



BRDG Advies

Ruimtelijk Economisch Advies
& Procesmanagement

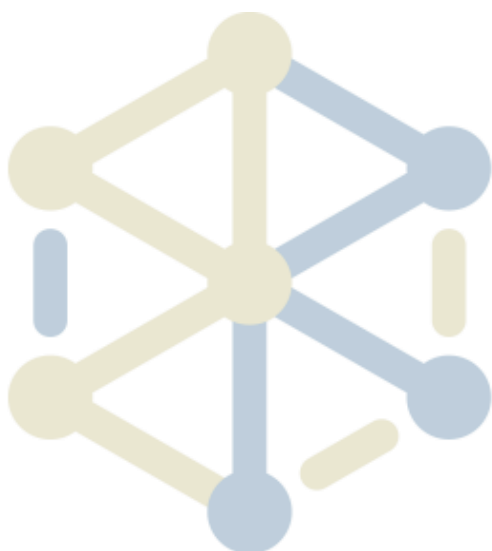
Koudum



Toetsing verplaatsing Poiesz

Koudum

Toetsing verplaatsing Poiesz



Opdrachtgever:
Projectnummer:
Datum:

Gemeente Súdwest-Fryslân
0223.539
0825/05/2023

Adres

Wederik 1
9801 LX Zuidhorn
0594-528358
info@brdgadvies.nl
www.brdgadvies.nl

Telefoon

E-mail

Web

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Gegevens planontwikkeling	5
3	Toetsing ladder duurzame verstedelijking	8
	3.1 Bepalen behoefte	8
	3.2 Bestaand stedelijk gebied	9
	3.3 Conclusie toetsing nieuwe ladder	9
	3.4 Dienstenrichtlijn	9
4	Toetsing criteria gemeente	11
	4.1 Detailhandelsstructuurvisie gemeente	11
	4.2 Kracht kernwinkelgebied	11
	4.3 Verzorgingsstructuur	12
	4.4 Risico op structurele leegstand	14
5	Conclusie	15

1 Inleiding

1.1 Inleiding

De Poiesz-supermarkt die al jaren in het centrum van Koudum gevestigd is, wil verplaatsen naar de locatie van een voormalig tuincentrum buiten het kernwinkelgebied. De supermarkt wil met een grotere verkoopvloeroppervlakte en meer parkeren haar klanten beter kunnen bedienen.

De gemeente Súdwest-Fryslân beoordeelt initiatieven van supermarkten onder meer met behulp van een speciaal toetsingskader, als aanscherping op het geldende detailhandelsbeleid. Dit kader is in nauwe samenwerking met de supermarktondernemers in de gemeente tot stand gekomen. In dit rapport wordt de toetsing van het plan van Poiesz aan deze kaders beschreven.

Vraagstelling

Voor de verplaatsing en uitbreiding van de Poiesz-supermarkt vanuit het kernwinkelgebied naar de locatie van het voormalige tuincentrum gelden de volgende vragen die beantwoord moeten worden:

1. Hoe verhoudt het plan van de Poiesz-supermarkt zich ten aanzien van de Ladder van duurzame verstedelijking en de Dienstenrichtlijn?
2. Voldoet het plan van de Poiesz-supermarkt aan de vastgestelde criteria ten aanzien van met name de verzorgingsstructuur? Het plan wordt beoordeeld aan de hand van drie vastgestelde gemeentelijke uitgangspunten.

Werkwijze

Om deze vragen te kunnen beantwoorden beschrijven we in Hoofdstuk 2 eerst de ontwikkelingsplannen van de Poiesz-supermarkt. Vervolgens zullen we in hoofdstuk 3 de verschillende stappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking langslopen en toetsen we de plannen aan de Dienstenrichtlijn. In hoofdstuk 4 geven we antwoord op de vragen, die de gemeente ten aanzien van de criteria heeft gesteld. Hierbij geven we een analyse van de huidige en toekomstige verzorgingsstructuur. Tenslotte volgen in hoofdstuk 5 de conclusies.

