

Tholen, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse supermarktontwikkeling

Gemeente Tholen



titel rapport
**Tholen, Ruimtelijk-
functionele effecten-
analyse supermarktont-
wikkeling**

datum
7 september 2021

projectnummer
P04608

opdrachtgever
Gemeente Tholen

BRO
Projectleider
GW

Projectteam
DB

bron kافت
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3	7 Scenarioverkenning, locatieafweging en ruimtelijke effecten	19
1.1 Aanleiding	3	7.1 Scenario 1	19
1.2 Opzet onderzoek	3	7.2 Scenario 2	20
1.3 Dienstenrichtlijn	3	7.3 Conclusie scenario's	22
		7.4 Locatieafweging	22
2 Conclusies	5	Bijlage 1: Begrippenlijst	24
2.1 Beleidskaders	5	Bijlage 2: Beleidskader	26
2.2 Behoeft van het ruimtelijk verzorgingsgebied	5		
2.3 Scenarioverkenning	5		
2.4 Locatieafweging	6		
3 Kaders	7		
3.1 Verzorgingsgebied	7		
3.2 Economisch draagvlak	7		
3.3 Beleidstoets	8		
4 Trends en ontwikkelingen	9		
4.1 Dagelijkse sector algemeen	9		
4.2 Betekenis voor verzorgingsgebied	9		
5 Vraag/aanbod analyse	11		
5.1 Aanbod dagelijkse sector	11		
5.2 Leegstand	12		
5.3 Concurrerend aanbod in de omgeving	13		
5.4 Plannen en plancapaciteit	14		
6 Distributieve analyse	16		
6.1 Uitgangspunten	16		
6.2 Economisch functioneren	17		

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Naar aanleiding van enkele initiatieven van marktpartijen heeft de gemeente Tholen de vraag wat de mogelijkheden zijn voor uitbreiding van het supermarktaanbod in de gemeente. Indien er ruimte is voor een extra supermarktvestiging, is er de vraag welke locatie daarvoor het meest geschikt zou zijn. Om op deze vragen een antwoord te krijgen heeft de gemeente BRO gevraagd een onafhankelijk onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden in ruimtebehoefte en locatieafweging.

De achtergrond van het vraagstuk is als volgt:

- **Supermarktketen Lidl** (gevestigd in Sint-Maartensdijk) zou graag een nieuwe, grotere vestiging willen realiseren binnen de gemeente Tholen. Daarvoor heeft Lidl begin 2021 al een verzoek gedaan om te verhuizen naar het **bedrijventerrein van Sint-Maartensdijk**. Daarop is een positief advies gegeven door het College, omwille van behoud van de supermarkt voor de kern en de leefbaarheid. Het ontwikkelproces loopt nog, maar is vertraagd.
- In 2012 is door het College het besluit genomen tot realisatie van winkelcentrum Veste Tuin, waarin Albert Heijn en Aldi gezamenlijk gevestigd zijn. Daarbij is de toezegging gedaan dat er in de **eerste 10 jaar geen derde supermarkt in Tholen-stad** gevestigd zal worden. Deze termijn loopt echter bijna af.
- Binnen de plannen van **woningontwikkeling Buitenzorg** (ca. 230 woningen, zuidwesten van kern Tholen) is er ruimte voor het realiseren van een supermarkt. Er zijn aanwijzingen dat zowel supermarktketen **Jumbo als**

Lidl deze locatie op het oog hebben. Ten behoeve van Jumbo is door Rho adviseurs een QuickScan markt-ruimte opgesteld (d.d. 10-02-2021).

- In het noordwesten van de kern Tholen zijn er daarnaast plannen voor de **woningbouwontwikkeling Molenvliet** (ca. 400 – 450 woningen, waarvan ca. 220 woningen in Fase 1). Onderdeel van deze ontwikkeling is een nieuwe aansluiting op de Molenvlietsedijk op de N286. Indien een derde supermarkt zich zou kunnen vestigen in Tholen, is deze locatie ook een mogelijkheid.

1.2 Opzet onderzoek

In dit onderzoek worden de mogelijkheden voor uitbreiding van het supermarktaanbod in de gemeente Tholen onderzocht en wordt een locatieafweging gemaakt. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Welke ruimte is er voor uitbreiding van het supermarktaanbod in de gemeente Tholen en, indien er ruimte is voor uitbreiding, wat zou de beste locatie voor een extra supermarktvestiging zijn?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan een eventuele supermarkuitbreiding onderzocht wordt binnen de gemeente Tholen en in het bijzonder de kern Tholen. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten in beeld gebracht, in het bijzonder de effecten op het aanbod in Tholen-stad, Oud-Vossemeer, Poortvliet en Sint-Maartensdijk.

Indien er ruimte is voor uitbreiding van het supermarktaanbod wordt ook gekeken naar de locatieafweging. Hierbij

wordt onderzocht wanneer een uitbreiding passend is (nu of over 5/10 jaar), wat qua structuur van de verschillende ker- nen in de gemeente de beste locatie zou zijn en of er een scenario is waarin een supermarkt in Sint-Maartensdijk be- houden kan blijven.

Voor het bepalen van de behoefte en de locatieafweging is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsplan provincie Zeeland (2018);
- Omgevingsverordening provincie Zeeland 2018 (1 juli 2021);
- Detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020 (2014);
- Notitie Binnenstad Tholen (2013);
- Locatus Verkooppunt Verkenner (peildatum 17 augustus 2021);
- Retailinsiders Omzetkengetallennotitie 2020 (2021).

De conclusies en antwoorden op de onderzoeksvraag zijn opgenomen in hoofdstuk 2. De overige hoofdstukken en bijla- gen kunnen worden beschouwd als analytische onderbou- wing van hoofdstuk 2.

1.3 Dienstenrichtlijn

Uit jurisprudentie¹ volgt dat detailhandelsactiviteiten gezien moeten worden als 'dienst' in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn. Dat betekent dat eventuele beperkingen die gesteld worden aan de (nieuw)vestiging van detailhandel, zeer goed gemotiveerd moeten worden. Ook eventuele vesti- gingsbeperkingen die zijn opgenomen in bestemmingsplan- nen, zoals regels omtrent branchering, minimale/maximale oppervlakte of maximaal aantal vestigingen, getoetst moeten worden aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn. Daarin is bepaald dat vestigingsbeperkin-

¹ ABRS 20 juni 2018, 201309296/5/R3 (Appingedam).

gen in bestemmingsplannen niet-discriminerend, noodzakelijk en evenredig moeten zijn. Onderstaand wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe vestigingsbeperkingen voldoen aan de voorwaarden uit de Dienstenrichtlijn.

- De vestigingsbeperkingen in een bestemmingsplan gelden voor eenieder, ongeacht nationaliteit of vestigingsland, waarmee deze **niet-discriminerend** zijn.
- Ook kunnen vestigingsbeperkingen aan de eis van **noodzakelijkheid** voldoen als deze zijn gericht op het behoud van de leefbaarheid van het (stads)centrum of in de wijken en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid, want dit is een dwingende reden van algemeen belang. Van beide voornoemde voorwaarden, heeft de Raad van State al aangegeven dat hieraan bij bestemmingsplannen naar verwachting meestal wel aan voldaan wordt of kan worden.
- Bij beantwoording van de vraag of vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen **evenredig** zijn, moet gemotiveerd worden dat de beperkingen evenredig zijn in relatie tot het doel ervan. Dus dat ze geschikt zijn om het nastreefde doel (behoud leefbaarheid c.q. voorkomen leegstand) te bereiken, ze niet verder dan gaan nodig en het doel niet met minder beperkende maatregelen bereikt kan worden. Van belang hierbij is dat in algemene zin gesteld kan worden dat de regels in een bestemmingsplan een geschikt en niet te vergaand middel zijn het doel te bereiken. Van belang hierbij is met name de wijze waarop de regeling geformuleerd is (te vergaand beperkend of niet?) en de onderbouwing die hieraan ten grondslag ligt. Hierbij moet het doel van de regeling duidelijk en goed gemotiveerd zijn vanuit ruimtelijke motieven. Hoewel dit al gebruikelijk is in de Nederlandse ruimtelijke ordeningspraktijk, is hier door de Dienstenrichtlijn nog een extra dimensie aan toegevoegd. Het onderliggende doel (bijvoorbeeld leefbaarheid van het centrum) moet feitelijk onderbouwd zijn en men kan niet volstaan

met algemene ervaringsgegevens. De motiveringseis is dus aanzienlijk zwaarder geworden.

2 Conclusies

2.1 Beleidskaders

- De provinciale Omgevingsverordening (zie bijlage 2) zet in op bundeling en concentratie van detailhandel in bestaande kernwinkelgebieden. Dit draagt bij aan het bevorderen van de leefbaarheid van de binnensteden en dorpscentra en het voorkomen van leegstand in deze gebieden.
- Een bestemmingsplan dat geen bijdrage levert aan bundeling en concentratie is in beginsel strijdig met het beleidsdoel. Hierbij bestaat wel afwegingsruimte. Bijvoorbeeld een supermarkt die ruimtelijk (in verband met omvang en verkeersontsluiting) aantoonbaar niet inpasbaar is in het kernwinkelgebied mag op enige afstand van het kernwinkelgebied, binnen bestaand stedelijk gebied worden toegestaan. Ook een bestaande winkel buiten het kernwinkelgebied kan enige ontwikkelingsruimte worden geboden. Hiervoor is wel een goede motivering nodig omdat een dergelijke situatie per definitie niet bijdraagt aan bundeling en concentratie in het kernwinkelgebied. In die situaties zal maatwerk moeten worden geleverd waarbij per geval, vanuit het beginsel van een goede ruimtelijke ordening en na weging van de betrokken belangen, een keuze moet worden bepaald.
- De grootste kern in de gemeente is Tholen-stad, met tevens het grootste winkelaanbod. De doelstelling is om een compact winkel- en horecagebied te krijgen. Het ligt voor de hand om het winkelgebied te beperken tot de Eendrachtsweg, Botermarkt, Kerkstraat en Markt en de horeca tot de Kaay. Belangrijk daarbij zijn uiteraard de verbindingen door Brugstraat en Stoofstraat en de verbinding naar de winkels in VesteTuin, waar o.a. ruimte is voor de grote supermarkten in de kern. De supermarkten in VesteTuin moeten voldoende aanbod hebben om

aanloop te blijven genereren. Supermarkten hebben een belangrijke functie als trekker voor de kern.

2.2 Behoeft van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen en dus in potentie ook de grootste omzetteffekten, wordt doorgaans als verzorgingsgebied gehanteerd. Dit onderzoek gaat uit van de gemeente Tholen als verzorgingsgebied, mede gezien de geografische ligging.

Kwantitatieve behoefte

- Het dagelijks aanbod in de gemeente Tholen funktioneert momenteel op een vloerproductiviteit van circa € 7.175 per m² vwo. Dit ligt iets onder het landelijke vijfjaarsgemiddelde (-5%). Voor een 'landelijk' gelegen gebied is dit vrij hoog. Op basis hiervan moet geconcludeerd worden dat het dagelijks aanbod momenteel goed en gezond kan functioneren.
- Richting 2030 neemt de bevolking in de gemeente Tholen iets toe en daardoor ook de bestedingen. Bovendien is de aanname dat de bestedingen met 5% toenemen tot 2030. De toekomstige vloerproductiviteit komt dan te liggen op € 7.825 per m² vwo.
- Gebruiken we de huidige vloerproductiviteit van € 7.175 per m² vwo als norm voor goed functioneren (uitgaande van een evenwichtssituatie) en zetten we de toekomstige vloerproductiviteit hier tegen af, dan ontstaat in de toekomst ruimte voor een uitbreiding van het dagelijks winkelaanbod van 800 m² vwo.

Kwalitatieve behoefte

- Binnen het verzorgingsgebied is sprake van een fijnmazige boodschappenstructuur, wat betekent dat inwoners

dichtbij huis toegang hebben tot levensmiddelen. Dit is positief voor de leefbaarheid.

- Uit de analyse blijkt dat er een redelijke diversiteit bestaat aan supermarkten, met name in formule. Dit is positief voor de consumentenverzorging en keuzemogelijkheden. De meeste supermarkten zijn relatief kleinschalig, echte grootschalige supermarkten zijn er niet.

2.3 Scenarioverkenning

In tabel 7.1 is een eendoordeel van de scenario's weergegeven. Indien alle aspecten worden meegenomen blijkt dat scenario **1c** of **scenario 2b** het meest wenselijk is.

- **Scenario 1c:** In het geval alleen de supermarkt in Sint-Maartensdijk wordt uitgebreid naar een moderne maat, treedt geen negatief omzetteffect op voor het overige aanbod. De consument in Sint-Maartensdijk gaat erop vooruit, de consument in Tholen-stad beschikt op dit moment al over een ruim supermarktaanbod.
- **Scenario 2b:** Met de realisatie van een derde supermarkt in Tholen-stad (discounter) en het behoud van een supermarkt in Sint-Maartensdijk worden de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging het meest versterkt. Er treedt een omzetteffect op van ca. -5% ten opzichte van de huidige vloerproductiviteit. Een dergelijke daling wordt gewoonlijk gerekend tot het ondernemersrisico en zal normaliter niet resulteren in een verdringing van bestaand dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Tholen.

Behoud van een supermarkt in Sint-Maartensdijk kan via verschillende constructies: de discounter blijft in de huidige vorm behouden, er komt een andere supermarkt voor in de plaats of de Spar supermarkt krijgt de mogelijkheid om uit te breiden (waarbij uitgangspunt is dat het aantal meters totaal in Sint-Maartensdijk niet uitbreidt ten opzichte van de huidige

situatie). Idealiter beschikt de kern Sint-Maartensdijk in de toekomst over een moderne supermarkt.

