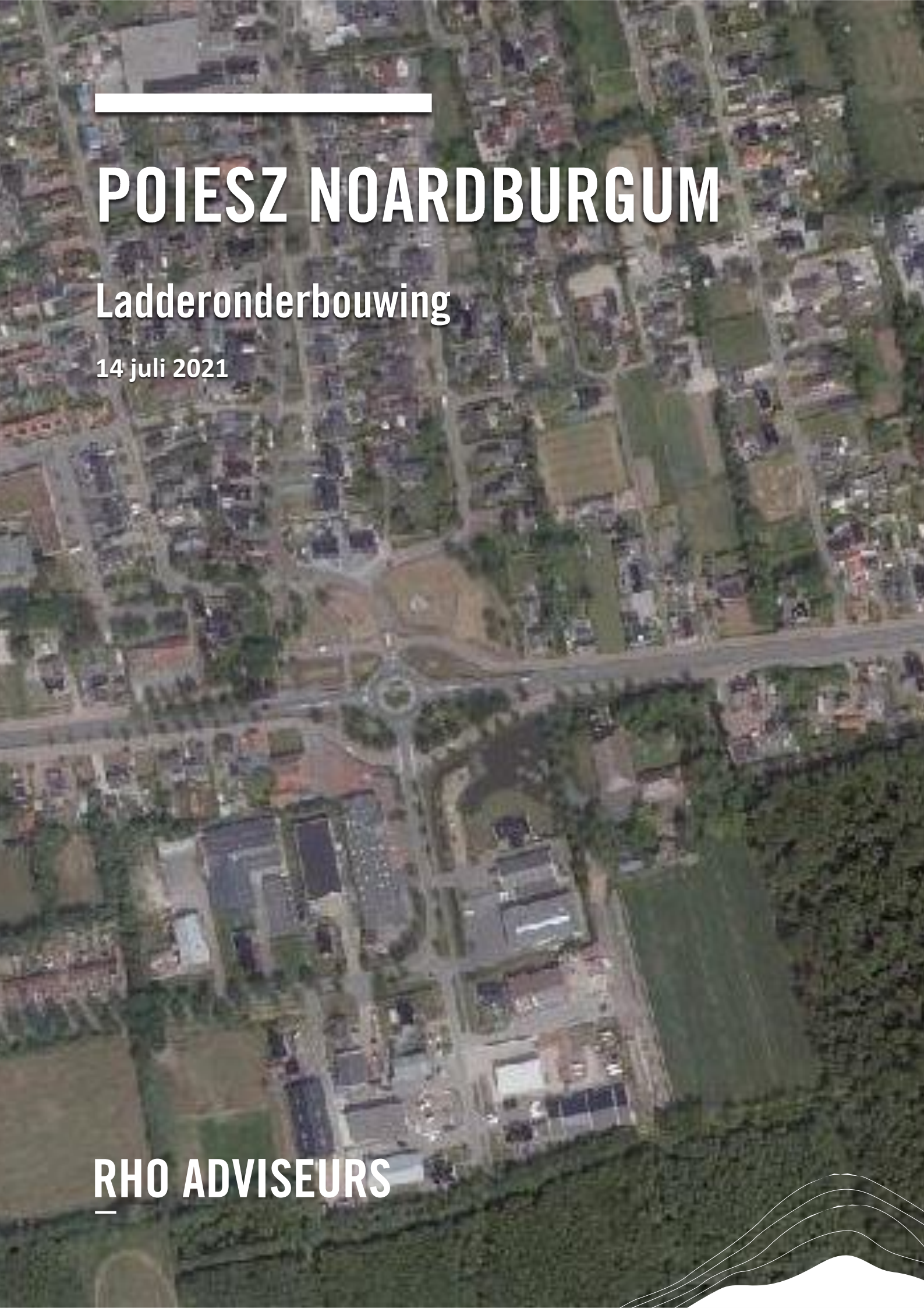

POIESZ NOARDBURGUM

Ladderonderbouwing

14 juli 2021

RHO ADVISEURS

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the center, there is a roundabout with a green island. Surrounding the roundabout are various houses and buildings. To the right of the roundabout, there is a large, open green field. The bottom right corner of the image features a white, wavy line graphic.