2 Gegevens planontwikkeling

De huidige Poiesz-supermarkt is met één zijde gelegen aan de Hoofdstraat, de belangrijkste winkelstraat van Koudum. De achterzijde van het pand is gesitueerd aan de Smidsweg. Aan die zijde ligt ook het parkeerterrein met 25 plekken. Dat aantal is beperkt voor de omvang van de supermarkt. Bij de door de gemeente gehanteerde norm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak (BVO) zijn aanzienlijk meer parkeerplaatsen noodzakelijk, namelijk 63. Aan beide kanten van de supermarkt zit een entree waarbij aan de parkeerplaatszijde sprake is van een hoogteverschil tussen terrein en winkelvloer. Door de twee entrees is er sprake van een inpannige passage die veel ruimte in de winkel vergt. Het hoogteverschil is onhandig voor klanten die met een winkelwagentje te maken hebben met een hellingbaan. Het laden en lossen vindt ook aan de achterzijde plaats. De ruimte voor de draaicirkel en de opstelling van de vrachtwagen is beperkt. Zij staat grotendeels wel op eigen terrein maar de “trekker” staat op de Smidsweg. Dit geeft behalve een onoverzichtelijke ook een gevaarlijke situatie voor bezoekers.

De oppervlakte van de bestaande supermarkt is 884 m² winkelvloeroppervlak (WVO) en 1.265 m² BVO. Door de aanwezigheid van twee entrees en de interne passage is het effectieve aantal meters WVO nog kleiner. De supermarkt is dan ook klein ten opzichte van de gangbare moderne kernverzorgende supermarkten die qua oppervlakte *minimaal* 1.000 m² WVO zijn. De beperkingen van de supermarkt in combinatie met de bevoorradings situatie lijken op de huidige locatie niet of lastig oplosbaar, omdat:

- De bestaande stedenbouwkundige structuur en korrelmaat zich moeilijk verhoudt met een grootschalige uitbreiding;
- Het hoogteverschil in het terrein niet oplosbaar is;
- Het gaat om eigendommen van diverse anderen;
- De bestaande ruimte onvoldoende mogelijkheden biedt om te voldoen aan de parkeernorm;
- De veiligheid bij de verkeer-aantrekkende werking van een grotere supermarkt onvoldoende gegarandeerd kan worden.

Voor de herinvulling van het bestaande supermarktpand na de relocatie is een plan gemaakt met 3 kleinschalige commerciële ruimtes aan de Hoofdstraat en 5 grondgebonden appartementen aan de Smidsweg met ieder een eigen tuin en parkeerplaats. Het resterende deel van het perceel is ingericht als openbare parkeerplaatsen.

Voor de verplaatsing van de huidige supermarkt uit het centrum zijn door Poiesz verschillende locaties in Koudum onderzocht, in en buiten het kernwinkelgebied. De meest geschikte locatie ligt naar de mening van Poiesz buiten het echte winkelgebied aan de Tjalke v.d. Walstraat op een afstand van circa 300 tot 500 meter vanaf de Hoofdstraat (afhankelijk van auto of fiets). De Tjalke v.d. Walstraat is de invalsweg voor Koudum vanaf het zuiden, en ligt niet in het kernwinkelgebied van Koudum. De nieuwe locatie betreft een voormalig kwekerij/tuincentrum.



Figuur 2.1; situering huidige en nieuwe locatie ten opzichte van elkaar

Op het perceel is op de begane grond een supermarkt met een oppervlakte van 1.344 m² BVO exclusief een overdekt laad/loshof getekend. Op de verdieping zijn de sociale ruimtes van ca 100 m² gepland. Het totale BVO komt daarmee op 1.455 m² (exclusief overdekte laad-/loshof). De verkoopruimte zal ca 1.075 m² bedragen. Deze oppervlakte past bij een moderne hedendaagse kernverzorgende supermarkt, en de supermarkt wordt daarmee toekomstbestendig en kan dus voor Koudum behouden blijven.

Op het perceel zijn 72 parkeerplaatsen ingetekend met aan de achterzijde een verharde manoeuvreerruimte voor de vrachtwagen. Met een parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO wordt met 72 parkeerplaatsen aan de gewenste parkeernorm voldaan; er zijn dan 67 plaatsen nodig.



Figuur 2.2; Invulling plangebied nieuwe locatie

3 Toetsing ladder duurzame verstedelijking

Als onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), bestaat 'de ladder voor duurzame verstedelijking'. De nieuwe ladder zoals hij sinds enige tijd genoemd wordt, is een toetsingsmethode voor een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het geval van de mogelijke verplaatsing van de Poiesz-supermarkt is hiervan sprake, zodat de Laddertoets hier uitgevoerd wordt.

De toets moet twee belangrijke aspecten beschrijven. Deze aspecten betreffen de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling en of het om een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied gaat.