De keuze voor een scenario hangt mede af van de waarde die de gemeente toekent aan de consumentenverzorging van de kern Sint-Maartensdijk versus de consumentenverzorging van (nieuwe) inwoners van Tholen-stad en de (potentiële) effecten op het bestaande winkelaanbod.

2.4 Locatieafweging

2.4.1 Tholen-stad

Bij keuze voor een scenario met een derde supermarkt in Tholen-stad, wordt **de locatie Molenvliet het meest geschikt** geacht. Doorslaggevend daarbij is dat een de supermarkt op deze locatie zowel goed bereikbaar is voor consumenten uit andere kernen, als voor inwoners van het zuidelijk deel van Tholen-stad en de nieuw te ontwikkelen woningbouwlocaties. Op dit moment is duidelijk dat onderdeel van de ontwikkeling Molenvliet een aansluiting op de Molenvlietsedijk op de N268 is, waardoor de supermarkt goed bereikbaar is vanuit de andere kernen.

Afhankelijk van het uiteindelijke scenario (wel / niet behoud van supermarkt in Sint-Maartensdijk) en de waarde die gehecht wordt aan de consumentenverzorging van inwoners van het zuidelijk deel van Tholen versus de consumentenverzorging van inwoners van andere kernen, zijn **ook de locaties Buitenzorg en de Veste-Tuin in principe geschikt**.

- Voor **Buitenzorg** is nog niet bekend hoe de ontsluiting van de woonwijk zal zijn en hoe goed een eventuele nieuwe supermarkt bereikbaar is voor inwoners uit andere kernen, maar deze locatie ligt hoe dan ook verder verwijderd van de N286 dan de locatie Molenvliet.
- Voor zover ruimtelijk inpasbaar is ook **Veste-Tuin** (en naastgelegen bedrijventerrein) een geschikte locatie, die

tevens voldoet aan de provinciale eisen. Deze locatie is echter minder goed bereikbaar voor inwoners van het zuidelijk deel van Tholen-stad en de nieuw te ontwikkelen woningbouwlocaties. Bovendien is ook de meerwaarde van een cluster van 3 moderne supermarkten ten opzichte 2 supermarkten beperkt.

Een locatie in de binnenstad van Tholen is niet geschikt omdat hier geen ruimtelijke mogelijkheden zijn.

Een aandachtspunt bij zowel de locatie Molenvliet als Buitenzorg een nadere onderbouwing van de locatiekeuze noodzakelijk is in relatie tot het provinciaal beleid. Immers, een supermarkt die ruimtelijk (in verband met omvang en verkeersontsluiting) aantoonbaar niet inpasbaar is in het kernwinkelgebied mag op enige afstand van het kernwinkelgebied, binnen bestaand stedelijk gebied worden toegestaan.

2.4.2 Sint-Maartensdijk

Wat betreft een locatie voor een supermarkt in Sint-Maartensdijk gaat de voorkeur uit naar een moderne supermarkt in het centrum van Sint-Maartensdijk. Lidl heeft aangegeven dat zij geen kansen zien in het behouden van de supermarkt op de huidige locatie. In geval van **scenario 1c** (Uitbreiding supermarkt Sint-Maartensdijk) is daarom, puur vanuit de consumentenverzorging van inwoners in Sint-Maartensdijk gedacht, behoud van Lidl door verplaatsing naar het bedrijventerrein een mogelijkheid. Ook al is er op deze locatie geen aansluiting van de supermarkt op omliggend aanbod. De consumentenverzorging en behoud van leefbaarheid weegt in dat geval zwaarder dan de detailhandelsstructuur.

In **scenario 2b** is de locatie afhankelijk van de uiteindelijke constructie (behoud kleinschalige Lidl, andere supermarkt of uitbreiding Spar). Omwille van combinatiebezoek en relatie met omliggende winkels en voorzieningen heeft ook dan een

locatie in het centrum de voorkeur. Omdat per saldo dan geen uitbreiding van supermarktmeters aan de orde is, lijkt dat ook haalbaar te kunnen zijn.

3 Kaders

3.1 Verzorgingsgebied

Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen en dus in potentie ook de grootste omzetteffecten, wordt doorgevoerd als verzorgingsgebied gehanteerd. Dit onderzoek gaat uit van de gemeente Tholen als verzorgingsgebied, mede gezien de geografische ligging.

3.2 Economisch draagvlak

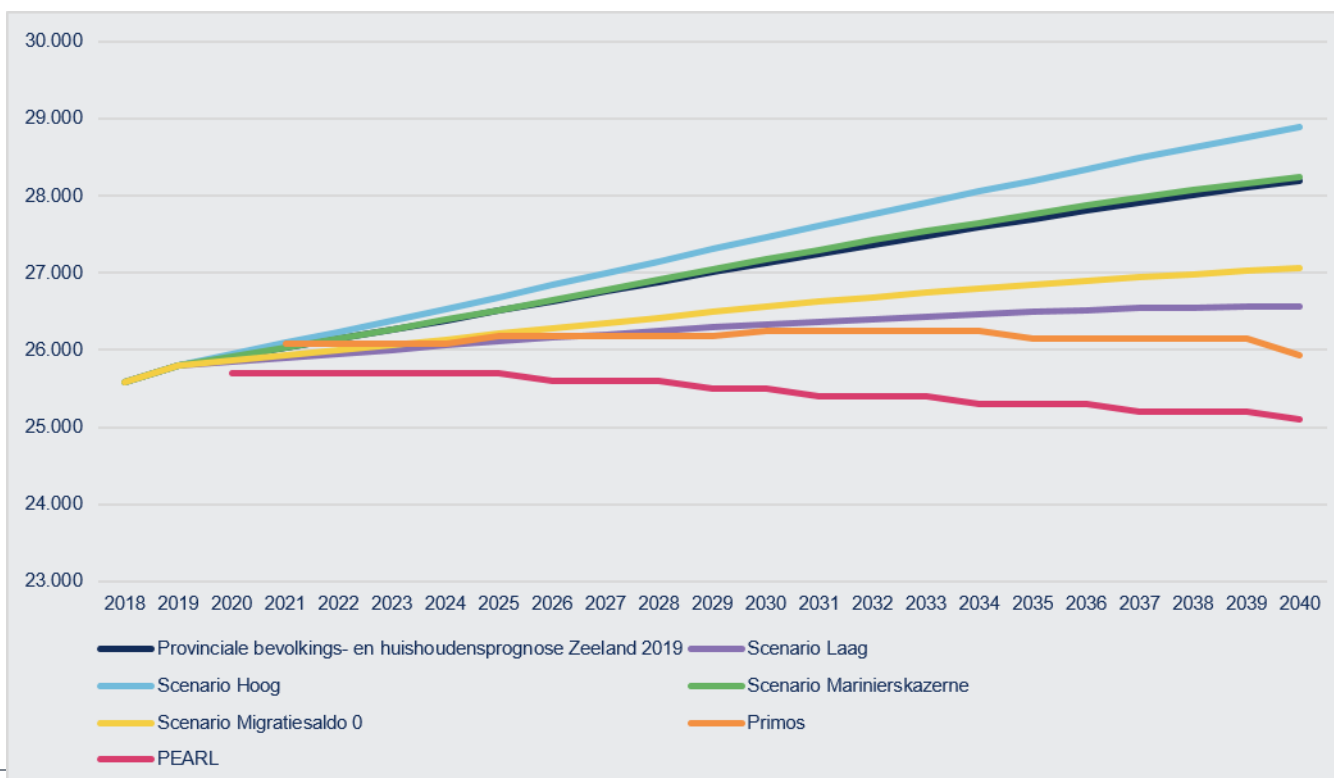
Verzorgingsgebied

- In het verzorgingsgebied wonen 26.085 mensen.² De huidige provinciale prognose (2019) gaat uit van een groei van de bevolking in de gemeente Tholen van ca. 1.500 inwoners in de periode 2019-2030 (tot 27.130 inwoners in 2030), en ca. 1.000 inwoners in de periode 2030-2040 (tot 28.200 inwoners in 2040).³ Dit betekent een groei van het economisch draagvlak voor detailhandelsvoorzieningen.
- Om op een goede manier om te gaan met onzekerheden zijn scenario's een belangrijk onderdeel van de Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2019. In figuur 3.1 is de bevolkingsprognose voor de gemeente Tholen tot 2040 weergegeven, waarbij niet alleen de 'standaard' prognose maar ook de vier scenario's weergegeven zijn en de landelijke prognosemodellen Primos en PEARL. Duidelijk is dat de landelijke prognosemodellen een negatiever beeld schetsen dan de provinciale prognose en scenario's, die juist uitgaan van een toename van het aantal inwoners met name door de hoogte van de migratie.

- In het verzorgingsgebied is het aandeel 65-plussers momenteel 19%. Tot 2025 neemt dit aandeel toe tot bijna 21%. Dit is vergelijkbaar met de vergrijzing landelijk. Een vergrijzende bevolking onderstreept het belang van moderne boodschappenvoorzieningen dicht bij huis die gemakkelijk, efficiënt en doelgericht bezocht kunnen worden.

Toeristische bestedingen (toevloeiing)

Naast de bestedingen van de inwoners uit het verzorgingsgebied zijn in Tholen ook toeristische bestedingen relevant. In 2020 telde het eiland Tholen 315.000 overnachtingen. Daarbij is van belang te realiseren dat de cijfers de laatste jaren nog gunstiger waren: in 2019 waren er 342.000 overnachtingen. Als gevolg van het uitblijven van de buitenlandse gast door corona zijn deze cijfers wat teruggezaakt. Daarentegen is de Nederlandse gast terug van weggeweest: in 2020 is een stijging te zien van het aantal Nederlandse overnachtingen in Zeeland. Daarmee doet Zeeland het beter dan de landelijke trend.⁴



Figuur 3.1: Bevolkingsontwikkeling gemeente Tholen tot 2040 (diverse scenario's en modellen)

² CBS Kerncijfers wijken en buurten 2021.

³ Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2019.

⁴ Kenniscentrum Kusttoerisme (2021). Kerncijfers Verblijfstoerisme Zeeland 2020.

3.3 Beleidsstoets

Beleidskaders

- De provinciale Omgevingsverordening (zie bijlage 2) zet in op bundeling en concentratie van detailhandel in bestaande kernwinkelgebieden. Dit draagt bij aan het bevorderen van de leefbaarheid van de binnensteden en dorpscentra en het voorkomen van leegstand in deze gebieden.
- Een bestemmingsplan dat geen bijdrage levert aan bundeling en concentratie is in beginsel strijdig met het beleidsdoel. Hierbij bestaat wel afwegingsruimte. Bijvoorbeeld een supermarkt die ruimtelijk (in verband met omvang en verkeersontsluiting) aantoonbaar niet inpasbaar is in het kernwinkelgebied mag op enige afstand van het kernwinkelgebied, binnen bestaand stedelijk gebied worden toegestaan. Ook een bestaande winkel buiten het kernwinkelgebied kan enige ontwikkelingsruimte worden geboden. Hiervoor is wel een goede motivering nodig omdat een dergelijke situatie per definitie niet bijdraagt aan bundeling en concentratie in het kernwinkelgebied. In die situaties zal maatwerk moeten worden geleverd waarbij per geval, vanuit het beginsel van een goede ruimtelijke ordening en na weging van de betrokken belangen, een keuze moet worden bepaald.
- De grootste kern in de gemeente is Tholen-stad, met tevens het grootste winkelaanbod. De doelstelling is om een compact winkel- en horecagebied te krijgen. Het ligt voor de hand om het winkelgebied te beperken tot de Eendrachtsweg, Botermarkt, Kerkstraat en Markt en de horeca tot de Kaay. Belangrijk daarbij zijn uiteraard de verbindingen door Brugstraat en Stooftstraat en de verbinding naar de winkels in VesteTuin, waar o.a. ruimte is voor de grote supermarkten in de kern. De supermarkten in VesteTuin moeten voldoende aanbod hebben om aanloop te blijven genereren. Supermarkten hebben een belangrijke functie als trekker voor de kern.

