

Akkrum



Toetsing verplaatsing Poiesz supermarkt

Akkrum

Toetsing verplaatsing Poiesz supermarkt

Opdrachtgever: Poiesz Vastgoed B.V.
Projectnummer: 0519.451
Datum: 29-4-2020

Broekhuis Rijs & De Gier Advisering
Postadres: Wederik 1
9801 LX Zuidhorn
Tel. (0594-528358)
E-mail : info@brdgadvies.nl
Internet : www.broekhuisrijsdegier.nl

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Gegevens planontwikkeling	5
3	Analyse huidige situatie Akkrum	6
	1. Vraagzijde	
	2. Winkelaanbod	
4	Dagelijkse voorzieningen Akkrum	8
	1. Kwantitatieve analyse	
	2. Functie supermarkt	
5	Landelijke en Europese regelgeving	11
	1. Ladder voor duurzame verstedelijking	
	2. Europese Dienstenrichtlijn	
6	Conclusies	13

1 Inleiding

Akkrum is een plaats in de gemeente Heerenveen. De plaats ligt langs de A32 van Heerenveen naar Leeuwarden, centraal in Friesland. De supermarkt van Poiesz is een belangrijke winkel in Akkrum voor de dagelijkse voorzieningen. De supermarkt is op dit moment ca. 930 m² winkelvloeroppervlak (wvo) groot.

Poiesz heeft aangegeven dat zij de winkel wensen te vergroten; hiervoor is het nodig om te verplaatsen. De bedoeling is om iets zuidelijker aan It Achterom een winkel van ca. 1.130 m² wvo te realiseren. Voor deze vergroting is een distributieve onderbouwing gewenst, om met name de behoefte van deze ontwikkeling inzichtelijk te maken. De nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking vraagt om een dergelijke onderbouwing van het nut en de noodzaak van de ontwikkeling, zowel kwantitatief als kwalitatief. Een belangrijk onderdeel van de onderbouwing betreft de plannen voor het te verlaten pand, en het al dan niet ontstaan van leegstand. Daarvoor stellen we deze rapportage op.

Vraagstelling

Op basis van voorgaande zijn de volgende onderzoeksvragen opgesteld:

1. Welke marktruimte is distributieplanologisch gezien in de dagelijkse sector aanwezig voor de uitbreiding van de winkelmeters?
2. Hoe verhoudt het plan zich tot de (Nieuwe) Ladder voor Duurzame Verstedelijking? Wat zijn de plannen voor de achterblijvende ruimte?

Werkwijze

Om deze vragen te beantwoorden beschrijven we in Hoofdstuk 2 eerst de plannen voor de vergroting en verplaatsing van de Poiesz supermarkt. Vervolgens zullen we in hoofdstuk 3 een analyse uitvoeren van de huidige situatie in Akkrum, waarbij er met name aandacht is voor de verzorgingsfunctie van de supermarkt in een plaats als Akkrum. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de beschikbare informatie, zoals die van het onlangs uitgevoerde Koopstromenonderzoek in Friesland. Op basis van het huidige aanbod, de koopkrachtbinding, de mogelijke koopkrachtoevloeiing en de noodzakelijke vloerproductiviteit wordt voor de dagelijkse sector in hoofdstuk 4 de distributieve ruimte vastgesteld. Ook de kwalitatieve aspecten komen hierbij aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de nieuwe ladder besproken. Tenslotte volgen in hoofdstuk 6 de conclusies.