3.1 Bepalen behoefte

Voor het bepalen van de kwantitatieve behoefte is het van belang om het ruimtelijke verzorgingsgebied te bepalen. Uitgangspunt hierbij is dat het dorp en haar omgeving behoefte heeft aan een goede en moderne supermarkt met een hedendaags formaat. Hierdoor wordt de toekomstige leefbaarheid van de kern gewaarborgd. In de huidige en de toekomstige situatie is het verzorgingsgebied de kern Koudum, haar directe omgeving, aangevuld met toeristische bezoekers. De bestaande Poiesz supermarkt is naar de huidige maatstaven te gering in oppervlakte om naar behoren te kunnen voldoen aan de wensen van de klant. Tegenwoordig zijn moderne kernverzorgende supermarkten vaak beduidend groter; tenminste 1.000 m² WVO.

De geactualiseerde distributieplanologische berekening (zie hoofdstuk 4) laat zien, dat er na vergroting sprake is van een beperkt tekort aan marktruimte. De berekening laat zien in hoeverre vraag (bestedingen van inwoners en toevloeiing van koopkracht) en aanbod (omvang dagelijkse aanbod) met elkaar in evenwicht zijn. In het geval van Koudum overstijgt het aanbod enigszins de vraag, maar het gaat niet om versturende en structurele verschillen. Bovendien is nog geen rekening gehouden met het toerisme-effect. Hoewel dit toerisme-effect, uitgesmeerd over een heel jaar, relatief beperkt is, kan gesteld worden, dat vraag en aanbod hiermee nagenoeg in balans zullen zijn met elkaar.

De nieuwe locatie van de supermarkt ligt buiten het kernwinkelgebied en is voor zowel de eigen inwoners als de bezoekers uit de directe omgeving goed bereikbaar. De verplaatsing van de supermarkt zal leiden tot minder verkeer door het centrum en ook tot minder bevoorradingsverkeer in het centrum. De *verkeers*druk in het centrum neemt daardoor af. De *parkeer*druk in het centrum zal eveneens afnemen door de verplaatsing van de supermarkt. centrum.

De verplaatsing van de supermarkt betekent daarentegen ook dat een belangrijke klantentrekker uit het echte centrumgebied wegtrekt. Voor de aanwezige winkels zal dit niet direct een positief effect hebben, want het maken van combinatiebezoeken wordt iets lastiger. Niettemin blijven de afstanden binnen het dorp beperkt en liggen de winkels op fietsafstand van elkaar. Zonder vernieuwing van de supermarkt zal de kracht van de supermarkt afnemen. Daardoor zullen inwoners van Koudum en bezoekers (vooral vanuit de regio en toeristen) eerder geneigd zijn om op den duur hun boodschappen op een andere locatie te doen.

3.2 Bestaand stedelijk gebied

Het tweede aspect van de Ladder gaat over het al dan niet in bestaand stedelijk gebied bouwen. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'¹. Er dient daarom sprake te zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Dit hangt onder meer af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging en de feitelijke situatie. Bij de beoogde nieuwe locatie van Poiesz aan de Tjalke v.d. Walstraat gaat het om bestaand stedelijk gebied. De geplande locatie sluit aan op de aanwezige bebouwing. Verder speelt hierbij nog een rol of de leegstand door de realisatie van het plan zal toenemen. Het is van belang dat op de huidige locatie van Poiesz in ieder geval geen supermarkt meer terugkomt. Poiesz Vastgoed heeft een plan laten maken voor de achter te laten locatie met 3 commerciële units aan de Hoofdstraat en 5 appartementen aan de Smidsweg. Door het opsplitsen van de oppervlakte ten behoeve van meerdere functies en ten behoeve van kleinere units wordt de kans op leegstand aanzienlijk kleiner. Uitsluitend voor de 3 commerciële ruimtes bestaat het risico op leegstand in principe nog. Voor Koudum is de invulling van de units overigens wel belangrijk. Overigens is op dit moment geen sprake van leegstand in het kernwinkelgebied van Koudum.

