

Detailhandelsstructuurvisie

herijking 2019



inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Detailhandelsstructuurvisie	3
1.2 Proces totstandkoming	3
1.3. Leeswijzer	3
2. Trends, ontwikkelingen en beleid	4
2.2 Ontwikkelingen detailhandel	4
2.3 gevolgen voor winkels en winkelgebieden	5
2.4 Beleid	5
2.4.1 Rijksbeleid	6
2.4.2 Provinciaal beleid Fryslân	6
2.4.3 Beleid gemeente Súdwest-Fryslân	6
3. Uitgangssituatie Súdwest-Fryslân	8
3.1 Een korte schets...	8
3.2 Detailhandelsstructuur Súdwest-Fryslân	9
3.3 Súdwest-Fryslân in regionaal perspectief	10
3.4 Detailhandelsaanbod en structuur per winkelkern	10
4. Detailhandelsvisie op Hoofdlijnen	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Hoofddoelen	11
4.3 Ambitie detailhandelsstructuur	11
4.4 Visie Súdwest-Fryslân op detailhandel	12
4.4.1. Sfeer en beleving in geconcentreerde kernwinkelgebieden	12
4.4.2 Visie op (grootschalige) supermarkten	13
4.4.4 Detailhandel op recreatiecomplexen	15
4.4.5 Detailhandel in de periferie (buitengebied)	15
4.4.6 Internetverkoop	15
4.4.7 Visie op warenmarkten en ambulante handel	16
4.4.8 Ondergeschikte vormen van detailhandel	16

Uitwerking visie	16
5.1 inleiding	16
5.2 Stedelijk cluster Sneek-Bolsward	16
5.2.1 Sneek	16
5.2.2 Bolsward	23
5.3 Regionale Kernen	26
5.3.1 Workum	26
5.3.2 Makkum	28
5.3.3 Koudum	30
5.3.4 Heeg	31
5.3.5. Witmarsum	33
5.3.6 Wommels	34
5.4 Watersportkernen	36
5.4.1 Hindeloopen en Stavoren: parels aan het IJsselmeer	36
5.4.2. IJlst	36
5.4.3. Woudsend	37
5.5 Kleine kernen	37
6. Beleid en uitvoering	38
6.1 inleiding	38
6.2 planologisch beleidskader	38
Kader initiatieven supermarkten	39

1. Inleiding

1.1 Detailhandelsstructuurvisie

De detailhandelssector is van grote betekenis voor Súdwest-Fryslân. Allereerst maakt de detailhandel een belangrijk deel uit van de voorzieningen in onze steden en dorpen en bepaalt mede daarmee ook de aantrekkingskracht van deze kernen voor bewoners en toeristen. Daarnaast is de detailhandel een belangrijke banenmotor in de gemeente die veel omzet genereert.

Vanwege de rol van de detailhandelssector is het van groot belang dat de detailhandel in onze gemeente van goede kwaliteit en toekomstbestendig is. In het licht van vele ontwikkelingen in de detailhandel en daarbuiten zoals krimp, vergrijzing en internet is het noodzakelijk om een goede, heldere toekomstvisie op detailhandel te hebben.

Deze detailhandelsstructuurvisie moet als een katalysator functioneren voor de detailhandel in de komende jaren. De visie is toetsingsdocument voor nieuwe ontwikkelingen en ruimtelijk beleid en fungeert hopelijk ook als aanjager van ontwikkelingen.

De detailhandelsstructuurvisie is opgesteld in de lijn van de gemeentelijke Ontwikkelvisie. Hierin staan een sterke stedelijke zone en landelijke clusters met een goed voorzieningenniveau voor de inwoners centraal.

1.2 Proces totstandkoming

Begeleidingsgroep

Wij hechten veel waarde aan een integrale beleidsvoorbereiding met de betrokken partijen uit het middenveld. Deze detailhandelsvisie is daarom tot stand gekomen onder supervisie van een begeleidingsgroep bestaande uit externe deskundigen (o.a. KvK, HBD, stichting DBF), leden van de ondernemersfederatie, en deskundigen van de gemeente. De begeleidingsgroep is vanaf start tot eind nauw betrokken bij zowel proces als inhoud van de visie.

Verloop proces

Het visietraject is gestart met het vaststellen van een startnotitie. In de **Startnotitie** Detailhandelsstructuurvisie is het proces vastgesteld en de inhoud van de visie afgebakend om te komen tot een detailhandelsstructuurvisie.

Na het vaststellen van de startnotitie heeft de gemeenteraad in september 2012 de **kaderstellende notitie vastgesteld**. Met dit document heeft de gemeenteraad de hoofdkaders vastgelegd op basis waarvan deze detailhandelsstructuurvisie verder is uitgewerkt.

Naast het betrekken van het middenveld via de begeleidingsgroep zijn raad en middenveld betrokken via een discussiebijeenkomst en een online enquête:

Bijeenkomst raadsleden en middenveld

Ter voorbereiding op de kaderstellende notitie hebben we op 24 april 2012 een **bijeenkomst** georganiseerd in IJlst met *raadsleden* en *leden van ondernemersverenigingen* en *plaatselijk belangen*. Tijdens deze bijeenkomst hebben een

aantal deskundigen hun visie op de detailhandel van de toekomst gegeven. Aan de hand van een paneldiscussie is verder gesproken over een aantal actuele thema's in de detailhandel. Deze avond heeft waardevolle inzichten en input opgeleverd voor het opstellen van de detailhandelsstructuurvisie.

Herijking 2019

In 2019 heeft een evaluatie plaatsgevonden door een begeleidingsgroep van ondernemers en de gemeente. Hieruit kwam dat de visie op een aantal punten aan een herijking toe was. Dit geldt onder meer voor een aanscherping van het supermarktenbeleid. Dit heeft geresulteerd in de herijking van de visie. De visie is voor het overgrote deel in stand gebleven maar op onderdelen aangepast. Dat geldt ook voor de feiten en ontwikkelingen. Tevens zijn nieuwe gegevens over de retail in de kernen toegevoegd.

1.3. Leeswijzer

In deze detailhandelsstructuurvisie wordt onze visie op de detailhandel gegeven. In *hoofdstuk 2* worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de detailhandel geschetst om aan te geven in welk speelveld de detailhandel zich bevindt. In *hoofdstuk 3* (en de bijlagen bij deze visie) wordt een beeld geschetst van de huidige stand van zaken van detailhandel in Súdwest-Fryslân. In hoofdstuk 4 wordt de visie op hoofdlijnen gegeven op detailhandel in Súdwest-Fryslân. Hier wordt ingegaan op verschillende zaken als sterke binnensteden, detailhandel in de periferie en detailhandel in kleine kernen. In hoofdstuk 5 wordt de algemene lijn uitgewerkt op kernen/ cluster-niveau. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op beleid en uitvoering.

2. trends, ontwikkelingen en beleid

2.1 inleiding

Het nieuwe detailhandelsbeleid wordt opgesteld onder invloed van diverse trends en ontwikkelingen die zich voordoen in de detailhandel en daarnaast de beleidskaders die rijk, provincie en Súdwest-Fryslân al hebben opgesteld. In dit hoofdstuk wordt hier verder op ingegaan. In de bijlagen wordt ook ingegaan op trends en ontwikkelingen in de retail.

2.2 Ontwikkelingen detailhandel

Krimp van de bevolking

Nederland krijgt in de komende decennia in veel gebieden te maken met een daling van het aantal inwoners. Dit zal ook in een deel van Súdwest-Fryslân gaan gebeuren. De verwachting is dat het aantal inwoners in onze gemeente tot ongeveer 2030 zal stijgen maar dat de groei wel zal gaan afvlakken. Daarbij zal de stedelijke zone Sneek-Bolsward nog groeien en zullen de plattelandsclusters al eerder gaan krimpen. Als geheel is de gemeente Súdwest-Fryslân geen krimpgemeente. Krimp/afvlakking van de groei heeft negatieve gevolgen voor de groeipotentie voor detailhandel. Bovendien wordt hierdoor, in combinatie met vergrijzing ook bedrijfsvoortzetting steeds lastiger.

vergrijzing

De groep van 65+ ers neemt in de komende jaren toe. Naar verwachting zal rond 2040 het aantal 65+ers t.o.v. de beroepsbevolking 43% bedragen tegen 22% nu. In het noorden is de vergrijzing nu sterker dan in de rest van Nederland.

- Met de toenemende vergrijzing wordt de nabijheid van dagelijkse voorzieningen belangrijker. Ook weten we dat oudere mensen meer hechten aan comfort van de winkelomgeving.

- Ouderen consumeren minder dagelijkse goederen maar hebben meer behoefte aan zorggerelateerde producten als optiek en hulpmiddelen. Vergrijzing kan dus op den duur leiden tot een verschuiving in branchering.

- Ouderen zijn gemiddeld vrij terughoudend in hun bestedingen. (65+ ers geven gemiddeld 20% minder uit). De detailhandel zal er dus op moeten inspelen om deze groep toch te laten besteden.

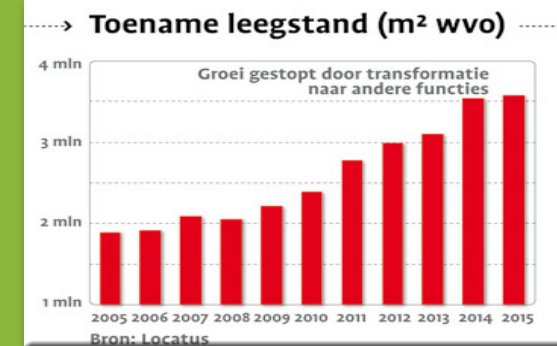
- **Internet**

De opkomst van internet-retail is met voorsprong het meest besproken actuele detailhandels-item.

Internet heeft een aantal specifieke kwaliteiten: een onbeperkt aanbod, eenvoudige vergelijkbaarheid, beschikbaarheid en efficiëntie. Internet is daarom vooral een concurrent voor doelgericht winkelen (zoals meubelboulevards) en vergelijkend winkelen (binnensteden, grote winkelcentra) maar veel minder voor het boodschappen doen en het recreatief winkelen (binnensteden). Technologische ontwikkelingen als de smartphone bieden nieuwe mogelijkheden en beloven verdere groei van het winkelen via internet.

Online winkelen heeft effect op het aantal fysieke winkelmeters maar brengt ook een toenemende behoefte aan fysieke afhaalpunten en opslag met zich mee. Toch zien we de afgelopen periode ook dat er een ontwikkeling gaande is waarbij internet-only spelers nu winkels gaan openen. Daarnaast gaan van oudsher PDV winkels, city concepten openen. Vergroting zich vooral ook zien in een toenemende wens tot vestiging buiten

Grote veranderingen in het winkellandschap...



toename internetverkoop

Jaar	Detailhandel totaal*	Jaarlijkse groei (in %)	Internet*	Jaarlijkse groei (in %)
2000	75,5	5,0	0,31	111
2001	80,3	6,4	0,53	69
2002	82,7	3,0	0,94	78
2003	80,9	-2,2	1,24	32
2004	79,2	-2,1	1,68	36
2005	79,0	-0,1	2,21	32
2006	83,1	5,2	2,82	28
2007	86,2	3,7	3,9	38
2008	84,0	-2,5	4,85	24
2009	82,1	-4,1	6,3	17
2010	83	2,2	8,2	11

Bron: thuiswinkel.org, Hoofdbedrijf/branch Detailhandel (HBD)
* in miljarden euro's

centrumgebieden waar grotere oppervlakten kunnen worden geboden. De verwachting is dat de trend van schaalvergroting zich zal blijven voortzetten maar wel zal afvlakken.

- **Schaalvergroting**

In het afgelopen decennium is het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak explosief gestegen met ruim 25%. Ook zijn individuele winkels gemiddeld groter geworden (van ruim 200 naar ruim 250 m² per winkel). Schaalvergroting heeft zich al gedurende een aantal jaren voorgedaan, maar de echte groei is inmiddels wel afgezwakt. Alleen bij de supermarkten gaat de groei nog steeds door. Overigens laten sommige branches zoals warenhuizen ook wel weer een tegengestelde trend zien van schaalverkleining waarbinnen ruimte is voor kleinere concepten (bijvoorbeeld HEMA).

- **Filialisering**

We zien het in alle Nederlandse winkelsteden terug: filialisering. Het aandeel filiaalbedrijven ten opzichte van de zelfstandige ondernemers neemt toe. Filiaalbedrijven kunnen makkelijker overleven met lagere omzetten per vierkante meter en door uitbreiding vergroot men het marktaandeel. De verwachting is dat filialisering zal blijven doorzetten.

- **Branchevervaging en blurring**

De grenzen tussen de verschillende productgroepen zijn aan het verdwijnen. Bouwmarkten verkopen ook planten, tuincentra verkopen tevens huishoudelijke artikelen. Inmiddels zijn er ook mengvormen met andere sectoren ('blurring'),

zoals retail, horeca, cultuur en vermaak. Een voorbeeld hiervan is de bakker met lunchroom, maar ook zien we steeds vaker bijvoorbeeld kledingzaken of boekwinkels met een horecamogelijkheid

De hiervoor geschetste ontwikkelingen hebben grote impact op het winkellandschap. De behoefte aan fysieke winkels neemt door de demografische ontwikkelingen en de toenemende rol van internet af. De concurrentie tussen winkelgebieden neemt toe waarbij kwaliteit, aanbod en uniciteit steeds meer noodzakelijk worden om het als winkel en winkelgebied vol te kunnen houden.

2.3 gevolgen voor winkels en winkelgebieden

De geschetste ontwikkelingen en trends hebben diverse gevolgen voor de detailhandel. De gevolgen hangen sterk af van de kwaliteit, de vraag en het aanbod in een winkelkern. Het gedrag / bezoekmotief van consumenten: (recreatief winkelen, vergelijkend winkelen, boodschappen doen en doelgericht winkelen) en het type winkelgebied is grotendeels bevoor de toekomstkansen.

- **Gebieden met beleving, sfeer en kwaliteit: kansrijk**

Winkelen is een onderdeel van een totaal dagje uit waarbij het gaat om de *totaal*beleving. Deze trend wordt versterkt door de groei van internetverkoop waardoor doelgerichte aankopen en gemak steeds minder motief zijn om te gaan shoppen. Deze trend vraagt van winkels en winkelgebieden dat zij optimaal insprijngen op de wens en het gevoel van

de consument. Winkelgebieden moeten belevenisgebieden worden die consumenten een breed pakket aan vermaak en sfeer kunnen bieden. Winkels zullen ook steeds breder moeten worden in hun dienstverlening om zo klanten voldoende te kunnen aanspreken. Aantrekkelijke centrumgebieden met goed aanbod blijven kansrijk.

- **Goede boodschappencentra kansrijk**

Los van alle trends blijven mensen boodschappen doen. Boodschappencentra zijn dan ook veel minder conjunctuurgevoelig dan andere winkelgebieden. Daarbij wil de consument wel voldoende keuze. Boodschappencentra die deze keuze kunnen bieden hebben dus nog wel degelijk toekomst.

- **Kwetsbare winkelgebieden**

Winkelgebieden met weinig keuze en niet onderscheidende centra zijn kwetsbaar. Hierin schuilt ook de kwetsbaarheid van veel kleinere kernen. Deze hebben door de geschetste trends meer moeite een winkelbestand op peil te houden en afname van keuze leidt tot een verdere verzwakking.

Ook winkelgebieden die zich richten op **prijs en run** zijn kwetsbaar omdat internet juist in dit segment de hoofdrol heeft overgenomen. Nergens zijn producten zo gemakkelijk en voordelig te krijgen als op internet.

2.4 Beleid

Op zowel Europees, rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau worden beleidsmatig en juridisch uitspraken gedaan over detailhandel. In deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.



2.4.1 Rijksbeleid

In 2006 zijn in de Nota Ruimte de verantwoordelijkheden voor het locatiebeleid van bedrijven en voorzieningen verschoven van het Rijk naar de provincies en gemeenten. Het Rijk wil nog wel enige invloed blijven uitoefenen op detailhandelsontwikkelingen buiten de bestaande structuur. Uitgangspunt is daarom dat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van de detailhandelsstructuur van binnensteden en wijkwinkelcentra. Provincies worden verzocht om gezamenlijk richtlijnen op te stellen voor branchebeperkingen op perifere locaties en deze voor te leggen aan het kabinet.

Dienstenrichtlijn

Begin 2010 is de Europese dienstenrichtlijn van kracht geworden. Deze dienstenrichtlijn is een bevestiging en verscherping van de afgelopen jaren al ingetreden (rechts) praktijk dat vergunningverlening en regelgeving alleen mag zijn gebaseerd op ruimtelijke motieven. Dit houdt in dat branchering, onder meer op bedrijventerreinen zijn basis moet hebben in ruimtelijke motieven en dus heel goed moet worden onderbouwd. Inmiddels is uit jurisprudentie wel duidelijk dat branchebeperkingen gericht op het voorkomen van onevenwichtigheid en ontwrichting van de detailhandelsstructuur, toelaatbaar zijn. Hetzelfde geldt voor de beperking tot volumineuze goederen op perifere locaties. Ook hier geldt dat een en ander zeer grondig moet worden onderbouwd. We verwachten in 2019 een verdere verduidelijking van de speelruimte die bestaat binnen de Dienstenrichtlijn, onder meer op basis van uitspraak “Appingedam”.

Kansrijk en minder kansrijk



Sfeer en kwaliteit heeft de toekomst



Aanloopstraten kwetsbaar



Goede boodschappencentra kansrijk

2.4.2 Provinciaal beleid Fryslân

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het Streekplan Fryslân 2007. Ten aanzien van het aanbod van detailhandel in Fryslân wordt gesteld dat er niet veel ruimte is voor uitbreiding van de oppervlakte omdat Fryslân, vergeleken met landelijke cijfers, een hogere gemiddelde vloeroppervlakte voor detailhandel per inwoner heeft en een lagere gemiddelde omzet per vierkante meter vloeroppervlak. Voor de stedelijke centra Drachten, Heerenveen, **Sneek**, Dokkum en Harlingen geldt dat er geen uitbreiding van de perifere detailhandel met andere branches kan plaatsvinden dan zoals die zijn genoemd in het streekplan. Het stedelijk centrum Leeuwarden kan wel uitbreiding van de perifeer toegestane branches realiseren vanwege de omvang en status van die stad onder de voorwaarde dat het aanbod beperkt blijft tot het (semi) doelgerichte segment. Voor wat betreft uitbreiding van het vloeroppervlak van perifere detailhandel stelt de provincie dat grootschalige toevoegingen de detailhandelsstructuur in de provincie ernstig zullen verstoren en dat deze verstoring het minst is in Leeuwarden. Voor de eerdergenoemde stedelijke centra geldt in de basis dat vestiging van detailhandel buiten de kernwinkelgebieden mogelijk is, voor zover die binnen de kernwinkelgebieden moeilijk inpasbaar is dan wel afbreuk doet aan de kwaliteit daarvan. In de praktijk gaat het dan om supermarkten en detailhandel in volumineuze goederen. De verwachting is dat het beleid ten aanzien van detailhandel in stand zal blijven.

2.4.3 Beleid gemeente Súdwest-Fryslân

Als nieuwe gemeente heeft Súdwest-Fryslân veel beleid van de oude gemeenten moeten harmoniseren. Deze detailhandelsstructuurvisie is deels een harmonisatie van bestaand beleid maar

voor een groot deel van de gemeente ook volledig nieuw beleid.