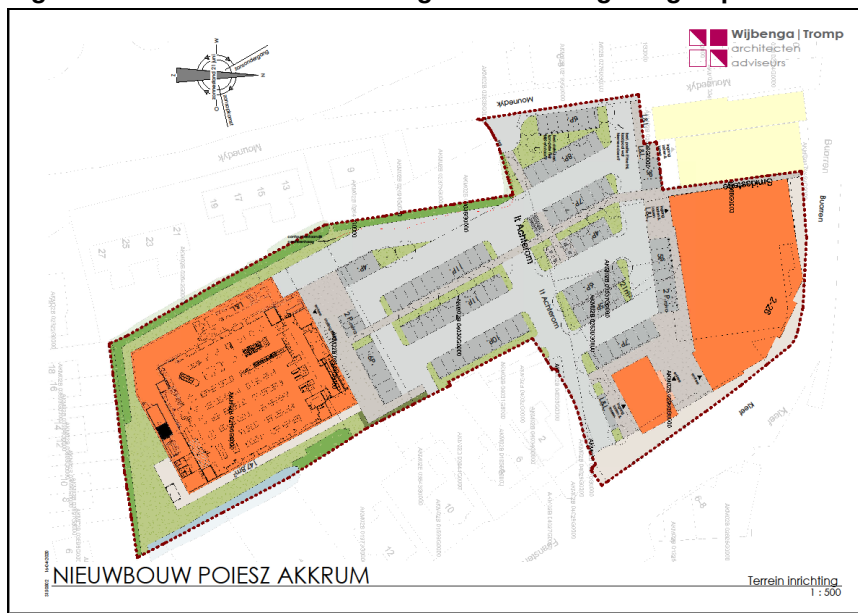
2. Gegevens planontwikkeling

In het hart van het dorp Akkrum zijn momenteel aan de Kleef/Buurren zowel de supermarkt van Poiesz, de bouwmarkt Hubo als bloemenboetiek de Vlijtige Lies gevestigd, samen in één groot pand. Allen willen graag uitbreiden en de bedrijfsvoering optimaliseren, aangezien de huidige oppervlaktes aan de krappe kant zijn voor een moderne bedrijfsvoering en omdat het huidige pand niet optimaal is. Over de plannen zijn al diverse overleggen gevoerd, waaronder met de omwonenden.

Het plan bestaat uit het uitplaatsen van Poiesz uit het bestaande bouwblok; zij verhuizen iets zuidelijker naar It Achterom, waar ze een nieuwe supermarkt kunnen realiseren. De nieuwe supermarkt krijgt dan een verkoopruimte van ca. 1.130 m² wvo, een vergroting met 200 m² wvo ten opzichte van de huidige situatie. Van de achterblijvende ruimte van Poiesz zal een gedeelte worden gesloopt (ca. 675 m²), onder andere ten behoeve van de kwaliteit van de openbare ruimte. Hubo zal dan de resterende ruimte gaan vullen, waarbij de wvo met ca. 500 m² wvo zal toenemen. Voor Bloemenboetiek De Vlijtige Lies zal er een nieuw pand worden gerealiseerd, waardoor deze met ca. 50 m² wvo zal uitbreiden.

Onderdeel van de planvorming is tevens een verruiming van de parkeergelegenheid. Het huidige aantal van 83 zal met 36 parkeerplaatsen worden uitgebreid tot 119, in het deel tussen het huidige bouwblok en de nieuwe Poiesz.

Figuur 1 Schets toekomstige situatie omgeving supermarkt



Bron: Wijbenga-Tromp architecten en adviseurs

3. Analyse huidige situatie

3.1 Vraagzijde

Akkrum is een aantrekkelijke watersportplaats in het hart van Friesland. Direct ten oosten van de plaats Akkrum ligt het dorp Nes; ondanks het feit dat zowel de snelweg A32 als de spoorlijn tussen beide doorloopt vormen ze een geheel. Grotere kernen liggen op redelijke afstand van Akkrum. Het centrum van Heerenveen ligt op bijna 15 kilometer, Leeuwarden op ruim 20 kilometer en Sneek op ongeveer 18 kilometer afstand. Het dorp Grou is iets groter dan Akkrum en Nes samen; deze plaats ligt op zo'n 7 kilometer afstand.