3.3 Conclusie toetsing nieuwe ladder

Geconcludeerd kan worden dat de planvorming voor de verplaatsing van de Poiesz-supermarkt voldoet aan de Nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van goede ruimtelijke ordening. Door de verplaatsing van de Poiesz-supermarkt vanuit het kernwinkelgebied naar een locatie aan een invalsweg van het dorp verandert de structuur van de detailhandel in het centrum. Een "trekker" verdwijnt uit het centrum, maar daartegenover staat dat de verkeersintensiteit en de parkeerdruk in het centrum afnemen en dat de kern weer een supermarktvoorziening krijgt die "up-to-date" is, waardoor het behoud van deze voorziening in het dorp verzekerd wordt.

3.4 Dienstenrichtlijn

In juni 2018 heeft de Raad van State het Hof van Justitie van de Europese Unie gevraagd om uitleg van de Dienstenrichtlijn. Het Hof heeft geoordeeld dat de Dienstenrichtlijn ook op detailhandel van toepassing is.

De lokale overheid mag wel beperkingen opleggen aan detailhandelsvestigingen, maar alleen als wordt voldaan aan de criteria van de Dienstenrichtlijn. Volgens deze richtlijn mogen de eisen die een gemeente in een bestemmingsplan stelt geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit (*discriminatieverbod*). Verder moeten de eisen gerechtvaardigd zijn om een dwingende reden van openbaar belang (*noodzakelijkheid*). Tenslotte moeten de eisen geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken (*evenredigheid*).

Discriminatieverbod

Bij deze verplaatsingswens van Poiesz-supermarkt is er geen sprake van discriminatie.

¹ Bron: Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, Kenniscentrum InfoMil

Noodzakelijkheid

Door het beter bereikbaar maken van de supermarkt, het vergroten van het aantal parkeerplaatsen en het vergroten van de winkelvloeroppervlakte op de nieuwe locatie krijgt Koudum weer een supermarkt die voldoet aan de huidige geldende maatstaven. Uit diverse onderzoeken (van met name Poiesz en ontwikkelaars) is gebleken dat een vergroting op de huidige locatie in combinatie met het oplossen van de parkeer- en bevoorradingsproblematiek onvoldoende te realiseren is, zowel ruimtelijk, verkeerstechnisch als financieel. Indien de relocatie en vergroting niet kan plaatsvinden blijven de beperkingen op de huidige locatie zoals benoemd in hoofdstuk 2 onveranderd en voldoet de supermarkt niet aan de huidige geldende normen. De levensvatbaarheid van de supermarktvoorziening en daarmee de leefbaarheid in het dorp kan daardoor op termijn in het geding komen. Wanneer de kracht van de supermarkt gaat afnemen, heeft dit ook gevolgen voor de overige winkels. Aan de behoefte van de inwoners en overige bezoekers aan een volwaardige supermarkt kan onvoldoende invulling gegeven worden, waardoor alternatieven gezocht worden in de omgeving. Het risico is dan aanwezig van een neerwaartse spiraal, met ook gevolgen voor het aanwezige winkelbestand. Voor het behoud van de aantrekkelijkheid van het dorp als geheel is het voorkomen van leegstand van groot belang; dit vraagt bij de achterblijvende supermarktlocatie om aandacht. De noodzakelijkheid is hiermee voldoende aangetoond.

Evenredigheid

Een moderne full-service supermarkt hoort goed bereikbaar te zijn voor autoklanten en hoort voldoende parkeerplaatsen te hebben, maar dient vooral toekomstbestendig te zijn. Voor het toekomstbestendig zijn is een voldoende oppervlakte een eerste vereiste. Daaraan wordt met de relocatie van Poiesz voldaan. In nabijgelegen kernen als Workum en Makkum is dat ook het geval. In deze historische plaatsen liggen de supermarkten evenmin nog in het directe hart van het kernwinkelgebied, maar wel op loop- of fietsafstand hiervan. De voorwaarden waaronder een supermarkt goed kan functioneren zijn in een oud centrum veelal niet (meer) te realiseren. Daardoor is de 'uitplaatsing' van supermarkten al decennialang gaande. Een eerste uitbreiding is vaak nog te realiseren op de bestaande plek, maar met een verdere vergroting en vooral de toename van het autogebruik wordt het steeds lastiger. Bovendien levert de bevoorrading meer en meer een onveilige situatie op; ook al omdat tegenwoordig er veel meer vrachtauto's bij een supermarkt komen dan in het verleden. Het kruisende verkeer met bezoekers vormt immer een risico, terwijl het rijden door smalle straten ook vaak voor lastige situaties zorgdraagt. Daarmee is sprake van evenredigheid.