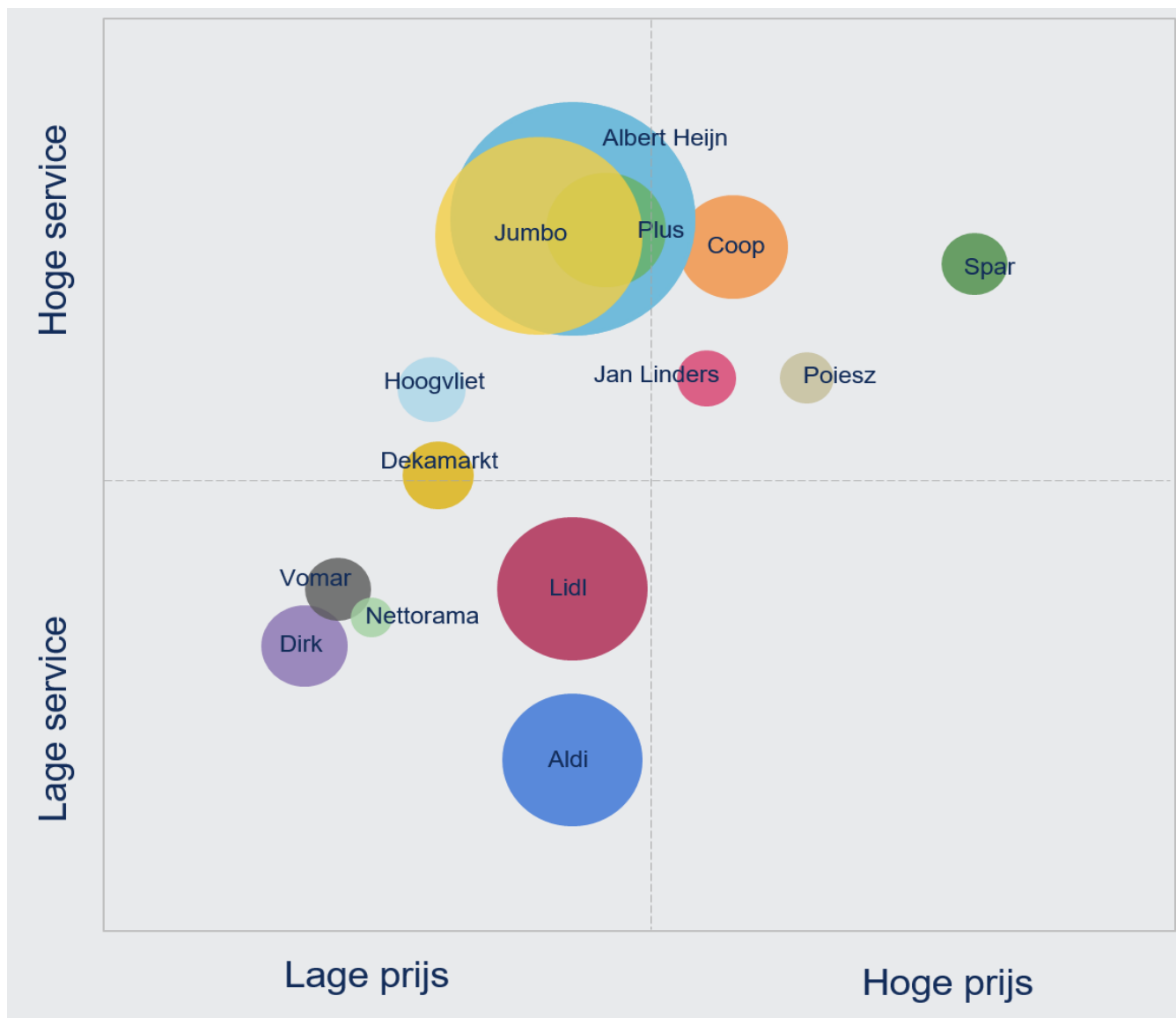
4 Trends en ontwikkelingen

4.1 Dagelijkse sector algemeen

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging. Figuur 4.1 geeft een overzicht van de segmentering van supermarkten. Figuur 4.2 schetst de algemene landelijke trends op het gebied van boodschappen, zowel aan de aanbod- als de vraagkant⁵.

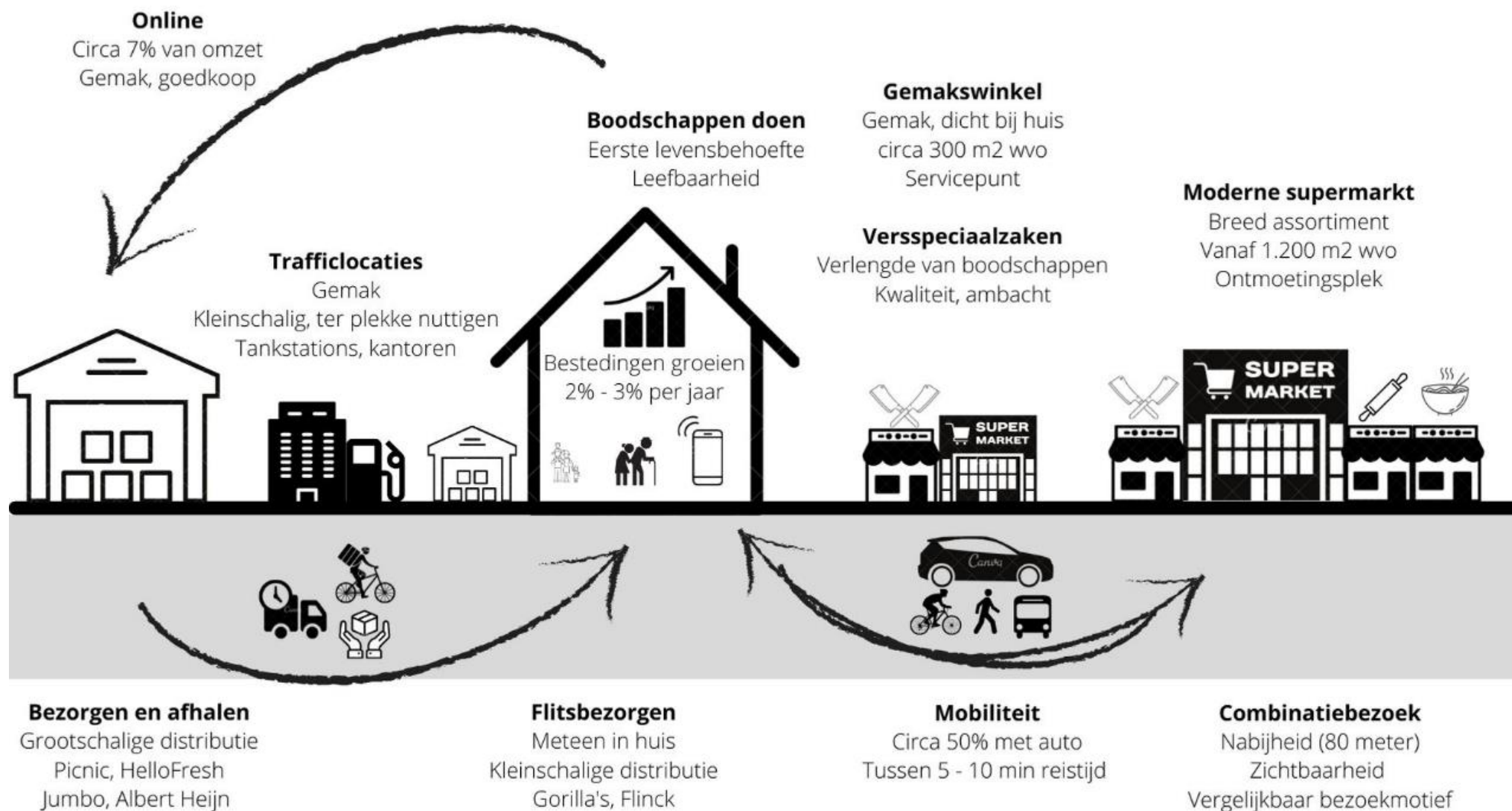
4.2 Betekenis voor verzorgingsgebied

- Binnen het verzorgingsgebied is sprake van een fijnmazige boodschappenstructuur, wat betekent dat inwoners dichtbij huis toegang hebben tot levensmiddelen. Dit is positief voor de leefbaarheid.
- Uit de analyse (zie hoofdstuk 5) blijkt dat er een redelijke diversiteit bestaat aan supermarkten, met name in formule. Dit is positief voor de consumentenverzorging en keuzemogelijkheden. De meeste supermarkten zijn relatief kleinschalig, echte grootschalige supermarkten zijn er niet.
- Dorpscentra kunnen zich in toenemende mate onderscheiden als aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen (met aan de basis een sterke supermarkt) en frequent benodigde niet-dagelijkse aankopen in de nabijheid van de consument. Dit aangevuld met andere voorzieningen (horeca, diensten, zorg, afhaalpunt). Het perspectief van deze centra is in de basis goed, mits bereikbaarheid en parkeren op orde zijn. Er treedt een verschuiving op van winkelgebied naar een breed voorzieningencentrum voor de directe woonomgeving.



Figuur 4.1: Segmentering supermarkten

⁵ Gehanteerde bronnen: Marshoek (2019), Benchmark Supermarkten, Retailinsiders (2020), Omzetkengetallennotitie, Rabobank (2021), ABN AMRO (2021) brancheonderzoek, Deloitte (2020), Consumentenonderzoek.



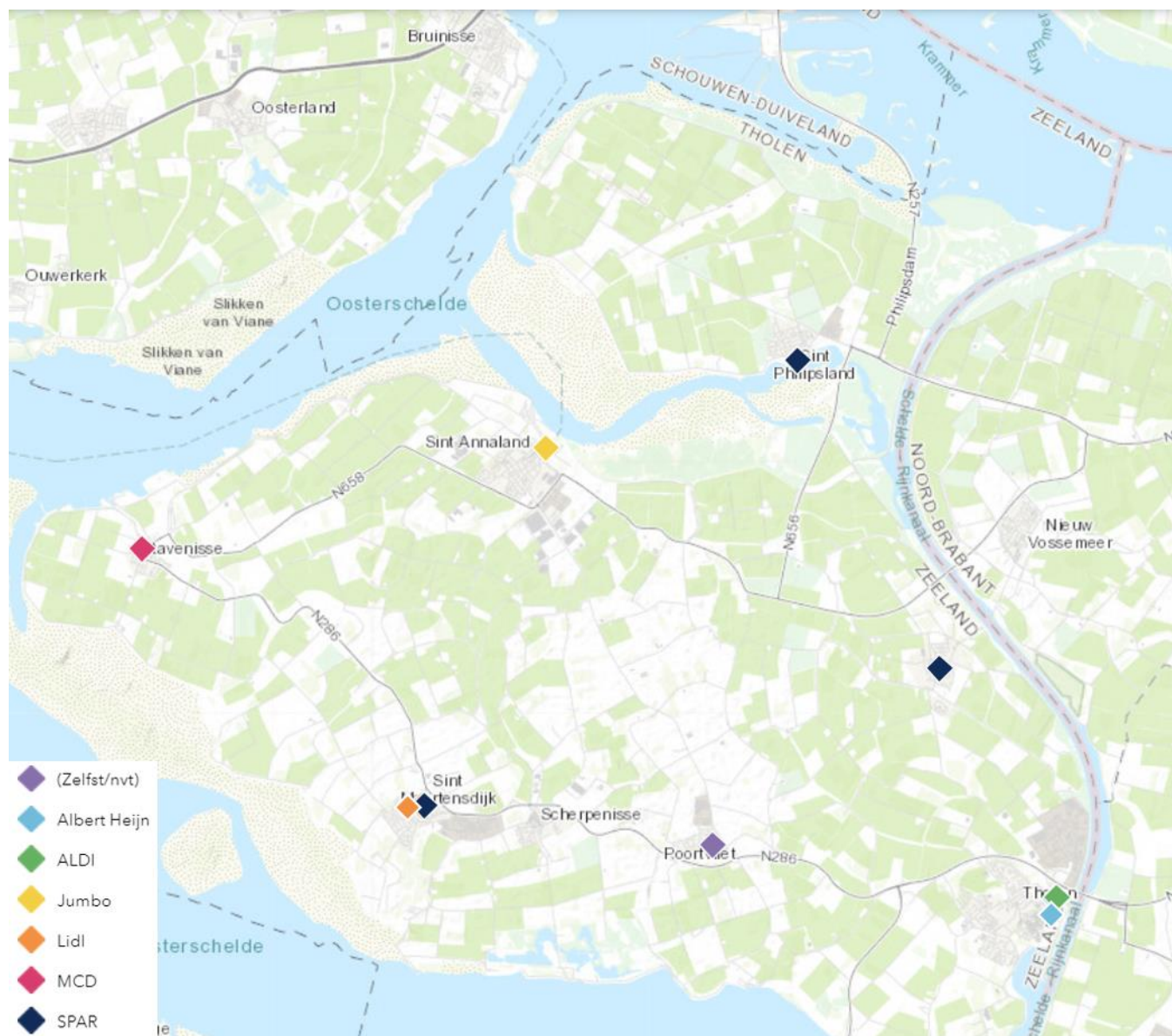
Figuur 4.2: Overzicht trends dagelijkse artikelen, specifiek supermarkten

5 Vraag/aanbod analyse

5.1 Aanbod dagelijkse sector

Gemeente Tholen⁶

- Het dagelijks artikelenaanbod in de gemeente Tholen bestaat uit 36 winkels met een totale omvang van 8.598 m² wvo. Dit betekent 334 m² wvo per 1.000 inwoners. Ten opzichte van het landelijke gemiddelde van 379 m² wvo per 1.000 inwoners is dit relatief beperkt. Dit geldt ook in vergelijking met het provinciaal gemiddelde (468 m² wvo).
- De stad Tholen is de grootste kern van het eiland, met het grootste en meest complete winkelaanbod in dagelijkse goederen. Het winkelaanbod in de dagelijkse sector heeft hier een omvang van 3.259 m² wvo verdeeld over 15 verkooppunten. Hiermee is het aanbod minimaal twee keer zo groot als in de andere kernen (tabel 5.1). De omvang van het aanbod in m² wvo per 1.000 inwoners is het grootst in de kern Sint-Maartensdijk
- De gemeente Tholen heeft 9 supermarkten met een totale omvang van circa 6.800 m² wvo. Dit betekent 264 m² wvo per 1.000 inwoners, wat iets beperkter is dan het landelijk gemiddelde met 272 m² wvo per 1.000 inwoners. Provinciaal ligt het gemiddelde zelfs op 328 m² wvo per 1.000 inwoners.
- Het relatief beperkte dagelijkse artikelenaanbod kan worden verklaard door de tamelijk afgezonderde ligging van de gemeente. Het aanbod heeft een lokale functie, maar trekt weinig bezoekers aan van buiten de regio (met uitzondering van toeristen in met name de zomerperiode).