- **Ontwikkelvisie Súdwest-Fryslân**

Het belangrijkste integrale visiedocument dat Súdwest-Fryslân is zijn jonge bestaan heeft opgesteld is de Ontwikkelvisie. De Ontwikkelvisie schetst op strategisch niveau het kader voor de ontwikkeling van de gemeente in de komende jaren. Onderliggende, sectorale beleidsnota's zoals deze detailhandelstructuurvisie grijpen voor de strategische basis terug op de Ontwikkelvisie.

De Ontwikkelvisie gaat uit van een gebiedsgerichte aanpak waarbij de clusters (stedelijk cluster A7 en landelijke clusters) zoals die eerder zijn beschreven de leidraad vormen. De samenhang tussen de clusters wordt daarbij niet uit het oog verloren.

Stedelijk cluster

Voor het stedelijk cluster "Sneek-Bolsward" is het streven om het hoge voorzieningenniveau op peil te houden en waar mogelijk uit te breiden. De fysieke en digitale bereikbaarheid moet daarbij worden verbeterd. De Ontwikkelvisie zet vooral ook in op de sterke positie van de binnensteden van Bolsward en Sneek. De binnensteden worden genoemd als zeer belangrijke vestigingslocaties die zorgen voor 30% van het aantal arbeidsplaatsen in Súdwest-Fryslân. Dit vraagt om een antwoord op ontwikkelingen als internetverkoop en schaalvergroting.

Landelijke clusters

Voor de landelijke clusters is bepaald dat binnen de clusters (in de regiokernen) minimaal een basisvoorzieningenniveau aanwezig is dat goed bereikbaar is voor alle kernen binnen het cluster.

De gemeente ondersteunt initiatieven voor behoud van voorzieningen mits deze op langere termijn economisch en maatschappelijk rendabel zijn

Detailhandelsvisies Sneek en Bolsward

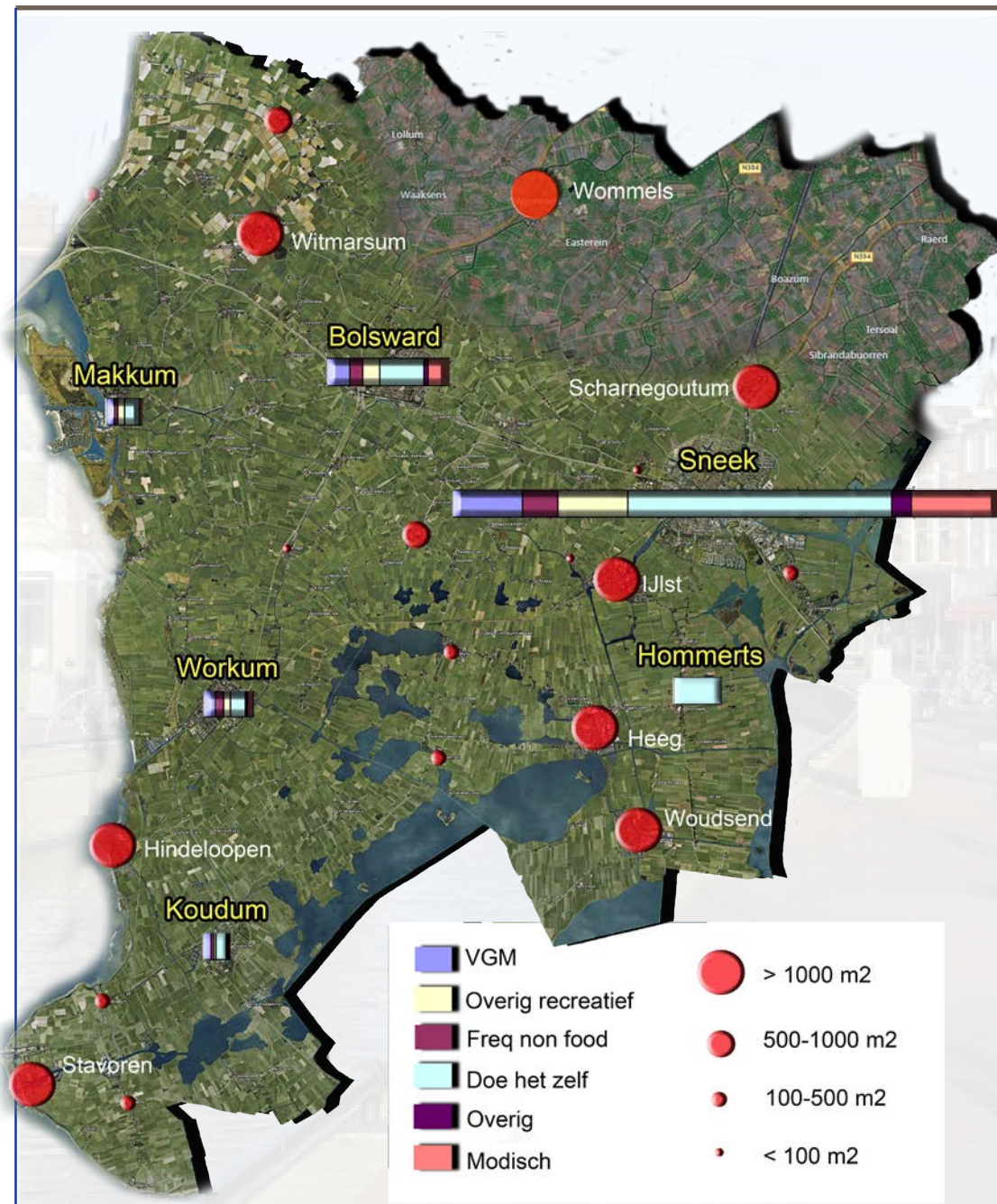
De voormalige gemeenten Bolsward en Sneek hadden al voor de herindeling de beschikking over detailhandelsvisies. Deze detailhandelsstructuurvisie is de opvolger van deze visies en het nieuwe kader voor de detailhandel in deze steden. Waar relevant wordt bij de uitwerking van clusterambities ingegaan op de relatie met het voorheen geldende detailhandelsbeleid.

- **Masterplannen**

Voor veel kernen in Súdwest-Fryslân; Heeg, Woudsend, Stavoren, Makkum, Workum, IJlst, Sneek en Bolsward) zijn zogenaamde masterplannen vastgesteld of in ontwikkeling; Deze masterplannen zijn visies in het kader van het Friese Merenproject (en daarna uitvoeringsprogramma's) die zich richten op de ruimtelijke kwaliteit en voorzieningen in (watersport)kernen. De aantrekkelijkheid van deze kernen voor recreatieve bezoekers staat hierbij voorop. Deze detailhandelsvisie zal qua ambities per kern aansluiten op de masterplannen. Bij de uitwerking per cluster zal daar op worden ingegaan.

- **Beleid in ontwikkeling**

Momenteel ontwikkelt de gemeente op diverse andere beleidsterreinen sectoraal en gebiedsgericht beleid. Er wordt uitgegaan van integrale beleidsontwikkeling waarbij de verschillende nota's als gemeenschappelijke basis de Ontwikkelvisie hebben.



3. Uitgangssituatie Súdwest-Fryslân

3.1 Een korte schets...

Súdwest-Fryslân is op 1 januari 2011 ontstaan uit een fusie van een 5 tal gemeenten in het zuidwesten van Fryslân. Daarna hebben nog een herindeling met Boarnsterhim en Littenseradiel plaatsgevonden. Súdwest-Fryslân telt nu, verspreid over een totaal van maar liefst 89 woonkernen een kleine 90.000 inwoners. Súdwest-Fryslân is qua oppervlakte de grootste gemeente van Nederland en qua bevolkingsaantal de vierde gemeente van Noord-Nederland.

Súdwest-Fryslân is uitgestrekt en divers van karakter. In feite kent de gemeente 2 gezichten. Het ene beeld is een “stedelijke” zone langs de Rijksweg A7 met de 2 grootste woonkernen, de historische steden Sneek en Bolsward. Qua inwoneraantal en werkgelegenheid ligt hier duidelijk het zwaartepunt van de gemeente. Ten noorden en zuiden van de A7 zone heeft Súdwest-Fryslân een overwegend landelijk karakter met grotere (regionale) kernen waaronder de steden Workum, IJlst, Stavoren en Hindeloopen maar ook vele kleine dorpen met soms maar enkele tientallen inwoners.

Het onderscheid tussen de stedelijke zone A7 en de rest van de gemeente is ook in het economische profiel duidelijk terug te zien. In het landelijk gebied van de gemeente zijn landbouw en toerisme zeer belangrijke economische sectoren.

Er wordt hier geprofiteerd van de uitstekende ligging aan het IJsselmeer en de Friese Meren. In de A7 zone zijn landbouw en toeristische sectoren ook van belang maar wel onderdeel van een veel breder economisch pakket waar o.a. industrie, dienstverlening, zorg, een belangrijk onderdeel vanuit maken. Er mogen dan duidelijke verschillen zijn tussen de stedelijke zone en het landelijk gebied, van een tweedeling is absoluut geen sprake. De steden en het platteland zijn via de inwoners en voorzieningen namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden en afhankelijk van elkaar. Deze samenhang laten we ook in deze detailhandelsvisie nadrukkelijk naar voren komen.

3.2 Detailhandelsstructuur Súdwest-Fryslân

Ook op het gebied van de detailhandel laat Súdwest-Fryslân een divers karakter zien. Súdwest-Fryslân herbergt een breed palet aan kernen, van stedelijke en (boven)regionale detailhandelskernen tot kleine landelijke dorpen met weinig of geen detailhandelsvoorzieningen. Hiermee zijn in de gemeente alle sterke punten maar tegelijkertijd ook alle uitdagingen waar de detailhandel voor staat aanwezig. Met zes van de historische elf Friese steden heeft Súdwest-Fryslân een uniek historisch decor in handen waar detailhandel en andere voorzieningen juist met het toenemende belang van sfeer en belevenis van kunnen profiteren. De combinatie met het omvangrijke (watersport) toerisme maakt dat er veel extra draagkracht voorhanden is om voorzieningen een goede basis te geven. Tegelijkertijd is Súdwest-Fryslân ook een groot, relatief dunbevolkt gebied met veel kleine kernen die in de komende decennia te maken krijgen met bevolkingskrimp. Juist hier speelt het thema van druk op de voorzieningen prominent een rol.

Detailhandel in Súdwest-Fryslân

Súdwest-Fryslân heeft een totaal winkelaanbod van ongeveer 165.000 vierkante meter (WVO, exclusief leegstand). Deze oppervlakte is verdeeld over 631 verkooppunten. In 29 van de 89 kernen in Súdwest-Fryslân zijn één of meerdere winkels aanwezig. In het overgrote deel van de kernen van Súdwest-Fryslân is dus in het geheel geen detailhandel aanwezig en zijn de inwoners volledig aangewezen op het aanbod in naburige kernen. Met een aanbod van bijna 2000 m² detailhandel per 1000 inwoners ligt het aanbod in Súdwest-Fryslân ruim boven het Nederlandse gemiddelde van 1600 m² per 1000 inwoners.

Verzorgingsstructuur

Stedelijke zone A7

Sneek functioneert als (boven)regionale verzorgende kern met een groot aanbod aan vierkante meters (ruim 99.000 m² Wvo) en een brede vertegenwoordiging van branches. Het aanbod in Sneek overstijgt ruimschoots het aanbod van alle andere kernen in Súdwest-Fryslân bij elkaar. Sneek trekt bezoekers uit de gehele gemeente maar ook van daarbuiten. Niet alleen het aanbod maar ook de sfeer en beleving van de historische binnenstad spelen hierbij een belangrijke rol.

Bolsward functioneert als een kern van *regionale* betekenis. Er is hier een breed aanbod in branches en vooral een goede vertegenwoordiging van winkels in de voedings- en genotmiddelen. Ook de recreatieve branches zijn ruim vertegenwoordigd. Door het brede aanbod trekt Bolsward veel bezoekers van buiten de eigen kern, vooral uit voormalig Wûnseradiel, Wymbritseradiel en Littenseradiel. Het toerisme is hier ook een belangrijke factor.

Hoofdkernen Clusters (Regionale kernen)

De kernen Workum, Makkum, Wommels, Koudum en Heeg en in mindere mate Witmarsum hebben een detailhandelsaanbod waarmee zowel de eigen lokale bevolking als die van omliggende kleine kernen bedienen. Basis van deze trekkracht ligt vooral in de aanwezigheid van 1 of meerdere supermarkten van een goede omvang (richting of meer dan 1000 m²) en/ of incidentele trekkers zoals een groot tuincentrum. Workum heeft daarbij een meer bovenlokale functie dan Makkum, Koudum, Wommels, Heeg en Witmarsum. In Workum, Makkum, Heeg en Koudum is ook het toerisme een factor van belang waardoor extra draagvlak ontstaat voor voorzieningen als detailhandel en horeca.

Watersportkernen

De recreatiesector is één van de belangrijke economische pijlers van Súdwest-Fryslân. Een aantal kleinere kernen zoals Woudsend, Hindeloopen en Stavoren ademen het recreatieve watersport-DNA. Normaliter zouden deze kernen op basis van hun inwonersaantal en ligging hoogstens een lokale verzorgingspositie kunnen vervullen. Door het grote aantal toeristen kunnen deze watersportkernen toch een prominentere rol spelen. In de detailhandel zien we het recreatieprofiel in deze kernen terug in een bescheiden maar wel vrij breed detailhandelsaanbod met een in verhouding vrij groot aanbod aan recreatieve bewinkeling. De watersportkernen hebben ook allemaal de beschikking over een supermarkt die voor een groot deel afhankelijk is van de inkomstroom uit toerisme.

3.3 Súdwest-Fryslân in regionaal perspectief

Ongeveer 12% van het aantal vierkante meters detailhandel in Fryslan is aanwezig in Súdwest-Fryslân. Súdwest-Fryslân heeft na de gemeente Leeuwarden het hoogste detailhandelsaanbod van Fryslân.

Op kernenniveau staat Sneek, na Leeuwarden, Drachten en Heerenveen op de 4^e plaats in Fryslân qua detailhandelsaanbod. Als alleen wordt gekeken naar het detailhandelsaanbod in de binnensteden dan staat Sneek op de 3^e plek na Leeuwarden en Drachten. Per inwoner ligt het detailhandelsaanbod gemiddeld iets lager dan in de rest van Fryslân. Dit heeft vooral te maken met het in verhouding grote aantal inwoners in de landelijke clusters t.o.v. de stedelijke kernen.

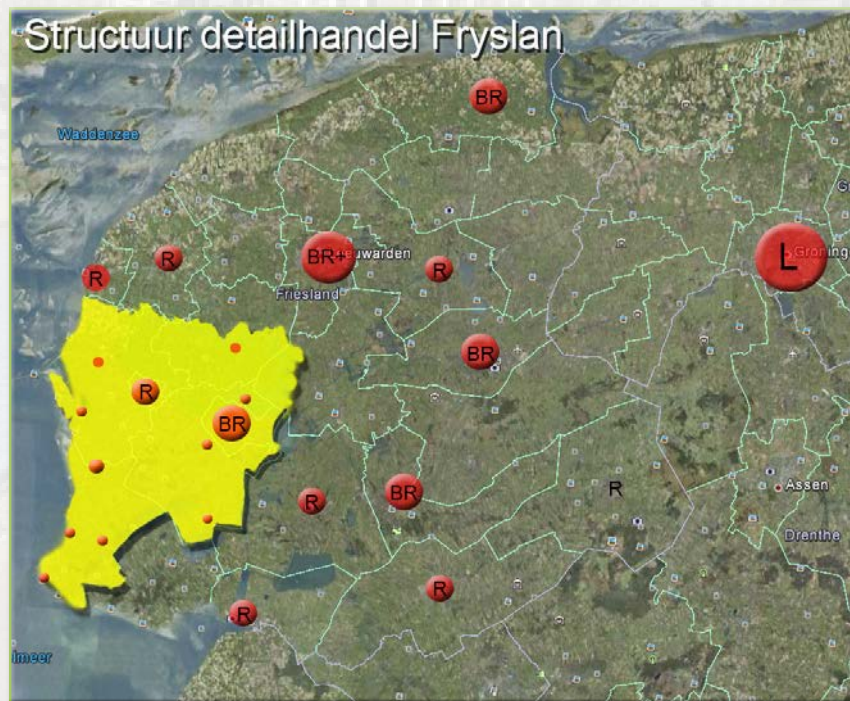
Leeuwarden bekleedt, niet verrassend de hoofdrol in de detailhandelshierarchie in Fryslân. In Leeuwarden is beleidsmatig ook ruimte voor meer grootschalige, brede detailhandelsconcepten (GDV) buiten de binnenstad zoals “de Centrale” met formules zoals Mediamarkt en BCC. Dergelijke formules hebben een grote trekkracht op consumenten uit de hele provincie. Uit het koopstromenonderzoek (2017) van de KvK blijkt dat als het gaat om niet dagelijkse aankopen Leeuwarden door zijn aanbod relatief veel consumenten trekt uit Súdwest-Fryslân. Op noordelijk landsdeelniveau heeft de stad Groningen als enige een trekrecht die provincie, landsdeel en grensoverschrijdend is. Ook vanuit (Súdwest)-Fryslân trekt Groningen veel bezoekers die afkomen op het grote aanbod in woninginrichting en mode en de sfeer van de binnenstad.

Verzorgingsgebied

Súdwest-Fryslân is de enige gemeente in Fryslân met zowel een bovenregionale (Sneek) als een regionaal verzorgende kern (Bolsward) binnen de gemeentegrenzen. Door de ligging (aan de noordrand van de gemeente) als “buffer” voor andere grotere winkelkernen als Joure en Heerenveen en Leeuwarden), en het goede detailhandelsaanbod in Bolsward en Sneek binden deze beide steden veruit het grootste deel van de consumenten in de eigen gemeente. Súdwest-Fryslân, inclusief een deel van de buurgemeenten kan hiermee grotendeels als één samenhangend verzorgingsgebied van ongeveer 100.000 inwoners worden aangeduid binnen het grotere verband van Fryslân. Er is sprake van weinig afvloeiing uit Súdwest-Fryslân naar

andere bovenregionale en regionale kernen in de directe omgeving zoals Heerenveen en Joure, (Koopstromen 2017, pag 31) zowel door de grotere afstand als door het aanbod (vergelijkbaar of kleiner dan Sneek). Andersom is er ook sprake van weinig toevloeiing uit deze regio.

Alleen de uiterste noordkant van de gemeente (Arum, Kimsward e.o.) kan als onderdeel van een ander verzorgingsgebied worden beschouwd. Hier ligt Harlingen met een goed aanbod aan (dagelijkse en niet-dagelijkse) detailhandel direct in de nabijheid.



4. Detailhandelsvisie op hoofdlijnen

4.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken en in de bijlagen hebben we een beeld geschetst van de detailhandel in Súdwest-Fryslân en de ontwikkelingen en trends die in de detailhandel gaande zijn. In dit hoofdstuk gaan we in op de ambities en de gewenste winkelstructuur en de hoofdpunten van het detailhandelsbeleid van Súdwest-Fryslân.

4.2 Hoofddoelen

Súdwest-Fryslân is een gebied met een verscheidenheid aan kernen die ieder op hun eigen aard en schaal betekenis hebben. De specifieke kwaliteiten van winkelgebieden en clusters in Súdwest-Fryslân moeten elkaar zoveel mogelijk versterken en aanvullen. De verscheidenheid vraagt om een gerichte, kwalitatieve benadering waarbij op cluster- en kernenniveau zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de sterke punten en de specifieke functie die kernen kunnen hebben voor bewoners en bezoekers. Onze ambities worden hierop integraal gericht. Een aantrekkelijk aanbod voor consumenten en een gezond en duurzaam ondernemersklimaat staan voorop.