4 Toetsing criteria gemeente

Alvorens in te gaan op de verschillende criteria ter toetsing geven we hier een weergave van enkele factoren, zoals die in de detailhandelsstructuurvisie van de gemeente vermeld zijn voor Koudum.

4.1 Detailhandelsstructuurvisie gemeente

In de detailhandelsstructuurvisie van de gemeente is voor Koudum aangegeven dat men de huidige geconcentreerde boodschappenstructuur in het kernwinkelgebied wil behouden en waar mogelijk wil versterken. In de structuurvisie wordt ook genoemd dat het wenselijk is om de parkeerintensiteit in de Hoofdstraat te verminderen. Met de verplaatsing van de Poiesz neemt de concentratie van de bewinkeling in het kernwinkelgebied af. Door een afnemende parkeerdruk in het centrum (dus ook in de Hoofdstraat) wordt het echter ook eenvoudiger om bij de overige winkels te parkeren.

Elders in de detailhandelsstructuurvisie wordt gesproken over de behoefte voor behoud van de (boodschap)voorzieningen in de dorpen; daaraan wordt met de verplaatsing van de Poiesz supermarkt voldaan. Een versterking en uitbreiding van de supermarkt in het kernwinkelgebied van Koudum met een goede invulling van de randvoorwaarden (met name parkeren en bevoorrading) kan als optimale situatie worden beoordeeld. Dat is ook het vertrekpunt in de structuurvisie. In het geval van Koudum – en in diverse kernen met een historisch dorpshart – blijkt een grootschalige supermarkt met parkeren in de praktijk lastig in te passen. Hierdoor is verplaatsing naar een locatie net buiten het centrumgebied vaak de beste optie voor de toekomst van een leefbaar dorp.

4.2 Kracht kernwinkelgebied

Nieuwe initiatieven in de gemeente Súdwest-Fryslân mogen geen afbreuk doen aan de kracht van de kernwinkelgebieden van de betreffende kern. De Poiesz-supermarkt ligt nu in het kernwinkelgebied en wil verplaatsen naar een locatie buiten het kernwinkelgebied aan een invalsweg van het dorp. De afstand tussen het kernwinkelgebied en de nieuwe locatie is beperkt. Er is echter geen rechtstreekse (zicht)relatie tussen het kernwinkelgebied en de nieuwe locatie. Dat betekent dat de Poiesz-supermarkt op de nieuwe locatie minder als een directe trekker voor het kernwinkelgebied gezien kan worden. Ook een goede herinvulling van de achter te laten locatie met de drie commerciële ruimtes zal de trekkersfunctie op de oude locatie niet volledig kunnen compenseren.

In de Hoofdstraat zitten naast de supermarkt een bakker, een slager, een groenteboer, een drogist, een fietswinkel, een witgoedzaak en een modewinkel. Alleen de drogist is een landelijke formule. Deze winkels liggen geconcentreerd bij elkaar in de buurt. Voor deze winkels is een vestiging zo dicht mogelijk bij een supermarkt ideaal. De kracht van de supermarkt is ook bepalend voor het aantal consumenten in het dorp. Uiteindelijk zal een sterke supermarkt beter in staat zijn om inwoners en toeristen aan zich te binden dan een verouderde supermarkt. Door een verplaatsing en optimalisatie van de supermarkt is het waarschijnlijk dat de binding en toevloeiing uit de directe omgeving groter wordt (zie ook de distributieve rekensom). Hier zullen ook andere winkels in Koudum weer van kunnen profiteren.

De meeste woningen in Koudum liggen aan de noord- en westzijde van het centrum. De nieuwe locatie ligt aan de invalsweg vanaf de zuidkant. Een groot aantal inwoners moet dus langs het centrum rijden om bij de zuidelijk (ten opzichte van het centrum) gelegen nieuwe

supermarkt te komen. Het voordeel daarvan is dat het centrum “op de route” ligt en daardoor makkelijker bezocht zal worden.

Als de Poiesz-supermarkt niet kan verplaatsen en zich daardoor niet kan verbeteren met een groter WVO-oppervlakte, betere bereikbaarheid en parkeren zal de aantrekkelijkheid van de winkel steeds verder afnemen. Steeds meer inwoners en toeristen zullen de dagelijkse boodschappen in andere kernen dan Koudum doen. De leefbaarheid van de kern kan daardoor onder druk komen te staan. Een moderne en aantrekkelijke supermarktvoorziening op een locatie buiten het kernwinkelgebied, maar wel op acceptabele afstand binnen de bebouwde kom, is dan ook voor het kernwinkelgebied een redelijk tot goed alternatief. Dit is onder meer ook het geval in kernen als Makkum en Workum.