Figuur 5.1: Supermarkten gemeente Tholen

⁶ Bron: Locatus, peildatum 17 augustus 2021.

- Het supermarktaanbod in de gemeente Tholen bestaat uit full service supermarkten zoals Albert Heijn, Jumbo en Spar. Daarnaast beschikt de gemeente over de discountformules Aldi, Lidl en MCD. Verder is er nog een kleinere zelfstandige supermarkt namelijk Attent Jansen (tabel 5.2).
- Albert Heijn in VesteTuin is met een omvang van 1.470 m² wvo de grootste supermarkt, gevolgd door Jumbo (1.150 m² wvo) in Sint-Annaland. Echte grootschalige supermarkten zijn er niet. De meeste supermarkten zijn relatief kleinschalig, wat resulteert in een fijnmazige supermarktstructuur binnen de gemeente.

5.2 Leegstand

- In de gemeente Tholen staan 24 panden leeg, met een totale omvang van 5.574 m² wvo. Ten opzichte van het totale aanbod betekent dit een leegstandspercentage van 12,1% in het aantal verkooppunten en 5,8% in aantal m² wvo. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde is de leegstand in de gemeente Tholen in aantal verkooppunten bovengemiddeld (8,0% landelijk), maar in omvang relatief beperkt (7,6% landelijk). Dit betekent dat er relatief veel, maar kleine panden leeg staan.
- In figuur 5.2 is de leegstand in Tholen naar tijdsduur weergegeven. Hieruit blijkt enerzijds dat de leegstand voornamelijk gevestigd is in de centrumgebieden. Er is vooral leegstand in het centrum van Sint-Maartensdijk, gevolgd door Centrum Tholen. Daarnaast blijkt dat er ongeveer evenveel leegstand is van korte duur (< 1 jaar) als van structurele duur (> 3 jaar). Bijna de helft van de leegstaande panden is in verbouw. Dit is relatief veel in vergelijking met het landelijke beeld.
- In tabel 5.3 is de top 5 grootste leegstaande panden in de gemeente Tholen weergegeven. Hieruit blijkt ook dat de leegstand in Tholen relatief kleinschalig is. Op basis

Tabel 5.1: Dagelijks aanbod gemeente Tholen uitgesplitst per kern

Kern	Aantal	WVO (m ²)	WVO (m ²) / 1.000 inw.	Waarvan supermarkten	WVO (m ²)	WVO (m ²) / 1.000 inw.
Oud-Vossemeer	2	679	251	1	667	247
Poortvliet	1	220	132	1	220	132
Sint Philipsland	3	648	247	1	612	233
Sint-Annaland	5	1.297	348	1	1.152	309
Sint-Maartensdijk	7	1.847	535	2	1.288	373
Stavenisse	3	648	382	1	601	355
Tholen	15	3.259	405	2	2.266	281
Totaal gemeente	36	8.598	334	9	6.806	264

Tabel 5.2: Overzicht supermarkten gemeente Tholen

Naam	Straat	Winkelgebied / kern	WVO (m ²)
Albert Heijn	Terreplein 4	VesteTuin Tholen	1.469
Jumbo	Spuistraat 1	Centrum Sint-Annaland	1.152
Lidl	Markt 23-27	Centrum Sint-Maartensdijk	867
Aldi	Terreplein 8	VesteTuin Tholen	797
Spar	Molenstraat 1	Bebouwde kom Oud-Vossemeer	667
Spar	Achterstraat 52-54	Centrum Sint Philipsland	612
MCD	Voorstraat 25	Bebouwde kom Stavenisse	601
Spar	Markt 33-34	Centrum Sint-Maartensdijk	421
Attent Jansen	Zuidstraat 2	Bebouwde kom Poortvliet	220

van eigen gegevens van de gemeente Tholen blijkt bovendien dat van deze vijf panden, vier panden inmiddels niet meer leegstaan.

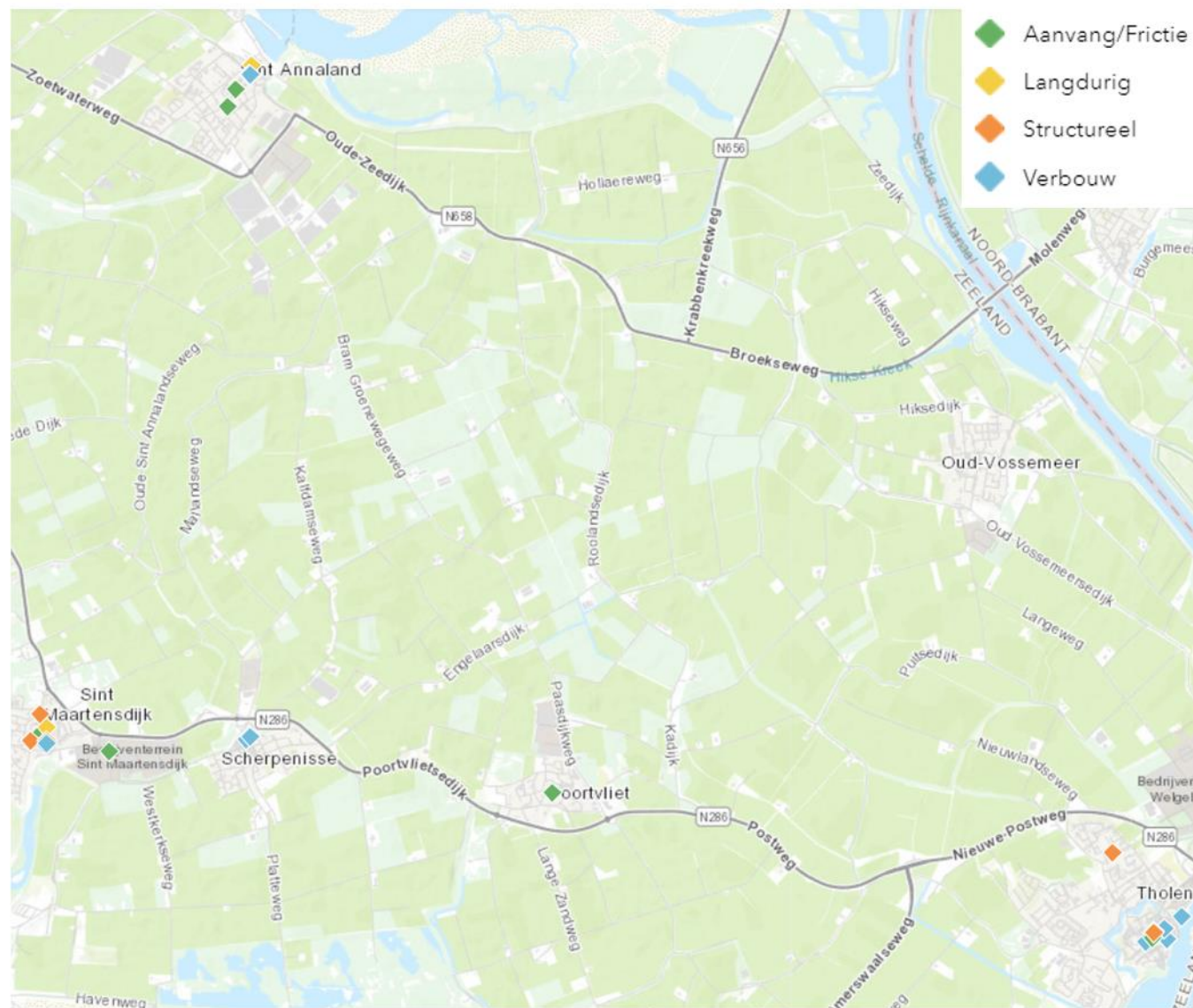
Tabel 5.3: Overzicht 5 grootste leegstaande panden (Locatus 2021)

Adres	Winkelgebied / kern	WVO (m ²)	Opmerking o.b.v. data gemeente
Nijverheids- weg 4	Bedrijfsterrein Sint-Maartensdijk	2.267	Pand wordt momenteel aan diverse bedrijven verhuurd voor opslag.
Korte Vest 16A	Centrum Sint-Maartensdijk	875	-
Kotterstraat 61	Bebouwde kom Tholen	594	Pand is gesloopt en daarvoor komen woningen in de plaats.
Voorstraat 56	Centrum Sint-Annaland	361	Pand wordt verbouwd tot brasserie, appartementen en overige bedrijfsruimten.
Kerkstraat 24-26	Centrum Tholen	229	Pand is sinds 1 september ingevuld.

5.3 Concurrerend aanbod in de omgeving

Aangezien Tholen een eiland is, vloeit er weinig koopkracht af naar plaatsen buiten de gemeente. Aan de noord-, west- en zuidkant vormt het water immers een natuurlijke barrière. Aan de oostzijde grenst Tholen aan de provincie Noord-Brabant. Hier liggen enkele plaatsen op relatief korte afstand die koopkracht trekken vanuit de gemeente Tholen:

- **Bergen op Zoom** is de meest nabije grotere stad voor de inwoners van de gemeente Tholen met een sterke combinatie van doelgerichte en dagelijkse winkels en goed parkeren. Inwoners uit Tholen zijn met name voor niet-dagelijkse aankopen (kleding, schoenen) op Bergen op Zoom geïntereerd. Zowel het centrum van Bergen



Figuur 5.2: Leegstand gemeente Tholen

op Zoom als winkelcomplex De Zeeland trekken bezoekers aan uit de gemeente Tholen. Uit het in 2015 uitgevoerde koopstromenonderzoek komt naar voren dat 57% van de responderende inwoners van de gemeente Tholen aangeeft het meest aan recreatieve winkelaankopen te besteden in het centrum van Bergen op Zoom. Voor doelgerichte aankopen is dit 31%, terwijl ook de 'Woonboulevard' (van Konijnenburgweg) nog 9% scoort. Voor supermarkten en levensmiddelen speciaalzaken gaan Tholenaren maar beperkt naar Bergen op Zoom (al is daar met de komst van De Zeeland wel verandering in gekomen). Persoonlijke verzorgingsartikelen (drogistierijen, parfumerieën) worden er wel gekocht (11% besteed hier het meest).

- **Steenbergen** beschikt in het centrum over supermarkten Albert Heijn (1.710 m² wvo), Aldi (767 m² wvo) en Krówka (449 m² wvo), aangevuld met een breed niet-dagelijks winkelaanbod en horeca. Daarnaast is aan het Floraplein een grootschalige Jumbo gevestigd (1.750 m² wvo) en langs de Burgemeester van Loonstraat een Lidl (834 m² wvo). Met name inwoners van het noordelijk deel van Tholen zijn deels op Steenbergen gericht.
- **Halsteren** beschikt in het centrum over o.a. supermarkten Plus (1.378 m² wvo) en Albert Heijn (1.050 m² wvo) aangevuld met een breed dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod. Daarnaast is er langs de Steenbergerweg een Lidl (1.309 m² wvo) gevestigd. Voor inwoners van Tholen is dat de meest dichtstbijzijnde vestiging van Lidl.

5.4 Plannen en plancapaciteit

Plannen en initiatieven

Op basis van artikelen en bekendmakingen is geanalyseerd welke harde en zachte plannen er bestaan die relevant zijn

voor de behoefte en effecten. Samenvattend is het volgende relevant.

- **Supermarktketen Lidl** (gevestigd in Sint-Maartensdijk) zou graag een nieuwe, grotere vestiging willen realiseren binnen de gemeente Tholen. Daarvoor heeft Lidl begin 2021 al een verzoek gedaan om te verhuizen naar het **bedrijventerrein van Sint-Maartensdijk**. Daarop is een positief advies gegeven door het College, omwille van behoud van de supermarkt voor de kern en de leefbaarheid. Het ontwikkelproces loopt nog, maar is vertraagd.
- In totaal zijn in de gemeente **harde plannen** voor de bouw van **469 woningen**. De meeste woningen staan gepland in Tholen (154), gevolgd door Sint-Annaland (145). Ook in Sint-Maartensdijk staat een groot aantal woningen op de planning (63). In de overige kernen is het aantal woningen kleinschaliger van aard: Poortvliet (35), Oud-Vossemeer (31), Sint Philipsland (21), Stavenisse (15) en Scherpenisse (5).⁷ De grootste ontwikkelingen zijn Buitenzorg (zacht) en Molenvliet (deels hard en zacht) in Tholen.
 - Binnen de plannen van **woningontwikkeling Buitenzorg** in het zuidwesten van de kern Tholen (totaal ca. 230 woningen, waarvan op dit moment 35 woningen met een zachte status zijn opgenomen in de woningbouwplanning) is er ruimte voor het realiseren van een supermarkt. Er zijn aanwijzingen dat zowel supermarktketen **Jumbo als Lidl** deze locatie op het oog hebben. Ten behoeve van Jumbo is door Rho adviseurs een QuickScan marktruimte opgesteld (d.d. 10-02-2021).
 - In het noordwesten van de kern Tholen zijn er plannen voor de **woningbouwontwikkeling Molenvliet** (totaal ca. 400 – 450 woningen, waarvan ca. 220

woningen in Fase 1, op dit moment 60 woningen met de status hard en 180 woningen met de status zacht opgenomen in de woningbouwplanning). Onderdeel van deze ontwikkeling is een nieuwe aansluiting op de Molenvlietsedijk op de N286.