Het dorp Akkrum telt 3.355 inwoners (bron CBS 2019); de afgelopen jaren is het inwonertal licht gedaald. In 2016 lag het inwonertal nog op 3.440. In Nes wonen 1.060 mensen per 1 januari 2019; in 2016 waren dit 1.080. De twee dorpen samen tellen derhalve 4.415 inwoners. Het dorp Aldeboarn (1.560 inwoners, nu gemeente Heerenveen) ligt op ongeveer 4 kilometer ten oosten van Nes/Akkrum. Terherne (nu gemeente De Kleine Meren) is een klein (watersport)dorp ten westen van Akkrum. Hier wonen ca. 750 inwoners. Deze dorpen lagen in de voormalige gemeente Boarnsterhim (met Grou en Akkrum als hoofdkernen), en zijn nog sterk op elkaar en op Akkrum gericht. In Akkrum zal de komende jaren niet of nauwelijks nieuwbouw gepleegd worden; hierdoor zal het inwonertal naar verwachting de komende jaren nog iets verder gaan dalen.

In Akkrum/Nes is sprake van vergrijzing; het aandeel 65+'ers ligt op 21,9% en stijgt behoorlijk; in de gemeente Heerenveen ligt het percentage op 21,5% en landelijk op 19,2%. Het aandeel jongeren (onder de 25 jaar) ligt daarentegen iets hoger. In Akkrum/Nes bedraagt het percentage 29,4, in Nederland 28,2. Het gemiddeld inkomensniveau van de gemeente Heerenveen ligt iets (ca. 5%) onder Nederlands gemiddelde; daarmee ligt het wel iets hoger dan het Fries gemiddelde (8% onder Nederlands gemiddelde).

Toerisme

Akkrum ligt midden in Friesland en diverse meren en waterwegen liggen op korte afstand. Het water stroomt door het hart van Akkrum. Het toerisme is in Akkrum dan ook van aanzienlijk belang, ook al is het niet een van de topplaatsen qua bezoekersaantallen, zoals in het nabijgelegen Terherne of Grou. Tijdens het watersportseizoen ligt ook in Akkrum het aantal bezoekers fors hoger; niet alleen de horeca, ook de winkels (waaronder de supermarkt) kunnen dit goed merken. Het toerisme zorgt voor extra draagvlak voor de diverse voorzieningen.

3.2 Aanbodzijde

Het verzorgingsgebied van de Poiesz in Akkrum bestaat primair uit Akkrum en Nes. In Nes zijn geen voorzieningen. De toevloeiing van koopkracht vanuit andere dorpen zal gering zijn, aangezien hier een uiterst beperkt detailhandelsaanbod aanwezig is en omdat het om dorpen met een gering inwonertal gaat. Dan betreft het vooral het eerdergenoemde Aldeboarn en Terherne.

Behalve een supermarkt kent Akkrum nog een aanvullend aanbod in de dagelijkse sector met diverse vers speciaalzaken. In totaal is het aanbod in deze sector 1.329 m² wvo groot (bron Locatus maart 2020); de supermarkt van Poiesz neemt hiervan 930 m² wvo (inclusief slijterij) voor haar rekening. Nagenoeg het hele winkelaanbod is in het centrum te vinden. Leegstand is niet of nauwelijks aanwezig.

De buurtsuper in Aldeboarn heeft een wvo van 373 m², die in Terherne meet 280 m² wvo.

Voor alle voorzieningen in Akkrum en de omliggende regio geldt dat de toeristische component van groot belang is voor de omzet van de winkels. Ook in het type winkels, het aantal winkels en het soort producten is dit terug te vinden. Voor zowel het centrumgebied van Akkrum als de supermarkt van Poiesz houden we rekening met de bestedingen van deze categorie consumenten.

4. Dagelijkse voorzieningen Akkrum

4.1 Kwantitatieve analyse

Om te beoordelen of er al dan niet voldoende ruimte in de markt aanwezig is voor een vergroting van de supermarkt in Akkrum, kan een distributieplanologische analyse worden uitgevoerd. Hoewel het niet om de exacte getallen gaat, geeft de rekensom wel een indicatie van de mogelijkheden. In onderstaande tabel laten we dit zien. Hierbij gaan we uit van de meest recente kengetallen.