4.3. Ambitie detailhandelsstructuur

Gastvrijheid is de universele, overkoepelende ambitie, gastvrijheid voor bezoekers maar uiteraard ook voor bewoners van de gemeente. Het detailhandels(service)niveau moet toegesneden zijn op het overduidelijke toeristische profiel van Súdwest-Fryslân.

De *huidige detailhandelsstructuur* vormt het uitgangspunt voor de detailhandelsvisie. De detailhandelsstructuur van Súdwest-Fryslân bestaat uit een aantal gebieden waarvoor verschillende ambities gelden:

- **Stedelijke zone Bolsward-Sneek**

Súdwest-Fryslân en de regio zijn gebaat bij sterke centrumsteden die de inwoners en bezoekers een ruim en aantrekkelijk voorzieningenaanbod kunnen bieden.

In de lijn van de Ontwikkelvisie hebben we voor de stedelijke zone met de steden Bolsward en Sneek de ambitie de huidige sterke positie te behouden en waar mogelijk (kwalitatief) te versterken.

De focus ligt hier op de sterke, complete en sfeervolle binnensteden waar divers aanbod en sfeer bepalend zijn. Beide steden moeten gezamenlijk als dé detailhandelsgebieden voor de bewoners van Súdwest-Fryslân en regio fungeren. **Bolsward** moet als belangrijk boodschappen- en winkelcentrum fungeren voor de stad en een ruim aangrenzend verzorgingsgebied. We streven daarbij naar een goed evenwicht tussen het boodschappen doen en winkelen.

In de ambitie voor **Sneek** ligt een duidelijke plus om nog meer de winkelstad van onze regio te zijn. Hiervoor is het noodzakelijk om bezoekers zeer ruim, divers aanbod, uniciteit en sfeer (recreatief winkelen) te kunnen bieden. Het recreatieve winkelen en complete aanbod staat voorop.

- **Regionale kernen (hoofdkernen clusters)**

Het is voor de leefbaarheid in de plattelandsclusters van groot belang dat er voor alle inwoners

Súdwest-Fryslân: vele smaken



op aanvaardbare afstand (maximaal reisafstand 5 km) minimaal een goed pakket aan dagelijkse voorzieningen aanwezig is. De regionale kernen ([Workum](#), [Koudum](#), [Makkum](#), [Witmarsum](#), [Wommels](#), [Heeg](#)) zullen deze belangrijke functie moeten (blijven) vervullen voor de kernen en omliggende verzorgingsgebieden (clusters). De regionale kernen hebben voldoende lokale draagkracht om een dagelijks voorzieningenniveau in stand te houden. Bij een goed dagelijks aanbod gaat het om het aanwezig zijn van minimaal een servicesupermarkt van goede omvang bij voorkeur aangevuld met versspecialzaken. Een goed dagelijks aanbod biedt (mits goed geografisch gepositioneerd) ook de basis voor een goed aanvullend niet-dagelijks, recreatief aanbod.

Het grote aantal toeristen dat Súdwest-Fryslân bezoekt vormt een belangrijke basis om het voorzieningenniveau op een hoger dan lokaal niveau te kunnen brengen en houden. Gastvrijheid en kwaliteit van het aanbod moeten dan wel optimaal zijn. Daarbij moet gebruik worden gemaakt van de unieke kwaliteiten van een kern en moet worden aangesloten op de wensen en verwachtingen die bezoekers hebben. In hoofdstuk 5 gaan we hier verder op in.

- **Watersportkernen**

Súdwest-Fryslân kent een aantal typische, kleinere watersportkernen (IJlst, Hindeloopen, Stavoren, Woudsend) waar de watersportrecreatie van bovengemiddeld belang is voor het in stand

houden van het voorzieningenniveau. Op basis van de draagkracht vanuit de eigen bevolking is het voor deze kernen lastig om het voorzieningenniveau op pijl te houden. De focus moet in deze kernen nadrukkelijk liggen op gastvrijheid en een goed aanbod voor de recreant als onderdeel van een totaalpakket. De gemeente richt zich in deze kernen vooral op het bieden van totale recreatieve en integrale ruimtelijke kwaliteit.

- **Kleine kernen**

Súdwest-Fryslân heeft vele kleine kernen met een minimaal detailhandelsaanbod zoals een solitaire buurtsuper, bakkerij of slagerij. Voor de leefbaarheid van de betreffende kernen zijn deze voorzieningen van belang maar deze staan door de eerder geschetste ontwikkelingen wel flink onder druk. Onze ambitie is vooral om voorzieningen voor bewoners van kleine kernen zo goed mogelijk bereikbaar te maken.



Stedelijke zone Bolsward-Sneek

Sterke sfeervolle binnensteden voor de regio

In hoofdstuk 5 gaan we hier in de paragraaf kleine kernen verder op in.

4.4 Visie Súdwest-Fryslân op detailhandel

4.4.1. Sfeer en beleving in geconcentreerde kernwinkelgebieden

Er bestaat steeds meer behoefte aan kwaliteit, sfeer en beleving. Winkelen moet een totaalbeleving worden. De huidige markt en ontwikkelingen vragen ook om heldere keuzes. Wij maken daarom een heldere keuze voor geconcentreerde kernwinkelgebieden daar waar de sfeer en beleving al aanwezig is: onze binnensteden en dorpskernen. Hier wordt aanbod van functies en (historische) kwaliteit gecombineerd en kan de consument het beste worden bediend.

Investerings, nieuwe initiatieven en stimulerende maatregelen moeten plaatsvinden in de kernwinkelgebieden. De inzet moet worden gericht op de al aanwezige sterke punten. Door marktpotenties en investeringen te bundelen in deze gebieden ontstaan extra kansen voor synergie van functies, intensief ruimtegebruik en flexibiliteit van gebruik (duurzaam vastgoed). Bovendien ontstaan compacte locaties met voldoende 'kritische massa' voor bezoekers om te voorzien in kwaliteit en attractiviteit en worden passantenstromen gebundeld.

Regionale Kernen

Sterk dagelijks aanbod voor bewoners en bezoekers

Watersportkernen

Focus op gastvrijheid en recreatief winkelen

Concentreren betekent ook het afscheid nemen van gebieden als (kern)winkelgebied. Heldere keuzes kunnen investeerders naar onze mening ook het vertrouwen geven dat een gebied het investeren waard is.

In hoofdstuk 5 wordt deze uitgangspunten per cluster verder uitgewerkt en duiden we de kernwinkelgebieden nader aan.

- *Dynamische kernwinkelgebieden*

Een toekomstgericht winkelgebied is gebaat bij een mix van functies. Dit geldt zowel op gebieds- als op pandniveau. Op gebiedsniveau wordt nadrukkelijk gestuurd op een goede mix van functies die elkaar versterken zoals detailhandel, dienstverlening en horeca,

Mengvormen van functies in 1 pand (zgn. blurring) worden, mede onder de invloed van internet steeds meer gemeengoed en een wens van ondernemers. Wij willen deze tendens zoveel als mogelijk faciliteren. In de grotere kernen zorgt functiemenging mede voor het ontstaan van interessante winkelmilieus en daarmee voor sfeer en beleving. In de kleinere kernen kan functiemenging bijdragen aan het behoud van functies. Planologische regelingen worden in de kernwinkelgebieden zo dynamisch mogelijk opgezet zodat dynamiek en functieafwisseling kunnen worden geboden en optimaal kan worden ingesprongen op veranderende omstandigheden. Met andere betrokken partijen wordt gestuurd op winkelgebieden met afwisseling en dynamiek.

- *Buiten kernwinkelgebieden terughoudend*
Buiten kernwinkelgebieden worden nieuwe grootschalige detailhandelsontwikkelingen zoveel mogelijk uitgesloten of kan zelfs sprake zijn van

zijn van een geleidelijke afbouw als winkelgebied. We spelen hierin vooral een randvoorwaardenstellende rol. De markt moet bij herontwikkeling en heroriëntatie van gebieden het primaat hebben. In de uitwerking van de verschillende winkelkernen wordt hier verder op ingegaan.

- *Leegstand van winkelpanden*

Leegstand van (winkel) panden is funest voor de kwaliteit en beleving van een winkelgebied. Het tegengaan van leegstand en de ruimtelijke effecten daarvan heeft dan wat ons betreft ook prioriteit.

We willen in het bestrijden van leegstand nadrukkelijk een *regierol* en een *faciliterende* rol pakken. De *regierol* kan alleen plaatsvinden met een zorgvuldige monitoring en analyse van de omvang en aard van de leegstand. De *regierol* bestaat uit het samenbrengen van de betrokken partijen en het bespreken van oplossingsrichtingen met als doelstelling het verminderen van leegstand. Essentieel zijn hierbij pandeigenaren, ontwikkelaars en (potentiële) gebruikers van panden. Leegstand en de bestrijding daarvan

keuze voor sfeer en kwaliteit



zullen een vast thema worden in (regulier) overleg met vertegenwoordigers van de binnensteden en winkelkernen.

In de strijd tegen leegstand zal door ons ook nadrukkelijk de samenwerking worden gezocht met externe partijen die deze doelstelling met de gemeente delen. Hierdoor kunnen krachtiger netwerken ontstaan waarin het bevorderen van leefbaarheid centraal staat.

Traject met provincie (2019)

We werken met de provincie aan een Fryslanbreed detailhandelsonderzoek naar onze winkelkernen. Daaruit moeten ook aanbevelingen en instrumenten komen die kunnen helpen om onze binnensteden te versterken en leegstand verder te verminderen. Hieraan zal zoals het nu lijkt ook een subsidie-instrument worden gekoppeld. Voor acties en instrumenten in onze gemeente zal gelden dat deze moeten passen binnen de uitgangspunten van deze door de raad vastgestelde visie. De cijfermatige gegevens uit dit onderzoek zullen ook als bijlage bij deze visie beschikbaar komen.

4.4.2 Visie op (grootschalige) supermarkten

Supermarkten zijn door hun sterke trekkende werking van groot belang voor het functioneren van winkelgebieden. Versspecialzaken en winkels in niet dagelijkse artikelen kunnen door combinatiebezoek profiteren van de supermarkten.

Supermarkten in Súdwest-Fryslân zijn net als elders in het afgelopen decennium massaal uit de stads- en dorpscentra verdwenen om reden van bereikbaarheid met de auto, parkeren en schaalvergroting. Deze tendens is inherent aan de

behoefte aan parkeren, bereikbaarheid en schaalvergroting. Wij vinden de supermarkten van doorslaggevend belang voor onze inwoners in de kernen en wijken en voor het functioneren van de meer recreatieve kernwinkelgebieden.

Ten aanzien van supermarktinitiatieven hanteren we daarom een aantal leidende principes:

- Initiatief mag geen afbreuk doen aan de kracht van kernwinkelgebieden
- Initiatief mag geen afbreuk doen aan de beoogde dagelijkse verzorgingsstructuur
- Initiatief mag niet leiden tot ontwrichting/ structurele leegstand.

toetsingskader

Om hier op een goede manier invulling aan te kunnen geven hebben we een toetsingskader voor supermarktinitiatieven ontwikkeld. Dat gaat uit van de bestaande structuur en locaties en van de meerwaarde voor kernwinkelgebieden. Afwijken daarvan wordt niet bij voorbaat uitgesloten maar kan alleen op basis van gedegen onderzoek en een aantal uitgangspunten die hiervoor zijn benoemd. Het kader voor supermarkten op pagina 39 en is verder uitgewerkt voor Sneek, Bolsward en de overige kernen.

4.4.3 Visie op detailhandel bedrijventerreinen

Wij streven zoals gezegd naar sterke kernwinkelgebieden met kwaliteit. Detailhandelsontwikkelingen elders mogen geen afbreuk doen aan dit streven. Onder afbreuk verstaan we in dit geval afkalving en leegstand van het winkelbestand in de binnensteden en dorpskernen. Er wordt in deze detailhandelsstructuurvisie door ons een duidelijke ruimtelijke keuze gemaakt voor **kernwinkelgebieden** als dé plek voor recreatief winkelen.

Uitgangspunt is dat perifeer alleen branches zijn toegestaan die vanwege aard en omvang van de artikelen (volumineuze goederen) en groot oppervlak een uitstekende autobereikbaarheid nodig hebben. Dit kan in de binnensteden en dorpskernen niet worden geboden. Het gaat dan om de volgende branches:

- auto's, boten, caravans, (ABC goederen)
- landbouwwerktuigen,
- tuincentra,
- bouwmarkten,
- grove bouwmaterialen,
- keukens en sanitair
- meubels (en in combinatie daarmee woningrichting)

Qua visie wordt op dit punt aangesloten bij het beleid zoals dat in Sneek en Bolsward al van kracht was. Hiermee kiezen we een lijn die strikter is dan het provinciale beleid. Hierin worden bijvoorbeeld ook supermarkten niet uitgesloten mits niet inpasbaar in kernwinkelgebied of zone daarom heen. We houden vast aan het standpunt dat bedrijventerreinen bedoeld zijn voor

leegstand tegengaan



volumineuze goederen. Hiermee kan detailhandel in de periferie een **aanvullende** werking hebben op de kernwinkelgebieden.

Branchevreemde goederen

Perifere branches (zoals bouwmarkten) laten de afgelopen jaren een verschuiving in assortiment zien. Steeds meer worden ook artikelen verkocht die niet tot volumineuze goederen kunnen worden gerekend. We treden hier regulerend in op zodat geen afbreuk wordt gedaan aan de hiervoor geschetste uitgangspunten. We hanteren hierbij een maximale maat van **150 m²** (en 10% van de VVO) per vestiging.

Omvang detailhandel op bedrijventerreinen

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit op de perifere locaties in Súdwest-Fryslân moet leegstand absoluut worden voorkomen. We gaan daarom ook hier voor gebundelde kwaliteit en voor het standpunt "kwaliteit voor uitbreiding"

Bedrijventerreinen moeten als voornaamste functie een *productie en logistieke functie* dienen te behouden waarbij producerende en logistieke bedrijven van elkaars nabijheid en de goede bereikbaarheid kunnen profiteren. Vanuit het oogpunt van efficiënt omgaan met bedrijventerreinen en de uitgifte van nieuwe terreinen willen we ook daarom terughoudend omgaan met andere functies, waaronder detailhandel.

Detailhandel op bedrijventerreinen is in onze visie alleen toekomstbestendig wanneer voldoende massa, aanbod, (ruimtelijke) kwaliteiten op (thematische) clustering van perifere detailhandel en sfeer kan worden geboden. Inzet op (ruimtelijke) kwaliteit is daarom het devies. Er wordt ingezet op de *kwaliteit* van *bestaande sterke perifere* detailhandelsclusters.

De ruimtelijke kwaliteit en een doelmatig gebruik van bedrijventerreinen is niet gebaat bij vergaande, versnipperde ontwikkeling van perifere detailhandel en daar wordt daarom terughoudend mee omgegaan. Wel zien wij voor **ABC goederen** een duidelijke vestigingsbehoefte en speelt de behoefte aan clustering daar wat ons minder urgent. Daar kan dan ook, mits ruimtelijk passend incidenteel wel aan worden meegewerkt.

Uitbreiding van *bestaande* sterke concentraties wordt niet uitgesloten, mits passend binnen de aangegeven kaders. Daarbij is het uitgangspunt dat een uitbreiding ten goede komt aan de kwaliteit.

Nieuwe grootschalige, solitaire detailhandelsontwikkelingen op bedrijventerreinen worden in de looptijd van de detailhandelsstructuurvisie *niet mogelijk* gemaakt. Het streven is tevens om clusters van matige kwaliteit waar mogelijk af te bouwen zodat per saldo geen meters maar wel kwaliteit wordt toegevoegd.

oppervlakte eis

Naast de brancheringseisen wordt aangesloten bij de criteria die eerder ook in het detailhandelsbeleid van Sneek zijn opgenomen. Het gaat dan om:

- een minimumeis voor oppervlakte (1000 m²) voor detailhandelsvestigingen in de periferie.
- in het geval van meubelwinkels een minimumeis van 40% van de VVO die daadwerkelijk voor meubels wordt benut.

4.4.4 Detailhandel op recreatiecomplexen

Súdwest-Fryslân heeft verschillende recreatiecomplexen met detailhandelsvoorzieningen zoals It Soal (Workum), De Holle Poarte (Makkum), De

Kuilart (Koudum). De detailhandelsvoorzieningen zijn hier vooral gericht op de bezoekers van de recreatiecomplexen en *dat* willen we zo houden. Uitgangspunt is dat detailhandel en de vestiging daarvan geen significante gevolgen mag hebben voor het winkelaanbod en de leegstand (ruimtelijke kwaliteit) in de kernen. Eventuele verzoeken op recreatiecomplexen worden aan dit uitgangspunt getoetst.

4.4.5 Detailhandel in de periferie (buitengebied)

Naast detailhandel op bedrijventerreinen vindt er op veel minder omvangrijke schaal ook detailhandel plaats in het buitengebied. Het gaat dan bijvoorbeeld om tuincentra of meubel/ antiekboerderijen. Dergelijke invullingen kunnen een goed alternatief betekenen voor boerderijen die in onbruik zijn geraakt en worden niet op voorhand uitgesloten. Daarbij is vooral de ruimtelijke kwaliteit van de locatie van belang. Het is helder dat lang niet iedere locatie geschikt is voor perifere detailhandel. Hierin speelt ook de provinciale ruimtelijke verordening een belangrijke rol. Voor het overige gelden de kaders zoals die eerder zijn geformuleerd voor detailhandel in de periferie.

4.4.6 Internetverkoop

Steeds vaker vindt detailhandel (de bedrijfsmatige verkoop van producten aan consumenten) plaats via internet. De vraag die zich daarbij vaak voordoet is in hoeverre de bestelling, de betaling dan wel de aflevering (bij de consument) detailhandel is. Voor het detailhandelsbeleid en de planologische vertaling in bestemmingsplannen zijn vooral de ruimtelijke effecten zoals verkeersaantrekkende werking en ruimtelijke uitstraling van belang. We maken daarom onderscheid tussen 4 vormen van verkoop via internet:



Perifeer volumineuze goederen



Clustering



Matige kwaliteit afbouwen

1. Winkels:

Internetverkoop vanuit of in combinatie met een fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten (al of niet in combinatie met opslag/logistiek): Alleen toegestaan in panden/ locaties met een *detailhandelsbestemming*.

2. Opslag/ logistiek:

Er is sprake van opslag en logistiek van verkochte goederen. Er is *geen sprake van fysieke uitstalling of toegankelijkheid (afhaalpunt) van consumenten*. Deze vorm zien we als een logistiek bedrijf dat kan plaatsvinden binnen een reguliere bedrijfsbestemming.

3. Kantoor:

Een detailhandelsbedrijf met werknemers *zonder logistieke functie en zonder fysieke uitstalling of toegankelijkheid van consumenten*. Deze vorm wordt door onze beschouwd als kantoor en dient plaats te vinden onder een bestemming die kantoren toestaat.

4. Woningen/ overig:

Internetverkoop vindt plaats met enige opslag *zonder fysieke toegankelijkheid of uitstalling van goederen (geen afhaalpunt)* en werkzame personen. Deze vorm van detailhandel kan in principe onder alle bestemmingen plaats vinden mits ondergeschikt aan de hoofdfunctie.