Harde plancapaciteit

Detailhandel, of een specifieke vorm, wordt in diverse bestemmingen toegestaan, zoals de bestemming detailhandel, gemengd of bedrijf. Per definitie is sprake van relatief veel benutte harde plancapaciteit in winkelgebieden, zoals in binnenstad van Tholen en in de dorpscentra. Op perifere (concentratie)locaties zijn veelal specifieke vormen van detailhandel toegestaan, zoals volumineuze detailhandel. Het is onrealistisch uit te gaan van de theoretische kans dat alle momenteel benutte harde plancapaciteit in Tholen voor detailhandel volledig wordt ingevuld dat sprake is van een overschrijding van de distributieve uitbreidingsruimte en daarmee de kwantitatieve behoefte.

Context harde plancapaciteit detailhandel

Bij het inzichtelijk maken van de behoefte aan een ontwikkeling, dient rekening te worden gehouden met de zogenoemde **harde plancapaciteit** (uitspraak van 13 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:24). Met harde plancapaciteit wordt het aanbod bedoeld dat volgt uit **onherroepelijke planologische besluiten**, ook als dat aanbod feitelijk (nog) niet is gerealiseerd. In dit geval betekent dat dus aanbod dat juridisch planologisch (direct) mogelijk is, maar (nog) **niet in Locatus is opgenomen** omdat hier (nog) geen betreffend aanbod aanwezig is.

Uit de Mastbosch uitspraak blijkt dat rekening moet worden gehouden met alle harde plancapaciteit (ECLI:NL:RVS:2019:1668, Hotel Mastbosch Breda). Uit deze uitspraak blijkt ook dat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in **samenhang** gezien moet worden. Ook

⁷ Woningbouwplanning Gemeente Tholen 2020-2029.

voor de kwalitatieve behoefte moet een confrontatie tussen vraag en aanbod plaatsvinden. Daarbij dienen de volgende kwalitatieve aspecten van het initiatief te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod: **locatie** (meerwaarde voor de voorzieningenstructuur), **doelgroep** (meerwaarde voor de consumentenverzorging), **onderscheidend vermogen van het concept** en de vraag in hoeverre het initiatief (deels) een **eigen vraag** (behoefte) creëert.

De kwantitatieve behoefte voor detailhandel wordt op basis van landelijke afspraken (Omzetkengetallennotitie 2020, Retailinsiders) berekend op basis van distributief planologisch onderzoek (DPO). Dit is een modelmatige berekening waarin vraag en (feitelijk) aanbod op basis van diverse aannames tegen elkaar afgezet worden. De koopstromen, die gebaseerd zijn op feitelijk koopgedrag bij feitelijk aanbod, zijn een belangrijke bron voor deze berekening. Detailhandel creëert in algemene zin **altijd een eigen vraag**. Het simpelweg aftrekken van de harde plancapaciteit van de distributieve uitbreidingsruimte is modelmatig onjuist, omdat hierdoor geen recht wordt gedaan aan een verschuiving van koopstromen. Als aanbod wordt toegevoegd zullen immers meer bestedingen gebonden worden en kan mogelijk meer toevloeiing ontstaan. Deze **nuance dient in acht te worden genomen** bij de afweging van de harde plancapaciteit.

6 Distributieve analyse

6.1 Uitgangspunten

Toelichting berekening

- Er is een distributieve berekening voor het verzorgingsgebied opgesteld (zie tabel 6.2). Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod. In tabel 6.1 zijn de uitgangspunten van de berekening opgenomen met bronvermelding.
- De berekening is opgesteld voor de sector dagelijkse artikelen in de gemeente en voor de huidige situatie (2021) en de toekomstige verwachte situatie (2030). Deze circa tienjaarstermijn is gebruikelijk en conform de Handreiking voor de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- De berekening geeft enerzijds inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige en toekomstige situatie. Dit uit zich in de totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit. Anderzijds geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen een 'norm voor goed functioneren'.
- De 'norm voor goed functioneren' wisselt sterk per verzorgingsgebied. In perifere delen van Nederland blijkt uit onderzoek dat aanbod op een lager niveau nog steeds goed kan functioneren, met name als gevolg van lagere huurlasten. Ook bestaan er grote verschillen binnen de detailhandel en tussen formules.
- Aangezien de berekeningen slechts een indicatie geven van de situatie in hoeverre het aanbod goed, gemiddeld of slecht functioneert en in hoeverre sprake is van een kwantitatieve behoefte, dienen de uitkomsten ook genuanceerd geïnterpreteerd te worden.

Tabel 6.1: Uitgangspunten dpo-benadering

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	2021: 26.085 inwoners 2030: 27.130 inwoners	CBS, 2021 Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland, 2019
Bestedingen per hoofd (€)	Landelijk bedraagt de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking over 2019 (meest actueel) voor dagelijkse artikelen € 2.587,- (excl. btw). Dit cijfer wordt gewoonlijk naar de lokale situatie gecorrigeerd als het inkomensniveau in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente Tholen ligt -12% lager dan landelijk gemiddeld. Daarom is een correctie op het landelijke bestedingscijfer toegepast en zodoende komt de besteding uit op € 2.464,- ⁸ In de dagelijkse sector is al jaren sprake van een groei van online bestedingen. Tegelijkertijd is jaarlijks sprake van een groei van de toonbankbestedingen van 1% tot 3% per jaar. Wij gaan uit van een behoudende groei van de fysieke bestedingen tot 5% in 2030.	Retailinsiders (2021), Omzetkenngetallennotitie 2020 CBS Statline, Gemiddeld inkomen per inwoner, 2018 (meest actueel)
Koopkrachtbinding	90%	Eerdere rapportages en inschattingen op basis van kennis en ervaring
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	5%	Eerdere rapportages en inschattingen op basis van kennis en ervaring
Huidig winkelvloeroppervlak ⁹	8.509 m ² wvo	Locatus, 2021
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m ² wvo)	€ 7.577,- per m ² wvo (5 jaars gemiddelde)	Retailinsiders (2021), Omzetkenngetallennotitie 2020

Toelichting gehanteerde koopstromen

Er zijn geen recente, uitgebreide koopstroomgegevens beschikbaar voor de gemeente Tholen. Door het ontbreken van koopstroomcijfers wordt, om het huidig functioneren te bepalen, gebruik gemaakt van eerdere rapportages en inschattingen op basis van kennis en ervaring. In 2015 is door BRO een beperkt consumentenonderzoek (201 enquêtes) gehou-

den. Tevens is door het CDA in april 2016 een bezoekersonderzoek (stratenquêtes) gehouden in zowel de binnenstad van Tholen als VesteTuin. De uitkomsten hiervan moeten vanwege het geringe afgenomen aantal enquêtes (59) echter als zeer indicatief beschouwd worden. De gehanteerde koopstromen zijn door BRO ingeschat op basis van deze beide onderzoeken en kennis- en ervaringsgegevens.

⁸ Uitgaande van een prijselasticiteit van 0,4.

⁹ Apotheken worden bij Locatus tot de sector dagelijkse artikelen gerekend, maar zijn hier buiten beschouwing gelaten omdat deze bij de gebruikte omzetkenngetallen ook niet worden meegenomen bij deze sector.

Binding eigen gemeente

De gemeente Tholen ligt redelijk afzijdig ten opzichte van aanbod in omliggende gemeenten en beschikt over een redelijk compleet dagelijks aanbod (full service en discountsupermarkten). Daarom is de verwachting dat het merendeel van de bestedingen in de dagelijkse sector (zeker aan de westzijde) binnen de gemeente blijven. Echter, zal altijd een deel van de koopkracht afvloeien, bijvoorbeeld doordat mensen in een andere gemeente werken en daar hun boodschappen doen of vanwege modern boodschappenaanbod net buiten de eigen gemeente. Met name vanuit gebieden aan de oostelijke rand van de gemeente (Oud-Vossemeer en Tholen-stad) is de verwachting dat consumenten ook georiënteerd zijn op aanbod buiten de gemeente Tholen. Bergen op Zoom is de meest nabije grotere stad voor de inwoners van de gemeente Tholen en inwoners van het noordelijk deel van de gemeente (Sint-Philipsland) zullen ook deels op Steenbergen georiënteerd zijn. Uit het in 2015 uitgevoerde koopstromenonderzoek blijkt dat de inwoners van Tholen niet of nauwelijks voor supermarkten en levensmiddelen speciaalzaken naar Bergen op Zoom gingen, maar persoonlijke verzorgingsartikelen worden er wel gekocht (11% besteed hier het meest). Hierbij speelt mee dat de meeste drogisterijen en parfumerieën in het centrum aanwezig zijn en de inwoners van Tholen komen daar vaak om bijvoorbeeld kleding of schoenen te kopen.

Met de vestiging van een grootschalige Albert Heijn, enkele levensmiddelen speciaalzaken, drogisterij Etos, Action en Scapino op retailpark De Zeeland, is de koopkrachtafvloeiing vanaf Tholen naar Bergen op Zoom vermoedelijk verder toegenomen sinds 2015. De combinatie van doelgerichte en dagelijkse winkels met goed parkeren is immers zeer sterk. Inwoners van de gemeente Tholen deden bovendien al een flink aandeel van hun niet-dagelijkse aankopen in Bergen op Zoom. Nu wordt hen hier nog meer keuze geboden, terwijl de

aankoopmogelijkheden in de eigen gemeente nauwelijks veranderd zijn.

Rekening houdend met de afgelegen ligging van en het complete aanbod in de gemeente, maar daarnaast de aantrekkingskracht van Bergen op Zoom, wordt de koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector ingeschat op 90%.

Toevloeiing van buiten gemeente

Daarnaast zullen ook de op het eiland verblijvende toeristen en andere bezoekers van buiten de gemeente boodschappen doen in de gemeente. Hiervan is slechts een zeer grove indicatie te geven.

- In 2019 bedroeg het aantal overnachtingen in de gemeente ca. 342.000. We kiezen hier bewust voor de gegevens van vóór corona omdat wij verwachten dat de markt zichzelf weer zal herstellen en er slechts sprake is van een tijdelijke dip door corona. Van de 342.000 overnachtingen zal naar raming van BRO het overgrote deel (90%) hebben plaatsgevonden op (mini)campings, vakantieparken, jachthavens en vakantiewoningen. De overige overnachtingen vonden plaats in hotels of in pensions. Deze laatste groep bezoekers geeft gewoonlijk minder uit aan dagelijkse artikelen tijdens hun verblijf dan de eerste groep.
- Voor de bepaling van de bestedingen per overnachting wordt uitgegaan van het landelijke bestedingsbedrag van € 2.587,- Deling door 365 dagen geeft een besteding van € 7,09 per dag door de eerstgenoemde groep toeristen. Voor de hotel/pensiongasten wordt uitgegaan van de helft (€ 3,54). Dit geeft het volgende theoretische beeld van de toeristische bestedingen aan dagelijkse artikelen in de gemeente Tholen:
 - Bezoekers campings, parken etc.: $307.800 \times € 7,09 = € 2,18$ mln.

- Bezoekers hotels/pensions: $34.200 \times € 3,54 = € 0,12$ mln.
- Totaal: € 2,3 mln. (jaarbasis).

- De gemeente trekt daarnaast ook een onbekend aantal dagtoeristen en ook zij zullen bestedingen doen, evenals de in Tholen werkzame personen die buiten de gemeente wonen.
 - In de rapportage 'Analyse uitbreiding detailhandelsmogelijkheden VesteTuin' (BRO, 2018) wordt de koopkrachttoevloeiing in Tholen-stad ingeschat op ongeveer een derde van de omzet van de dagelijkse artikelenwinkels (€ 8,5 mln., waarvan € 1,7 mln. afkomstig uit toerisme en forensen). Dit is iets meer dan de 25% die eerder door BRO in het rapport 'Tholen-stad, Toekomstperspectief detailhandel' (2015) is aangehouden.
 - In de 'Quickscan marktruimte Tholen' (Rho 2021) is in de berekening van de distributieve ruimte in Tholen-stad voor de dagelijkse sector een koopkrachttoevloeiing gehanteerd van 48% (ca. € 15,7 mln.), waarvan € 2,8 mln. afkomstig uit toerisme en € 0,9 van forensen/anders.

De totale toevloeiing van buiten de gemeente wordt op basis van bovenstaande berekeningen en eerdere aannames ingeschat op ca. € 3 mln.

6.2 Economisch functioneren

Huidig functioneren

- Het dagelijks aanbod in de gemeente Tholen functioneert momenteel op een vloerproductiviteit van circa € 7.175 per m² vwo. Dit ligt iets onder het landelijke vijfjaarsgemiddelde (ca. -5%). Voor een 'landelijk' gelegen

gebied is dit vrij hoog. Op basis hiervan moet geconcludeerd worden dat het dagelijks aanbod momenteel goed en gezond kan functioneren.

Distributieve uitbreidingsruimte 2030

- Richting 2030 neemt de bevolking in de gemeente Tholen iets toe en daardoor ook de bestedingen. Bovendien is de aanname dat de bestedingen met 5% toenemen tot 2030 (zie toelichting in tabel 6.1). De toekomstige vloerproductiviteit komt dan te liggen op € 7.825 per m² wvo.
- Gebruiken we de huidige vloerproductiviteit van € 7.175 per m² wvo als norm voor goed functioneren (uitgaande van een evenwichtssituatie) en zetten we de toekomstige vloerproductiviteit hier tegen af, dan ontstaat in de toekomst ruimte voor een uitbreiding van het dagelijks winkelaanbod van 800 m² wvo.

