

Van:
Verzonden: donderdag 23 december 2021 11:50
Aan: info@gemeentesluis.nl
CC:
Onderwerp: Inspraakreactie Ontwerp-beleidsnotitie supermarkten gemeente Sluis 2021-2026

Aan de gemeenteraad van Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg



Breskens 24 december 2021

Naar aanleiding van uw schrijven kenmerk ED/U/2021 21.15730 en uw publicatie in het ZVA betreffende Ontwerp beleidsnotitie supermarkten gemeente Sluis 2021-2026, dien ik de volgende inspraakreactie in:

Geachte leden van de gemeenteraad Sluis,
In het voorjaar van 2021 is een onderzoek gedaan naar de supermarktstructuur in de gemeente Sluis. De uitkomsten van dit onderzoek vormen de grondslag voor het Ontwerp-beleidsnotitie Supermarkten gemeente Sluis 2021-2026. Op basis daarvan is bepaald dat een uitbreiding van maximaal 600 vierkante meter supermarkt de komende 5 jaar mogelijk is in de gemeente Sluis.

In het bestemmingsplan 2008 Kom Breskens is bepaald dat Breskens twee gelijkwaardige supermarkten van ieder 1800 meter mag hebben. Mijn supermarkt is 1400 vierkante meter.

In december 2015, tijdens de ter inzage legging van de medewerking aan het realiseren van de Jumbo in het centrum van Oostburg, is op 14 december 2015 een gesprek geweest met de wethouders en ondergetekende. Daarin is duidelijk aangegeven dat de 400 vierkante meter waarop mijn supermarkt nog recht had, hierdoor niet in gevaar zou komen. Dat is na het indienen van onze zienswijze dan ook nog eens extra bevestigd.

Op mijn lang gekoesterde wens om deze 400 vierkante meter ook te realiseren, waarvoor in april 2014 (!) een verzoek tot uitbreiding hiervoor te hebben ingediend, is in uw schrijven ED/U/2021 21.11821, behandeld door C. Simons, door de gemeente Sluis besloten medewerking te verlenen aan dit verzoek. Bureau Koch hebben wij dan ook onmiddellijk de opdracht gegeven om de zaken verder te gaan ondernemen om deze uitbreiding op zo kort mogelijke termijn te realiseren.

In het onderzoek dat ten grondslag ligt voor genoemde beleidsnotitie is uitgegaan van de dan, in het voorjaar van 2021, bestaande vierkante meters supermarkt. Hier moet onze uitbreiding dus nog op gecorrigeerd worden waardoor die 600 vierkante meter moet worden aangepast naar 200 vierkante meter.

Met vriendelijke groet,

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to the official representing the municipality of Sluis.



21.0016180

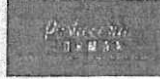
Inkomende documenten Gemeente Sluis



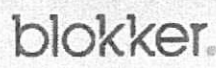
Breskens winkelhart 7 op 7 open!

Voor al uw dagelijkse boodschappen















De leukste, gezelligste, terrasjes, restaurants en winkeltjes vindt U hier!



Spuiplein 47-57 Breskens
www.breskenswinkelhart.nl

E-mail: ronald.lohman@plus.nl

De informatie verzonden in deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Plus sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending.



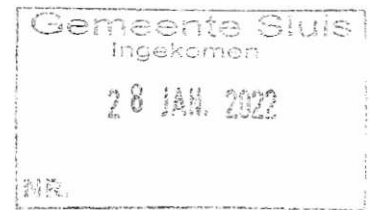
Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!



22.0000973

Inkomende documenten Gemeente Sluis

IJzendijke, 27 januari 2022.



Burgemeester en Wethouders van Sluis,
t.a.v. mevr. C.E. Simons,
postbus 27,
4500 AA Oostburg.

Betreft: ontwerp-beleidsnotitie 'supermarkten gemeente Sluis 2021-2026.'

Kenmerk: ED/U/2021 21.115729

In uw brief van dd. 14 december 2021 heeft u de mogelijk geboden om een inspraakreactie in te dienen op de ontwerp-beleidsnotitie 'supermarkten gemeente Sluis 2021-2026.'