Bij de gemiddelde omzet per hoofd is rekening gehouden met het inkomensniveau in de gemeente en is rekening gehouden met de meest recente bestedingsgegevens, die door Panteia op basis van gegevens van het CBS en Locatus zijn opgesteld. We gaan hier uit van de supermarktbestedingen. Ook het kengetal voor de vloerproductiviteit is geactualiseerd. De gegevens voor de koopkrachtbinding en de toevloeiing van koopkracht zijn voor de huidige situatie afkomstig van het in 2017 uitgevoerde Koopstromenonderzoek in de provincie Fryslân, waaraan ook Akkrum heeft deelgenomen.

Naast de huidige situatie laten we de mogelijk toekomstige situatie (na uitbreiding en verplaatsing Poiesz) zien, exclusief de extra inkomsten vanuit het toerisme.

Akkrum	Supermarktbesteding	
	Huidig	Toekomstig
Omzet per hoofd (excl. btw)	€ 2.090	€ 2.090
Inwoners	3.355	3.355
Koopkrachtbinding (%)	71%	80 à 85%
Omzet verzorgingsgebied	€ 5.0 mln.	€ 5.8 mln.
Toevloeiing koopkracht (%)	30%	33%
Omzet toevloeiing	€ 2.1 mln.	€ 2.8 mln.
Totale omzet	€ 7.1 mln.	€ 8.6 mln.
Vloerproductiviteit*	€ 7.312	€ 7.312
Potentieel winkelaanbod m ²	973	1.181
Aanwezig winkelaanbod m ²	930	1.130
Ruimte/tekort in markt	43	51

*: 10% onder landelijk gemiddelde

De uitkomst van de berekening laat zien, dat vraag en aanbod op dit moment feitelijk in evenwicht zijn, terwijl daar de extra bestedingen vanuit het toerisme nog bovenop komen. Wel is het zo dat de koopkrachtbinding

(de mate waarin bewoners in hun eigen dorp blijven voor hun boodschappen) op dit moment (71%) op een niveau ligt dat hoger dan gemiddeld is, maar in vergelijking met veel andere dorpen in Fryslân met een supermarkt van moderne afmetingen relatief laag (bron Koopstromenonderzoek provincie Friesland). Een deel van deze verklaring ligt mogelijk bij het supermarktaanbod aan de westzijde van de grotere kern Grou, en bij de toename van het online shoppen. Tijdens het eerdere koopstromen-onderzoek in 2007 lag de binding nog op 79%. We schatten dan ook in dat de binding na de vergroting van de Poiesz weer minimaal naar dit niveau kan stijgen, en waarschijnlijk wel hoger kan worden. In veel andere kleine dorpen met één volwaardige supermarkt (o.a. Jubbega, Makkum, Wommels en Winsum) is dit ook het geval.

De toevloeiing van koopkracht vanuit het buitengebied van Akkrum zal beperkt kunnen toenemen. Het aantal inwoners neemt niet toe, maar de aantrekkingskracht van een grotere moderne supermarkt is groter. Dit geldt ook voor de omzet vanuit het toerisme. Tijdens het seizoen bieden de toeristen een duidelijke plus aan de bestedingen in Akkrum, en daarmee dus extra marktruimte. De berekende ca. 50 m² wvo aan ruimte zal daarmee op dit moment feitelijk al hoger liggen en na de uitbreiding ook verder toenemen.

Uiteindelijk komt uit de rekensom dat, na de uitbreiding van Poiesz, vraag en aanbod in evenwicht blijven, nog zonder rekening te houden met de extra inkomsten vanuit het toerisme. De uitkomst geeft aan, dat de uitbreiding van de supermarkt (dus het optimaliseren van het huidige aanbod) zeker binnen de mogelijkheden ligt; de structuur zal hier niet door aangetast worden.