4.3 Verzorgingsstructuur

De gemeente hanteert in haar detailhandelsstructuurvisie als uitgangspunt dat er voor alle inwoners van de regionale kernen in de gemeente, waarvan Koudum er één is, op aanvaardbare afstand (maximale reisafstand 5 km) minimaal een goed pakket aan dagelijkse voorzieningen aanwezig is. In de detailhandelsstructuurvisie wordt ook gesteld dat een goed dagelijks aanbod (mits goed geografisch gepositioneerd) de basis is voor een goed aanvullend niet-dagelijks, recreatief aanbod. Het grote aantal toeristen is volgens de detailhandelsstructuurvisie een belangrijke basis om het voorzieningenniveau op een hoger dan lokaal niveau te kunnen brengen en houden.

De supermarktvoorziening in Koudum is primair verzorgend voor haar inwoners en de bevolking uit de lokale omgeving. Door de diverse vakantieparken en andere recreatievoorzieningen in de omgeving heeft in het watersportseizoen de supermarkt een belangrijke functie voor toeristen. Ook voor hen is het van belang dat de supermarkt qua ligging en omvang up-tot-date is.

Het aantal vierkante meters supermarkt in Koudum neemt op de nieuwe locatie van de Poiesz-supermarkt toe met 179 m² (BVO) en ca. 190 m² (WVO). De huidige verzorgingsstructuur zal niet veranderen. Het winkelgebied vervult op dit moment in eerste instantie een functie voor het eigen dorp en directe omgeving. Daarnaast is sprake van een beperkte regiofunctie voor onder meer Hindeloopen en Stavoren. Tenslotte zorgt het toerisme voor een aanvullende verzorgingsfunctie.

4.2.1 Distributieplanologische berekening²

Bij een distributieve berekening gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraagzijde wordt bepaald door de omzet van winkels per hoofd van de bevolking, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin de inwoners hun aankopen doen in het betreffende winkelgebied (koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet van elders toevloei (koopkrachttoevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m² verkoopvloeroppervlak) en de benodigde omzet per m² (vloerproductiviteit) een rol.

² NB. Door grote onderlinge verschillen in type winkelgebieden, branches en winkelformules moeten distributieve berekeningen genuanceerd worden beoordeeld. Een distributieve berekening geeft een indicatie van overbewinkeling of uitbreidingspotenties, maar kan niet exact tot op de m² uitrekenen wat economisch haalbaar is.

Voor de berekening gaan we uit van recente inwonergegevens van het CBS. Voor Koudum geldt dat er geen directe koopstroomgegevens beschikbaar zijn vanuit het Koopstromenonderzoek Provincie Fryslân 2017. Voor de koopstromen van Koudum maken we gebruik van standaard kengetallen³ en van gegevens van vergelijkbare kernen in Friesland, waarvoor wel gegevens uit het Koopstromenonderzoek aanwezig zijn, gecorrigeerd voor de specifieke situatie van Koudum. Voor de cijfers van omzet per hoofd en vloerproductiviteit is uitgegaan van de meest recente gegevens van onderzoek van Panteia, dat op basis van gegevens van Locatus en het CBS deze gegevens jaarlijks verstrekt. De omzetgegevens zijn gecorrigeerd voor het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente. De distributieve berekening wordt op een standaardwijze – door alle bureaus vastgesteld – uitgevoerd. Voor de vloerproductiviteit gaan we uit van het landelijk kengetal, gecorrigeerd met 10%. Bekend is namelijk dat in het noorden van het land en bij noordelijke winkelketens de vloerproductiviteit vaak lager ligt door een andere opbouw van de kostenstructuur (bijv. lagere huurlasten).

Het dorp Koudum zelf heeft 2.575 inwoners⁴. In Molkwerum, Heidenschap en de verspreide huizen wonen nog eens 765 mensen. Dit geeft een totaal van 3.345 mensen, die tot het primaire verzorgingsgebied van de supermarkt gerekend kunnen worden. Dit aantal is gedurende de afgelopen 10 jaar redelijk stabiel gebleven. Het inkomensniveau van de gemeente ligt iets onder het Nederlands gemiddelde, maar boven het Fries gemiddelde.

