

Geachte fracties en leden van de commissie ruimte,

Excuus, dat we u lastig moeten vallen op deze fraaie, zonnige zaterdag! Maar daar is alle reden toe. De stadskern Tholen gaat ruim tien jaar op slot volgens een recente second opinion, uitgebracht in opdracht van de gemeente. Dit stuk troffen wij op de gemeentelijke site. Er mag tot onze verassing in tien jaar geen derde supermarkt in de stadskern komen.

Met uw permissie...De second opinion is typisch een product, dat vanachter een bureau is geschreven en geproduceerd vanuit een (wereldvreemde) ivoren toren. Eigenlijk een trieste vertoning... De auteurs hebben namelijk geen flauw benul van de wegeninfrastructuur van Tholen. Ze kletsen eindeloos over koopkrachtstromen die met een derde supermarkt vanuit de kleine dorpskernen naar de stadskern Tholen zouden verdwijnen. En aldus de leefbaarheid van de kernen Poortvliet, Oud-Vossemeer en Sint-Maartensdijk zouden aantasten. In een wanhopige poging daarmee politieke punten te scoren.

Maar hun argumenten slaan als een tang op een varken. Immers gaan ze voorbij aan de huidige, reeds bestaande wegenstructuur.....je kunt *nu* al vanaf de provinciale wegen vanuit de andere Thoolse dorpen rechtstreeks en comfortabel de winkels in de Vestetuin aanrijden. Een derde supermarkt in Buitenzorg zal daar helemaal niks aan veranderen. Dus hoe zo koopkrachtverlies in de andere dorpskernen?

De huidige provinciale wegen vanuit Oud-Vossemeer en Poortvliet eindigen *nu* al bij de stadskern met een directe afslag naar de Vestetuin om vervolgens 100 meter verder het vaak overvolle parkeerterrein van Albert Heyn en Aldi op te rijden. Dat betekent dat de huidige wegenstructuur de consumenten uit de Thoolse dorpen – waaronder ook Poortvliet en Oud-Vossemeer – al verleidt om boodschappen in de Albert Heyn en de Aldi te doen. Dus – nogmaals, het kan niet genoeg worden herhaald - die koopkrachtafvloeiing vindt *nu* al plaats. Een derde supermarkt in Buitenzorg zal dat koopkrachtafvloeiingsproces op geen enkele wijze versterken of verder negatief beïnvloeden. En waarom dan de inwoners van de stadskern Tholen een derde supermarkt onthouden!

De second opinion is dus een onvoldragen stuk. Het geeft blijk van het (ernstig) ontbreken van lokale kennis en bestaande koopkrachtstromen in Tholen. En – helaas – daarmee kan het direct de prullenmand in. De hele second opinion is daarmee ongeloofwaardig. Men probeert u en ons aldus een rad voor de ogen te draaien.

Maar er rammelt nog veel meer aan die second opinion.

Zo is het belangrijk te benadrukken, dat Tholen (groeiend naar 9000 á 10.000 inwoners) nu 2 supermarkten kent, waarvan een full service (Albert Heyn) met 10.000-25.000 artikelen en een discountformule (Aldi) met ca. 1500 artikelen. Aldi is als discountformule dus geen volwaardige supermarkt. Die niet-onbelangrijke nuance blijft in de second opinion ook achterwege. Feitelijk is er in de

stadskern Tholen dus sprake van slechts 1,5 supermarkt. Even in verhouding...Zoals bekend hebben de dorpskernen Sint-Maartensdijk en Scherpenisse met ca. 5300 inwoners twee supermarkten, waarvan twee full service supermarktformules (Spar en de Lidl). Dus feitelijk biedt *Sint-Maartensdijk 2 volwaardige supermarkten*, terwijl Tholen met bijna *het dubbel aantal inwoners slechts 1,5 supermarkt* biedt. En dan nog bovendien met smalle paden.