De noodzaak om in IJzendijke een moderne supermarkt te kunnen behouden is het van groot belang, gezien de verzorgende functie voor IJzendijke en omliggende dorpen zoals Biervliet en Watervliet.

De toekomstige ontwikkelingen zullen een meer kwalitatieve invulling vereisen.

Om als volwaardige moderne supermarkt, qua maatvoering, meegroeien in assortiment, inspelen op de snel groeiende vraag naar e-commerce, een verzorgende functie te kunnen behouden is groei naar 1500 m² WVO/ca. 1800 BVO m² noodzakelijk.

Ook de wettelijke normen die wij als kansen zien, willen we aangrijpen om een volwaardig bedrijf te kunnen behouden, met name de alcoholwet en het rookwarenbesluit geven aanleiding om aanpassingen te realiseren zodat dit veilig gesteld kan worden.

De wensen van de consument om niet te "winkelen" maar te "shoppen" geeft aanleiding om de vloercapaciteit te vergroten. Het is van groot belang voor de leefbaarheid én aantrekkelijkheid van het dorp, om de functie van de supermarkt voor IJzendijke en haar omliggende dorpen verder te verstevigen.

Wij willen dan ook van de gelegenheid gebruik maken om een aanvraag te doen voor een grotere uitbreiding (ca.800-1000 m²) in de toekomst op ons bestaande perceel. De benodigde parkeervoorzieningen kunnen op eigen terrein veilig gesteld worden.

Om van gedachten te wisselen en onze visie te verduidelijken willen we graag met u in gesprek gaan en zien een uitnodiging graag tegemoet.

Gemeente Sluis
aan de leden van de gemeenteraad
Postbus 27
4500 AA Oostburg

DATUM
2 februari 2022

AFZENDER

RHO ADVISEURS
Weena 505 (Delftse Poort)
Hoofdingang Rho 36E Verd.
3013AL ROTTERDAM

010 20 18 555
info@rho.nl
www.rho.nl

IBAN
NL67RABO0136724132
BIC
RABONL2U
KVK
24153691
BTW
NL007110923B01

REACTIE OP BELEIDSNOTITIE SUPERMARKTEN GEMEENTE SLUIS

Geachte leden van de gemeenteraad ,

U heeft in december de Actualisatie Distributie Planologisch Onderzoek Supermarkten (Onderzoek supermarktenstructuur gemeente Sluis, Emma retail, 5-10-2021).

Op basis van dit onderzoek heeft u de beleidsnotitie supermarkten gemeente Sluis opgesteld, waarin het onderzoek wordt vertaald naar een aantal uitgangspunten voor het beoordelen van initiatieven vanuit de supermarkten.

Wij hebben het onderzoek en de beleidsnotitie bestudeerd en constateren dat:

- de door Aldi aangegeven wens om in de winkel in Oostburg te verbeteren en uit te breiden naar de voor Aldi gewenste maat voor haar hedendaagse supermarkten van ca. 1.100 m² wvo niet is opgenomen in het lijstje van initiatieven. Inmiddels is ambtshalve aangegeven dat dit een omissie is in het rapport;
- er door Emma retail een uitbreidingsruimte is berekend van 500 tot 600 m² wvo;
- in de beleidsnotitie wordt aangegeven dat de beschikbare (dus door Emma retail berekende) ruimte kan worden ingezet voor schaalvergroting van de bestaande winkels;
- de optelsom van de gewenste ontwikkelingen ca 1.500 m² wvo bedraagt.

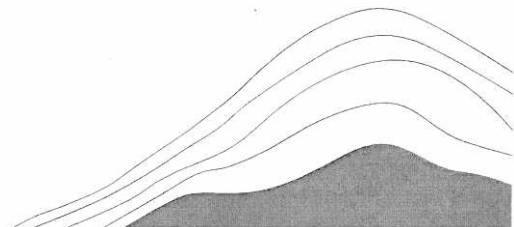
plannen voor uitbreiding bestaande supermarkten			
supermarkt	nu	straks	uitbreiding
Aldi Oostburg	776	1.100	324
jumbo Breskens	1.450	1.600	150
Plus Breskens	1.177	1.377	200
Spar Cadzand-bad	220	520	300
Plus IJzendijke	862	1.162	300
Jumbo Sluis	1.160	1.360	200
	5.645	7.119	1.474