Overigens plaatsen we nog een opmerking bij de gehanteerde vloerproductiviteit, ofwel de benodigde omzet per vierkante meter. In de rekensom is uitgegaan van een vloerproductiviteit die circa 10% lager ligt dan het landelijk gemiddelde; over het algemeen ligt het kostenniveau in het Noorden van het land duidelijk lager. Om deze reden werken de meeste bureaus met lagere gemiddelde cijfers voor het Noorden.

4.2 Functie supermarkt

De supermarkt van Akkrum kent een plaats-verzorgende functie voor in eerste instantie Akkrum en Nes en verder ook voor Aldeboarn, Terherne en toeristen. Door de relatief beperkte vergroting van de supermarkt ontstaat weer een supermarkt met moderne afmetingen, waar de klant weer beter bediend kan worden. De functie van de supermarkt verandert door deze vergroting dan ook niet, die blijft lokaal verzorgend. Dankzij de vergroting is de supermarkt juist in staat om deze functie beter in te vullen, waardoor

inwoners van de plaats meer in hun eigen dorp de boodschappen blijven doen.

Poiesz wil graag haar supermarkt vergroten om op die manier beter tegemoet te kunnen komen aan de wensen van de consument (inclusief de toerist), maar ook om het 'werkgemak' van het personeel te verbeteren. Door een iets grotere oppervlakte en betere indeling kan assortiment worden toegevoegd, maar ontstaat ook meer 'verkeersruimte' voor de bezoekers. Juist tijdens het toerismeseizoen wordt de druk op de winkelvloer groter, zodat extra ruimte wenselijk is. Ook de zelfscanning zal hier z'n intrede gaan doen en er ontstaat nu ruimte voor het inrichten van een koffiehoeck. Dit is juist in een dorp een belangrijk sociaal ontmoetingspunt.

In een dorp met de omvang van Akkrum en Nes is een supermarkt de drager van het voorzieningenapparaat. Door een sterke supermarkt in het dorp te hebben, heeft dit ook effect op de overige winkels van Akkrum. Uiteindelijk draagt dit ook weer bij aan de toekomstbestendigheid van het dorp.

5. Landelijke en Europese regelgeving

5.1 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Per 1 juli 2017 is de ladder aangepast; deze heet nu de *Nieuwe Ladder*, maar het doel is onveranderd.

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

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

Voor het bepalen van de *behoefte* is het van belang om het ruimtelijke verzorgingsgebied te bepalen. In het geval van de Poiesz is dat ten eerste het primaire verzorgingsgebied, te weten Akkrum en Nes. Daarnaast zal een deel van de bestedingen uit het regiogebied en van het toerisme komen. Uit de distributieve berekening (Hoofdstuk 4) is naar voren gekomen, dat er op dit moment voldoende ruimte in de markt is voor een qua maatvoering beperkte uitbreiding van de aanwezige supermarkt. De Poiesz is de enige supermarkt in Akkrum; de te verwachten toename van de koopkrachtbinding (inwoners van Akkrum en Nes doen meer boodschappen in eigen dorp) geeft duidelijk de behoefte aan deze vergroting en moderniseringsslag aan.

De nadelige effecten van de vergroting van Poiesz zullen uiterst beperkt zijn en zullen verspreid over diverse supermarkten in de omgeving verdeeld worden. Van enige ontwrichting van de detailhandelsstructuur zal geen sprake zijn.

Het tweede aspect van de Ladder gaat over het al dan niet in bestaand stedelijk gebied bouwen. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Er dient derhalve sprake te zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Dit hangt onder meer af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging en de feitelijke situatie.

Voor de situatie in Akkrum kan geconcludeerd worden dat het om bestaand stedelijk gebied gaat. Immers, de geplande locatie voor de nieuwe Poiesz wijkt weinig af van de huidige locatie, en sluit aan op de aanwezige centrumbebouwing. Verder speelt hierbij nog een rol of de leegstand door de realisatie van het plan zal gaan toenemen. Het huidige pand van Poiesz wordt deels gesloopt; de al aanwezige Hubo gaat de resterende ruimte invullen.