Kwaliteit boven kwantiteit

Modelmatige berekening zijn gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De uitkomsten moeten als indicatie worden gezien. Bij winkelontwikkelingen wordt steeds meer waarde gehecht aan kwalitatieve aspecten. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwikkeling); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Bovendien gaat het om de aanvaardbaarheid van eventuele leegstandseffecten, niet om de aanvaardbaarheid van omzeteffecten. Inzicht in het omzeteffect is echter noodzakelijk om inzicht te krijgen in de kans op leegstand.

Tabel 6.2: Economisch functioneren dagelijks verzorgingsgebied (gemeente Tholen)

	2021	2030
Aantal inwoners	26.085	27.130
Bestedingen per hoofd (€)	2.464	2.587
Totale bestedingspotentieel (in mln. €)	64,3	70,2
Koopkrachtbinding (%)	90%	90%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	57,8	63,2
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet (%)	5%	5%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (in mln. €)	3,0	3,3
Totale bestedingen / omzet (in mln. €)	60,9	66,5
Huidig winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	8.509	8.509
Haalbaar winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	8.035	8.775
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m ² wvo)	7.577	7.577
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo) afgerond	geen	300
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo) afgerond, t.o.v. huidige vloerproductiviteit		800

7 Scenarioverkenning, locatieafweging en ruimtelijke effecten

In dit hoofdstuk wordt, aan de hand van de Ausgangssituatie en de benaderde distributieve uitbreidingsruimte, ingegaan op de effecten van het uitbreiden van het supermarktaanbod in de gemeente Tholen. De effecten worden geanalyseerd aan de hand van de volgende scenario's:

- **Scenario 1:** Realiseren van een nieuwe derde supermarkt in Tholen-stad (full service), al dan niet i.c.m. uitbreiding supermarkt in Sint-Maartensdijk.
- **Scenario 2:** Realiseren van een nieuwe derde supermarkt in Tholen-stad (discounter), i.c.m. vertrek van supermarkt uit Sint-Maartensdijk, dan wel het behoud van een supermarkt in de kern (kleinschalige Lidl of andere supermarkt).

Een scenario waarbij de supermarkt in het centrum van Sint-Maartensdijk uitbreidt, wordt niet onderzocht, aangezien Lidl heeft aangegeven dat dit voor hen geen optie is.

De scenario's worden met name ingestoken vanuit de ontwikkeling van het supermarktaanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief (soort supermarkt en formule). Vandaaruit wordt bezien wat de effecten zijn op het voorzieningenaanbod in de kernen. Per scenario worden ook de mogelijke effecten op de consumentenverzorging in totaal en in de verschillende kernen in beeld gebracht worden, evenals de effecten op de totale detailhandelsstructuur en de leegstand. In verband met dit laatste wordt ook ingegaan op (de kansen voor) een herinvulling met mogelijke alternatieve functies.

7.1 Scenario 1

7.1.1 Scenario 1a: realisatie derde supermarkt Tholenstad (full service)

- Bij dit scenario neemt de omvang van de dagelijkse artikelensector in de gemeente toe met ca. 1.500 m² wvo (moderne maat voor een nieuwe full service supermarkt). De realisatie van een moderne full service supermarkt betekent dat de marktmogelijkheden overschreden worden en dat de gemiddelde vloerproductiviteit daalt tot € 6.650 per m² wvo. Er treedt een omzeteffect op van ca. -7% ten opzichte van de huidige vloerproductiviteit (€ 7.175 per m² wvo).
- Een dergelijke daling wordt gewoonlijk gerekend tot het ondernemersrisico en zal normaliter niet resulteren in een verdringing van bestaand dagelijkse artikelaanbod in de gemeente Tholen. De daling zal bovendien wat gedempt worden door een verwachte toename van de koopkrachtbinding. Met name vanuit Tholen-stad zal met de komst van een derde, aanvullende full service supermarkt minder koopkracht afvloeien naar Steenbergen en Bergen op Zoom, die over enkel full service formules beschikken die nog niet in Tholen aanwezig zijn (waaronder Jumbo). Met een ruimere keuze in formules in de eigen gemeente, zullen inwoners (met name uit Tholen-stad) voor de boodschappen minder snel uitwijken naar andere kernen.
- Keerzijde van dit scenario is dat een vertrek van de discount supermarkt uit Sint-Maartensdijk op termijn niet uit te sluiten is, wanneer deze niet kan uitbreiden. Daardoor zou de detailhandelsstructuur minder evenwichtig worden en gaan inwoners van het westelijk deel van de gemeente er potentieel op achteruit.

7.1.2 Scenario 1b: realisatie derde supermarkt Tholenstad (full service) i.c.m. uitbreiding supermarkt Sint-Maartensdijk

- In het geval er een derde supermarkt wordt gerealiseerd in Tholen-stad (moderne full service supermarkt 1.500 m² wvo) in combinatie met de uitbreiding van de supermarkt in Sint-Maartensdijk (tot een moderne maat voor een discounter van 1.200 m² wvo) neemt het dagelijks winkelaanbod in absolute zin toe met 1.830 m² wvo. Hierdoor daalt de gemiddelde vloerproductiviteit tot € 6.450 per m² wvo en treedt een omzeteffect van -10% op ten opzichte van de huidige vloerproductiviteit. De vloerproductiviteit komt net op de grens van rendabel functioneren. Sluiting van een (kleinschalige) supermarkt is niet uit te sluiten.
- Initieel vindt een versterking van de consumentenverzorging plaats, omdat in Tholen-stad het aanbod met een derde supermarkt wordt uitgebreid en het aanbod in Sint-Maartensdijk wordt versterkt. Uitbreiding van de (discount) supermarkt in het centrum van Sint-Maartensdijk is echter niet mogelijk, wel buiten het centrum op het bedrijventerrein. Begin 2021 heeft het College een positief advies gegeven op uitbreiding van Lidl op het bedrijventerrein. De consument in Sint-Maartensdijk beschikt dan in het centrum over een buurtsupermarkt (Spar, 421 m² wvo) en moet voor een discounter uitwijken naar een locatie buiten het centrum, maar wel binnen de eigen kern.
- Hoewel positief voor de consument in Tholen-stad en Sint-Maartensdijk, is het op termijn niet uit te sluiten dat aanbod (elders in de gemeente) niet meer goed kan functioneren en dat een (kleinschalige) supermarkt verdwijnt. Dit risico is het grootst voor de kleinere supermarkten in Stavenisse en Poortvliet. Het past echter in een meer autonome trend dat kleinschalige supermark-

ten hun deuren soms sluiten. Dit onder invloed van veranderend gedrag van consumenten, die bereid zijn om verder te reizen voor hun boodschappen, de opkomst van online bezorgen en vergrijzing onder ondernemers (bereiken van pensioenleeftijd i.c.m. een gebrek aan opvolging).

7.1.3 Scenario 1c: uitbreiding supermarkt Sint-Maartensdijk

- In het geval alleen de supermarkt in Sint-Maartensdijk wordt uitgebreid naar een moderne maat, neemt het aanbod toe tot 1.200 m² wvo. Hierdoor neemt de totale omvang van het dagelijks aanbod in de gemeente toe met 330 m² wvo. De toekomstige vloerproductiviteit komt hoger te liggen (€ 7.525 per m² wvo) dan de huidige vloerproductiviteit (€ 7.175 per m² wvo). Er is geen negatief omzeteffect, wat maakt dat het niet de verwachting is dat overig aanbod in de gemeente onder druk komt te staan.
- Aangezien Lidl geen mogelijkheden ziet in uitbreiding van de supermarkt op de huidige locatie, zal de supermarkt verplaatsen naar het bedrijventerrein. Dit heeft een matig effect op de detailhandelsstructuur aangezien de supermarkt op deze locatie geen ruimtelijk-functionele relatie heeft met omliggende winkels en voorzieningen. Wel treedt een positief effect op de consumentenverzorging op, aangezien de supermarkt in dit scenario behouden blijft voor de kern Sint-Maartensdijk en inwoners van deze kern en het westelijk deel van de gemeente over een ruimere winkel (en dito assortiment) zullen gaan beschikken.

7.2 Scenario 2
















7.2.1 Scenario 2a: realisatie derde supermarkt Tholenstad (discounter) i.c.m. vertrek supermarkt Sint-Maartensdijk

- In dit scenario neemt de omvang van de dagelijkse artikelensector in de gemeente het minste toe. Bij realisatie van een derde supermarkt (discounter) in Tholenstad neemt het aanbod met 1.200 m² wvo toe. Echter zal de Lidl-vestiging in Sint-Maartensdijk juist verdwijnen. Er van uitgaande dat er geen andere supermarkt of levensmiddelenwinkel voor in de plaats komt, wordt er 870 m² wvo uit de markt genomen en vindt er per saldo een toename van het aanbod plaats van ca. 330 m² wvo. Dit past binnen de eerder berekende uitbreidingsbehoefte binnen de gemeente.
- Na realisatie van de discounter in Tholenstad en vertrek van de supermarkt uit Sint-Maartensdijk komt de toekomstige vloerproductiviteit hoger te liggen (€ 7.525 per m² wvo) dan de huidige vloerproductiviteit (€ 7.175 per m² wvo). Er is geen negatief omzeteffect, wat maakt dat het niet de verwachting is dat overig aanbod in de gemeente onder druk komt te staan. Bovendien zal er minder koopkracht vanuit Tholen afvloeien naar Bergen op Zoom.
- Daarentegen moet wel worden benoemd dat met vertrek van de supermarkt uit Sint-Maartensdijk de consumentenverzorging hier en in het westelijk deel van de gemeente afneemt. De consument beschikt nog altijd over een buurtsupermarkt (Spar, 421 m² wvo), maar heeft minder te kiezen en moet voor een discounter uitwijken naar andere kernen in de gemeente. Ook zal er minder combinatiebezoek plaatsvinden bij vertrek van de supermarkt, waar overige ondernemers in de kern effecten van kunnen ondervinden.

7.2.2 Scenario 2b: realisatie derde supermarkt Tholenstad (discounter) i.c.m. behoud supermarkt Sint-Maartensdijk

- Met de realisatie van een derde supermarkt (discounter) in Tholenstad en tegelijkertijd behoud van een supermarkt in Sint-Maartensdijk (kleinschalige discounter of andere supermarkt) neemt de omvang van het dagelijks winkelaanbod in de gemeente toe met 1.200 m² wvo. De keuzemogelijkheden voor de consument in Tholenstad en omgeving nemen daarmee toe, er komt immers een moderne discounter bij als aanvulling op de bestaande Albert Heijn en Aldi. Dit zorgt er voor dat er minder koopkracht vanuit Tholen zal afvloeien naar Bergen op Zoom.
- Ook de consumentenverzorging in Sint-Maartensdijk komt niet onder druk te staan aangezien de supermarkt behouden blijft.
- De uitbreiding past echter niet volledig binnen de voor 2030 berekende ruimte (800 m² wvo). Er treedt een omzeteffect op van ca. -5% ten opzichte van de huidige vloerproductiviteit. Een dergelijke daling wordt gewoonlijk wel gerekend tot het ondernemersrisico en zal normaliter niet resulteren in een verdringing van bestaand dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Tholen. De daling zal bovendien wat gedempt worden door een verwachte toename van de koopkrachtbinding. Met name vanuit Tholenstad zal met de komst van een derde, aanvullende full service supermarkt minder koopkracht afvloeien naar Steenbergen en Bergen op Zoom, die over enkel full service formules beschikken die nog niet in Tholen aanwezig zijn (waaronder Jumbo). Met een ruimere keuze in formules in de eigen gemeente, zullen inwoners (met name uit Tholenstad) voor de boodschappen minder snel uitwijken naar andere kernen.
- Het is echter niet volledig uit te sluiten dat in dit scenario een (bijvoorbeeld kleinschalige) supermarkt elders toch vertrekt. Dit past echter in de eerder geschetste meer autonome trend dat kleinschalige supermarkten hun deuren soms sluiten.