4.4.7 Visie op warenmarkten en ambulante handel

In Súdwest-Fryslân zijn verschillende warenmarkten aanwezig. Regulering van deze markten vindt plaats via de *marktverordening*. We streven naar een divers aanbod, passend bij en inspeland op de vraagontwikkeling van burgers en ondernemers. Er moet sprake zijn van

zoveel mogelijk synergie tussen warenmarkten en overige detailhandel en horeca. Dat laatste kan onder meer door nauwere samenwerking tussen winkeliers en marktkooplieden te stimuleren. Meer dan nu het geval is moet marktforming worden gestimuleerd in de verschillende kernen. Bovendien moeten deze markten goed op elkaar worden afgestemd. Zo ontstaat een regionaal goed marktaanbod voor inwoenrs en bezoekers van onze gemeente.

Ambulante handel (kraampjes met levensmiddelen e.d.) vindt op diverse plaatsen in de gemeente plaats. Voor ambulante handel hebben we beleid opgesteld. Ambulante handel moet passen in de detailhandelsstructuur zoals we die in deze visie neerleggen en een versterking vormen voor het aanwezige aanbod. Er wordt terughoudend omgegaan met het verstrekken van nieuw vergunningen. Aspecten zoals verkeersveiligheid e.d. worden in de verordening en APV geregeld.

4.4.8 Ondergeschikte vormen van detailhandel

Naast de reguliere detailhandel vindt er in Súdwest-Fryslân veel detailhandel plaats die ondergeschikt is aan een hoofdfunctie zoals benzinestations, ziekenhuizen, sportverenigingen e.d.



Vaak gaat het om convenience-achtig food assortiment dat bij deze functies wordt aangeboden. Het is niet gewenst dat van dit detailhandelsaanbod een autonome attractie uitgaat op de consument die elders verblijft. Door middel van planologische regelingen wordt geborgd dat sprake blijft van een ondergeschiktheid aan een hoofdfunctie.

5. Uitwerking visie**5.1 Inleiding**

In hoofdstuk 4 hebben we onze visie op detailhandel in algemene zin gegeven. In dit hoofdstuk zoomen we op clusterniveau verder in op de clusters en onze visie hierop. In **bijlage 1** wordt een schets en analyse van de huidige stand van zaken op kernenniveau gegeven van de huidige situatie. Deze situatie en de analyse hiervan vormt het vertrekpunt voor onze visie op clusterniveau.

5.2 Stedelijk cluster Sneek-Bolsward

Het cluster Sneek-Bolsward vormt het zwaartepunt voor voorzieningen in de gemeente Súdwest-Fryslân. In hoofdstuk 4 is onze hoofdambitie aangegeven voor een sterke stedelijke zone langs de A7 met een bovenregionale recreatieve winkelstad (Sneek) en regionale boodschappen- en winkelstad (Bolsward).

5.2.1 Sneek

Sneek heeft een overzichtelijke detailhandelsstructuur. In Sneek kunnen een 4-tal winkelgebieden/locaties worden onderscheiden die qua aard en schaal en bezoekenmotieven verschillen en daardoor grotendeels aanvullend aan elkaar zijn:

- Binnenstad (*recreatief winkelgebied-funshoppen*)
- Schillocaties (*boodschappen en doelgericht*)
- Solitaire supermarktoecaties (*boodschappen doen*)
- Bedrijventerrein (*doelgericht, laagfrequent*)

De huidige detailhandelsstructuur vormt de basis voor onze visie voor Sneek. De verschillende winkelgebieden beschikken over eigen kwaliteiten maar er zijn ook duidelijk knelpunten geconstateerd. De sterke punten moeten worden behouden en waar mogelijk versterkt. De zwakkere punten moeten worden aangepakt om de hoge ambities voor Sneek waar te kunnen (blijven) maken.

- **Binnenstad**

De binnenstad van Sneek vormt het **recreatieve winkel- en voorzieningengebied** van Súdwest-Fryslân en de regio. Het primaat ligt qua detailhandel duidelijk bij de binnenstad. Het detailhandelsprofiel is hier overwegend recreatief en is gericht op lokale en regionale consumenten en de toerist. Om dit profiel goed te kunnen blijven vervullen moet optimaal worden ingezet op een breed aanbod (detailhandel en overige voorzieningen) in een gebied met veel sfeer en kwaliteit;

- *Compact en sterk kernwinkelgebied in de binnenstad*

De huidige situatie in de detailhandelsbranche noodzaakt tot scherpe keuzes. Wij maken een heldere keuze voor een kwalitatief sterk,

geconcentreerd kernwinkelgebied in de binnenstad. (zie **visiekaart**).

Dit gebied met zijn hoge winkeldichtheid, combinatie met andere functies, herkenbare routing en goed kwaliteit heeft alles in zich om ook in de toekomst een sterk(er) detailhandelsgebied te zijn. Investerings en inzet op het (kwalitatief) versterken van de detailhandel zullen in dit gebied worden gepleegd. In het kernwinkelgebied is onze ambitie om het detailhandelsaanbod minimaal te handhaven op het huidige niveau en te versterken als dit de structuur ten goede komt. Versterking van het kernwinkelgebied gaat samen met het afbouwen van de detailhandeldruk buiten het kernwinkelgebied.

- *schaalvergroting en diversiteit*

De consument vraagt steeds meer om een totaalpakket aan functies en beleving. De (planologische) mogelijkheden voor **schaalvergroting en functiediversiteit** worden daarom in het kernwinkelgebied zo breed en flexibel mogelijk opgepakt zodat de randvoorwaarden worden geboden voor een goede (functie)mix



tussen publiekstrekkingen (landelijke ketens), kleine zelfstandigen en boeiende mengconcepten.

- *ruimtelijke kwaliteit*

De *ruimtelijke kwaliteit* in het kernwinkelgebied, zowel op pandniveau als van de openbare ruimte dient goed op orde te zijn. Een sterke, uniforme uitstraling is daarbij van belang. Inzet op behoud van de historische kwaliteit en het beter benutten van het aanwezige water (vooral Grootzand) zijn van groot belang, zeker omdat Sneek juist op dit punt een belangrijk voordeel heeft ten opzichte van vergelijkbare winkelsteden. Ruimtelijke kwaliteit is wat ons betreft een hoofdonderwerp voor afstemming met de verschillende betrokkenen in de binnenstad. In onze beleving dient de inzet van de gemeente hier gekoppeld te worden aan de inzet vanuit de ondernemers binnenstad.

Verschillende delen van het kernwinkelgebied, kampen met *leegstand*. Dit doet grote afbreuk aan de kwaliteit en beleving van het winkelgebied. Het *tegengaan van leegstand* in het kernwinkelgebied van Sneek is een prioriteit. Hierop zal gericht samen met alle betrokkenen, waaronder de pandeigenaren vol op moeten worden ingezet. Permanente oplossingen verdienen de voorkeur maar ook tijdelijke oplossingen voor leegstaande panden moeten worden bekeken.

- *detailhandel binnenstad buiten kernwinkelgebied*

Buiten het kernwinkelgebied komt de nadruk anders te liggen en is gericht op een aantrekkelijk, afwisselend binnenstadsmilieu met een andere focus dan detailhandel. Er wordt hier geen verdere *groei* van detailhandel beoogd en een functiewijziging van bestaande winkelpanden

wordt waar gewenst gefaciliteerd.

Er zal worden gekeken naar de bestemmingsplanruimte voor detailhandel en of het noodzakelijk en mogelijk is deze terug te brengen. Als we kijken naar de spreiding van winkels in de binnenstad vallen 2 gebieden met relatief veel winkels buiten het kernwinkelgebied:

Voor het gebied *Nauwe Noorderhorne- uitloper Kruizebroedersstraat* (zie **visiekaart**) waar verschillende winkels zijn gevestigd ligt er een onvoldoende basis als onderdeel van een integraal en stevig, recreatief kernwinkelgebied. De functionele en zichtverbinding met het aangewezen kernwinkelgebied is hiervoor niet voldoende en het aantal passanten is te laag. De verwachting is niet dat dit in de komende jaren wezenlijk zal veranderen. Het maken van een stevige functionele verbinding door het inzetten op toevoeging van veel winkelpanden is in onze optiek niet reëel en maakt het winkelgebied als geheel wel groter maar niet sterker.

Er liggen hier wel kansen als een gemengd centrumgebied waar qua thema kan worden aangesloten bij het nieuwe culturele kwartier. Hierbij zou bijvoorbeeld aan een soort kunstkwartier, afgewisseld met horeca, dienstverlening en wonen kunnen worden gedacht. Een dergelijk

interessant gebied in de binnenstad kan een trekkende werking hebben die aanvullend werkt op het kernwinkelgebied. Als gemeente kunnen we hier in planologische zin aan bijdragen.

Ook voor *de buitenranden van de binnenstad (o.a. Singel)* is uitbreiding van het aantal detailhandelsvestigingen niet gewenst. Toevoeging op deze locaties versterkt het kernwinkelgebied niet en maakt de spoeling in het kernwinkelgebied zelfs dunner.

- **Verbeteren *entreegebieden* kernwinkelgebied**

Het kernwinkelgebied heeft vier hoofdentrees (noordkant Oosterdijk, Gedempte Pol, zuidzijde Grootzand en Galigapromenade. Deze entrees, zijn qua uitstraling en kwaliteit nu te veel “het voeteneinde” van het winkelgebied. Juist in deze entreegebieden moet de ruimtelijke uitstraling goed zijn en leegstand worden voorkomen. Daarbij geldt, zeker voor (zuidzijde) Grootzand en Gedempte Pol dat hier nadrukkelijk kan worden gedacht aan een meer gemengd, aantrekkelijk overgangsgebied richting het winkelgebied. Voor de verschillende entreegebieden noemen we globaal de gewenste ontwikkelingsrichting:

Noordkant Oosterdijk:

- herinrichting PH-kade-Leeuwarderweg

(*gerealiseerd*)

- leegstand aandachtspunt

Gedempte Pol-Singel

- verbeteren ruimtelijke kwaliteit (achterkantsituaties, rommelig beeld door o.a. fietsen en reclame, - verkeersbelasting lager

Galigapromenade:

- Uitstraling en openheid verbeteren, (*gerealiseerd door verwijderen van overkapping*)
- Uitstraling moderniseren,
- Minder rommelig beeld door uniforme uitstraling

Grootzand

Het Grootzand heeft te maken met vrij hoge leegstand en een dalend aantal passanten. Het Grootzand moet in onze visie volwaardig deel uitmaken van het kernwinkelgebied van Sneek.

- Het Grootzand is gebaat bij de komst van een **goede trekker(s)** waardoor het trekkerbeeld in het kernwinkelgebied evenwichtiger wordt. Vooral aan de noordzijde van het Grootzand liggen hiervoor kansen. De zuidzijde kan hiervan ook profiteren. De planologische mogelijkheden (samenvoeging panden, gebruik 1^e verdieping) moeten hierop worden



- aangesloten.
- Beide zijden van het Grootzand kunnen beter van elkaar profiteren door extra (*brug*) *verbindingen*. Hierdoor kan het publiek makkelijker bewegen tussen beide zijden en wordt het Grootzand ruimtelijk nog aantrekkelijker. (*Gerealiseerd*)
- Het **water** op het Grootzand is een grote ruimtelijke kwaliteit maar deze kan veel beter worden **benut** om het winkel/ voorzieningen-gebied optimaal te versterken. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan terrassen of een drijvend podium.

- *Promotie en acquisitie*

Een goede binnenstad zijn alleen is niet voldoende. Hiermee zullen we nadrukkelijk ook op pad moeten, zowel naar consumenten maar ook naar winkelbedrijven die we graag in onze binnenstad zouden willen verwelkomen. We willen dit graag samen met de ondernemers verder oppakken. Het binnenstadsmanagement kan daarin een rol spelen. In de gemeentelijke marketing zal hier nadrukkelijk aandacht aan worden gegeven.

- **Schillocaties**

De 3 huidige schillocaties Normandiaplein, Boschplein, en Antoniusplein zijn in de structuur een “vooruitgeschoven post” van het kernwinkelgebied en vormen de “schakel” tussen centrum en periferie. Daarnaast vormen ze bronpunten voor parkeren. Hier kunnen middelgrote winkels (> 500 m² VVO) worden gevestigd met dagelijks, doelgericht en recreatief aanbod die in de binnenstad lastig een plek kunnen vinden. (zoals supermarkten). Gemak en voldoende parkeergelegenheid vormen de belangrijkste bezoeks-motieven voor de schillocaties. Naast de *bestaande*

schillocaties *met winkels* zijn er nog een 2 tal locaties met veel parkeerruimte: Veemarkterrein en Flexaterrein die als schillocatie kunnen worden aangeduid.

- *Ook voor schillocaties: kwaliteit voor kwantiteit*

Ook voor de schillocaties geldt: kwaliteit voor kwantiteit. Een omvangrijke toevoeging van vierkante meters (niet dagelijkse) detailhandel op de schillocaties is gelet op de huidige marktontwikkelingen en het streven naar een sterk kernwinkelgebied met zo weinig mogelijk leegstand niet gewenst.

Voor (nieuwe) **supermarkten** geldt dat vestiging bij voorkeur een *versterking* van het kernwinkelgebied moeten betekenen. Schillocaties (bestaand en nieuw) kunnen daarom in beginsel **wel in** aanmerking komen mits deze locaties ruimtelijk geschikt zijn. Daarbij speelt nadrukkelijk ook parkeergelegenheid een belangrijke rol. Zie hiervoor ook het **toetsingskader initiatieven supermarkten**.

Grootzand



- *Verbindingen tussen kernwinkelgebied en schillocaties*

Om combinatiebezoek met de binnenstad optimaal te stimuleren moet de verbinding tussen kernwinkelgebied en schillocaties optimaal zijn voor voetgangers. Dit geldt zowel voor de fysieke (veilige en heldere) als functionele verbindingen. De bezoeker moet als het ware vanaf de schillocatie de binnenstad in worden getrokken en andersom.

- **Normandiaplein**

Voor de *functionele* en zichtverbinding met het kernwinkelgebied moet worden verbeterd. Hier liggen vooral kansen in de panden op hoek Leeuwarderweg. (Pand Bouma). Door een herinvulling op deze locatie kan de (zicht) verbinding en functionele verbinding worden verbeterd. Hierbij wordt vanuit concentratieoptiek niet direct gedacht aan een detailhandelsfunctie maar aan andere publieke (meng) functies.

(panden zijn inmiddels gesloopt en plannen in een vergevorderd stadium)

Gemak en bereikbaarheid moeten optimaal worden gegarandeerd met goede fysieke verbindingen en verwijzingen. Verblijfskwaliteit is niet het belangrijkste bezoeksdoel maar een verbetering van de ruimtelijke uitstraling en sfeer zou de toekomstbestendigheid van het Normandiaplein wel ten goede komen.

- **Boschplein**

Het Boschplein, met als basis een supermarkt en een omvangrijke parkeergarage moet een belangrijk bronpunt vormen voor bezoekers en parkeerders van Sneek. Daarmee kan het ook

een rol spelen in de kansen van het Grootzand door een toename van het aantal passanten.

Aandachtspunt is hierbij de relatief grote afstand tot het kernwinkelgebied in vergelijking met de andere schillocaties. De druk bereden route Singel-Hoogend-Lemmerweg vormt hierin een extra barrière. De verbinding tussen Boschplein en Grootzand moet daarom worden geoptimaliseerd zodat bezoekers zoveel mogelijk worden verleid via de (loop)route Zuidend-Grootzand het kernwinkelgebied te betreden. Hier liggen mogelijkheden in een *goede verwijzing en routing*. Verder liggen er kansen in een *betere functionele verbinding*. Het Zuidend zou daarbij meer een centrumfunctie kunnen krijgen met (commerciële) dienstverlening waardoor de bezoeker op een natuurlijke wijze richting de binnenstad wordt geleid.

- **Antoniusplein**

Het Antoniusplein biedt een vrij divers aanbod aan detailhandel en andere functies maar functioneert al sinds de ontwikkeling niet optimaal. Er is relatief veel leegstand (zowel in de woon- als overige commerciële ruimtes). Het complex (en het aangrenzende deel van de binnenstad) genereert nu te weinig traffic om als zelfstandige detailhandelslocatie goed te kunnen functioneren. De afhankelijkheid van de supermarkt is daardoor extra groot. Een **brede** commerciële bezetting van het complex met dienstverlening, kantoren en detailhandel is daarom noodzakelijk.

De verhuurbaarheid van het complex voor detailhandel kan wellicht worden verbeterd door minder maar wel **grotere** units/winkels in het complex onder te brengen. Het huidige bestemmingsplan biedt hiervoor de mogelijkheden.

- **Solitaire supermarkten in de wijk**

Sneek heeft een aantal solitaire supermarkten (los van schillocaties), die als voornaamste verzorgingsgebied de omliggende wijk(en) hebben. De supermarkten hebben allemaal een gemiddelde omvang die goed aansluit op het wijkverzorgende niveau.

Goede spreiding wijkwinkelclusters en solitaire supermarkten

Momenteel is er sprake van een vrij goede spreiding van de supermarkten over de stad. Vanuit het oogpunt van de consument verdient het ook de voorkeur dat de supermarkten in Sneek ruimtelijk goed zijn gespreid zodat zoveel mogelijk consumenten op korte afstand een supermarkt tot hun beschikking hebben. Om dit te borgen hanteren we het [toetsingskader supermarkten](#) (zie pagina 39).

Inzet op toekomstbestendigheid en passendheid bij het wijkverzorgende niveau

Boschplein



Vanuit een sterke, toekomstbestendige detailhandelsstructuur verdient het de voorkeur dat bestaande supermarkten toekomstbestendig zijn. De consument in de wijken van Sneek heeft immers baat bij een goed aanbod aan dagelijkse goederen in de directe woonomgeving. De bestaande supermarkten moeten daarom goed op de huidige locaties kunnen blijven functioneren. De gemeente zal hier in faciliterende zin aan bijdragen. Uitgangspunt daarbij is dat de supermarkten qua schaal wel passend blijven bij het wijkverzorgende niveau. Het faciliteren van grote supermarkten die het wijkverzorgende niveau ruimschoots overstijgen is niet gewenst. In het [toetsingskader supermarkten](#) noemen we een indicatieve maat van 1500 m².

- **Bedrijventerreinen (perifere detailhandel)**

Sneek heeft als enige kern in Súdwest-Fryslân een substantiële aanwezigheid van detailhandel in de periferie met een duidelijke concentratie op bedrijventerrein De Hemmen.

In 4.5 is de algemene visie van Súdwest-Fryslân gegeven als het gaat om perifere detailhandel. Hier gaan we verder in op de specifieke situatie in Sneek.

- *Inzet op kwaliteit en duurzaamheid meubelcluster Hemmen*

Op bedrijventerrein de Hemmen is een thematisch wooncluster (meubelboulevard) gevestigd. Uitgangspunt is dat deze meubelboulevard kwalitatief hoogwaardig en toekomstbestendig blijft en daarmee een goede aanvulling op het totale detailhandelaanbod van Sneek kan betekenen. Leegstand en een verschuiving in branches moet worden voorkomen. Hierbij is verdere clustering

en het tegengaan van verdere solitaire uitbreiding van perifere detailhandel van belang. Dit beleid is in feite al ingezet in de gemeente Sneek en planologisch geregeld.

Een uitbreiding van de meubelboulevard wordt, mits passend binnen de aangegeven uitgangspunten niet uitgesloten. Er resteert ook nog planologische ruimte voor een uitbreiding. Bij een eventuele invulling van de planologische ruimte heeft een invulling met verplaatsters van elders in de periferie uit Sneek de voorkeur. (Zie ook punt 3).

