

Datum vergadering:	7 december 2021
Omschrijving agendapunt:	Actualisatie Distributie Planologisch Onderzoek Supermarkten
Portefeuillehouder:	Wethouder P.P.M. Ploegaert MPM
Samenvatting	
Op 26 mei 2016 heeft uw raad het ruimtelijk-economisch onderzoek supermarktsector vastgesteld. Dit document dient als beleidskader (Distributieplanologisch onderzoek (DPO)) voor ontwikkelingen in de supermarktsector door de gemeenteraad vastgesteld. In de gemeente vinden er diverse ontwikkelingen plaats in de supermarktsector. Door deze ontwikkelingen en door landelijke trends en ontwikkelingen geeft het onderzoek uit 2016 onvoldoende onderbouwing voor verdere ontwikkeling van de supermarktsector. Het is daarom wenselijk de supermarktvisie te actualiseren. Emmaretail heeft een onderzoek naar de supermarktenstructuur in de gemeente Sluis uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn een aantal beleidsuitgangspunten aan te wijzen. Deze zijn opgenomen in de beleidsnotitie supermarkten gemeente Sluis 2021-2026. De commissie wordt gevraagd deze beleidsnotitie met onderliggend onderzoek supermarktenstructuur gemeente Sluis vrij te geven voor de inspraak.	

Aan de commissie,

Aanleiding

In de afgelopen jaren zijn er binnen de gemeente Sluis de nodige ontwikkelingen geweest op het gebied van de supermarktsector. Zo is in Oostburg in het kader van het project Aantrekkelijk Oostburg een vierde supermarkt gerealiseerd en zijn er in Cadzand-Bad concrete plannen voor het ontwikkelen van een gemakswinkel. Ook in Breskens zijn naar aanleiding van het in 2018 ter inzage leggen van het bestemmingsplan 'Uitbreiding winkelcentrum Breskens' nieuwe gesprekken opgestart met de supermarktondernemers uit Breskens over hun toekomstvisie en de daarbij behorende wensen.

Distributieplanologisch onderzoek

Een distributieplanologisch onderzoek (DPO) vormt de basis voor visie en beleid ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van het detailhandelsaanbod. Via meervoudige methodieken wordt vastgesteld of er marktruimte is voor uitbreiding. Deze berekening wordt gemaakt op basis van onder meer inwoneraantal, binding- en toevloeiing en vloerproductiviteit. Daarnaast vindt er ook een benchmarkanalyse plaats, waarbij de gemeenten, gebieden of plaatsen met elkaar vergeleken worden.

Op 26 mei 2016 heeft de gemeenteraad voor het laatst een DPO vastgesteld. In dit DPO is de onderbouwing opgesteld voor de vierde supermarkt in Oostburg. Daarnaast is er ook gekeken naar andere ontwikkelingen in de gemeente Sluis op het gebied van de supermarktsector. Gelet op onder meer de plannen van de supermarktondernemers uit Breskens biedt het DPO uit 2016 onvoldoende onderbouwing om verdere ontwikkeling mogelijk te maken. Ook voor de wens van supermarktondernemers uit de gemeente om meer te kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen biedt dit DPO onvoldoende onderbouwing. Daarom is een actualisatie van het DPO met nieuwe cijfers noodzakelijk.

Onderzoek supermarktenstructuur

Het aanbod aan supermarkten in de gemeente Sluis is ruim, zowel in aantal winkels als in oppervlakte. Toerisme speelt hierbij een belangrijke rol. Door het vele toerisme is het supermarktenaanbod ruimer dan op basis van het inwoneraantal verwacht zou worden. De schaalgrootte van winkels is daarbij redelijk. Het gemiddelde oppervlak per winkel is weliswaar groter dan het landelijk gemiddelde, maar toch zijn er veel supermarkten in een kleine of krappe maatvoering.

De ligging van de winkels is over het algemeen goed. Centraal in de kern, veelal in of tegen het centrum en goed bereikbaar met parkeermogelijkheden nabij de entree. Dit neemt niet weg dat er bij sommige winkels knelpunten zijn, bijvoorbeeld ten aanzien van de parkeermogelijkheden of de wisselwerking met andere voorzieningen in de kern.

Er is een voortdurende druk op de markt die wordt veroorzaakt door verschuivingen in het consumentengedrag en landelijke trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod. Hierbij kan gedacht worden aan het thuisbezorgen van boodschappen en online bestellingen. Dit vraagt een blijvende vernieuwing en modernisering van supermarkten.

Het draagvlak voor supermarkten in de gemeente verschuift langzaam. Enerzijds is er sprake van vergrijzing en een lichte daling van het aantal inwoners. Anderzijds is er sprake van een toename van potentieel in toerisme, gelet op de ontwikkelingen in het kustgebied. Tegelijkertijd staat ook het kooptoeisme vanuit België als gevolg van de coronapandemie onder druk. Op dit moment is nog niet te voorspellen of en hoe deze koopstromen weer terug komen.