In de second opinion wordt uitgesproken, dat met een derde supermarkt 'overbewinkeling' dreigt. Ze trachten het beeld op te roepen, dat de Raad van State er een streep doorhaalt en proberen ons daarmee bang te maken! Een belangrijk criterium, dat de Raad van State inderdaad pleegt te hanteren en zoals hieronder zal blijken. Maar dan moet er wel sprake zijn van een *ernstige ontwrichting* en een *duurzame overbewinkeling*. En dat spreken de auteurs niet uit, ze zwijgen daarover in alle talen en ze voegen die belangrijke nuance niet toe, kortom de gemeente wordt ook op dit onderdeel door de adviseur op het verkeerde been gezet

Tegenover de second opinion van mei 2023 staan drie andere DPO onderzoeken en nog eens drie visies van drie andere supermarktketens – zie hieronder – die juist wel ruimte zien voor een derde supermarkt in Tholen zonder dat dit tot een (ernstige of duurzame) overbewinkeling dreigt. Ik herhaal, 6 studies van supermarktketens achten een derde supermarkt in Tholen in termen van markt aantrekkelijk, tegenover slechts één rapport (de second opinion), dat een andere visie heeft. Dat moet ons toch aan het denken zetten??

1. Een rapport van RHO van januari 2021 (geïnitieerd door Jumbo) met de conclusie, dat er ruimte is voor een derde supermarkt (zie de bijlage). En de conclusie:

Zonder dat er ernstige overbewinkeling dreigt;

2. Een rapport van de gemeente, samengesteld door BRO van september 2021 met de conclusie, dat er ruimte is voor een derde supermarkt in Tholen, maar met een voorkeur voor de locatie Molenvliet! (zie de bijlage). En de conclusie:

Zonder dat er ernstige overbewinkeling dreigt:

3. Een DPO rapport van van Lidl (waar wij niet over beschikken), maar waaruit blijkt, dat Lidl ruimte zag voor een derde supermarkt in Tholen.

Diverse malen uitgesproken door de Locatiemanager van Lidl.

Zonder dat er ernstige overbewinkeling dreigt.

4. Een drietal landelijke supermarktketens die op grond van een eigen onderzoek (DPO) constateren, dat er ruimte is voor een derde supermarkt en graag aan tafel willen om een supermarkt in Buitenzorg te realiseren. Het betreffen de supermarktketens Plus, Dirk van den Broek en de MCD.

Zonder dat er ernstige overbewinkeling dreigt.

5. Een DPO van de gemeente als second opinion van mei 2024, samengesteld door DNTP;

Er dreigt wel een overbewinkeling zonder de belangrijke toets van de Raad van State ernstige of duurzame overbewinkeling te benoemen met bovendien de foutieve voorstelling van zaken als het gaat over de ontsluiting van de winkelconcentratie in de Vestetuin in de stadskern Tholen.

Andere punten van kritiek op de second opinion.

1. Op bladzijde 1 stelt de second opinion, dat de DPO-visie van de gemeente van 2021 constateert, dat een derde supermarkt in de stadskern Tholen “”voorlopig beter niet toegestaan kan worden”. Dat intro en citaat is niet correct. Dat onderzoek van de gemeente ziet juist wel mogelijkheden voor een derde supermarkt in de stadskern Tholen;
2. De second opinion spreekt over een concentratie van recreatie in de omgeving van Stavenisse. Dat is een onvolledige weergave. Het leeuwendeel ligt in Sint-Maartensdijk, Gorishoek en Strijenham en met de jongste toevoeging van Wulpdal is dat een katalysator voor Sint-Maartensdijk;
3. Over de belangrijke toevoeging van het residence Waterrijk Oesterdam (150 woningen in het hoge segment) ten gunste van de stadskern Tholen rept de second opinion niet.
4. Over de belangrijke bestedingsimpuls van de jachthaven aan de Oesterdam ten gunste van de stadskern Tholen rept de second opinion ook niet;
5. Over de belangrijke bestedingsimpuls van de jachthaven de Kogge, de jachthaven Duivendijk en de jachthaven het

Waterfront- ten gunste van de stadskern Tholen - rept de second opinion niet;