In de omgeving van Koudum liggen plaatsen als Hindeloopen en Stavoren. In Hindeloopen is een kleine Spar aanwezig, terwijl in Stavoren een Coop van bijna 900 m² WVO gevestigd is. Niettemin zijn inwoners van dit gebied deels op Koudum gericht.

Tabel 4.1: Distributieve berekening Koudum, excl. toerisme

Koudum	Dagelijks	Bron
Omzet per hoofd (excl. btw)	€ 2.538	Panteia
Inwoners	3.345	CBS
Koopkrachtbinding (%)	70 - 80%	KSO en Bolt
Omzet verzorgingsgebied	€ 6.0 – 6.8 mln.	
Koopkrachttoevloeiing (%)	20%	KSO en Bolt
Omzet toevloeiing	€ 1.5 -1.7 mln.	
Totale omzet	€ 7.4 – 8.5 mln.	
Vloerproductiviteit	€ 6.819	Panteia
Potentieel winkelaanbod m ²	1.089 – 1.245	
Aanwezig winkelaanbod m ² *	1.295	Locatus
Marktruimte	-206 tot -50	

* winkelaanbod dagelijkse sector na verplaatsing/uitbreiding supermarkt

Uit bovenstaande berekening volgt dat er na de verplaatsing/uitbreiding van de supermarkt vraag en aanbod nog steeds nagenoeg in evenwicht zijn. In de berekening is nog geen rekening gehouden met het bezoek van toeristen. Hoewel dit voor slechts een deel van het jaar van toepassing is, zorgt het wel voor een vergroting van de marktruimte. Over het algemeen gaat het dan om zo'n 50 tot 100 m² WVO extra marktruimte. Voor toeristen is gemak erg belangrijk; een supermarkt met voldoende oppervlak, een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen voldoet hieraan. Daarnaast zullen zij naar verwachting ook

³ Winkelvoorzieningen op waarde geschat (E. J. Bolt, 2003)

⁴ Kerncijfers wijken en buurten 2022 (CBS Statline, 1 januari 2022)

het kernwinkelgebied blijven bezoeken; de eigenheid van een plaats weet men veelal goed te waarderen. Het parkeren wordt hier na verplaatsing van de Poiesz ook eenvoudiger.

Ter vergelijking kunnen enkele kernen elders in de gemeente of Friesland genoemd worden. In Makkum (met 3.365 inwoners, maar een iets sterkere toeristische component) bedraagt de koopkrachtbinding 80% (tijdens het meest recente Koopstromenonderzoek) in de dagelijkse sector; de toevloeiing bedroeg 15%. Hier ligt een supermarkt van Jumbo (1.238 m² vvo) juist buiten het kernwinkelgebied. In Workum (4.165 inwoners) is het winkelaanbod groter; hier zijn een Aldi (1.133 m² vvo) en een Poiesz (1.058 m² vvo) gevestigd. De koopkrachtbinding bedroeg hier 84% en de toevloeiing 17%. In Harkema (4.030 inwoners) bedroegen de percentages 77% resp. 18%; hier ligt de Poiesz (815 m² vvo) centraal, maar wil graag vergroten.

De conclusie die uit de distributieplanologische berekening kan worden getrokken is dat een beperkte toevoeging van dagelijkse meters geen probleem vormt voor de bestaande dagelijkse winkelstructuur van Koudum of de omgeving van Koudum.

4.4 Risico op structurele leegstand

De gemeente stelt dat het initiatief geen reële kans op structurele leegstand elders in de winkerkern tot gevolg mag hebben. Kortdurende leegstand hoeft geen probleem te zijn. Als het ontstaan van structurele leegstand wel waarschijnlijk is, kan de ontwikkeling geen doorgang vinden of moet er zekerheid zijn dat een goede herinvulling van de achterblijvende ruimte tot stand komt. In het geval van de relocatie van de Poiesz-supermarkt zal de initiatiefnemer haar oude pand aan de achterzijde benutten voor het realiseren van woningbouw. De zijde aan de Hoofdstraat zal volgens de huidige plannen worden opgedeeld in drie gelijkwaardige commerciële ruimtes. Samen met andere direct betrokkenen in het dorp wordt gezocht naar een spoedige en goede herinvulling van deze ruimte. Het opnieuw invullen van deze ruimtes is van belang voor het kernwinkelgebied.