Geconcludeerd kan worden dat de planvorming voor de verplaatsing en vergroting van de Poiesz-supermarkt voldoet aan de Nieuwe Ladder van duurzame verstedelijking. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied, en het voorziet in een behoefte. In principe toont dit een goede ruimtelijke ordening aan.

5.2 Europese Dienstenrichtlijn

Aangezien de Dienstenrichtlijn de afgelopen tijd veel in het nieuws is geweest, gaan we hier kort op in. De toepassing hiervan is met name aan de orde op het moment sprake is van een branchebeperking. In het geval van Akkrum is dit niet het geval.

De Dienstenrichtlijn is in 2006 door het Europees Parlement en Raad van de Europese Unie vastgesteld. Op 30 januari 2018 heeft het Europees Hof bevestigd dat de Europese Dienstenrichtlijn van toepassing is op detailhandel. Op basis van deze uitspraak wordt duidelijk dat de Europese Dienstenrichtlijn zich niet verzet tegen het opnemen van een branchebeperking, mits aan alle genoemde voorwaarden wordt voldaan. Concreet betekent dit dat moet worden voldaan aan het discriminatieverbod en de eisen van noodzakelijkheid en evenredigheid.

1. Non-discriminatie betekent dat het verboden is om bedrijven of personen te beperken op grond van de nationaliteit.
2. Branchebeperkingen zijn alleen mogelijk als er algemene belangen zijn die worden gediend. Algemeen belangen kunnen belangen zijn t.a.v. milieu, volksgezondheid of openbare veiligheid. Onder milieu wordt ook het stedelijk milieu of de ruimtelijke ordening gevat.
3. Een verbod/regeling moet evenredig zijn tot het doel. Als het probleem op een andere manier kan worden opgelost door het nemen van bepaalde maatregelen, dan kan een algeheel verbod op vestiging van (een bepaalde vorm van) detailhandel op een bepaalde plek te zwaar zijn.

Om leegstand te voorkomen en leefbaarheid te behouden is het mogelijk een brancheringregeling op te nemen in een detailhandelsvisie en bestemmingplannen.

6. Conclusies

- Aan de Buorren in Akkrum is momenteel een Poiesz van 930 m² wvo gevestigd. Deze supermarkt wil graag vergroten. Hiervoor is een plan ontwikkeld door een verplaatsing naar een terrein grenzend aan het huidige parkeerterrein van de supermarkt. De supermarkt zal dan ongeveer 1.130 m² wvo groot worden.
- De dagelijkse voorzieningenstructuur wordt door het project niet aangetast. Door de versterking van de supermarkt kan deze de functie juist weer beter gaan vervullen dan momenteel het geval is. De functie van de supermarkt is en blijft lokaal verzorgend.
- Naast een lokale verzorgingsfunctie is ook sprake van toevloeiing vanuit het omliggende gebied en van toevloeiing vanuit het toerisme gedurende een steeds langer deel van het jaar.
- De distributieplanologische berekening laat zien dat op dit moment vraag en aanbod prima in evenwicht zijn. Ook na de relatief beperkte vergroting van de Poiesz blijft dit evenwicht bestaan, vooral dankzij de toename van de binding onder de eigen bevolking.
- De uitbreiding van de supermarkt geeft in het kader van de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking geen aanleiding tot problemen. De behoefte aan een goede supermarkt van voldoende omvang is zeker aanwezig in Akkrum. Door de versterking van de supermarkt zal de binding van de eigen inwoners aan hun dorp verstevigd worden. Bovendien kan de verplaatsing uitgevoerd worden binnen het bestaande stedelijk gebied van Akkrum. Het plan voor de vergroting en verplaatsing van de Poiesz voldoet derhalve aan de eisen zoals die vanuit de nieuwe ladder zijn opgesteld.
- De Europese Dienstenrichtlijn speelt bij de verplaatsing en vergroting van de supermarkt van Poiesz momenteel geen rol van betekenis.