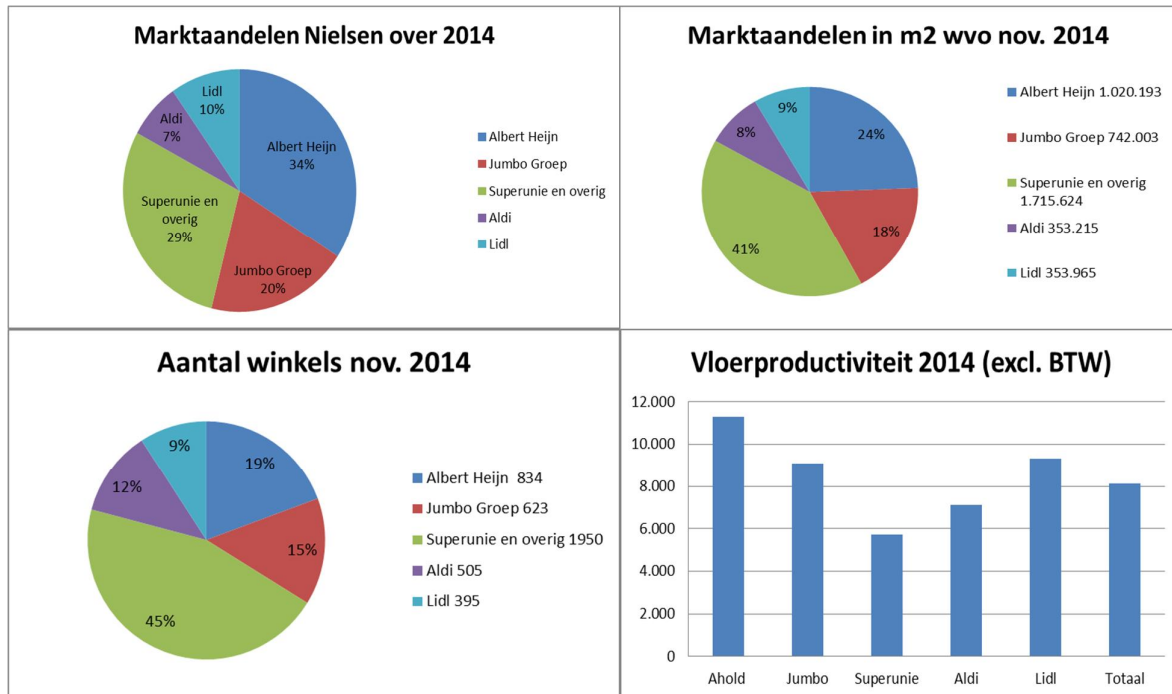
Voor wat betreft de opmerkingen van Brunet advocaten zijn er nu antwoorden:

- Actualiteit: Er heeft nu een update plaatsgevonden t.o.v. de berekeningen uit 2013 inclusief alle nieuwste gegevens. Er is dus sprake van een behoefteanalyse op basis van een actuele regionale situatie.
- De komst van Aldi: Ook de komst van de Aldi in Haalderen is in de analyse meegenomen. Overigens stelt Brunet ten onrechte dat Aldi en Lidl in hetzelfde segment zitten. Lidl onderscheidt zich wat betreft Aldi in aantallen producten en in de opstelling naar de consument (discount-prijsvechterssegment).
- De metrage (het DPO zou niet aansluiten bij de maximale planologische invulling): Er is nog steeds sprake (zoals ook in de berekeningen uit 2013) van een uitbreiding in metrage met ca. 300 m² wvo. Concreet breidt de supermarkt uit van 624 m² wvo naar 956 m² wvo. Dit is 332 m² wvo extra waarvan ook een stukje voor het niet-dagelijks assortiment in deze winkel.