Op dit moment ligt het leegstandsniveau in Koudum op een laag niveau; gemeten naar aantal panden bedraagt het leegstandspercentage slechts 2,3%, gemeten naar verkoopvloeroppervlak is dit 4,3%. Dit ligt aanmerkelijk onder het landelijk gemiddelde. Bovendien ligt deze leegstand buiten het centrumgebied.

5 Conclusie

- De huidige Poiesz-supermarkt in de Hoofdstraat van Koudum heeft een WVO van 884 m². De supermarkt wil graag verplaatsen naar de locatie van een voormalig tuincentrum aan de Tjalke v.d. Walstraat. Deze locatie ligt niet in het kernwinkelgebied en heeft ook geen rechtstreekse (zicht)relatie daarmee. Op de nieuwe locatie wil de supermarkt bij benadering 1.075 m² WVO groot worden, een beperkte uitbreiding van ongeveer 180 m² WVO.
- De huidige locatie van de Poiesz kent meerdere problemen. Het gaat hierbij om een te geringe oppervlakte om een volwaardige full-service supermarkt te kunnen zijn, een tekort aan parkeercapaciteit en een lastige en verkeersonveilige bevoorradings situatie.
- Uitgangspunt bij de beoordeling van de verplaatsing van de Poiesz supermarkt is dat er sprake dient te zijn van een toekomstbestendige supermarkt die een functie heeft voor de inwoners van Koudum, de directe omgeving en de toeristen in de directe omgeving. Er dient sprake te zijn van een versterking van de leefbaarheid van de kern Koudum.
- Het plan van de Poiesz-supermarkt voldoet aan de criteria die gesteld worden in de Nieuwe Laddertoets. De behoefte aan een moderne supermarkt is aanwezig, terwijl de nieuwe ontwikkeling plaatsvindt in het bestaande stedelijke gebied. Ten aanzien van de Dienstenrichtlijn past de verplaatsing en vergroting van Poiesz binnen de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening.
- Door de verplaatsing van de Poiesz-supermarkt naar een locatie buiten het kernwinkelgebied verdwijnt een “trekker” uit het kernwinkelgebied. Door de herinvulling van de achter te laten ruimte met drie units wordt deze trekkersfunctie niet op hetzelfde niveau gebracht. Voor een kern als geheel is een toekomstbestendige supermarkt voor de langere termijn van groot belang. De afstanden in een dorp zijn beperkt, en behoud van een supermarkt weegt dan ook zwaar. In de huidige situatie is de verwachting dat de kracht van de supermarkt – en daarmee van het winkelgebied – zal afnemen, wanneer geen moderne supermarkt met de juiste randvoorwaarden van o.a. voldoende parkeren en een goede bereikbaarheid aanwezig is in het dorp. Op de nieuwe locatie kan dit wel worden gerealiseerd. De voordelen van de verplaatsing van de supermarkt wegen dan ook op tegen de nadelen van minder trekkracht in het kernwinkelgebied zelf. Ook in kernen als Makkum en Workum is de ligging van de supermarkten vergelijkbaar met de nieuwe locatie in Koudum.
- Bij een verplaatsing van de Poiesz verandert de verzorgingsfunctie niet. Het blijft een primair lokaal verzorgende supermarkt, met een beperkt regionale toevloeiing. Daarnaast zal het toerisme voor extra toevloeiing zorgen. De relocatie heeft evenmin merkbare gevolgen voor het voorzieningenaanbod in de omliggende dorpen.
- Uit de distributieplanologische berekening (DPO) blijkt dat vraag en aanbod met de beperkte vergroting van de verkoopruimte van de supermarkt vrijwel in evenwicht blijven. De ruimte om de vergroting uit te voeren is derhalve aanwezig.

- Het voorkomen van leegstand is van groot belang. Een groot deel van de achterblijvende ruimte (niet de winkelstraat) zal in woningen worden getransformeerd. Voor het overige deel zal actief (in overleg met direct betrokkenen) gezocht worden naar een juiste invulling. Dit vraagt om aandacht.
- Het plan voor vergroting en verplaatsing van Poiesz voldoet daarom aan zowel de eisen vanuit de Ladder als aan de uitgangspunten zoals die door de gemeente zijn opgesteld.

BRDG Advies

Wederik 1
9801 LX Zuidhorn

0594-528358

info@brdgadvies.nl

www.brdgadvies.nl



BRDG Advies

Ruimtelijk Economisch Advies
& Procesmanagement