

De raad

Tholen, 16 mei 2023

Onderwerp: Voorstel tot kennisnemen van de second opinion voor de supermarktstructuur op Tholen en instemmen met scenario 1 uit het rapport van DTNP en geen derde supermarkt toe te staan in Tholen-stad

Geachte raad,

### **Samenvatting**

Er is een second opinion door bureau DTNP uitgevoerd aan de hand van bestaande distributieplanologische onderzoeken, trends en marktruimte naar de meest geschikte toekomstscenario's voor de supermarkt structuur in de gemeente Tholen. Hieruit volgt dat scenario 1, te weten uitbreiding en verplaatsing van de Lidl in Sint-Maartensdijk het best aansluit bij de beleidsambities en duurzame spreiding van supermarkten binnen de gemeente. Dit houdt ook in dat er geen medewerking verleend kan worden aan een derde supermarkt in Tholen-stad.

### **Aanleiding en probleemstelling**

Al enige tijd ligt er bij de gemeente het verzoek van Ten Brinke om de bestaande supermarkt Lidl in Sint-Maartensdijk te verhuizen naar de Sportlaan. Ook in het kader van de ontwikkeling van Molenvliet en Buitenzorg is in uw raad stilgestaan bij de mogelijkheid voor het realiseren van al dan niet een 3<sup>e</sup> supermarkt in Tholen-stad.

Op 17 augustus 2021 heeft ons college een positief principe-besluit genomen op het verzoek van Ten Brinke om medewerking te verlenen aan het verplaatsen van de Lidl naar de Sportlaan. Lidl heeft echter aangegeven dat zij niet bij voorbaat gebonden wil zijn aan deze ontwikkelaar en heeft andermaal gevraagd of er ook andere locaties voor de Lidl in Tholen mogelijk zijn, bij voorkeur Tholen-stad. Hierbij is aangegeven dat ze de bestaande vestiging in Sint-Maartensdijk dan willen sluiten.

Omdat deze verzoeken ingrijpend kunnen zijn voor de bestaande ondernemers alsook voor de voorzieningenstructuur van inwoners – en dus leefbaarheid van dorpen - in het algemeen, vergt dit een goede integrale afweging.

Er is eerder in onze brief van 2 februari 2023 (626687) aangegeven dat wij;

1. Zo spoedig mogelijk het gesprek aan gaan met Lidl over de locatie Weggemans aan de Sportlaan te Sint-Maartensdijk;
2. Een raadsvoorstel zullen voorbereiden waarin een uitspraak wordt gedaan over de wenselijkheid van een derde supermarkt in Tholen-stad met daarbij een integraal beeld van de effecten op de middenstand in Tholen-stad en de omliggende kernen;
3. Bij dat voorstel tevens in gaan op de mogelijk denkbare locaties voor een eventuele derde supermarkt, met daarbij de ruimtelijke overwegingen en de integrale effecten op de middenstand in Tholen-stad en de omliggende kernen.

### **Doelstellingen en gewenste resultaten**

Doel van dit raadsvoorstel is om de toekomstperspectieven voor de supermarktstructuur in kaart te brengen aan de hand van drie scenario's. Bureau DTNP heeft dit onderzoek voor ons uitgevoerd,

waarbij de uitbreiding van de Lidl als uitgangspunt is gehanteerd. Het rapport gaat in op kwantitatieve aspecten (marktruimte) en kwalitatieve aspecten (ambities en schaalvergroting).

### Kaders

Er is voor gekozen om niet weer een nieuw rapport te laten maken, maar er is gevraagd om de bestaande rapporten en standpunten te analyseren. Dan gaat het dus om de rapporten van Rho, BRO (2 stuks), alsook het standpunt van de Spar en Lidl, om die reden vormt het feitelijk een second-opinion. Het rapport gaat in op lokale en regionale context, de landelijke trends op supermarktgebied (zoals online bestellingen, schaalvergroting), een indicatie van de marktruimte (nu en in 2030 met een laag én hoog scenario qua bevolkingsgroei) en de structureffecten per scenario. Hierbij wordt ook aangegeven waar het rapport ten opzichte van andere rapporten afwijkt in berekeningsmethodiek of analyse. Het rapport is zeer duidelijk leesbaar.

### Varianten

Er zijn drie scenario's onderzocht:

Scenario 1: Uitbreiding Lidl in Sint-Maartensdijk, geen derde supermarkt Tholen

Scenario 2: Verplaatsing Lidl van Sint-Maartensdijk naar Tholen

Scenario 3: Uitbreiding Lidl in Sint-Maartensdijk, extra 3<sup>e</sup> supermarkt Tholen.

Voor de voor- en nadelen van de drie scenario's verwijzen wij naar het rapport.