- *Samenwerking en verbinding meubelboulevard en binnenstad*

De meubelboulevard en binnenstad moeten zoveel mogelijk complementair aan elkaar zijn en zodoende van elkaar profiteren. De binnenstad en meubelboulevard zijn samen in staat een groot aantal bezoekers uit de gemeente en de wijde regio aan zich te binden. Beide kunnen hiervan profiteren. Hiervoor is samenwerking wel cruciaal. Hierbij kan worden gedacht aan een goede (gratis) vervoersverbinding waardoor combinatiebezoek wordt gestimuleerd. Ook kan nadrukkelijk de samenwerking worden gezocht als het gaat om marketing en promotie als Sneek winkelstad.

- *Concentratiezone perifere detailhandel*

In de afgelopen jaren heeft zich al een duidelijke tendens tot concentratie in de periferie laten zien waarbij ondernemers zijn verhuisd binnen Sneek, vooral naar de Hemmen (o.a. bouwmarkten, autozaken). Een verdergaande concentratie is wenselijk. Met concentratie wordt massa gecreëerd en kunnen perifere vestigingen beter van elkaar profiteren. Bovendien draagt het ook bij aan een efficiënter gebruik van bedrijventerreinen

en worden de mogelijkheden tot het leggen van een goede verbinding tussen een perifeer cluster en de binnenstad vergroot.

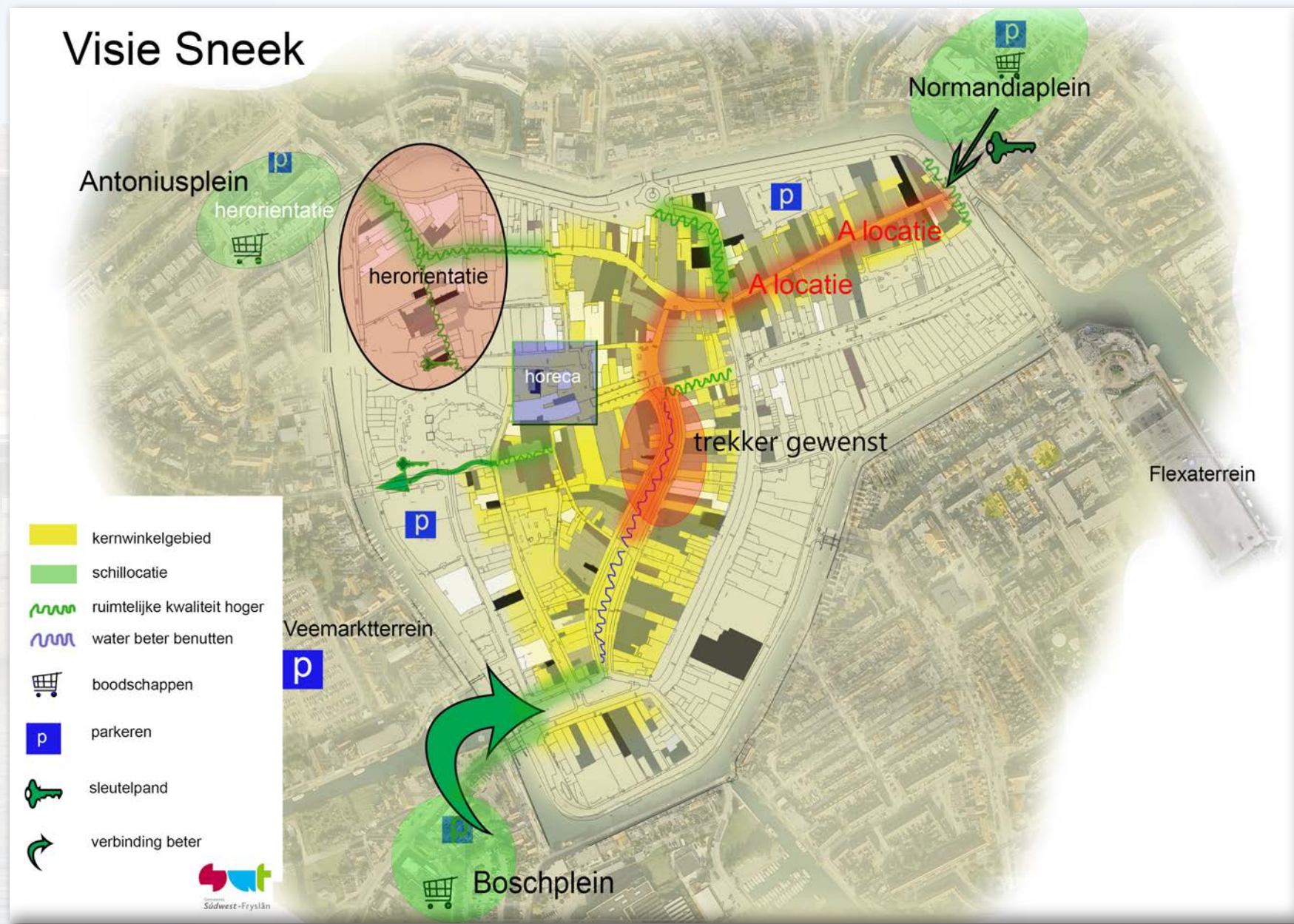
Solitaire supermarkt



We wijzen op De Hemmen een *concentratiezone* perifere detailhandel aan. **Bestaande** perifere detailhandelsvestigingen in Sneek kunnen verplaatsen naar *deze zone* mits ze passen binnen de beleidskaders zoals die eerder zijn geschetst. Voorwaarde is (naast de ruimtelijke

aspecten) wel dat het totale perifere oppervlak in Sneek niet substantieel mag toenemen. Bij verplaatsing zullen oude locaties dus moeten worden herbestemd (en een goede invulling dienen te krijgen). Een en ander kan als voorwaarde aan medewerking worden gesteld.

Visie Sneek



5.2.2 Bolsward

Bolsward is de 2^e winkelstad van Súdwest-Fryslân en vormt vooral voor de omgeving een functie als boodschappen- en winkelcentrum. Bolsward kan prima, vanuit eigen kracht en karakter naast Sneek zijn functie als regiostad blijven vervullen. De supermarkten buiten de binnenstad vormen daarvoor de belangrijkste *dagelijkse* basis. De binnenstad van Bolsward moet óók als recreatief-winkelgebied met een regionale aantrekkingskracht blijvend van betekenis zijn. In Bolsward kunnen een 3-tal winkelgebieden worden onderscheiden die qua aard en schaal en bezoekmotieven sterk verschillen en daardoor ook grotendeels aanvullend aan elkaar zijn.

- Binnenstad (*recreatief winkelgebied*)
- Solitaire supermarktlocaties (*boodschappen doen*)
- Bedrijventerrein (*doelgericht, laagfrequent*)

In *bijlage 1* wordt een nadere analyse van de verschillende winkelgebieden in Bolsward gegeven.

• Binnenstad

In het aanwezige aanbod en de kwaliteit en sfeer van de binnenstad liggen voldoende aanknopingspunten om de ambitie voor Bolsward te verwezenlijken. Wat eerder voor Sneek is gezegd geldt in die zin ook voor Bolsward. Een hoogkwalitatief, levendig recreatief en compact winkelgebied waar bezoekers graag komen: daar gaat het om. Toerisme is daarbij voor Bolsward van groot belang en ook een grote kans door de grote historische kwaliteit van het centrum. Een kwaliteitsslag, vooral als het gaat om de kwaliteit

en structuur van het winkelgebied en de aanwezigheid van voldoende trekkracht is daarbij gewenst.

Sterk en geconcentreerd kernwinkelgebied

We gaan ook in Bolsward voor concentratie en kwaliteit. Als *kernwinkelgebied* wordt het gebied van de Dijkstraat-Bargefenne tot aan Broereplein (Blokker) aangewezen. (zie *visiekaart*). Dit kernwinkelgebied sluit aan bij de bestemming "Centrum" in het geldende bestemmingsplan voor de binnenstad Bolsward. Binnen het kernwinkelgebied kunnen alle soorten winkels worden gevestigd en is een verdere *verdichting* van het winkelbestand mogelijk waardoor de structuur verder kan worden versterkt. Door naast detailhandel ook verschillende andere stedelijke functies zoals dienstverlening toe te staan moet het kernwinkelgebied *dynamisch van aard blijven*.

In het kernwinkelgebied van Bolsward moeten de mogelijkheden voor *schaalvergroting* (bijvoorbeeld door samenvoeging van panden) worden bekeken

Centrum Bolsward



om de vestiging van (grote) publiekstrekkingen meer kans te geven. De totale kracht van de binnenstad van Bolsward als recreatief winkelgebied zou hiermee kunnen worden versterkt.

Bibliotheek en stadhuis : bijdrage aan recreatief winkelgebied

De panden van de *bibliotheek* en het *voormalige stadhuis* zijn belangrijke panden. Deze panden liggen op cruciale locaties in het kernwinkelgebied en kunnen bij een goede (her)invulling bijdragen aan de kwaliteit van het gehele winkelgebied. De invulling van het stadhuis met het HCW zal naar verwachting bijdragen aan het aantal bezoekers van de binnenstad en daarmee ook van de winkels. Voor het pand van de *bibliotheek* geldt dat hier kansen liggen voor de invulling met bij voorkeur een detailhandelstrekkers. Hiermee zou ook de ontbrekende schakel in het winkelgebied tussen Dijkstraat en Markplein worden ingevuld. Het pand heeft de nodige vierkante meters en ligt op een prima locatie.

Het pand van danscafe de Prins staat leeg en moet de hoogste prioriteit krijgen met een aantrekkelijke invulling welke de trekkracht en kwaliteit van het centrum versterkt.

- Versterken verblijfskwaliteit in kernwinkelgebied van groot belang

De potentie van Bolsward als recreatief winkelgebied wordt niet volledig benut. Vooral in het gebied tussen restaurant De Wijnberg en het voormalige stadhuis, met zijn mix van functies en historische kwaliteit en het water liggen uitstekende mogelijkheden voor een beter en prettiger winkel- en verblijfsgebied.

Een aantal elementen moet worden verbeterd om de belofte ook volledig waar te kunnen maken:

- Minder doorgaand verkeer door kernwinkelgebied

Het (zware) doorgaande verkeer door het centrum vormt een belemmering voor de verdere ontwikkeling als een prettig en veilig winkelgebied. Het winkelgebied wordt letterlijk in 2 kanten verdeeld. De uitstraling en inrichting van het openbare gebied is nu ook meer op deze verkeersfunctie toegesneden dan op de functie als winkel- en verblijfsgebied. Er zal een betere balans tot stand moeten komen tussen enerzijds bereikbaarheid en

Hoge verkeersbelasting



anderzijds verblijfskwaliteit. De verplaatsing van het busstation van het Arrivaterrein zal hierin een positieve invloed hebben omdat hiermee het busverkeer uit het centrum verdwijnt (en meer parkeerplaatsen worden gecreëerd). Het is wenselijk dat de verkeersbelasting in het kernwinkelgebied verder wordt teruggebracht. Daarbij is het terugdringen van het vrachtverkeer het voornaamste punt van aandacht. Hiermee wordt ook aangesloten op het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan.

Sfeervolle, uniforme inrichting

De inrichting van het kernwinkelgebied sluit nu (deels) aan bij de functie als doorgaande route. Vanuit kwaliteit geredeneerd moet de inrichting meer aansluiting vinden bij de functie van verblijfsgebied. In deze lijn heeft eerder ook al planvorming plaatsgevonden. Met een uniforme inrichting kunnen de 2 "helften" van het kernwinkelgebied (Marktstraat, Appelmarkt) ook veel meer tot een eenheid worden gesmeed.

- *Ambities buiten het kernwinkelgebied*

Buiten het kerngebied is verdere uitbreiding van het winkelbestand niet gewenst. Voor de gebieden met winkels buiten het kernwinkelgebied geldt de ambitie om deze als aantrekkelijke, gemengde entreegebieden naar het centrum te handhaven. Een menging van stedelijke functies met een nadruk op **dienstverlening** is hier gewenst. Voor het gebied Bargefenne/ Dijkstraat geldt dat dit een gemengd gebied kan zijn waarbij de nadruk in De Dijkstraat ligt op detailhandel en in de Bargefenne meer op horeca.

- **Supermarktlocaties**

Bolsward heeft buiten de binnenstad op dit moment een 3- tal supermarktlocaties;

- Halbertsmastraat (Poesz supermarkt)
- De Snekerstraat (Jumbo)
- Remise (Aldi)

Deze locaties zijn ontstaan na verhuizingen van de supermarkten uit de binnenstad. Zowel qua bereikbaarheid als parkeergelegenheid voldoen de supermarkten aan de eisen van gemak die verbonden zijn aan het "boodschappen doen".

Naast de bestaande supermarkten is er nog een concreet plan voor een supermarkt in procedure. (locatie garage De Jong). Deze wordt afgehandeld op basis van de "oude" detailhandelsvisie

De supermarkten vormen de basis voor de rol van Bolsward als boodschappenstad van de regio. De Poesz, Jumbo en Aldi zijn van een moderne omvang (> 1000 m²).

De keuze voor het begrip *supermarktlocatie* in plaats van *schillocatie* is bewust. Het is niet gewenst dat op deze locaties branches een plek krijgen die qua bezoekdoel rechtstreeks

Goed dagelijks aanbod

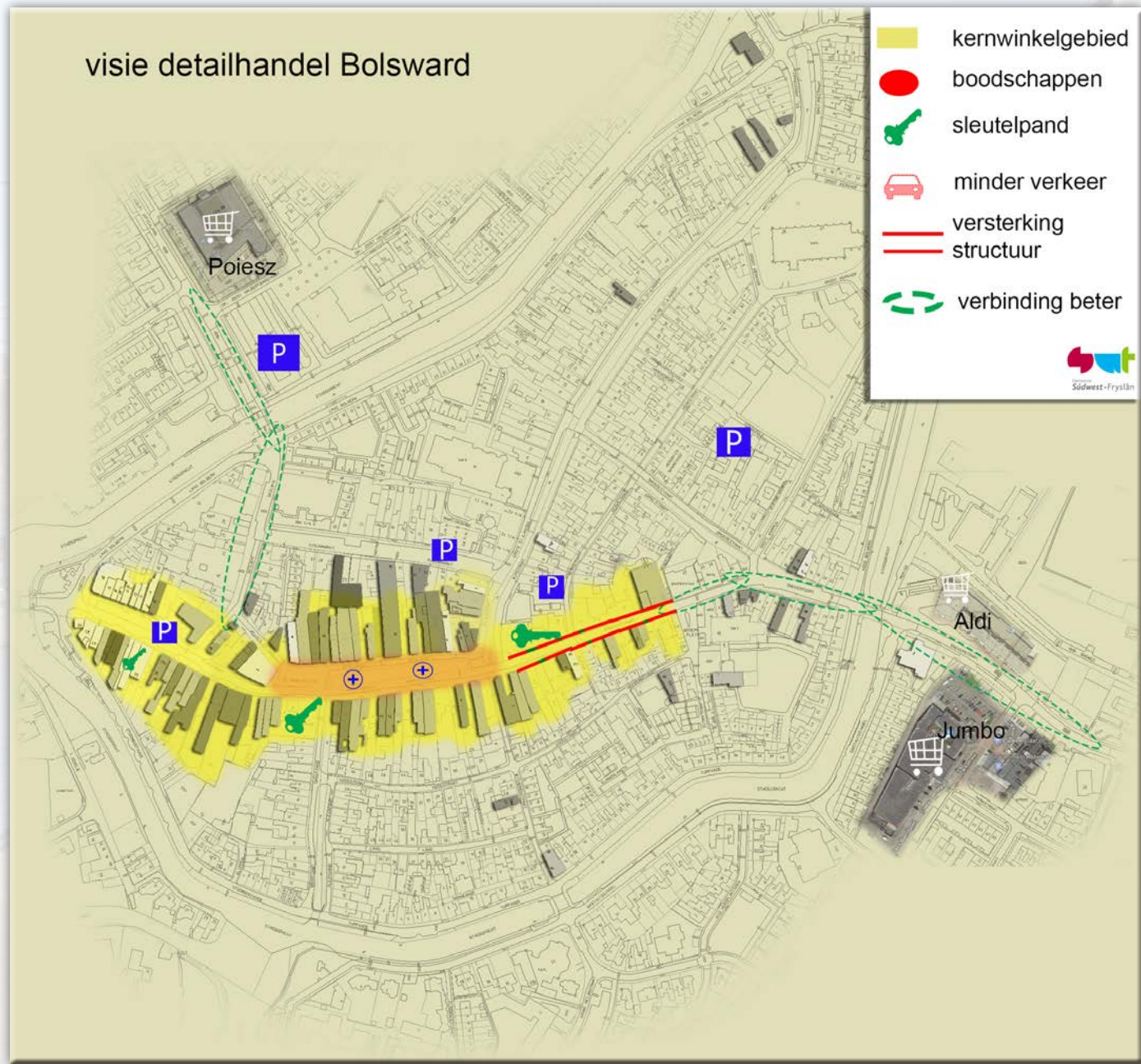


concurreren met het kernwinkelgebied (recreatief, modisch, doelgericht e.d.). Juist in de compacte opzet van het recreatieve winkelgebied in Bolsward ligt zoals al aangegeven de kracht. Hier ligt voor de gemeente vooral een planologische rol.

Voor eventuele plannen tot nieuwvestiging op verplaatsing en uitbreiding geldt het **toetsingskader supermarkten** (pagina 39). Dit gaat ook specifiek in op Bolsward. Samengevat gaan we daarbij uit van de bestaande schillocaties voor vestiging. Uitzonderingen daarop kunnen alleen tot stand komen op vergelijkbare afstand (dus in de ring rond de binnenstad) en wanneer deze niet leiden tot ontwrichting en leegstand in binnenstad en op bestaande schillocaties.

- *Goede verbinding met kernwinkelgebied noodzakelijk*

De supermarktllocaties zijn op zich gunstig gelegen op loopafstand en aan weerszijden van het centrum. Hiermee zijn de belangrijkste voorwaarden aanwezig om het centrum goed te laten profiteren van de bezoekers van de supermarkten. De verbinding moet daarbij wel zo goed mogelijk zijn. Voor voetgangers wordt gestreefd naar een zo *aantrekkelijk* en *veilig* mogelijke verbinding die bezoekers op een heldere manier begeleid, onder meer met goede verwijzingen. Functioneel gezien moet er in de gebieden tussen de supermarkten en het kernwinkelgebied sprake zijn van een aantrekkelijke mix van stedelijke functies (wonen, zakelijke dienstverlening, horeca e.d). De randvoorwaarden worden hiervoor planologisch grotendeels al geboden.



- **Bedrijventerreinen**

Op de bedrijventerreinen in Bolsward zijn diverse detailhandelsbedrijven in de “perifere branches” gevestigd. In Bolsward is niet echt sprake van een echte clustering van perifere detailhandel. Er kan dan ook niet worden aangesloten op het algemene uitgangspunt van versterking van bestaande sterke clusters. Een verdere substantiële en versnipperde uitbreiding van detailhandel in de periferie vinden we niet wenselijk. Voor ABC goederen geldt wel dat er ruimte moet zijn voor incidentele ontwikkelingen mits ruimtelijk inpasbaar.

Een geleidelijke *concentratie-ontwikkeling* waarbij (bestaande) perifere detailhandel (met name meubels en bouwmarkten) in de periferie wordt geclusterd in een sterk cluster zou een goede ontwikkeling zijn. Daarbij denken we nadrukkelijk aan de Marne II, Oude rijksweg. Elders vrijkomende locaties zouden dan eventueel kunnen worden benut voor andere bedrijfsmatige functies.