6. Over de belangrijke bestedingsimpuls van het zomerwoningenpark Strijenham – ten gunste van de stadskern Tholen - rept de second opinion niet
7. De second opinion doet het voorkomen als zou er in de stadskern Tholen sprake zijn van twee volwaardige supermarkten. Daarvan is geen sprake. Immers geldt de Aldi met een aanbod van slechts 1500 artikelen als een discountformule. In tegenstelling tot Albert Heyn/Jumbo/Plus/Spar/MCD/Plus/Dirk van de Broek formule die een full service bieden met ruim 20.000 artikelen.
8. De second opinion zegt: *“De derde supermarkt in de stadskern Tholen heeft ontwrichtende effecten voor de andere supermarkten op het eiland Tholen”*. Ze vergeten weer....de huidige uitnodigende wegenstructuur naar de Vestetuin. Dat wordt onderbouwd met een keten van subjectieve “what if en als” beweringen. En dat staat in schril contrast met de bereidheid van een aantal supermarktketen om een derde supermarkt in de stadskern te exploiteren. Kennelijk zien zij geen ontwrichting ondanks het grote financiële gevolg van een verkeerde inschatting. Aanzienlijk groter dan de ietwat vrijblijvende conclusies van de auteurs van de second opinion. En die supermarktketens lijken toch een beter gevoel te hebben met de potenties van markt!
9. De second opinion is typisch een product dat vanachter een ver bureau is geschreven. Eigenlijk een trieste vertoning, geproduceerd vanuit een ivoren toren. De auteurs hebben geen flauw benul van de wegenstructuur van Tholen. Ze kletsen eindeloos over koopkrachtstromen die vanuit de kleine dorpskernen zouden verdwijnen als er een derde supermarkt in de stadskern Tholen komt. Maar hun argumenten slaan als een tang op een varken. De huidige infrastructuur via de bestaande provinciale wegen trekken al volop consumenten uit Oud-Vossemeer, Poortvliet en Sint-Maartensdijk. Een derde supermarkt aan de Postweg zal daar helemaal niks aan veranderen. Immers eindigen de provinciale wegen nu al beide bij de Vestetuin om vervolgens 100 meter verder het vaak overvolle parkeerterrein van de Albert Heyn en de Aldi aan te rijden. Dat betekent, dat de bestaande wegenstructuur al

bijzonder uitnodigend is om het koopcentrum in de Vestetuin aan te rijden. Dus nogmaals die koopkrachtafvloeiing vindt *nu* al plaats. Een derde supermarkt al of niet aan de Postweg zal dat koopkrachtafloeingsproces op geen enkele wijze versterken. Daarmee wordt de second opinion ongeloofwaardig en kan het rapport eigenlijk de prullenmand in. Of negatiever...de second opinion is op die onderdelen een lachertje. De auteurs proberen u en ons een rad voor de ogen te draaien. Het argument van de dorpsstafel Sint-Maartensdijk en de Ondernemersvereniging die uitspreken – zie bladzijde 2 – dat zij de stadskern Tholen *geen derde supermarkt willen onthouden* wordt in de second opinion niet benoemd.

10. De Dorpsstafel ziet kennelijk ook de behoefte aan een derde supermarkt. De Dorpsstafel zegt vervolgens, dat de beste bereikbaarheid voor de consument *uit de stadskern de maatstaf moet zijn*. Merkwaardig dat de auteur van de second opinion bij zo'n belangrijk statement niet stilstaat. Je kunt de besluitvorming daarover weliswaar met tien jaar uitstellen maar dan krijg je over 10 of 11 jaar een herhaling van zetten. Je wint er niks mee en ondertussen moeten de inwoners van de stadskern met de auto naar de supermarkt en zal de congestie alleen maar zijn toegenomen en dus ook het vluchtgedrag naar Halsteren, Bergen op Zoom en Steenbergen. Als over tien jaar alsnog een derde supermarkt wordt toegestaan moet het omgevingsplan (bestemmingsplan) na een discussie in de gemeenteraad worden gewijzigd en dat zal in beroep bij de Raad van State ook nog eens 3 a 4 jaar vragen en dan bouwen. Ergo het gaat op slot voor ca. 13 a 15 jaar. Onaanvaardbaar lijkt me.
11. De second opinion staat zoals gezegd bol van een ketting van "als en what if" redeneringen ook als het gaat over het consumentengedrag van de verschillende kleine kernen. De veronderstellingen zijn nergens op gebaseerd en missen daarom zeggingskracht.
12. De second opinion zegt niks over het vluchtgedrag van de consumenten uit de stadskern Tholen naar Halsteren en Bergen op Zoom. Koopkrachtafvloeiing vindt op relatief grote schaal plaats, omdat de parkeerfaciliteiten in de Vestetuin