Dit is ruim meer dan de door Emma retail berekende ontwikkelruimte.

aangesloten bij:



gecertificeerd door
Lloyds conform ISO
9001:2015



- Er een toetsingskader is opgesteld waaraan aanvragen voor ontwikkelingen kunnen worden getoetst. Dit toetsingskader geeft echter geen antwoord op de vraag wat te doen wanneer alle initiatieven van de bestaande supermarkten voldoen aan het toetsingskader. Hierdoor zou een onwenselijke situatie kunnen ontstaan.

Wij hebben, ook op basis van onze kennis van het gebied, daarom nog eens goed gekeken naar de manier waarop de ontwikkelruimte is berekend. Wij komen tot de volgende constatering.

- Bestedingen per inwoner.

De bestedingen per inwoner worden door Emma retail gesteld op € 2.102 (excl. btw) per inwoner per jaar. Dit is berekend door de bestedingen bij supermarkten uit 2019 te verrekenen met de afwijking van het gemiddelde inkomen in 2018 (-4,9%/4) te nemen.

Op basis van meer recente cijfers van het CBS komen wij tot hoger bestedingen per persoon/inwoner.

- Het is inmiddels 2022. Het CBS heeft de omzet in fysieke supermarkten over 2020 gepubliceerd, zodat de bestedingen over 2020 kunnen worden meegerekend. Hoewel we dachten dat er (omdat Corona hier een grote rol bij speelt) in 2021 een terugval zou zijn in de winkelbestedingen bij supermarkten, is uit de voorlopige cijfers 2021 gebleken dat dit niet het geval is. Ook in 2021 zijn de supermarktbestedingen met tussen de 1,5% en 2% per inwoner gestegen. Het is daarom verantwoord te werken met de bestedingen 2020 (bron CBS-Retailinsiders): € 38.293.000.000 / 17.407.585 inwoners = € 2.200,- per persoon in Nederland.
- De inkomens correctie is gemaakt over de CBS cijfers 2018. Recent zijn de inkomens cijfers 2019 gepubliceerd door het CBS. Daaruit blijkt dat het gemiddelde inkomen voor de gemeente Sluis € 25.800 is , terwijl dat voor Nederland € 27.000 is. Een afwijking van -4,4% , dus een afwijking van de bestedingen van -1,1%. De bestedingen per inwoner komen dan op € 2.175,-
- Bij een bevolking in 2030 van 22.700 komt dat op een bestedingspotentieel van € 49.380. Uitgaande van een binding van 95% is de omzet vanuit de eigen bevolking € 46.900.000
- Bestedingen uit toerisme

Emma retail berekent de toeristische bestedingen in de toekomst ten onrechte als % van de gebonden bestedingen van de bevolking. Omdat de bevolking krimpt groeien de toeristische bestedingen niet, ondanks de groei van het aantal slaapplekken. Naar ons oordeel is dat niet logisch.

- De bestedingen pp zijn met volgens Emma retail tussen 2016 en 2019 toegenomen met 6,5%. In 2016 waren de toeristische bestedingen pp € 5,86. Deze zijn dan in 2019 toegenomen tot € 6,21. Wanneer de bestedingen van toeristen meegroeien met de groei van de gemiddelde bestedingen van Nederlanders, dan lopen deze verder op naar € 6,59.
- Bij Emma retail stelt (terecht) dat sinds het onderzoek uit 2016 het aantal toeristen is toegenomen van 3,5 naar 4 miljoen. Men verwacht een verdere groei van 6% tot 8%. Dat houdt in dat het aantal overnachtingen groeit naar 4,24, tot 4,32 miljoen. De toeristische bestedingen lopen dan in totaal op van 24,9 miljoen in 2021, naar € 28 tot € 28,5 miljoen in 2030.
- Het uitgangspunt dat de bestedingen vanuit België iets teruglopen naar ca. € 15 miljoen is naar ons oordeel een realistische inschatting.
- Totale bestedingen