5.3 Regionale Kernen

Inleiding

In de Ontwikkelvisie Súdwest-Fryslân zijn verschillende landelijke clusters onderscheiden met een vergelijkbaar inwoneraantal welke qua verzorgingsstructuur min of meer autonoom zijn. De hoofdkernen van de clusters (regionale kernen) hebben gemeen dat ze een goed dagelijks en over het algemeen aanvullend aanbod hebben waarmee de inwoners van het cluster worden bediend. Daarbij hebben de regionale kernen over het algemeen ook een toeristische trekkracht die een belangrijke plus voor het voorzieningenaanbod oplevert. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de hoofdkernen van de landelijke clusters. In [de bijlage](#) is een uitgebreide

beschrijving opgenomen van de detailhandel in de verschillende kernen en het functioneren daarvan.

5.3.1 Workum

Workum is één van de toeristische IJsselmeer-kernen die Súdwest-Fryslân rijk is. Het stadje met ruim 4.000 inwoners is strategisch gelegen tussen IJsselmeer en Friese meren en heeft daardoor een belangrijke aantrekkingskracht op watersporttoeristen. Workum functioneert als belangrijk koop- en recreatief centrum in de regio. Workum heeft door het inwoneraantal en de trekkracht op omliggende kernen voldoende draagkracht voor een goed

Noard Workum



dagelijks voorzieningenniveau. Het grote aantal toeristen zorgt daarbij voor een duidelijke plus waardoor het lokale voorzieningenniveau kan worden ontstegen.

Visie

Workum heeft met zijn sterke dagelijkse aanbod en goed aanvullend aanbod alle potentie om zijn positie als recreatief-toeristisch koopcentrum te behouden en verder te versterken. Om deze positie te kunnen behouden en te versterken liggen er een aantal uitdagingen en verbeterpunten.

- **Geconcentreerd kernwinkelgebied**

In een langgerekte winkelstructuur als die van Workum is focus van groot belang. Deze focus ligt in het kernwinkelgebied waar winkels zich in alle panden kunnen vestigen. Uitbreiding en versteviging van het winkelbestand kan alleen binnen dit geconcentreerde gebied plaatsvinden. Het kernwinkelgebied loopt van het voormalige Poiesz pand aan de noordzijde tot de panden ter hoogte van de Action en Blokker aan de zuidzijde. De Begine maakt ook in z'n geheel deel uit van het kernwinkelgebied.

Buiten het kernwinkelgebied is geen plek voor *uitbreiding* van winkelfuncties. De bestaande winkelfuncties kunnen hier wel blijven bestaan. Er wordt ingezet op een aantrekkelijk stadsmilieu waar het wonen overheerst, afgewisseld met diverse andere stedelijke functies.

- **Terrein voormalige Poiesz**

Het pand van de voormalige Poiesz supermarkt doet nu grote afbreuk aan de kwaliteit het noordelijke deel van het kernwinkelgebied. Een herontwikkeling is gelet op de gewenste kwaliteit

van groot belang. Temeer omdat het

- *Goede verbinding supermarktlocatie en binnenstad*

De supermarkten Poiesz en Aldi zijn buiten het centrum gelegen. Het centrum zal zoveel mogelijk moeten profiteren van de aanwezige supermarkten. De supermarktlocatie zal via de Begine een betere (meer aantrekkelijke verbinding) met de binnenstad dienen te krijgen. De Begine zal daarbij meer dan nu als “poort” voor de binnenstad moeten dienen. Een functionele versterking met meer kleinschalige, op de recreant gerichte winkels en voorzieningen is daarbij ons streven. Vandaar dat dit gebied ook als kernwinkelgebied is aangeduid.

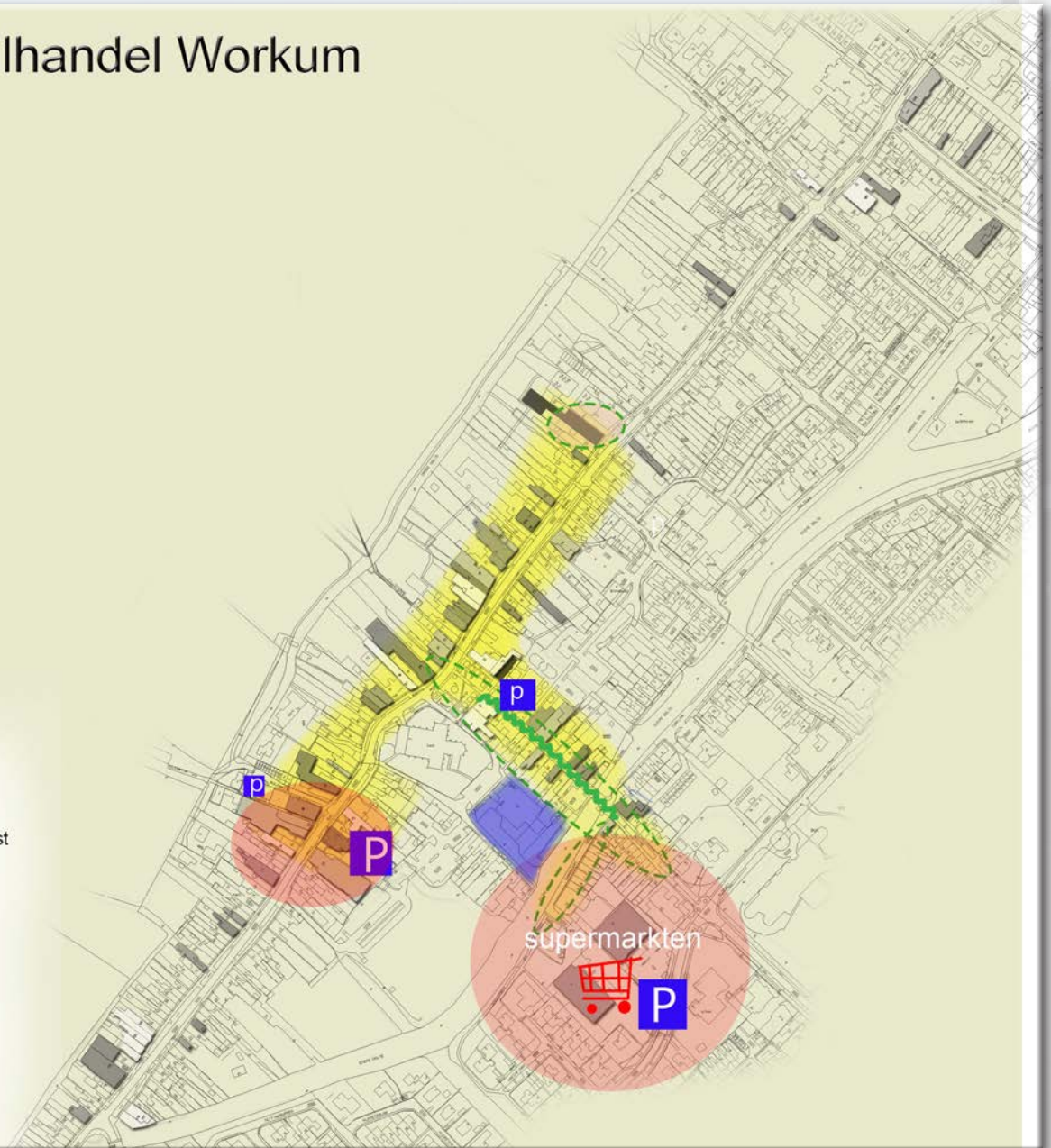
De verplaatsing van het cultureel centrum de Klameare (Masterplan Workum) naar het gemeentehuis en het realiseren van een passantenhaven op deze plek heeft de omgeving van De Begine veel meer dan nu een bronpunt voor bezoekers gemaakt. Hiermee is de route supermarktlocatie-binnenstad via de Begine ook aantrekkelijker geworden.

- *Prettig en verkeersluw verblijfsgebied*

De verblijfskwaliteit in het centrum van Workum moet zo goed mogelijk zijn. Het aantal verkeersbewegingen en het aantal geparkeerde auto's moet daarom zo laag mogelijk blijven. Parkeren in het centrum moet zoveel als mogelijk zijn voorbehouden aan bezoekers van de voorzieningen en detailhandel en bewoners.

Visie detailhandel Workum

- kernwinkelgebied
- bronpunt
- herinvulling gewenst
- p parkeren
- kwaliteit verhogen
- betere verbinding



- *It Soal: Goede verbinding met Workum*
It Soal trekt jaarlijks vele toeristen. Om It Soal en de kern Workum zo goed mogelijk van elkaar te laten profiteren is een goede verbinding van belang. Het gaat dan niet alleen om fysieke verbinding maar ook om samenhang in de promotie en samenwerking. Het Masterplan Workum zet nadrukkelijk in op een betere verbinding tussen Soal en Workum. Hierbij is ook de aantrekkelijkheid van de route nadrukkelijk punt van aandacht.
- *Meer profiteren van thema kunst*
Workum heeft met het Jopie Huisman museum (jaarlijks 50.000 bezoekers) en verschillende galeries al een stevig kunstprofiel. Dit profiel geeft Workum naast het meer algemene watersportprofiel uniciteit en biedt daarmee kansen voor Workum en de detailhandel in het bijzonder. Een goede samenwerking tussen museum, detailhandel en horeca is gewenst. In de marketing en promotie van Workum zal het kunstprofiel steviger naar voren kunnen komen. Vooral ook in de aanloopgebieden richting het kernwinkelgebied liggen kansen voor versterking van het kunstprofiel.

5.3.2 Makkum

Inleiding

Het IJsselmeerdorp Makkum (ruim 3500 inwoners) is strategisch gelegen aan het IJsselmeer en vormt met de aanwezigheid van het Makkumerstrand en recreatiecomplex De Holle Poarte een recreatiebolwerk in Fryslân. Recreatie vormt naast de draagkracht vanuit de lokale bevolking een zeer duidelijke basis voor het voorzieningenniveau.

Visie

Makkum heeft weliswaar in het eigen inwoneraantal een redelijke basis voor dagelijks aanbod maar heeft tegelijkertijd door de ligging aan IJsselmeer en nabij Bolsward weinig toevloeiing uit het omliggende cluster. Meer nog dan bijvoorbeeld Workum is Makkum daarom afhankelijk van toerisme en zal de inzet daarop moeten worden gericht.,

- *Volle inzet op recreatieve detailhandel en beter benutten kwaliteit*

De potentie voor Makkum is sterk door het grote aantal verblijfstoeristen. Het eigen inwoneraantal en dat van het achterland bieden op zichzelf te weinig basis voor instandhouding van een goed detailhandelsapparaat. Onze insteek is daarom om detailhandels- en voorzieningen apparaat en het “decor” waarin dit is gelegen zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de wensen van de recreatieve bezoeker. Van het extra draagvlak dat hierdoor ontstaat kan iedereen profiteren.

Plein



Kerkstraat



Kerkstraat-Plein-Markt: compact winkel- en voorzieningengebied

De Kerkstraat, het Plein en de Markt vormen het detailhandels- en voorzieningehart van Makkum. Een uitbreiding en versterking van de detailhandels- en voorzieningenniveau is hier mogelijk en gewenst. Een compacte opzet in het historische hart van Makkum biedt de meeste kansen voor kwaliteit. Schaarse middelen kunnen hiermee ook meer gericht worden ingezet en winkels kunnen profiteren van een gebundelde stroom bezoekers.

Buiten dit compacte winkelgebied is *nieuwvestiging* van detailhandel niet gewenst. Het kernwinkelgebied vormt een mix van functies die naast een lokaal verzorgend karakter *nog sterker* moet worden gericht op het toeristisch-recreatieve profiel van Makkum. Het ligt hier voor de hand om (nog) meer aansluiting te vinden bij het ambachtelijke (o.a. aardewerk) en het watersportkarakter van Makkum.

- *Versterking van het toeristisch-recreatieve*

profiel van Makkum-Centrum

Het is van belang om een zo aantrekkelijk mogelijk aanbod te bieden aan recreant en toerist en hen zo lang mogelijk “vast te houden” in het centrum van Makkum. Een versterking met meer kleinschalige op de toerist en recreant gerichte detailhandel (watersport, mode, souvenirs e.d.) zou hier een goede bijdrage aan kunnen leveren. Hierbij moet ook worden gedacht aan interessante mengconcepten (dienstverlening-detailhandel horeca). Planologisch en bij het beoordelen van initiatieven zal met dit uitgangspunt rekening worden gehouden.

- *Situatie parkeren en ontsluiting verbeteren*

Het kernwinkelgebied kent 2 hoofdinvalswegen (van de noordkant Ds. Touwenlaan en van de zuidkant Workumerdijk). Vanuit de gedachte van recreatieve beleving en potentie zal de ontsluiting via de Workumerdijk veel belangrijker moeten worden. Deze ontsluiting is aantrekkelijk omdat deze aan het IJsselmeer en haven ligt en bovendien de verbinding met recreatiegebied de Holle Poarte vormt. Langs deze route kan ook uitbreiding van de primaire parkeermogelijkheden voor het centrum worden gezocht.

- *Relatie supermarktlocatie-centrum verbeteren*

De supermarktlocatie en het centrum moeten zo goed mogelijk worden verbonden. Op dit moment is er geen functionele of zichtrelatie. Het leggen van een daadwerkelijk fysieke-functionele relatie (door wijzigen functies tussenliggende panden) is niet gewenst omdat daarmee het kernvoorzieningsgebied te langgerekt en diffuus zou worden. Wel denken we aan het leggen van een verbinding door een andere inrichting van het openbaar gebied. Ook de verwijzingen van en

Visie detailhandel Makkum



naar de supermarktllocatie dienen optimaal te zijn.

- *Holle Poarte en Makkum: verbinding beter*

De Holle Poarte is in de zomermaanden 1 van de belangrijkste toeristentrekkers in Fryslân. Fysiek gezien ligt er een flinke afstand tussen Holle Poarte en het dorp. Deze fysieke afstand zal zoveel als mogelijk moeten worden overbrugd om combinatiebezoek te bevorderen. Hiertoe zijn al goede initiatieven genomen, onder meer door het laten rijden van een toeristentreintje. Ook is er zomers een reguliere busverbinding. In het Masterplan Makkum is een goede verbinding ook als één van de speerpunten benoemd.

5.3.3 Koudum

Inleiding

Koudum is het voormalige hoofddorp van de gemeente Hemelumer Oldeferd met ruim 2600 inwoners. Het dorp is gunstig gelegen tussen IJsselmeer en Fluessen en watersportrecreatie is daardoor van belang maar wel minder nadrukkelijk aanwezig dan bijvoorbeeld in Workum en Makkum. De aanwezigheid van het grote recreatiecomplex "De Kuilart" vlak bij Koudum vormt een belangrijke plus voor Koudum. Dit geldt ook voor de nabijheid van de IJsselmeerkernen Hinde-loopen en Stavoren. Deze zijn deels georiënteerd op het dagelijks aanbod in Koudum.

Visie

Koudum heeft een heldere en geconcentreerde detailhandelsstructuur waarbij het *boodschappenaanbod* sterk geconcentreerd is. De supermarkt bevindt zich in de hoofdwinkelstraat. Het voornaamste parkeerterrein ligt direct tegen de winkelconcentratie aan. Qua structuur strookt de uitgangssituatie met het streven naar geconcen-

treerde detailhandelsconcentraties met daarin trekkers.

- *Hoofdambitie: kwalitatieve versterking gericht op lokale consument*

De ambitie voor Koudum is qua aanbod vooral gericht op behoud en waar mogelijk versterking van het relatief sterke en geconcentreerde boodschappenaanbod. Het winkelaanbod van Koudum is hierin al vrij sterk en moet hierin een functie voor de kern en de omgeving blijven vervullen.

- *Hoofdstraat- zuidzijde Verlengde Hoofdstraat kernwinkelgebied*

De Hoofdstraat met een deel van De Verlengde Hoofdstraat is een logisch kernwinkelgebied met de Hoogstraat als verbinding. Deze sterke concentratie moet worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. Buiten het kernwinkelgebied moet nieuwvestiging van detailhandel worden voorkomen.

Hoofdstraat



De entree van de Hoofdstraat is aan de noordkant aantrekkelijk met de pleinachtige structuur en verschillende openbare functies. Dit gebied vormt de verbinding tussen Hoofdstraat en Verlengde Hoofdstraat. De entree aan de zuidkant van de Hoofdstraat veel minder aantrekkelijk. Aan de zuidzijde van de Hoofdstraat is ook geen trekker aanwezig. Voor de structuur en kracht voor de toekomst van het winkelgebied zou het goed zijn wanneer de zuidzijde van de Hoofdstraat een impuls krijgt, zowel qua winkelaanbod (verdichting) als qua ruimtelijke (pand)kwaliteit.

Omdat er in Koudum weinig ruimte in de markt lijkt te zijn zal daarbij eerder moeten worden gedacht aan de verplaatsing van een of meerdere winkels die al in Koudum aanwezig is.

Het winkelgebied van Koudum heeft vooral een boodschappenfunctie en autobereikbaarheid is daarbij van belang. Voor de kwaliteit en uitstraling van de Hoofdstraat als winkelgebied zou het goed zijn wanneer er in ieder geval *minder* eigen geparkeerde auto's in het winkelgebied aanwezig zouden zijn. Voor het vervangende parkeren zou een plek in de directe omgeving van de Hoofdstraat moeten worden gezocht.

Visie Koudum



- *Structuur Harinxmastrjitte versterken met focus op toeristisch aanbod*

De duidelijke clustering in de Harinxmastrjitte is een sterk punt in de detailhandelsstructuur en moet worden gehandhaafd. In de Harinxmastrjitte bevinden zich diverse woonpanden. Hier ligt ruimte voor een versterking van de detailhandelsstructuur. Vooral aan de zuidzijde van de Harinxmastrjitte is sprake van een diffuse structuur die kan worden versterkt door de vestiging van extra voorzieningen. Een versterking van de structuur van de Harinxmastrjitte zou ook kunnen plaatsvinden door de vestiging van een trekker. Hiermee wordt zowel boodschappen- als recreatief aanbod samengebracht. Wel blijkt ook uit het koopstromenonderzoek dat het draagvlak voor niet dagelijkse goederen gering is. Een aanwas in het aanbod is daarom zeker niet eenvoudig.

- *Betere functionele entree en verbinding via De Syl*

Aan de Syl hebben een aantal panden een woonfunctie. Het zou goed zijn dat deze panden op den duur een publieke functie krijgen. Hierdoor ontstaat een sterkere functionele verbinding met het boodschappencluster en krijgt het voorzieningengebied een nog meer prominente entree.

De supermarkt aan de Breewar heeft plannen om te verhuizen naar de Toldyk ongeveer 100 meter verder van het centrum. Het valt niet te verwachten dat dit verder nadelig is voor het kernwinkelgebied. Voor het dorp is het positief dat het boodschappenaanbod wordt versterkt en daarmee wellicht ook een betere binding van inwoners en bezoekers kan bereiken.

5.3.4 Heeg

Inleiding

Het dorp Heeg is een boegbeeld van het watersporttoerisme in Súdwest-Fryslân. Gelegen aan de oevers van het Heegermeer trekt het dorp zomers vele watersporttoeristen. Het aanbod overstijgt dan ook het verzorgende niveau van een kern van deze omvang.