onvoldoende zijn; Tholen mist daardoor omzet, werkgelegenheid en economische dynamiek.

13. De second opinion zegt niks over het gewenste comfort van de consumenten. De dichtstbijzijnde supermarkt in Nederland ligt gemiddeld op 0,9 km afstand (CBS). Acht op de tien Nederlanders hebben binnen een afstand van 0,9 kilometer minimaal een supermarkt. Op *loopafstand* dus. Zo niet in Tholen. Daar geldt vanwege de perifere ligging van de Vestetuin een aanzienlijke grotere afstand. De woonwijken Buitenzorg, Stadszicht, Gemaalweg, Dalempolder-West en dadelijk Buitenzorg V en VI kennen afstanden van 2 kilometer of meer. Dat zijn voor het doen in basisinkopen geen loopafstanden meer. In Sint-Maartensdijk is sprake van een gemiddelde afstand van ca. 0,8 km.
14. Er wordt niet stilgestaan bij de gezondheidsrisico's, t.w. de concentratie van duizenden consumenten op de locatie in de Vestetuin. Nog eens versterkt door de lage vaccinatiegraad van de Thoolse inwoners. Een locatie die niet over brede gangpaden beschikt zoals dat voor de Jumbo in Sint-Annaland wel geldt. Met het beroerde perspectief van zich herhalende pandemieën is dit een aspect dat knelt en noodzaakt om de supermarktvoorzieningen in de stadskern Tholen zo snel mogelijk te spreiden;
15. De second opinion staat niet stil bij de bruto vloeroppervlakte van supermarkten in Sint-Maartensdijk en Tholen. Een opvallend klein verschil, namelijk bvo 2850 m² in Tholen en bvo 2240 m² in Sint-Maartensdijk..
16. Er ligt een consumentenonderzoek, waaruit blijkt dat meer dan 2000 Thoolse huishoudens gebaat zijn bij een supermarkt in de omgeving Buitenzorg versus 1000 huishoudens bij de Vestetuin. Daar wordt niet over gerept.
17. Wanneer we het aantal inwoners (17 miljoen) delen door het aantal supermarkten op 1 januari 2022 (6390) kunnen we het aantal supermarkten per inwoner berekenen, c.q. de supermarktdichtheid in beeld brengen. Dit is gemiddeld 1 supermarkt op 2788 inwoners. De stadskern Tholen kent ca. 8500 inwoners en groeit binnen enkele jaren naar ruim 9000. Dat betekent dus plaats voor ruim drie supermarkten.
18. Een derde supermarkt biedt nieuwe en schone werkgelegenheid, goed voor 40 tot 50 arbeidsplaatsen.
19. *“Publieke toezeggingen over het al dan niet weigeren van nieuwe supermarkt initiatieven binnen nu en tien jaar zijn onwenselijk en juridisch niet haalbaar”*”, zo zegt de

second opinion. Die uitspraak is niet correct, ik herhaal dat klopt niet. Er moet sprake zijn van een *duurzame en ernstige ontwrchting* van het distributieve apparaat aldus luidt de jurisprudentie en daarvan is in de stadskern Tholen geen sprake. Volgens de rechter mag er zelfs een supermarkt failleren zonder dat een duurzame ontwrchting aan de orde is.

20. Ook de Thoolse consument is gebaat met concurrentie. Dat leidt tot een beter serviceniveau en betere prijzen. De gemeente hoeft de ondernemer niet overmatig in bescherming te nemen.