De totale bestedingen bij supermarkten in Sluis zal op basis van deze uitgangspunten oplopen van € 87,7 miljoen naar tussen de € 89,9 en € 90,4 miljoen

- Normatieve vloerproductiviteit Sluis

De te hanteren gemiddelde omzet per m² vwo in Nederland, conform de notitie kengetallen voor ruimtelijk-economisch onderzoek 2021 bedraagt geen € 8.215, maar € 8.078. Uitgaande van de specifieke situatie in Sluis met een grote toeristi-

sche piek, kan er van worden uitgegaan dan supermarkten in de gemeente Sluis 10% groter zijn dan gemiddeld in Nederland. Voor de specifieke normatieve omzet per m² wvo in Sluis (bevestigd in de uitspraak van de raad van state voor de Jumbo in Oostburg) kan dan 90% x € 8.078 - € 7.375 gehanteerd kan worden.

Berekende ontwikkelruimte

Op basis van deze uitgangspunten kan berekend worden dat er een ontwikkelruimte is voor supermarkten in de gemeente Sluis van 1.100 m² wvo in 2019 tot ca. 1.500 m² wvo in 2030.

	2021	2030 6% groei toerisme	2030 8% groei toerisme
inwoners	23.168	22.700	22.700
bestedingen pp Sluis	€ 2.175	€ 2.175	€ 2.175
bestedingspotentieel	€ 50.400.000	€ 49.380.000	€ 49.380.000
binding 95%	95%	95%	95%
gebonden bestedingen	€ 47.900.000	€ 46.900.000	€ 46.900.000
aantal overnachtingen	4.000.000	4.240.000	4.320.000
bestedingen pppo	€ 6,21	€ 6,59	€ 6,59
omzet vanuit toerisme	€ 24.800.000	€ 28.000.000	€ 28.500.000
omzet vanuit België	€ 15.000.000	€ 15.000.000	€ 15.000.000
Totaale omzet supermarkten Sluis	€ 87.700.000	€ 89.900.000	€ 90.400.000
aanwezige m ² supermarkt	10.930	10.930	10.930
gerealiseerde omzet per m ² wvo	€ 8.024	€ 8.225	€ 8.271
normatieve omzet per m ² wvo	€ 8.078	€ 8.078	€ 8.078
normatieve omzet per m ² wvo in sluis			
ivm piek toerisme (-10%)	€ 7.270	€ 7.270	€ 7.270
haalbaar aanbod	12.063	12.366	12.434
ontwikkelruimte	1.133	1.436	1.504

Conclusie

Op basis van deze berekening komen wij tot de conclusie dat het verantwoord is om alle uitbreidingsplannen van de reeds gevestigde supermarkten te honoreren, mits deze voldoen aan de geformuleerde (ruimtelijke) randvoorwaarden uit het geformuleerde toetsingskader uit de beleidsnota.

Met vriendelijke groet,



Gemeenteraad van Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

KvK Oost-Brabant 160.44409
BTW nr NL00.50.70.673.B01

Veghel, 28 januari 2022
Onze referentie: WN/2022/01

Betreft: Inspraakreactie ontwerp-beleidsnotitie supermarkten gemeente Sluis 2021-2026

Geachte raadsleden,

We hebben kennis genomen van de ontwerp-beleidsnotitie supermarkten gemeente Sluis 2021-2026.

Hierbij een drietal punten welke wij opmerken naar aanleiding van het lezen van de notitie en welke wij graag verwerkt zien in de definitieve versie van de beleidsnotitie.

- Jumbo Sluis pag. 9 / 18: Het versnipperde en matig toegankelijke parkeren, alsmede het betaald parkeerregime zoals verwoord op pag. 9 zorgen voor een zeer lage supermarktbinding aan Sluis. Nu wordt in het DPO op gemeenteniveau gerekend met 95% koopkrachtbinding (zie pag. 18). Uit ons klantenherkomstonderzoek Jumbo Sluis 2020 blijkt dat Jumbo slechts 45% koopkrachtbinding haalt, ca 15% lager dan in referentiekernen.