Visie

De detailhandel is samen met de overige (horeca) voorzieningen grotendeels geclusterd in de Harinxmastrjitte in de historische dorpskom van Heeg. Het belangrijkste deel van het boodschappenaanbod (supermarkt) is gelegen *buiten* de Harinxmastrjitte aan de Koaldyk. Er is dus sprake van 2 afzonderlijke detailhandelsclusters die worden verbonden door De Syl.

Een aanzienlijk deel van de Skatting heeft een brede bestemming waarbinnen ook detailhandel is toegestaan. Voor de structuur zou het beter zijn het voorzieningsgebied van Heeg compacter te houden en te beperken tot het gebied Harinxmastrjitte, boodschappencluster Breewar en het tussenliggende gebied. Hierdoor bestaat de meeste kans voor een aantrekkelijk, centraal centrumgebied met ontwikkelingspotentie.

- *Inzet op toeristisch recreatief profiel als basis voor dagelijks aanbod*

Qua versterking liggen er kansen in toeristisch-recreatieve branches. De dagelijkse detailhandel in Heeg is al vrij goed gedekt. Het lijkt niet erg waarschijnlijk dat bindings- en toevloeiingscijfers dusdanig kunnen worden verhoogd en dat er ruimte gaat ontstaan voor veel extra vierkante

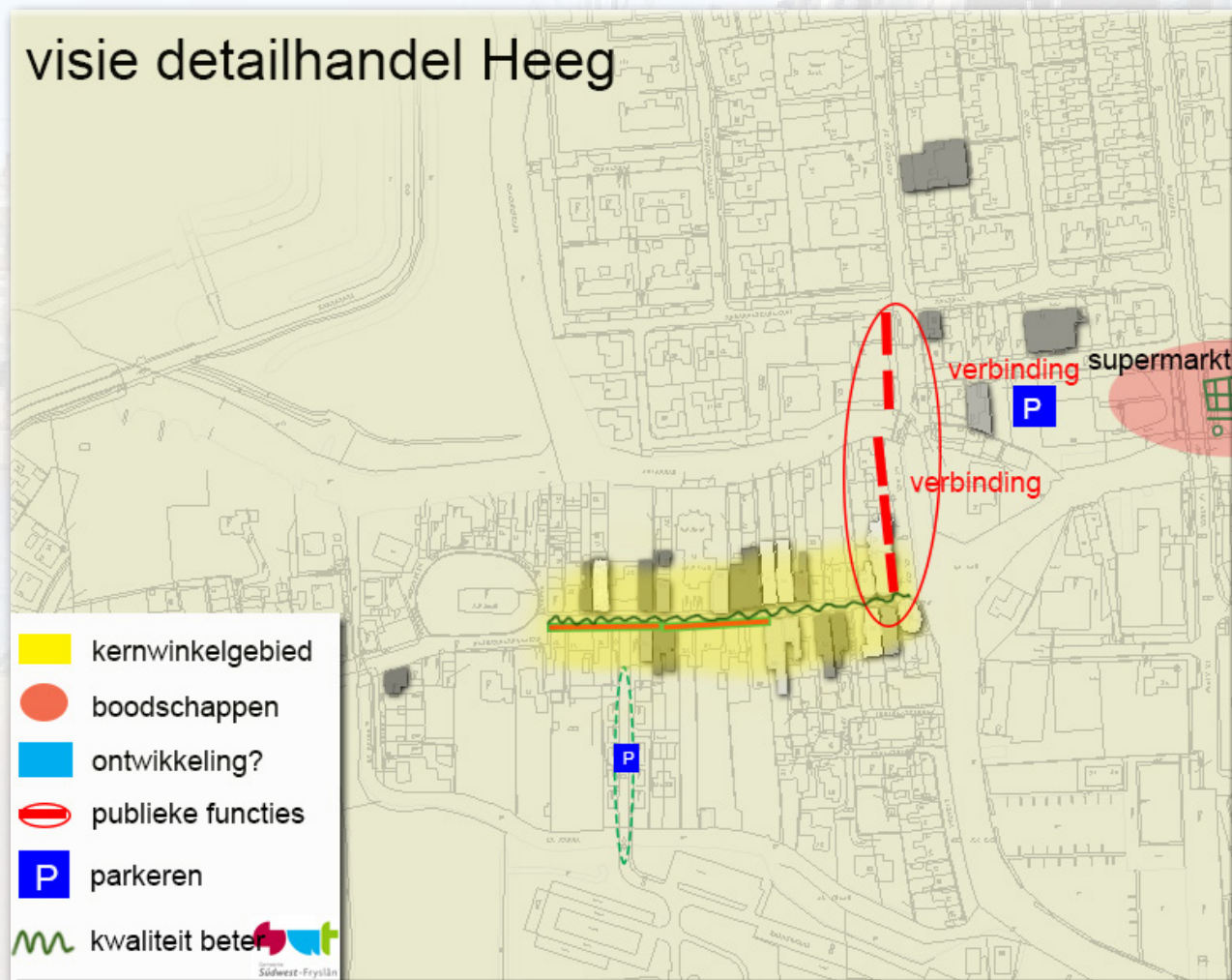
Harinxmastrjitte Heeg



meters. Qua dagelijks aanbod moet wel worden ingezet op behoud van een goed dagelijks aanbod. Het aantrekkelijk blijven voor en het

aantrekken van toeristen speelt daarin een doorslaggevende rol. Ook liggen er nadrukkelijk mogelijkheden voor mengconcepten van horeca en detailhandel maar ook bijvoorbeeld van woonfuncties en openbare functies. Planologisch zullen hiertoe de mogelijkheden moeten worden geboden

visie detailhandel Heeg



5.3.5. Witmarsum

Inleiding

Witmarsum is het voormalige hoofddorp van de gemeente Wûnseradiel en heeft 1800 inwoners. In tegenstelling tot de andere regionale kernen heeft Witmarsum door de ligging (niet aan het water) veel minder een toeristisch-recreatief karakter dan de andere regionale kernen. Daarbij komt dat door de centrale ligging tussen Bolsward en Harlingen sprake is van veel afvloeiing naar deze kernen. Dit profiel laat zich zien in het detailhandels- en horeca aanbod dat veel minder prominent is dan in de andere genoemde kernen. Witmarsum heeft wel een stevig dagelijks aanbod in de vorm van een *moderne servicesupermarkt* van een goede omvang. Voor het overige is eigenlijk nauwelijks sprake van een echte detailhandels- of voorzieningenstructuur.



Visie

- *Behoud goede dagelijkse basis*

Het is gewenst dat Witmarsum een goede dagelijkse basis kan bieden voor inwoners van het dorp en omliggende dorpen als Arum, Pingjum en Kimsward. De omvangrijke plus in de vorm van verblijfstoerisme is in Witmarsum nauwelijks aanwezig en een inzet op meer recreatief detailhandelsaanbod is daarom niet reëel te noemen. De inzet is gericht op behoud en zo mogelijk versterking van het dagelijkse aanbod. Wellicht zorgt de realisatie van een recreatiepark in Witmarsum voor extra toevloeiing van inkomsten en helpt daarmee de draagkracht voor detailhandel bevorderen.

- *Leefbaarheid voorop*

In de andere regionale kernen is nadrukkelijk ingezet op concentratie van detailhandel. Omdat in Witmarsum geen sprake is van een echte detailhandelsstructuur zal nieuwvestiging hier ook niet snel afbreuk aan doen. Leefbaarheid gaat in dit geval net als in kleine kernen voor een ideale detailhandelsstructuur. Een langgerekt gebied van Kaatsplein-Van Aylvaweg Arumwerweg kan in aanmerking komen voor detailhandel en andere voorzieningen mits deze functies ruimtelijk goed inpasbaar zijn. Het geldende bestemmingsplan biedt hiervoor al grotendeels de mogelijkheden.

5.3.6 Wommels

Wommels is de voormalige hoofdkern van de gemeente Littenseradiel en heeft ruim 2000 inwoners. Wommels heeft een landelijk karakter en wordt ruimtelijk gekarakteriseerd door de centraal gelegen terp in de nabijheid waarvan ook de meeste detailhandels, horeca en dienstverlenings voorzieningen zijn gelegen. De dorpskern is ruim opgezet en heeft door de Terp een duidelijk ander en onderscheidend karakter t.o.v veel andere kernen in onze gemeente en regio. Wommels is gelegen aan de N359 tussen Bolsward en Leeuwarden en is daardoor prima bereikbaar

Wommels heeft voor een kern van deze omvang die is gelegen in de nabijheid van Bolsward nog een heel behoorlijk detailhandelsniveau. In het dagelijkse segment is een supermarkt van een goede omvang die centraal is gelegen aan de Terp. In de nabijheid hiervan is ook een slagerij, een bakker en een slijterij aanwezig. Al met al een prima dagelijks aanbod voor de inwoners van de kern en dorpen in de nabijheid. Naast het goede dagelijkse aanbod is ook een warenhuis aanwezig met divers aanbod (speelgoed, huishoudelijke artikelen, postagentschap) en een grote fietsenwinkel op het bedrijventerrein. Naast de detailhandel zijn verschillende horecavoorzieningen aanwezig waaronder een cafe, een zalencentrum en een cafe restaurant. Ook dit kan een behoorlijk aanbod worden genoemd voor een kern van deze omvang.

Wommels heeft voor een kern die niet specifiek toeristisch is en gelegen tussen Bolsward en Leeuwarden (dus veel afvloeiing) al met al een heel behoorlijk voorzieningenniveau dat zeker

boven het lokale verzorgingsniveau uitstijgt. Rond om Wommels liggen een aantal kleinere kernen die zeker voor hun dagelijkse boodschappen (deels) op Wommels aangewezen zijn. (o.a. Easterein, Kubaard)

Visie

Beleving en concentratie rond De Terp

De Terp in het centrum vormt duidelijk het ruimtelijke hart van Wommels met een ruime opzet en mooie panden en veel groen.

Functioneel is het van grote waarde dat hier de supermarkt en ander dagelijks aanbod aanwezig is in elkaar nabijheid. In veel kernen zien we namelijk dat de supermarkt uit het centrum is verdwenen. Het is op zichzelf jammer dat het winkel- en horecaaanbod zich niet meer concentreert rond de Terp maar meer verspreid aanwezig is. Het zou versterkend kunnen werken wanneer meer winkels en andere voorzieningen zich zouden vestigen rond De Terp. Het bestemmingsplan faciliteert al een kernwinkelgebied rond De Terp en het is goed dit ook in de visie nog eens te benadrukken. Tegelijkertijd ligt het niet in de verwachting dat er (veel) nieuwe winkels zullen bijkomen of dat er winkels zullen verplaatsen.

Qua inrichting is o.a door middel van bestrating en meubilair al voor gezorgd dat helder is wat het centrumgebied is. Het is de moeite waard om met ondernemers en inwoners te verkennen hoe dit gebied nog verder kan verbeteren qua sfeer en aankleding. Het gebied rondom de Terp is erg ruim van opzet en daardoor mist ook wel enigszins de verbinding tussen de verschillende delen van het kerngebied. De uitdaging is om deze waar mogelijk nog te versterken zonder dat het karakter

van de Terp verloren gaat.

Beeldbepalende panden

In een klein gebied als het centrum van Wommels kunnen panden van mindere kwaliteit erg bepalend zijn. Met name bij de entrees vanaf Het Noard en de Hottingawei zouden de kwaliteit en de herkenbaarheid als entree kunnen worden verbeterd. Dat heeft met pandkwaliteit, functies maar ook met inrichting en sfeer te maken.

Oude gemeentehuis Littenseradiel

Het oude gemeentehuis is zowel qua beeld als functies van groot belang voor de vitaliteit van het winkelgebied. Het verlies van het gemeentehuis is een adering voor het centrumgebied geweest. Een goede invulling is van groot belang voor de vitaliteit en levendigheid en de ruimtelijke kwaliteit van het centrum.

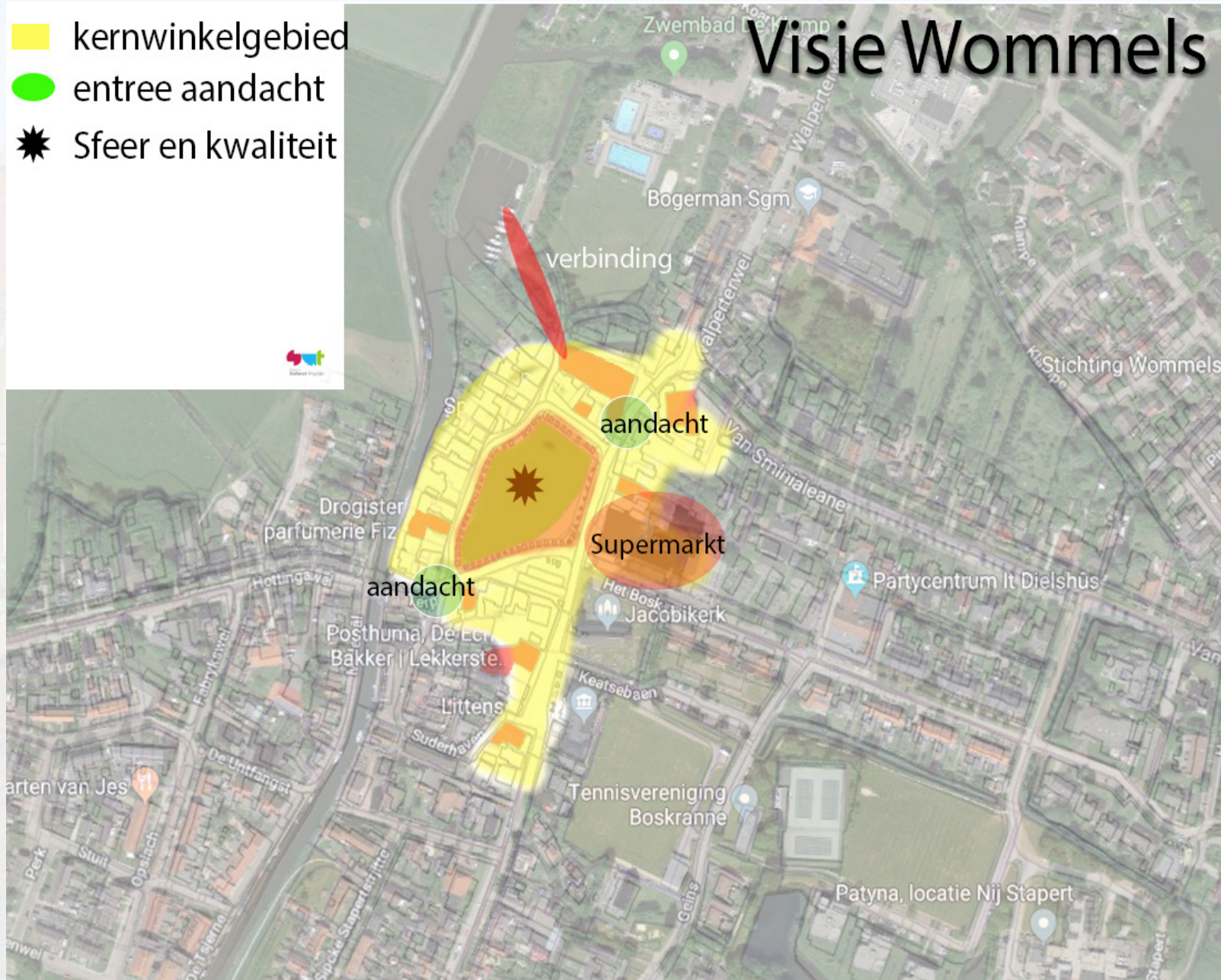
Relatie met jachthaven

Wommels heeft een kleine jachthaven waarbij ook camperplaatsen zijn gerealiseerd. Het zou goed zijn om na te gaan of met name de visuele verbinding/ routing met de haven nog verder kan worden verbeterd. De haven ligt achter het kernwinkelgebied en is niet zichtbaar. Dat is jammer omdat beide gebieden elkaar kunnen versterken.



- kernwinkelgebied
- entree aandacht
- ✱ Sfeer en kwaliteit

Visie Wommels



5.4 Watersportkernen

Inleiding

Súdwest-Fryslân heeft een aantal specifieke watersportkernen waarvan het voorzieningenniveau vrijwel geheel afhankelijk is van toerisme.

Het gaat dan om de kernen **Hindeloopen en Stavoren, IJlst** en **Woudsend**. Op basis van de lokale draagkracht (en/of de afvloeiing naar grotere regionale of stedelijke kernen in de nabijheid) is de instandhouding van een goed dagelijks voorzieningenniveau realistisch gezien niet of nauwelijks mogelijk. Door de belangrijke functie die deze kernen vervullen op het gebied van watersport ontstaat er echter een grote plus die de basis vormt voor het voorzieningenniveau. Vanwege deze specifieke relatie tussen de watersportfunctie en de draagkracht voor detailhandel worden deze kernen in deze visie apart behandeld.

5.4.1 Hindeloopen en Stavoren: parels aan het IJsselmeer

Hindeloopen en Stavoren zijn zeer belangrijk in de toeristisch- recreatieve ambities van Súdwest-Fryslân en de provincie. Beide kernen vormen een eerste visitekaartje voor onze gemeente. Vooral Stavoren is ook een belangrijke toegangspoort naar achterliggende het Friese Merengebied. Met deze rol hangt nadrukkelijk ook samen dat deze kernen ook de voorzieningen kunnen (blijven) bieden die de moderne watersportrecreant verlangt.

- *Aanbod gericht op recreant*

Hierbij hoort in ieder geval een voldoende dagelijks aanbod omdat watersporttoeristen weinig mobiel zijn en dus niet makkelijk elders boodschappen kunnen doen.

Om als watersportplaats aantrekkelijk te zijn is verder een goed, op de recreant toegespitst aanbod in de watersportke noodzakelijk. Dan denken we bijvoorbeeld aan souvenirwinkel gericht op de lokale producten en specialiteiten (zoals Hindelooper aardewerk). Deze geven in combinatie met horecavoorzieningen sfeer en beleving.



- *Clustering van voorzieningen*

Om de toeristische kwaliteit en beleving zo goed als mogelijk uit te buiten is het belangrijk de op toeristen gerichte functies, waaronder detailhandel zoveel als mogelijk te bundelen rond de meest aantrekkelijke gebieden; de havenkommen van beide steden. De ruimtelijke kwaliteit en het voorzieningenaanbod kunnen elkaar hierdoor in een totaalbeleving optimaal versterken. De gemeente zal hier in planologische zin en bij het beoordelen van verzoeken zoveel mogelijk faciliterend optreden.

- *Masterplan Stavoren*

Gemeentelijke inspanningen zullen vooral in het kader van het Masterplan Stavoren vorm worden

gegeven zodat sprake is van een integrale, sterke bundeling en inzet van middelen. Vanuit detailhandel is in het masterplan de ontwikkeling van Middenmeer en de daarin geplande verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt vanuit het centrum meegenomen. Voor de continuïteit van de supermarkt is dit van groot belang. Bovendien worden hiermee nieuwe ontwikkelingskansen in het centrum geboden. De supermarkt is buiten het centrum beter bereikbaar en heeft ook voldoende parkeerplaatsen. Gezien de beperkte schaal van Stavoren is de afstand tot het centrum geen probleem.

- *Service en openingstijden*

Qua service en openingstijden zal zoveel als mogelijk moeten worden aangesloten op de wensen van de recreant/gast. Hier zullen de ondernemers natuurlijk invulling aan moeten geven. De gemeente kan hierin zoveel als mogelijk faciliteren. In dit kader heeft de raad van Súdwest-Fryslân al besloten om ook op **zondagen algemene winkelopening** toe te staan. Dit kan supermarkten ook in de continuïteit van hun bedrijfsvoering helpen.