Tabel 7.1: Overzicht effecten scenario's

Effecten op:	Scenario 1a: Realisatie derde supermarkt Tholen-stad (full service)	Scenario 1b: Realisatie derde supermarkt Tholen-stad (full service) i.c.m. uitbreiding supermarkt Sint-Maartensdijk	Scenario 1c: Uitbreiding supermarkt Sint-Maartensdijk	Scenario 2a: Realisatie derde supermarkt Tholen-stad (discounter) i.c.m. vertrek supermarkt Sint-Maartensdijk	Scenario 2b: Realisatie derde supermarkt Tholen-stad (discounter) i.c.m. behoud supermarkt Sint-Maartensdijk
Uitbreiding dagelijks winkelaanbod (in m ² wvo)	1.500	1.830	330	330	1.200
Vloerproductiviteit / € per m ² wvo	€ 6.650	€ 6.450	€ 7.525	€ 7.525	€ 6.850
Omzeteffect t.o.v. huidige vloerproductiviteit	-7%	-10%	5%	5%	-5%
Functioneren bestaand aanbod	 <p>Vloerproductiviteit daalt en het omzeteffect komt rond de -7%. Een dergelijke daling wordt gezien als ondernemersrisico en leidt naar verwachting niet tot verdringing van het bestaande aanbod.</p>	 <p>Vloerproductiviteit van aanbod komt net op de grens voor rendabel functioneren. Sluiting van een supermarkt is niet uit te sluiten gezien het relatief grote omzeteffecten (-10%).</p>	 <p>Vloerproductiviteit van aanbod komt boven het huidige functioneren. Er treedt geen negatief omzeteffect op.</p>	 <p>Vloerproductiviteit van aanbod komt boven het huidige functioneren. Er treedt geen negatief omzeteffect op.</p>	 <p>De vloerproductiviteit daalt en leidt tot een omzeteffect van -5%. Een dergelijke daling wordt gezien als ondernemersrisico en leidt naar verwachting niet tot verdringing van het bestaande aanbod.</p>
Detailhandelsstructuur	 <p>Een full service supermarkt vormt een aanvulling op AH en Aldi, daarmee wordt de detailhandelsstructuur versterkt. Als de discounter in Sint-Maartensdijk echter niet kan uitbreiden is een vertrek op termijn niet uit te sluiten, waardoor de detailhandelsstructuur minder evenwichtig wordt.</p>	 <p>Initiële versterking van de centra, echter onzekerheid over toekomstbestendigheid. Sluiting van een (kleinschalige) supermarkt is niet uit te sluiten.</p>	 <p>Supermarkt op een vanuit de detailhandelsstructuur bezien ongewenste locatie (geen combinatiebezoek, geen relatie met omliggende winkels en voorzieningen).</p>	 <p>Met vertrek van de supermarkt in Sint-Maartensdijk bestaat de kans dat het overige aanbod onder druk komt te staan door minder combinatiebezoek. Wel blijft de Spar behouden.</p>	 <p>De detailhandelsstructuur in de kernen Tholen-stad en Sint-Maartensdijk wordt versterkt dan wel behouden.</p>
Consumentenverzorging	 <p>Meer keuze voor de consument in Tholen-stad. Dus consumentenverzorging Tholen-stad neemt sterk toe (maar die was al sterk), terwijl de consumentenverzorging in Sint-Maartensdijk en de westelijke zijde van de gemeente potentieel afneemt.</p>	 <p>Consumenten Tholen-stad en Sint-Maartensdijk gaan er op vooruit (meer keuzemogelijkheden en moderne omvang supermarkt). Leegstand van een enkel pand is echter mogelijk op termijn, bij sluiting van een (kleinschalige) supermarkt. Het risico is het grootst voor de kleinere supermarkten in Stavenisse en Poortvliet.</p>	 <p>Consumenten Sint-Maartensdijk en westelijk deel gemeente krijgen de beschikking over een supermarkt van moderne omvang in de directe omgeving. Tegelijkertijd is en blijft de consumentenverzorging in Tholen-stad sterk.</p>	 <p>Meer keuze voor de consument in Tholen-stad. Dus consumentenverzorging Tholen-stad neemt sterk toe (maar die was al sterk), terwijl de consumentenverzorging in Sint-Maartensdijk en de westelijke zijde van de gemeente afneemt. Men gaat er in keuzemogelijkheden op achteruit, maar blijft beschikken over een supermarkt (gemakswinkel Spar).</p>	 <p>Keuzemogelijkheden voor de consument in Tholen-stad en omgeving nemen toe, de consumentenverzorging in Sint-Maartensdijk komt met behoud van de supermarkt niet onder druk te staan.</p>

7.3 Conclusie scenario's

In tabel 7.1 is een eindoordeel van de scenario's weergegeven. Indien alle aspecten worden meegenomen blijkt dat scenario **1c** of **scenario 2b** het meest wenselijk is.

- **Scenario 1c:** In het geval alleen de supermarkt in Sint-Maartensdijk wordt uitgebreid naar een moderne maat, treedt geen negatief omzetteffect op voor het overige aanbod. De consument in Sint-Maartensdijk gaat erop vooruit, de consument in Tholen-stad beschikt op dit moment al over een ruim supermarktaanbod.
- **Scenario 2b:** Met de realisatie van een derde supermarkt in Tholen-stad (discounter) en het behoud van een supermarkt in Sint-Maartensdijk worden de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging het meest versterkt. Er treedt een omzetteffect op van ca. -5% ten opzichte van de huidige vloerproductiviteit. Een dergelijke daling wordt gewoonlijk gerekend tot het ondernemersrisico en zal normaliter niet resulteren in een verdringing van bestaand dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Tholen.

Behoud van een supermarkt in Sint-Maartensdijk kan via verschillende constructies: de discounter blijft in de huidige vorm behouden, er komt een andere supermarkt voor in de plaats of de Spar supermarkt krijgt de mogelijkheid om uit te breiden (waarbij uitgangspunt is dat het aantal meters totaal in Sint-Maartensdijk niet uitbreidt ten opzichte van de huidige situatie). Idealiter beschikt de kern Sint-Maartensdijk in de toekomst over een moderne supermarkt.

De keuze voor een scenario hangt mede af van de waarde die de gemeente toekent aan de consumentenverzorging van de kern Sint-Maartensdijk versus de consumentenverzorging van (nieuwe) inwoners van Tholen-stad en de (potentiële) effecten op het bestaande winkelaanbod.

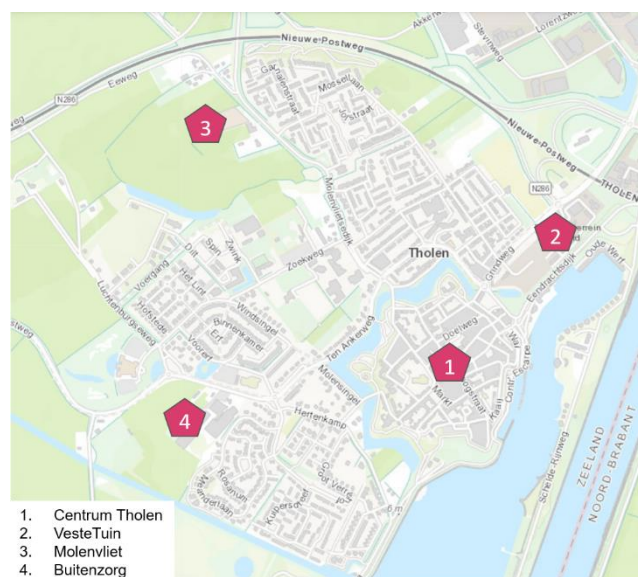
7.4 Locatieafweging

In aanvulling op de scenario's worden (voor zover relevant) afwegingen gemaakt ten aanzien van de **mogelijke supermarktlocaties**. Daarbij worden de voor- en nadelen in beeld gebracht van o.a. de volgende aspecten:

- bereikbaarheid vanuit de verschillende kernen;
- mogelijke ontsluiting en parkeervoorzieningen;
- ruimtelijk-functionele relatie met eventuele omliggende winkels en andere voorzieningen.

7.4.1 Supermarkt Tholen-stad

Figuur 7.1: Mogelijke supermarkt-locaties Tholen-stad



In tabel 7.2 is een overzicht opgenomen van de voor- en nadelen van locaties om een afweging te maken ten aanzien van de mogelijke supermarktlocaties in Tholen-stad (zie figuur 7.1). Hieruit blijkt dat **de locatie Molenvliet het meest**

geschikt zou zijn voor realisatie van een nieuwe (derde) supermarkt. Doorslaggevend daarbij is dat een de supermarkt op deze locatie zowel goed bereikbaar is voor consumenten uit andere kernen, als voor inwoners van het zuidelijk deel van Tholen-stad en de nieuw te ontwikkelen woningbouwlocaties. Op dit moment is duidelijk dat onderdeel van de ontwikkeling Molenvliet een aansluiting op de Molenvlietsedijk op de N268 is, waardoor de supermarkt goed bereikbaar is vanuit de andere kernen.

Afhankelijk van het uiteindelijke scenario (wel / niet behoud van supermarkt in Sint-Maartensdijk) en de waarde die gehecht wordt aan de consumentenverzorging van inwoners van het zuidelijk deel van Tholen versus de consumentenverzorging van inwoners van andere kernen, zijn **ook de locaties Buitenzorg en de Veste-Tuin in principe geschikt**.

- Voor **Buitenzorg** is nog niet bekend hoe de ontsluiting van de woonwijk zal zijn en hoe goed een eventuele nieuwe supermarkt bereikbaar is voor inwoners uit andere kernen, maar deze locatie ligt hoe dan ook verder verwijderd van de N286 dan de locatie Molenvliet.
- Voor zover ruimtelijk inpasbaar is ook **Veste-Tuin** (en naastgelegen bedrijventerrein) een geschikte locatie, die tevens voldoet aan de provinciale eisen. Deze locatie is echter minder goed bereikbaar voor inwoners van het zuidelijk deel van Tholen-stad en de nieuw te ontwikkelen woningbouwlocaties. Bovendien is ook de meerwaarde van een cluster van 3 moderne supermarkten ten opzichte 2 supermarkten beperkt.

Een locatie in de binnenstad van Tholen is niet geschikt omdat hier geen ruimtelijke mogelijkheden zijn.

Een aandachtspunt bij zowel de locatie Molenvliet als Buitenzorg is dat het provinciaal beleid in principe uitgaat van bun-

deling en concentratie van detailhandel in kernwinkelgebieden. Een supermarkt die ruimtelijk (in verband met omvang en verkeersontsluiting) aantoonbaar niet inpasbaar is in het kernwinkelgebied mag op enige afstand van het kernwinkelgebied, binnen bestaand stedelijk gebied worden toegestaan. Het provinciaal beleid doet geen uitspraken over nieuwe voorzieningen in uitbreidingslocaties/nieuwe woonwijken buiten bestaand stedelijk gebied.





7.4.2 Supermarkt Sint-Maartensdijk

Wat betreft de **locatie voor een supermarkt in Sint-Maartensdijk** gaat de voorkeur in beginsel uit naar een moderne supermarkt in het centrum van Sint-Maartensdijk.

Lidl heeft echter aangegeven dat zij geen kansen zien in het behouden van de supermarkt op de huidige locatie. Eerder heeft Lidl daarom een verzoek ingediend om te verhuizen naar het bedrijventerrein van Sint-Maartensdijk, waarop en positief advies door het College is afgegeven, omwille van behoud van de supermarkt voor de kern en de leefbaarheid. In geval van **scenario 1c** (Uitbreiding supermarkt Sint-Maartensdijk) is daarom, puur vanuit de consumentenverzorging van inwoners in Sint-Maartensdijk gedacht, behoud van Lidl door verplaatsing naar het bedrijventerrein een mogelijkheid. Ook al is er op deze locatie geen aansluiting van de supermarkt op omliggend aanbod. De consumentenverzorging en behoud van leefbaarheid weegt in dat geval zwaarder dan de detailhandelsstructuur.

In **scenario 2b** is de locatie afhankelijk van de uiteindelijke constructie. Omwille van combinatiebezoek en relatie met omliggende winkels en voorzieningen heeft ook dan een locatie in het centrum de voorkeur. Omdat per saldo geen uitbreiding van supermarktmeters aan de orde is, lijkt dat ook haalbaar te kunnen zijn.

Tabel 7.2: Locatieafweging supermarktlocaties gemeente Tholen

Locatie	Bereikbaarheid vanuit de verschillende kernen	Mogelijke ontsluiting en parkeervoorzieningen	Ruimtelijk-functionele relatie met omliggende winkels en voorzieningen	Eindoordeel
Centrum Tholen (1)	De historische binnenstad is onvoldoende bereikbaar.	Er zijn geen mogelijkheden om bereikbare supermarkten te realiseren met voldoende parkeergelegenheid.	Centrum Tholen heeft een diversiteit aan niet-dagelijks winkelaanbod, horeca en diensten. Voor het doen van de boodschappen speelt de binnenstad geen rol meer.	Geen geschikte supermarktlocatie door matige bereikbaarheid en ontbreken van ruimtelijke mogelijkheden en profiel van het centrum. 
VesteTuin (2)	Ligging aan de rand van Tholen-stad: goed toegankelijk vanuit de andere kernen, minder goed bereikbaar voor inwoners in het zuiden van Tholen-stad.	Bestaande ontsluiting via de N268, voldoende parkeermogelijkheden direct voor de deur.	Het gebied herbergt een compleet boodschappen-aanbod met twee supermarkten en een Vershof.	Geschikte supermarktlocatie , indien ruimtelijk inpasbaar (bijv. op naastgelegen bedrijfsterrein). Goed bereikbaar vanuit verschillende kernen. Echter minder goed bereikbaar voor inwoners van het zuidelijk deel van Tholen-stad. 
Molenvliet (3)	Onderdeel van de ontwikkeling is een nieuwe aansluiting op de Molenvlietsedijk op de N268, waardoor de supermarkt goed bereikbaar is vanuit andere kernen.	Nieuwe aansluiting op de Molenvlietsedijk op de N268, parkeervoorzieningen kunnen gerealiseerd worden als onderdeel van de totale ontwikkeling.	De toevoeging van een supermarkt heeft een nadrukkelijke meerwaarde voor de nieuwe inwoners in de wijk. Nog niet bekend is of er meer voorzieningen komen.	Meest geschikte supermarktlocatie , door bereikbaarheid vanuit zowel verschillende kernen als inwoners van Tholen-stad. Voorwaarde is dat de locatiekeuze wordt onderbouwd (zie provinciaal beleid). 
Buitenzorg (4)	Minder goed bereikbaar vanuit andere kernen door grotere afstand tot provinciale wegen. Er is wel een doorgaande weg richting de N286. Het is nog niet bekend hoe de ontsluiting zal zijn na ontwikkeling van de woonwijk. Voor inwoners van het zuidelijk deel van Tholen is de locatie goed bereikbaar, en biedt een alternatief voor VesteTuin in de noordoosthoek van Tholen.	Parkeervoorzieningen kunnen gerealiseerd worden als onderdeel van de totale ontwikkeling.	De toevoeging van een supermarkt heeft een nadrukkelijke meerwaarde voor de (nieuwe) inwoners in de wijk. Nog niet bekend is of er meer voorzieningen komen.	Geschikte supermarktlocatie . Met name goed bereikbaar voor bewoners van het zuidelijk deel van Tholen. Voorwaarde is dat de locatiekeuze wordt onderbouwd (zie provinciaal beleid). 

