

Ons nummer: O25.001136



Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Onderzoek vestiging Lidl Bolsward
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Collegebesluit d.d.	27 mei 2025
Portefeuillehouder	Bauke Dam
Team	Ondersteuning en Advies
Adviseur	Louis Westhof

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

Collegebesluit

- kennis te nemen van de distributieplanologische analyse ‘Toetsing vestiging Lidl, Snekerstraat Bolsward’ van BRDG Advies;
- op grond van deze analyse niet verder mee te werken aan het onderzoek naar de (economische) haalbaarheid van de vestiging van een Lidl in Bolsward;
- de intentieovereenkomst met Metropool Development B.V. Nederland GmbH te ontbinden;
- de ontbinding van de overeenkomst per bijgevoegde brief kenbaar te maken aan de in c. genoemde partij;
- de gemeenteraad hierover te informeren via actieve informatie.

Toelichting/achtergrond

Toelichting/achtergrond

De wens van Lidl voor de vestiging van een supermarkt aan de Snekerstraat 9/9A in Bolsward kent een lange voorgeschiedenis. Na het besluit van de gemeenteraad op 1 juli 2020 (zie bijlage 2) leek vestiging nabij, maar omdat de initiatiefnemer niet over de vereiste grondposities beschikte, werd de aangevraagde omgevingsvergunning op 21 juni 2021 geweigerd.

Nadien heeft het opnieuw geruime tijd geduurd eer de initiatiefnemer overeenstemming bereikte met de grondeigenaar. Na een definitief akkoord over de grondverwerving kon Lidl het initiatief in de loop van 2023 nieuw leven inblazen. De gemeenteraad is hierover op de hoogte gesteld door middel van actieve informatie.

Een en ander heeft uiteindelijk geleid tot een intentieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Deze overeenkomst is ondertekend op 11 april 2024. Deze herstart betekende dat we ‘op nul’ begonnen, echter wel met inachtneming van hetgeen is vastgelegd in de gebiedsvisie ‘Het Groene Hart van Bolsward’, bij besluit van de gemeenteraad vastgesteld op 8 juli 2021 (bijlage 3). Ook van belang bij de herstart is de inwerkingtreding van de Omgevingswet, per 1 januari 2024.

In de genoemde gebiedsvisie zijn voor de supermarkt voorwaarden opgesteld (zoals oppervlakte (max. 1.625 m²) en in acht te nemen stedenbouwkundige randvoorwaarden). Nadien zijn de voorwaarden verfijnd (versie 2 april 2024), met meer details over de gewenste hoofdvorm, aanzichten en detaillering. Dit nadat de initiatiefnemer aangaf de supermarkt te willen combineren met de realisatie van appartementen.

Sindsdien heeft de initiatiefnemer een tweetal massastudies voorgelegd, maar beide studies voldeden op diverse punten niet aan de stedenbouwkundig randvoorwaarden. Zo werd bijvoorbeeld de maximale vloeroppervlakte (de zogeheten ‘footprint’) met ten minste 50 procent overschreden. Wat ook niet bijdroeg aan een vlotte planvorming was dat de initiatiefnemer onduidelijk communiceerde over de footprint en deze bovendien voortdurend betwistte.

Om te kunnen vaststellen hoeveel ruimte er in Bolsward (nog) is voor supermarkt-m²'s besloot de gemeente, conform hetgeen is vastgelegd in de intentieovereenkomst, een externe partij opdracht

te geven een distributieplanologische analyse op te stellen, en deze te toetsen aan de gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie (vastgesteld in 2019). Daarnaast is deze partij gevraagd het initiatief te toetsen aan de bestaande regelgeving (wetgeving en beleid) waaronder ook begrepen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De conclusie van deze analyse is dat er ook zonder een Lidl-vestiging al sprake is van een aanbodoverschot van supermarkten in Bolsward. Door toevoeging van een Lidl zal de nu al aanwezige negatieve marktruimte nog groter worden.

De gemeente zou handelen in strijd met haar eigen beleid als zij toch medewerking verleent aan de vestiging van een nieuwe supermarkt. Daar is immers van vastgesteld dat er geen behoefte aan is. Om deze reden wordt de intentieovereenkomst met Lidl ontbonden. De initiatiefnemer kan de gemeente aansprakelijk stellen; dit wordt in juridische zin beoordeeld als een niet te vermijden risico. Niettemin wordt het risico dat de gemeente wordt veroordeeld tot het betalen van een schadevergoeding als laag ingeschat.

De gemeente wil nu proactief beoordelen wat de meest wenselijke planologische ontwikkeling/invulling is voor deze plek, een en ander in relatie tot de genoemde gebiedsvisie 'Het Groene Hart van Bolsward', en in afstemming met de grondeigenaren in het gebied, onder wie de eigenaar van de voormalige tramremise.

Bijlage(n)

1. Definitief - toetsing vestiging Lidl Snekerstraat Bolsward;
2. Raadsbesluit van 1 juli 2020;
3. Raadsbesluit van 8 juli 2021.