5.4.2. IJlst

IJlst heeft een inwoneraantal van ruim 3000 inwoners en is gelegen aan een drukke water-sportroute. Toch is het detailhandelsaanbod bescheiden als dit bijvoorbeeld wordt vergeleken met een kern als Makkum. Dit heeft te maken met de ligging nabij Sneek. Sneek heeft met zijn grote detailhandelsaanbod een zeer matigende invloed op het detailhandelsaanbod in IJlst.

IJlst is nauw verbonden met de voorzieningen in Sneek maar heeft door zijn ligging aan De Geeuw en als historisch elfstedenstadje wel veel recreatieve potentie te bieden. Het watersporttoe-

risme kan een belangrijke ondersteuning bieden voor een goed dagelijks aanbod zeker ook omdat watersporttoeristen veel minder mobiel zijn dan de eigen inwoners. Deze potentie wordt nu echter niet waargemaakt. (zie masterplan IJlst). In IJlst zijn bijvoorbeeld vrijwel geen aanlegvoorzieningen.

- *Insteken op behoud dagelijks aanbod en groei van recreatief aanbod*

De aanwezigheid van een goede service supermarkt is een belangrijke verzorgingsbasis die moet worden behouden. Het is niet reëel te veronderstellen dat er veel verdere groei zal kunnen optreden in de dagelijkse en niet dagelijkse branches. Hiervoor is de positie van Sneek simpelweg te sterk en de afstand te gering.

- *Masterplan IJlst en voorzieningen*

Er liggen voor IJlst wel degelijk kansen in een uitbreiding in het meer toeristisch-recreatieve segment en dan vooral ook in mengconcepten met andere toeristische voorzieningen. Een groei van het recreatieve voorzieningenniveau moet in nauwe samenhang met het **Masterplan IJlst-Houtstad** worden gezien. IJlst zal hiermee aantrekkelijker worden voor recreanten. Daarmee



wordt ook meer draagkracht gecreëerd voor voorzieningen die de stad aantrekkelijker maken. Het masterplan herbergt verschillende maatregelen waarbij ruimtelijke kwaliteit en het bieden van meer ligplaatsen een voorname rol speelt. Ruimtelijk gezien kan er worden aangesloten bij het geldende bestemmingsplan voor IJlst.

5.4.3. Woudsend

Woudsend is net als buurdorp Heeg een kern met een uitgesproken watersportprofiel. Meer nog dan Heeg is Woudsend door het kleinere draagvlak vanuit de eigen bevolking afhankelijk van omzet door toeristen. Het aanbod zal dan ook in belangrijke mate op deze groep klanten moeten worden gericht.

- *Concentratiegebied rond supermarkt*

De winkels in Woudsend zijn grotendeels geclusterd aanwezig rond de supermarkt aan "De Op 'e Romte, De Dyk en het noordelijk deel van de Midstrjitte. Dit is gunstig omdat de voorzieningen zo goed van elkaar en van de trekkende werking van de supermarkt kunnen profiteren. Planologisch is de gehele Midstrjitte aangewezen als voorzieningengebied waaronder detailhandel. Wij vinden het meer reëel en verstandig om qua detailhandel te focussen op de bestaande concentratie en het noordelijke deel van de Midstrjitte. Hier is dan sprake van een compact

voorzieningengebied met detailhandel, horeca en dienstverlening en wordt ook het beste aangesloten bij verschillende projecten uit het Masterplan Woudsend.

5.5 Kleine kernen

Naast de hiervoor behandelde kernen telt Súdwest-Fryslân vele kernen zonder enige

detailhandel of met een zeer minimaal detailhandelsaanbod.

- *Toegankelijkheid voorzieningen voorop*

Het in stand houden van aanwezige voorzieningen in de kleine kernen zal door ontwikkelingen als krimp en vergrijzing in veel kleine kernen erg lastig zijn. Hoofddoelstelling is dat inwoners van alle kleine kernen op aanvaardbare afstand (< 5 km) detailhandelsvoorzieningen beschikbaar hebben en dat deze ook goed *toegankelijk* voor hen zijn. In de praktijk ligt hier dus een rechtstreekse koppeling met ons streven naar een volwaardig pakket aan voorzieningen in de steden Sneek, Bolsward, en de regionale kernen. Bij de toegankelijkheid horen ook zeker concepten als thuisbezorgen van boodschappen door supermarkten. Bij toegankelijkheid hebben we het met nadruk ook over goede *digitale* toegankelijkheid die steeds belangrijker wordt. Als gemeente zullen we hier vol op inzetten en de relatie leggen met krimp- en leefbaarheidsdossier en het kernenbeleid. Hierdoor is ook vanuit het rijk en provincie volop aandacht en zullen naar verwachting ook middelen beschikbaar komen.



- *Behoud voorzieningen*

Behoud van voorzieningen in kleine kernen zal in onze beleving vooral moeten worden gezocht in de slimme combinatie van functies. In tegenstelling tot grotere winkelkernen is de detailhandelsstructuur in kleine kernen veel minder relevant. Wanneer zich een winkel wil vestigen en deze *ruimtelijk goed inpasbaar* is zullen we hier als gemeente in faciliterende zin mogelijkheden toe bieden. Hiermee willen we nadrukkelijk ook zoveel mogelijk aanknopingspunten bieden voor het tegengaan van leegstand van winkelpanden.

6. Beleid en uitvoering

6.1 Inleiding

In de vorige hoofdstukken hebben we onze visie gegeven op de detailhandelsstructuur. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop hier meer concreet invulling aan wordt gegeven. De link met overig beleid en uitvoering wordt gelegd.

6.2 Planologisch beleidskader

Met deze visie wordt in lijn van de ruimte het ruimtelijke detailhandelsbeleid van Súdwest-Fryslân geschetst. Op basis van deze visie kunnen initiatieven worden getoetst en kan vertaling plaatsvinden naar toekomstige (structuur) visies en bestemmingsplannen.

- *Visie als input bestemmingsplannen*

Het bestemmingsplan (en de daarbij aansluitende handhaving) is het meest krachtige instrument dat de gemeente heeft om het ruimtelijke beleid te kunnen uitvoeren. Hierin kan worden bepaald waar wel en waar geen detailhandel is toegestaan. Hiermee kan onder andere de concentratie van detailhandel en branchering van detailhandel (zie “*goede ruimtelijke ordening*”) worden geregeld. Veel

van de bestemmingsplannen voorzien momenteel al in een regeling waarin geconcentreerde detailhandelsgebieden worden beoogd. Waar de bestemmingsplannen niet aansluiten bij de detailhandelsstructuurvisie (zoals bestemmingsplan centrum Sneek) zullen deze zodra dat aan de orde is (bij een geplande herziening) worden aangepast op de detailhandelsvisie.

- *Goede ruimtelijke ordening*

Bij het stellen van regels aan detailhandel is een goede ruimtelijke ordening uitgangspunt. In lijn van de landelijke (Bro) en Europese regelgeving (Dienstenrichtlijn) wordt in de regelgeving louter gekeken naar ruimtelijke motieven en spelen concurrentiemotieven geen rol. Dit geldt zowel voor het aanwijzen van gebieden als voor branchering. Dit vraagt om een heldere motivering in bestemmingsplannen. In dit kader is bijvoorbeeld het onderscheid tussen de traditionele PDV branches en de “gewone” detailhandel als ruimtelijk relevant beoordeeld. Initiatieven zullen altijd worden getoetst met het oog op ruimtelijk relevante criteria. Daarbij zijn ook criteria als leegstand en uitholling van winkelgebieden, mits goed gemotiveerd onderwerp van toetsing.

- *Handhaving*

Handhaving en goede mogelijkheden daartoe zijn van groot belang om het detailhandelsbeleid ook in de praktijk goed handen en voeten te kunnen geven. Vanuit de samenleving wordt hier ook nadrukkelijk op gewezen. De prioriteit voor handhaving van niet toegestane (perifere) detailhandel moet daarom worden verhoogd. Tegelijkertijd is het voor een adequate handhaving van belang dat de spelregels nog *helderder* dan nu worden opgesteld. Ruimtelijke plannen laten nu her en der nu ruimte open voor interpretatie

bijvoorbeeld als het gaat om branchering of vierkante meters. Deze open eindjes zullen moeten worden aangescherpt om goede handhaving te vereenvoudigen.

- *Visie als toetsingskader voor initiatieven*

Deze detailhandelsstructuurvisie heeft alleen kracht wanneer initiatieven zorgvuldig worden getoetst. Het gaat dan om initiatieven die **niet** in het **bestemmingsplan** passen. Bij de toetsing van dergelijke initiatieven wordt door ons de volgende werkwijze gehanteerd:

1. *Past initiatief in de geschetste detailhandelsstructuur (kernen, periferie) die op clusterniveau is uitgewerkt?*

Het initiatief wordt gelegd naast de in deze visie geformuleerde criteria en uitgangspunten. Daarbij kan het noodzakelijk zijn om ter afweging van het advies nader onderzoek te laten doen, bijvoorbeeld als het gaat om de gewenste vestiging van een supermarkt buiten een kernwinkelgebied. Zoals gezegd zijn ruimtelijke criteria hierbij van belang en geen motieven van concurrentie. Zie ook hier volgende kader supermarkten.

Past het initiatief op de beoogde locatie?

De initiatieven dienen te worden getoetst aan de inpasbaarheid op de locatie. Daarbij spelen criteria als bereikbaarheid, voldoende parkeergelegenheid en fysieke ruimte de belangrijkste rol.

Kader initiatieven supermarkten

In dit kader gaan we alleen in op hoe wij vanuit detailhandelsbeleid omgaan met initiatieven van supermarkten. Uiteraard zijn er ook andere elementen die bij een verzoek dienen te worden beoordeeld. Het gaat dan met name om ruimtelijke aspecten die gelden op de beoogde locaties zoals verkeer, bebouwing e.d.

Er wil zich een supermarkt vestigen, verplaatsen of uitbreiden in een van de winkelkernen in Súdwest-Fryslân.

Ligt initiatief buiten bebouwde kom en/of op bedrijventerreinen?

Op bedrijventerreinen en in gebieden buiten de bebouwde kom (gebieden buiten de bebouwde kom grens) is vestiging van een supermarkt niet gewenst. Dit is in lijn met de besluitvorming die hier eerder over heeft plaatsgevonden. (Detailhandelsvisie, uitvoeringssnotitie bedrijventerreinen).

Is het antwoord op deze vraag ja dan wordt in ieder geval geen medewerking verleend.

Past initiatief binnen de volgende drie gemeentelijke uitgangspunten?:

Initiatief wordt vervolgens getoetst (effectrapportage) aan de volgende drie gemeentelijke uitgangspunten waarbij gebruik wordt gemaakt van algemeen geaccepteerde *criteria als omzet, koopstromen, toevloeiing, afvloeiing, draagkracht e.d.* Onderzoek wordt in overleg met initiatiefnemer uitgevoerd door bureaus die aantoonbaar ruime ervaring met dergelijke vraagstukken hebben. Het antwoord op alle drie uitgangspunten dient positief te zijn.

Initiatief mag geen afbreuk doen aan de beoogde dagelijkse verzorgingsstructuur

Initiatieven moeten passen in de gewenste ruimtelijke dagelijkse verzorgingsstructuur. Concurrentie motieven spelen geen rol bij deze afweging maar alleen het effect op de beoogde supermarktstructuur en het belang van de consument daarbij. Wij hechten erg aan het feit dat alle inwoners van onze winkelkernen op korte afstand een goed dagelijks aanbod hebben. Zij moeten in principe niet alleen per auto maar ook lopend en per fiets het dagelijks aanbod eenvoudig kunnen bereiken. In de huidige situatie kunnen we zeggen dat in alle winkelkernen met een supermarkt aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Dat geldt voor kernen als Bolsward, Workum, Makkum, Wommels, Heeg en Woudsend maar ook voor de inwoners van Sneek met diverse (wijk)supermarkten.

Concreet bedoelen we hiermee dat voor:

Sneek:

Structuur wijken

We gaan voor Sneek uit van een ruimtelijke gebalanceerde supermarktstructuur in de wijken zoals die **nu** eigenlijk al aanwezig is. In de wijken vinden wij het van belang dat voor iedere inwoner van de stad op loop- en fietsafstand een goed dagelijks aanbod gewaarborgd. Een goede spreiding is ook gewenst voor het voorkomen van ongewenste automobilititeit binnen het stedelijke gebied. Initiatieven buiten bestaande locaties zijn alleen mogelijk wanneer blijkt onderzoek een goed en gespreid supermarktaanbod in de wijken op loopafstand gewaarborgd blijft.

Wij vinden dat in de wijken sprake moet zijn van een wijkverzorgend niveau van supermarkten. We noemen maximaal 1500 m² daarbij als richtlijn maar een en ander is geen wetmatigheid. In de totale beoordeling van invloed op verzorgingsstructuur zal ook de beoogde omvang mee moeten worden genomen. Dat geldt overigens ook voor het assortiment. De tendens is dat steeds meer non food wordt verkocht in supermarkten, de ene formule in sterkere mate dan de andere. Het is gewenst dit ook te betrekken omdat het effect op kernwinkelgebied anders kan zijn.

Onderzoek

Het effect op de totale gewenste structuur (Sneek en omliggende kernen) is bij een initiatief dus leidend. Indien een initiatief niet op een bestaande/ of als zodanig juridisch bestemde locatie plaatsvindt en/ of groter is dan is toegestaan volgens het bestemmingsplan zal uit de effectrapportage van een onafhankelijk adviseur moeten blijken welke effecten een initiatief door locatie, omvang van de supermarkt kan hebben op de totale supermarktstructuur in de stad en de omliggende winkelkernen. Als het initiatief een reële kans met zich mee brengt dat daardoor de gewenste structuur in het gedrang komt. (bijvoorbeeld doordat een toenemende aantal inwoners van Sneek zonder supermarkt op loopafstand komen) zal er geen medewerking worden verleend.

- Schillocaties

Voor het functioneren van de binnenstad vinden we het gewenst dat het aanbod "in de schil" sterk is. Bij schillocaties spreken

we concreet over de bestaande locaties: Antoni-usplein, Boschplein en Normandiaplein. Verder worden de locaties Veemarktterrein en CPSS Color terrein als mogelijke schillocaties voor supermarkten aangewezen. Deze genoemde schillocaties liggen direct in de nabijheid (van de ingangen van het kernwinkelgebied) en zijn goed bereikbaar.

Supermarkten op deze locaties kunnen door deze nabijheid in meer of mindere mate een versterking betekenen voor het kernwinkelgebied en vormen de functionele “ruggengraat” van deze poorten naar de binnenstad. We zouden graag zien dat het aanbod in de schil sterk blijft.

Supermarkten vinden wij dus op zich goed passend op de schillocaties. Wel geldt dat er bij initiatieven op schillocaties ook hier dat er geen reële kans op ontwrichting en structurele leegstand (met name op achterblijvende locaties) mag ontstaan en dat ook een goede verzorgings structuur van de wijken, zoals hiervoor beschreven niet in het gedrang mag komen door aard en omvang van de ontwikkeling.

Als richtlijn voor omvang geldt hier 2000 m² maar ook daarvoor geldt dat het geen wetmatigheid is en het effect op de structuur leidend.

Bolsward

Schillocaties

Bolsward heeft 3 locaties in de schil rond het kernwinkelgebied waar nu supermarkten zijn of supermarktontwikkeling mogelijk is. (Snekerstraat Remise complex, locatie Jumbo Kooistra en Plein 1455).



Daarnaast loopt er nog een verzoek van (op basis van de liggende DSV) op voormalige garage De Jong.

Het aanbod in Bolsward is ruim voor een kern van deze omvang en dat weerspiegelt de regiofunctie. Er lijkt los van liggende aanvraag niet direct aanleiding voor de toevoeging van nog veel extra meters al valt dit niet uit te sluiten. Wel zien wij tendensen dat supermarkten willen vergroten en daarvoor soms willen verplaatsen en daar moet ook ruimte voor zijn.

Juist bij een kleinere, kwetsbaardere binnenstad als die van Bolsward vinden we de nabijheid van supermarkten bij de binnenstad van belang. De schaal van Bolsward vraagt ook niet om een wijksupermarktstructuur. We kiezen er daarom voor om het aanbod van supermarkten in principe op de huidige locaties te concentreren. Uitzonderingen daarop kunnen alleen worden gemaakt indien initiatieven zich voordoet op vergelijkbare afstand vanaf de binnenstad en er (blijkens onafhankelijk onderzoek) door aard en omvang en assortiment van initiatieven geen reële kans

bestaat op (extra) structurele leegstand/ontwrichting van het kernwinkelgebied en de huidige schillocaties.

Bij voorgaande is het goed op te merken dat als het om detailhandel gaat alleen supermarkten zijn toegestaan op de hiervoor genoemde locaties.

Overige winkelkernen

Voor de overige supermarktkernen (Workum, Makkum, Heeg, IJlst, Scharnegoutum, Koudum, Witmarsum en Woudsend en Wommels) vinden we het vooral van belang dat het huidige supermarktaanbod minimaal in stand blijft en dat de supermarkten goed per auto en fiets bereikbaar zijn voor de inwoners en bezoekers van de winkelkernen. Ook hier geldt dat de kleinere kernwinkelgebieden veel baat hebben bij een supermarkt die op loopafstand van het centrum ligt. Bovendien liggen deze kernwinkelgebieden over het algemeen vrij centraal in de kernen.

Initiatieven mogen blijkens onafhankelijk onderzoek in ieder geval geen negatieve effecten hebben op het functioneren van de aangewezen kernwinkelgebieden. Directe nabijheid van het kernwinkelgebied (indien dat in DSV is aangewezen) is uitgangspunt. Daarbij noemen we een richtlijn van 250 meter. Vestiging op of in de directe nabijheid van de bestaande locaties heeft daarbij de duidelijke voorkeur.

Initiatief mag niet leiden tot structurele leegstand

Uit de effectrapportage moet blijken dat een ontwikkeling geen reële kans geeft op structurele (winkel)leegstand elders in de winkelkernen/ wijken of op de schillocaties en/ of op achterblijvende locaties. We noemden dat hiervoor ook al. We voegen structureel hieraan toe omdat het kort leegstaan van een pand op zich geen probleem hoeft te zijn. Dit heeft dus ook alles te maken met de locatie en courantheid van mogelijk leegkomende panden. Als het ontstaan van lokale structurele leegstand wel waarschijnlijk is kan de ontwikkeling of geen doorgang vinden of moet bij medewerking verzekerd zijn dat een goede (her) invulling tot stand kan komen.

Procedure onderzoek

We hebben aangegeven dat afwijken van een bestemmingsplan tbv initiatieven alleen mogelijk is indien wordt voldaan aan de randvoorwaarden. In de regel zal daarbij met onafhankelijk onderzoek moeten worden aangetoond wat de effecten zijn en of die passen binnen de uitgangspunten van de visie.

- Na een initiatief gaan we als gemeente in overleg met initiatiefnemer
- In onderling overleg vragen we offerte en kiezen we een bureau. We hanteren daarbij een lijst met bureaus
- De gemeente hanteert een standaard format qua vragen zodat altijd van hetzelfde wordt uitgegaan.
- Initiatiefnemen draagt de kosten van het onderzoek
- Gemeente geeft opdracht
- Gemeente koppelt resultaat terug en geeft initiatiefnemer gelegenheid te reageren
- Gemeente neemt besluit