Bijlage 1

Begrippenlijst

Begrippenlijst

BVO/WVO

- *Bruto vloeroppervlak*: Het bruto vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.
- *Winkelverkoop vloeroppervlak*: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

Dagelijkse sector

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.

Niet-dagelijkse sector

Winkels die artikelen verkopen met een doorgaans lagere koopfrequentie dan dagelijkse artikelen. In de praktijk gaat hierbij om winkels in huishoudelijke artikelen, kleding, mode, schoenen, sport, rijwielen, bruin- en witgoed, rijwielen, doe-het-zelf, wonen, tuinartikelen en dierenartikelen.

Bestedingspotentieel

Totaal aan toonbankbestedingen in winkels die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) netto omzet per hoofd van de bevolking.

Hoofddetailhandelsstructuur

De concentratiegebieden c.q. (winkel)centra waar beleidsmatig op wordt ingezet.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Koopstroomgegevens

Onderzoeksresultaten uit koopstromenonderzoek. In de basis wordt hiermee de koopkrachtbinding, -afvloeiing en -toevloeiing bedoeld. Ook kunnen kwalitatieve aspecten worden bedoeld, zoals koopmotieven, beoordelingen en persoonskenmerken.

Leegstand (op basis van Locatus)

Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consumentgerichte

dienstverlening zal terugkomen. Het betreft dus leegstand van verkooppunten en niet leegstand van uitsluitend winkels.

Plancapaciteit (hard)

In principe wordt met plancapaciteit de harde plan-capaciteit bedoeld, tenzij expliciet anders vermeld. Harde plancapaciteit zijn de directe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader, zoals vastgestelde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, gebieden zonder bestemmingsplan (witte vlekken) en verleende (kruimel) omgevingsvergunningen.

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² winkelvloeroppervlak (wvo).

Bijlage 2
Beleidskader

Beleidskader

Rijk

Met de decentralisatie voert het Rijk geen actief detailhandelsbeleid meer. Wel stimuleert het Rijk via subsidies en regelgeving het belang van vitale winkelgebieden. Via de Ladder voor duurzame verstedelijking stuurt de Rijksoverheid op duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van structurele leegstand.

Provincie

Omgevingsplan Zeeland (2018)

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 is het provinciaal beleidsplan over de volle breedte van de fysieke leefomgeving. Het plan bevat beleid over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. De provincie stelt in het Omgevingsplan dat een betaalbaar, bereikbaar en divers voorzieningen-aanbod en toekomstbestendig voorzieningenstelsel voor alle bewoners, toeristen en bedrijven essentieel is. Het bieden van en goede kwaliteit van voorzieningen is daarbij belangrijker dan de fysieke nabijheid.

Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling van functies en versterking van attractieve steden ziet de provincie de (binnenstedelijke) kernwinkelgebieden als primaire vestigingsplaats voor detailhandel. In kernen zonder kernwinkelgebied is ruimte voor lokale detailhandel en buiten bestaand bebouwd gebied zijn kleinschalige en aan het buitengebied gebonden vormen van detailhandel mogelijk. Branches in de dagelijkse boodschappen en recreatief winkelen horen niet op perifere locaties (zoals bedrijventerreinen) en evenmin op locaties voor grootschalige detailhandel (PDV/GDV) thuis. Vanwege de bijzondere combinatie van frequent bezoek en grootwinkelvloeroppervlak kunnen supermarkten in of (indien

noodzakelijk vanwege de omvang) aansluitend aan het kernwinkelgebied worden gevestigd).

Omgevingsverordening Zeeland 2018 (1 juli 2021)

Artikel 2.6 Detailhandel

1. In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande -voorzieningen, worden toegelaten wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op de in bijlage B genoemde categorieën.

Bijlage B behorende bij artikel 2.6, tweede lid

De hoofdregel bij detailhandel is bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden. Op deze hoofdregel worden de onderstaande categorieën als uitzondering benoemd.

- A.**
- detailhandel in volumineuze en gevaarlijke goederen;
 - kleinschalige detailhandelsvoorzieningen in woonkernen zonder kernwinkelgebied, buurtvoorzieningen en kleinschalige voorzieningen op verblijfsrecreatieterreinen;
 - functioneel aan het buitengebied gebonden detailhandel, detailhandel als niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van een bedrijf dan wel in de vorm van een nieuwe economische drager zoals bedoeld in artikel 2.3, tweede lid onder g en tuincentra voor zover vestiging daarvan wordt toegelaten aan de randen van kernen.

B.

In een bestemmingsplan kunnen nieuwe detailhandelsvoorzieningen in doelgerichte, laagfrequente aankopen en nieuwe grootschalige detailhandelsvoorzieningen, behoudens vestiging in bestaande kernwinkelgebieden, tevens worden toegelaten binnen de bestaande en als zodanig in bijlage 3 aangegeven locaties:

- Zierikzee, Boerenweg;
- Poortvliet-Noord;
- Goes, Marconigebied;
- Middelburg, Mortiere;
- Terneuzen, Kennedylaan;
- Hulst, Morres.

Eerst indien in de toelichting bij een bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat binnen de in de eerste volzin bedoelde locaties geen ruimte beschikbaar is kan de vestiging van de in de eerste volzin bedoelde detailhandelsvoorzieningen elders geconcentreerd worden toegelaten op een locatie die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, is ontsloten of als zodanig wordt ontwikkeld. Kleine op de lokale marktgerichte vestigingen van detailhandel in doelgerichte, laagfrequente aankopen mogen zich buiten de hiervoor genoemde gebieden en locaties vestigen, indien qua omvang en verkeersontsluiting noodzakelijk ook op enige afstand van het kernwinkelgebied, mits de vestiging plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied.

C.

In een bestemmingsplan kunnen detailhandelsvoorzieningen worden toegelaten ter ondersteuning van dagrecreatieve voorzieningen indien de detailhandel inhoudelijk gerelateerd is aan de dagrecreatieve voorziening en wat de omvang betreft daaraan ondergeschikt is in die zin dat detailhandel is toegestaan tot een maximum van 5% en voor het Zeeuws

Evenementenpodium te Middelburg en de skihal te Terneuzen tot een maximum van 20% van het bruto vloeroppervlak.

In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen niet toegelaten buiten de in artikel 2.6 en deze bijlage geboden mogelijkheden.

De Zeeuwse Omgevingsvisie (ontwerp, 2021)

De Ontwerp Omgevingsvisie 2021 en het MER liggen vanaf 9 juli tot en met 22 augustus 2021 ter inzage. Na de formele inspraak start het formele besluitvormingstraject van Provinciale Staten. Naar verwachting nemen zij in november een besluit over de Zeeuwse Omgevingsvisie, Omgevingsverordening en MER.

In de Zeeuwse Omgevingsvisie wordt onder het thema 'Uitstekend wonen en leven in Zeeland' de ambitie genoemd dat in 2050 voorzieningen, zoals winkels, geen slechte invloed hebben op het klimaat (**klimaatneutraal**). Ook moeten alle zaken waar je gebruik van kunt maken binnen een stad of dorp voor iedereen **goed bereikbaar** zijn, ook als je geen eigen auto hebt of afhankelijk bent van het openbaar vervoer.

Regio

Detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020 (2014)

De centrale doelstelling van regionaal beleid luidt: Het bijdragen aan het tot stand brengen van een evenwichtig en duurzaam detailhandelsapparaat in West-Brabant, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige marktverhoudingen en ontwikkelingen, en gestreefd wordt naar een maatschappelijk verantwoorde, samenhangende en op elk niveau van de voorzieningenhiërarchie gezonde winkelstructuur.

Er is gekozen om vooral in te zetten op het versterken van de bestaande hoofdstructuur van reguliere en perifere winkelgebieden. Die hoofdstructuur bestaat uit de grootste, bovenlokaal verzorgende winkelgebieden én de aangegeven lokaal verzorgende reguliere winkelgebieden. Daar waar sprake is van voldoende consumentendraagvlak en perspectief voor de langere termijn, inzetten op het behoud van dagelijkse voorzieningen in de kleinste kernen.

Gemeente

Notitie Binnenstad Tholen (2013)

Ten aanzien van detailhandel in Tholen-Stad is vooral de Notitie Binnenstad Tholen (vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 2013) van belang. De gemeente formuleert hierin t.a.v. de binnenstad als doelstelling en gewenste resultaten: *Een goed functionerend en compleet winkelaanbod, dat zowel in de dagelijkse behoefte voorziet van de inwoners (leefbaarheid) als de bezoekers en de recreanten. Om het winkelgebied meer sfeer en gezelligheid te geven dient gestreefd te worden naar een aantal horecabedrijven in het winkelgebied en dient de uitstraling van het gebied verbeterd te worden door het verbeteren van de beeldkwaliteit. Ook de kwaliteit van de openbare ruimte speelt daarin een belangrijke rol.*

Activiteiten zijn economisch interessant en kunnen het centrum verlevendigen. Belangrijk voor zowel de eigen inwoners als nieuwe doelgroepen. Als hoofdthema wordt het thema Vestingstad gebruikt waaraan de diverse activiteiten van culturele verenigingen, recreatie en middenstand gekoppeld worden.

Om het centrum duidelijk te kunnen profileren is het wenselijk dat er duidelijke keuzes worden gemaakt in de begrenzing

van een compact winkelgebied, om verdere versnippering tegen te gaan. Dit in samenwerking met alle partijen, zodat er een breed gedragen langetermijnvisie wordt ontwikkeld. Te denken valt aan de volgende begrenzing: In de Kerkstraat en de Botermarkt de kleinere panden, aan de Eendrachtsweg de wat grotere en in VesteTuin de grote supermarkten. Kerkstraat, Botermarkt en Eendrachtstraat is dan het kernwinkelgebied ('1e ring'). De winkels moeten gezamenlijk optrekken en de promotie van het winkelgebied oppakken.

In de Notitie Binnenstad worden de volgende beleidskeuzes voor de detailhandel voorgesteld:

- De supermarkten in VesteTuin moeten voldoende aanbod hebben om aanloop te blijven genereren. Supermarkten hebben een belangrijke functie als trekker voor de kern. Streven naar het bereiken van een goede mix van zowel kleinere als grotere winkels. Aandachtspunt is wel dat de locatie specifiek geschikt is voor grotere winkels (dit vereist maatwerk). Ook is het belangrijk om een compact winkelgebied te begrenzen.
- Gelet op de compactheid van de stad blijven kiezen voor kleinschaligheid qua bouw, een mix van cultuurhistorie en recreatie en toerisme om daarmee een aantrekkelijke sfeer te creëren. Hierdoor ontstaat extra aantrekkingskracht op bezoekers/consumenten, waardoor het draagvlak voor bijvoorbeeld detailhandel en horeca wordt versterkt. Toewerken naar een attractief verblijfsgebied. Aandacht voor het zo mogelijk realiseren van een auto-luwe of automijdende situatie voor de Binnenstad. Blijvende aandacht voor een parkeerroute.
- Onderzoeken in hoeverre de inrichting van de openbare ruimte kwalitatief verder op orde gebracht kan worden, middels tegengegaan verrommeling en bestrijding graffiti en aanpassing van de kwaliteit en de uitstraling van het straatmeubilair).

- Het ontwikkelen van 'Unique Selling Points' (In overleg met VVV en/of ondernemers).
- De horeca zo mogelijk faciliteren, bijvoorbeeld in het hogere segment en/of streekproducten).
- Tholen aanmelden bij het verband van Vestingsteden of samenwerking met omliggende steden.
- Activiteiten koppelen aan het thema 'vestingstadje'.

Uitwerking & Onderbouwing Scenario: Tholen Stad, Gastvrije Vesting aan het Water (2020)

Tholen ligt aan het water en behoort tot de oudere vestingsteden in Nederland. Een uitgangspunt dat mogelijkheden biedt voor het inslaan van een nieuwe weg en het aanboren van een nieuwe doelgroep: de vestingsteden-toerist.

Er is een heel pakket aan maatregelen opgesteld op basis van het in december 2019 door de raad vastgestelde plan Vitalisering Centrum Tholen en de input van de werkgroepen. De acties dienen als een samenhangend geheel gezien en uitgevoerd te worden. Dit is nodig om effect te sorteren. Het gebied moet een betere uitstraling krijgen met meer voorzieningen in de openbare ruimte om gasten te kunnen verwelkomen. Er moeten zaken georganiseerd worden om gasten iets te kunnen bieden. Vervolgens kunnen gasten geworven worden door de stad met de activiteiten te gaan promoten. Duidelijk is dat steeds gekeken moet worden naar allerlei andere beleidsvelden. Ook bij de uitvoering dient integraal met allerlei andere beleidsvelden afgestemd te worden.

Een belangrijk element waar aandacht voor is in het plan is de **definiëring van het fysieke winkel- en horecagebied en vervolgens de juridische vertaling daarvan in het bestemmingsplan**. Dit om ervoor te zorgen dat nieuwe winkel- of horecavestigingen zich op de juiste plaats vestigen. De doelstelling is om een compact winkel- en horecagebied te

krijgen. Het ligt voor de hand om het winkelgebied te beperken tot de Eendrachtsweg, Botermarkt, Kerkstraat en Markt en de horeca tot de Kaay. Belangrijk daarbij zijn uiteraard de verbindingen door Brugstraat en Stooftstraat en de verbinding naar de winkels in VesteTuin.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01