Waalwijk, 14 augustus 2015
Drs. M.J.M. Vaessen
Seinpost Adviesbureau BV

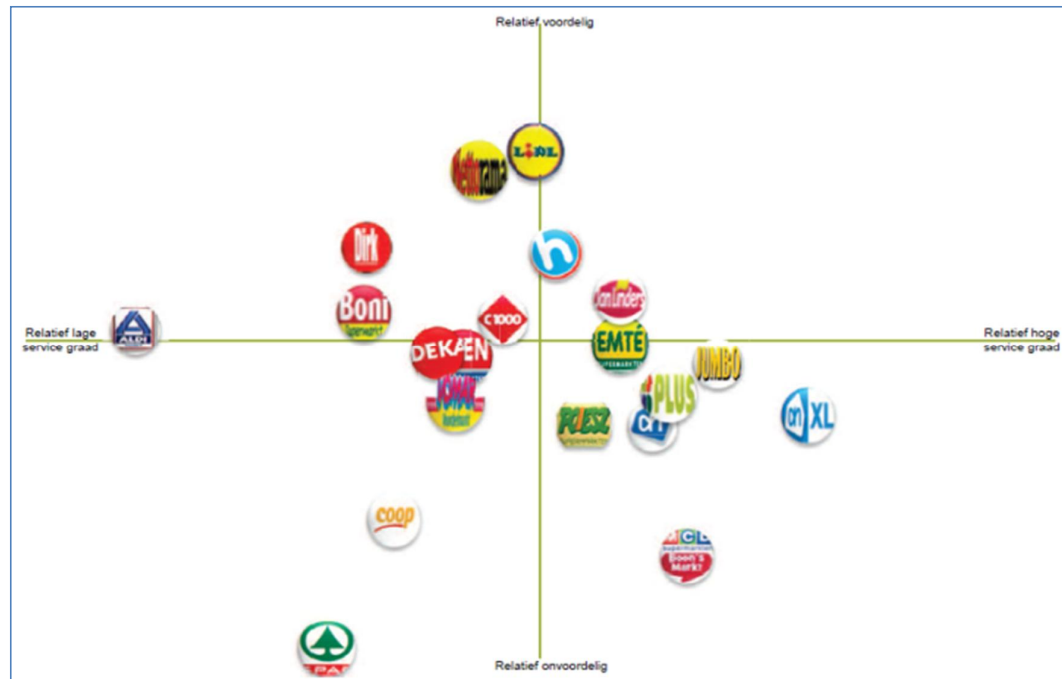
BIJLAGE

Marktaandeel en presteren supermarktorganisaties



Bronnen: Nielsen / GfK, Locatus jaarlijkse top 100 formules, HBD/CBS.

Prijs-serviceniveau supermarkten



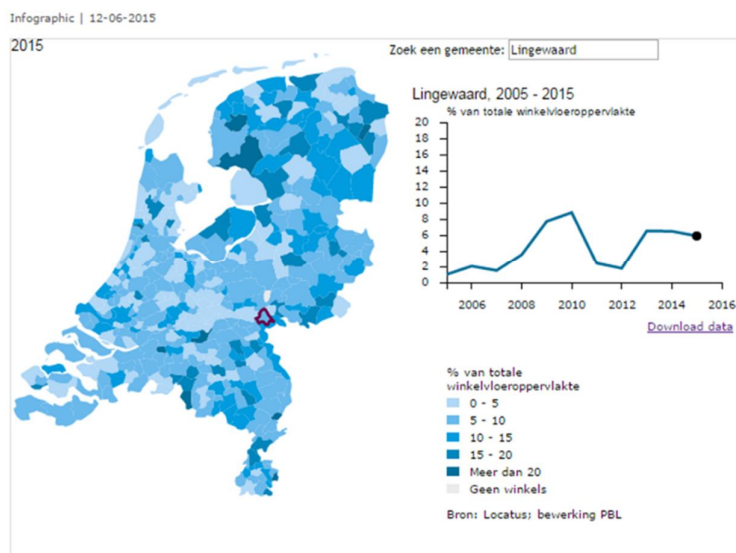
Bron: GfK panelservices en Foodmagazine

Leegstand

De leegstand in de gemeente valt mee. Dit wordt bevestigd door de recente cijfers van het Planbureau voor de Leefomgeving. Volgens het PBL staat er nu 6% leeg (ook bron Locatus) maar dat percentage varieert sterk in de afgelopen jaren. Landelijk ligt de leegstand volgens het PBL op 9%.

Winkelleegstand in de gemeente Lingewaard

Leegstand van winkels 2005 - 2015



Bron: PBL, juni 2015

Het huidige plan van Lidl zet grotendeels in op transformatie van bestaande detailhandelsmeters/gebouwen. Er komen per saldo weinig vierkante meters bij (in wvo 332 m²). Er zijn geen bestaande locaties beschikbaar waar sprake is van leegstand waar een dergelijk plan (inclusief de bevoorradings – en parkeereisen) inpasbaar is. Om indien nodig toch vierkante meters uit de markt te nemen kan de gemeente elders verborgen plancapaciteiten terugdringen. Eigenlijk gebeurt dit al door de huidige HEMA-locatie te transformeren en HEMA te verplaatsen. Het saneren van bestaande (niet gebruikte) vierkante meters sluit aan bij de doelstelling van de regio om de leegstand en de voorraad terug te dringen. Ook de gemeente Lingewaard zou dat onderwerp op kunnen pakken door meters te strepen op locaties waar geen detailhandel meer gewenst is of niet meer aanwezig is. In samenhang met de regio kan instrumentarium en flankerend beleid ontwikkeld worden om dat te realiseren. Overigens gebeurt dit ook op de betreffende locatie (ook hier worden beschikbare metrages 'ingeruild').