Ook het consumentengedrag verschuift. Er is meer behoefte aan grotere winkels met uitgebreid assortiment en veel keuze. Daarnaast blijft er behoefte aan kleinere winkels in directe woonomgeving voor het gemak en dagelijkse boodschappen. Tegelijk is er een toename van onlinebestellingen en thuisbezorging, wat consumenten minder afhankelijk maakt van de fysieke supermarkten. Dit draagt eraan bij dat het functioneren van kleinere supermarkten onder druk staat, ondanks de functie voor 'de vergeten boodschappen'. Dergelijke winkels hebben alleen perspectief als er voldoende primair draagvlak is.

Beleidsuitgangspunten

Kortom de uitgangspositie voor de supermarktenstructuur in de gemeente Sluis is goed. Er is echter wel blijvende aandacht nodig voor vernieuwing van deze structuur om zo de veranderingen in de markt het hoofd te kunnen bieden. De vernieuwing moet voornamelijk kwalitatief ingezet worden. Denk daarbij aan betere vestigingslocaties en verbetering van bereikbaarheid, parkeren, uitstraling, etc.

In kwantitatieve zin zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. De supermarkten in de gemeente Sluis functioneren momenteel met een omzet (gemiddelde vloerproductiviteit) iets onder het landelijke niveau. Voor de lokale marktsituatie in de gemeente is dit prima en geeft het voldoende mogelijkheden voor een goede en rendabele exploitatie.

Naar de toekomst ontstaat er enige ruimte om uit te breiden door toename van toerisme en een lager niveau van de vloerproductiviteit na de schaalvergroting van winkels. Per saldo kan het aanbod uitgebreid worden met 500 à 600m² winkelvloeroppervlakte. Indien het scenario van verdere toeristische groei aangehouden wordt, neemt de distributieve ruimte toe, maar blijft de groei uit dan beperkt dit de uitbreidingsruimte voor supermarkten.

Omdat een belangrijk deel van de marktruimte afhankelijk is van de (onzekere) toeristische ontwikkeling, zal deze zorgvuldig ingezet moeten worden en bovendien gemonitord. Het heeft de voorkeur de marktruimte in te zetten voor het moderniseren van bestaande supermarkten. Het toevoegen van een nieuwe supermarkt is op korte termijn niet aan de orde. Op het moment dat de groei van het toerisme daadwerkelijk doorzet en meer duidelijk is over het Belgisch koopgedrag wordt dit uitgangspunt opnieuw beoordeeld. De voorgestelde beleidsnotitie heeft om deze reden een geldigheid van vijf jaar. Na deze periode kan beter dan nu beoordeeld worden op welke manier het toerisme zich ontwikkelt en daarmee welke behoefte aan ruimte er op de lange termijn voor de supermarktstructuur bestaat.

Relocatie van bestaande supermarkten is onder voorwaarden mogelijk. Voorwaarde daarbij is dat de nieuwe locatie een betere situatie oplevert voor de winkel zelf, ten aanzien van onder meer bereikbaarheid, parkeren en zichtbaarheid én de wisselwerking met het centrum. Uitplaatsing naar een locatie aan de rand van een kern of elders in het buitengebied is niet wenselijk. In geval van relocatie zal er een passende oplossing gevonden moeten worden voor de achterblijvende locatie. Leegstand is niet wenselijk en dient voorkomen te worden.

Voorstel tot ter inzage leggen beleidsnotitie

Wij verzoeken u de bijgevoegde beleidsnotitie 'Supermarktstructuur gemeente Sluis' met bijgevoegd onderzoek vrij te geven voor inspraak en advies. Indien u hiermee instemt, zullen wij deze beleidsnotitie gedurende 6 weken ter inzage leggen conform het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening. Na de termijn van terinzagelegging zal de beleidsnotitie met eventueel ontvangen inspraakreacties en adviezen aan u worden voorgelegd, voorafgaand aan vaststelling door de raad. Wij verzoeken u de bijgevoegde beleidsnotitie 'Supermarktstructuur gemeente Sluis' vrij te geven voor inspraak en advies.

Oostburg, 7 december 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,	De burgemeester,
S.I. de Kievit-Minnaert	mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n)

- a. Beleidsnotitie supermarkten gemeente Sluis 2021-2026
- b. Onderzoek supermarktensector gemeente Sluis
- c. Ruimtelijk-economisch onderzoek supermarktsector (vastgesteld d.d. 26 mei 2016)

Ter inzage liggende stukken:

- a. Beleidsnotitie supermarkten gemeente Sluis 2021-2026
- b. Onderzoek supermarktensector gemeente Sluis