- Jumbo Sluis pag. 14: "wens voor uitbreiding van de winkel met ongeveer 200 m² wvo tot 1.200 m² wvo. Nu is de winkel 1.160 m² wvo". Winkel is idd 1.160 m² wvo + 200 m² maakt ca. 1.400 m² wvo.

- Plus Breskens pag. 14: "Nu is de winkel 1.177 m² wvo". In een artikel in PZC van 3-12-2021 staat vermeld: "De Plus is in 2017 grondig vernieuwd. Als het aan Lohman ligt, is dat slechts het begin. Hij wil stapsgewijs uitbreiden naar een grotere supermarkt. „Volgens het bestemmingsplan mag ik 1800 vierkante meter winkelvloeroppervlakte hebben. Nu heb ik er 1400."

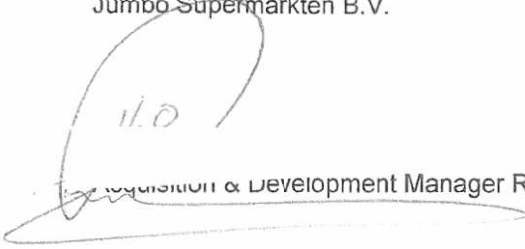
In afwachting van uw reactie, verblijven wij,

Met vriendelijke groet,
Jumbo Supermarkten B.V.



22.0000997

Inkomende documenten Gemeente Sluis


Acquisition & Development Manager Real Estate



Aan het College van B. en W. van de gemeente Sluis

Postbus 27

4500 AA Oostburg



22.0001169

Inkomende documenten Gemeente Sluis

Breskens, 25 januari 2022

Betreft: Beleidsnotitie supermarkten 2021

Geachte College,

Hierbij willen wij graag een reactie geven op de per 14 december 2021 ter visie liggende ontwerp-beleidsnotitie: Supermarkten gemeente Sluis 2021-2026

Allereerst willen wij onze waardering uitspreken voor het uitgevoerde onderzoek Supermarktstructuur van Emma Retail en de op basis hiervan door uw college geformuleerde beleidsnotitie.

Uw beleid is er daarbij op gericht op het behouden en zo nodig versterken van de bestaande supermarkten, waarbij enige schaalvergroting daarbij wel mogelijk. Doel daarbij is om blijvend de aansluiting te houden bij de bestaande detailhandel structuur, ofwel het uitplaatsen naar een locatie aan de rand van een kern of elders in het buitengebied niet wenselijk is. Wij onderschrijven deze visie volledig.

Een punt van aandacht daarbij is echter wel dat er vanuit de markt altijd naar mogelijkheden gezocht wordt, om daar gepast gebruik van te maken. Hierbij kan het ook gaan om ontwikkelingen die met een ander doel zijn opgezet, zoals bijvoorbeeld Leisure, evenementen projecten en dergelijke, maar die in de praktijk onvoldoende rendabel zijn en met een andere invulling, zoals Retail, wel rendabel te maken zijn.

Vanuit onze positie in Cadzand-Bad hebben wij hierover al in eerder stadium aandacht gevraagd, omdat hier reeds langer sprake is van het realiseren van een evenementen terrein met daarbij behorende gebouwen, buiten de bebouwde kom van Cadzand-Bad.

Het doel van dit evenementen gebied is primair gericht op toeristische voorzieningen waarbij de wens ook is om hier zogenaamde "slecht weer voorzieningen" te realiseren.

Wat echter niet gewenst is dat hier detailhandelsactiviteiten worden ontwikkeld, omdat deze conform het gemeentelijke beleid aan dienen te sluiten bij de bestaande detailhandel structuur en niet in het buitengebied mogen worden gesitueerd.



SPAR



Wij willen het dan ook bij uw college nogmaals onder de aandacht brengen dat een dergelijke voorziening op zichzelf positief is voor Cadzand-Bad, maar dat er zowel nu alsook ook in de toekomst geen detailhandel zal worden toegestaan.

Met vriendelijke groeten,

Overnameadviseur
Bijzondere Zaken
Bijzondere Zaken

SPAR HOLDING B.V.

Manager acquisitie en Vastgoed