De Raad van State heeft zoals gezegd in diverse uitspraken bevestigd, dat alleen bij een duurzame ontwrchting een supermarkt niet kan worden toegestaan. De Raad van State heeft ook overwogen (uitspraak van 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192) en kwam voor de vraag of overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande voorzieningen moet worden gevreesd.

Doorslaggevende criterium of inwoners van een bepaald gebied is echter of de consumenten op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Uit de aangehaalde uitspraak vloeit ook voort dat de Wet ruimtelijke ordening er niet toe strekt bedrijven tegen de vestiging van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied te beschermen.

Concurrentieverhoudingen vormen bij een planologische belangenafweging geen in aanmerking te nemen belang. De wetgever wil juist concurrentie stimuleren. Zie hieronder andere uitspraken die dat beeld bevestigen:

1. **ECLI:NL:RVS:2015:3306** - In deze uitspraak van 30 september 2015 oordeelde de Raad van State dat de komst van een nieuwe supermarkt niet zou leiden tot een ernstige overbewinkeling, omdat er voldoende vraag en ruimte op de markt was. De Raad stelde dat de wetgever concurrentie niet wil tegengaan, maar juist bevorderen.
2. **ECLI:NL:RVS:2013:BY2940** - Deze uitspraak van 9 oktober 2013 gaat over de toelating van een nieuwe supermarkt in een bestaand winkelgebied. De Raad van State oordeelde dat de komst van de supermarkt geen ernstige gevolgen zou hebben voor de bestaande winkels in het gebied, omdat er nog voldoende vraag was naar winkelvoorzieningen.

3. **ECLI:NL:RVS:2011:BP8502** - In deze uitspraak van 12 januari 2011 overwoog de Raad van State dat de toelating van een nieuwe supermarkt in een bepaalde gemeente geen onaanvaardbare gevolgen zou hebben voor de leefbaarheid van het centrum. De Raad nam daarbij in overweging dat de concurrentie tussen supermarkten een normaal economisch gegeven is.
4. **ECLI:NL:RVS:2021:** De Raad van State stelt in de casus Goes vast dat er weliswaar meer concurrentie zal ontstaan en dat er mogelijk een supermarkt het niet gaat redden. Maar dat is nog geen reden om dit plan af te schieten. Immers, dat kan alleen maar als blijkt dat er zoveel winkels en supermarkten failliet zullen gaan, dat er sprake is van een volledige ontwrichting van het winkelbestand in Goes. En de kans daarop lijkt uitgesloten, zo blijkt uit de uitspraak.

Conclusie:

De ‘Second Opinion’ deugt niet en wijst een derde supermarkt in Tholen op volstrekt onjuiste gronden af. Daarom willen wij bepleiten om het voorstel van het college niet over te nemen en alsnog te kiezen voor een derde supermarkt in Tholen en wel in de woonwijk Buitenzorg IV. Een plek die het best aansluit bij de Thoolse consument in termen van bereikbaarheid. Een plek die vanuit andere dorpskernen veel omslachtiger en moeizamer bereikbaar is dan de Vestetuin.

Eerder hebben we een consumentenonderzoek verricht en dit onder uw aandacht gebracht. Daarbij hebben we geconstateerd, dat de locatie Postweg in termen van afstand voor de consumenten uit de Stadskern, Molenhoek, Buitenzorg I, II, III, IV, V en delen van de Ten Ankerweg en Stadszicht het best scoort. Daarom het dringend verzoek om die derde

supermarkt de inwoners van Tholen niet te onthouden. Het geeft immers geen enkele schade, maar zal binnen de stadskern als een verrijking worden beschouwd zonder negatieve consequenties voor de kleinere dorpskernen.

Dank voor uw aandacht,

De initiatiefnemers van de ontwikkeling van de woonwijk Buitenzorg IV,

Namens deze,

Ad van Dorst, Rienie Overbeeke, Timek en Cees Nuijten.

Met vriendelijke groet/Best regards

Cees Nuijten