Hierbij een versimpelde tabel van de marktruimte (blz. 9 van het rapport), waarbij voor alle toekomstige scenario's het uitgangspunt is gehanteerd dat de Lidl in Sint-Maartensdijk uitbreidt tot 1.200 m<sup>2</sup> wvo:

	2023	2030 (laag)	2030 (hoog)	2030 (hoog en nieuwe supermarkt)
<b>Potentieel winkelaanbod</b>	ca. 5.178 m <sup>2</sup> wvo	ca. 5.393 m <sup>2</sup> wvo	ca. 6.046 m <sup>2</sup> wvo	ca. 6.406 m <sup>2</sup> wvo
<b>Huidig winkelaanbod</b>	ca. 6.806 m <sup>2</sup> wvo	ca. 7.140 m <sup>2</sup> wvo	ca. 7.140 m <sup>2</sup> wvo	ca. 8.340 m <sup>2</sup> wvo ***
<b>Indicatie uitbreidingsruimte</b>	ca. -1.088 m <sup>2</sup> wvo	ca. -2.033 m <sup>2</sup> wvo	ca. -1.093 m <sup>2</sup> wvo	ca. -1.933 m <sup>2</sup> wvo
***naast de uitbreiding van de Lidl in Sint-Maartensdijk wordt in dit scenario ook uitgegaan van een extra supermarkt in Tholen-stad van 1.200 m <sup>2</sup> wvo				

In het rapport is voor de marktruimteberekeningen gebruik gemaakt van een laag (ca. 26.200 inwoners) en hoog (29.547 inwoners) scenario qua bevolkingssprognose voor het jaar 2030. Het hoge bevolkingsscenario betekent dat alle door ons opgenomen woningbouwplannen daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

In alle berekeningen is er sprake van een substantieel overaanbod van ca. 1.000 tot 2.000 m<sup>2</sup>, zodat er geen sprake kan zijn van een kwantitatieve uitbreidingsruimte.

### Overwegingen/motivering per variant

Hoofdstuk 6 van het rapport van DTNP kan worden samengevat in deze tabel.

	Scenario 1: Uitbreiding Lidl in Sint-Maartensdijk, geen derde supermarkt Tholen	Scenario 2: Verplaatsing Lidl van Sint-Maartensdijk naar Tholen	Scenario 3: Uitbreiding Lidl in Sint-Maartensdijk, extra derde supermarkt Tholen
<b>Spreiding complete supermarkten over de hoofdkernen</b>	<b>+</b>	<b>—</b>	<b>+</b> *
<b>Spreiding supermarktvoorzieningen over de hele gemeente</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>— —</b>
<b>Effecten op overig supermarktaanbod in gemeente</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>— —</b>
<b>Effecten overig winkelaanbod in gemeente</b>	<b>—</b>	<b>— —</b>	<b>— —</b>

te verwachten positief effect **+**  
geen te verwachten positief of negatief effect **-**  
te verwachten negatief (tot zeer negatief) effect **—(—)**

De asterisk\* wijst op het feit dat er gebrek aan marktruimte is en daardoor een verstorend effect is op het overig bestaand supermarktaanbod en de investeringsbereidheid bij Lidl.

### **Verdere procedure/planning**

Wij stellen voor dat u dit rapport als uitgangspunt hanteert voor uw beleid inzake het behouden en realiseren van supermarkten in de gemeente Tholen voor de komende 10 jaar. Dat houdt dus in dat er de komende jaren geen derde supermarkt in Tholen-stad komt. Dat geeft “rust” en voorzienbaarheid in de ontwikkeling van alle kernen op het gebied van voorzieningenniveau en leefbaarheid. Gezien de uitkomsten van dit rapport en de waardering van de scenario's, rekening houdend met de marktruimteberekening, is de derde onderzoeksvraag, namelijk de beste locatie voor een derde supermarkt in Tholen-stad niet meer relevant.

### **Voorstel**

Wij stellen voor dat scenario 1 uit het rapport van DTNP gevolgd wordt, dat medewerking betekent aan de uitbreiding en verplaatsing van de Lidl binnen Sint-Maartensdijk. Dit is overeenkomstig ons principebesluit van 17 augustus 2021. Dat zorgt ervoor dat de bestaande spreiding van supermarkten binnen de gemeente Tholen behouden blijft. Hierdoor is een supermarkt van moderne maat voor alle inwoners van Tholen op aanvaardbare afstand gegarandeerd. Dit zal mogelijk het autonome proces van afname van reguliere detailhandel in de kernen kunnen beïnvloeden, maar leidt niet tot een negatief sterk effect op het functioneren van andere supermarkten en daarmee het basisvoorzieningenniveau voor de overige kernen. Dienovereenkomstig stellen wij u voor om geen medewerking te verlenen aan de realisatie van een derde supermarkt in Tholen-stad.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Tholen,

J.K. Fraanje      M.L.P. Sijbers  
secretaris        burgemeester