RHO ADVISEURS

DATUM 14 juli 2021
KENMERK 073700_20210789JV

PROJECT Poiesz Noardburgum

PROJECTNUMMER 20210789

AUTEUR Jip Verbruggen en Julia Breukelman
STATUS Definitief



INLEIDING

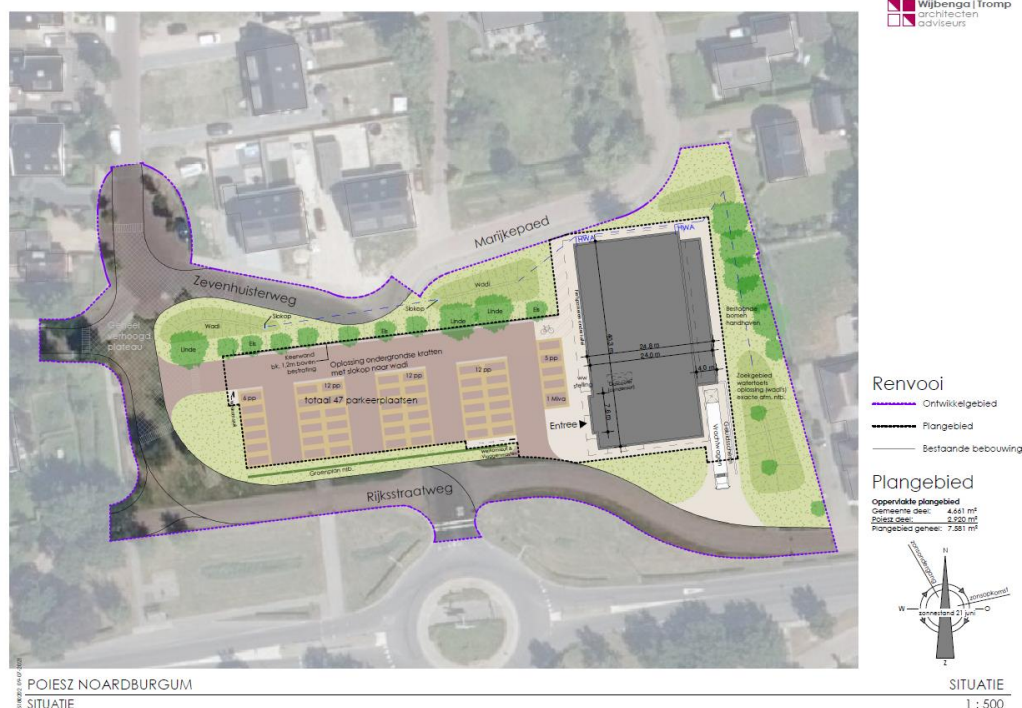
1.1 Opgave

Aan de Rijksstraatweg in Noordburgum is de Poiesz B.V. voornemens om een nieuwe supermarkt realiseren. De beoogde supermarkt is gelegen op de gronden ten westen van het perceel Rijksstraatweg 25. Er wordt een supermarkt gerealiseerd van 1070 m² BVO (bruto vloeroppervlak) en circa 700 m² WVO (winkelvloeroppervlak). Tevens krijgt het gebied daaromheen een nieuwe inrichting in de vorm van bomen en nieuwe parkeerplaatsen.



Figuur 1.1 Ligging projectlocatie Rijksstraatweg 25 (ondergrond: Luchtfoto Kadaster, 2019; bewerking Rho)

Figuur 1.2 geeft een impressie van de beoogde ontwikkeling inclusief de naastgelegen percelen aan de Rijksstraatweg 25. In de huidige situatie is op deze locatie openbaar groen aanwezig en een doorgaande weg van Zevenhuisterweg naar de Rijksstraatweg. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal de Zevenhuisterweg aan de westelijke kant worden doorgetrokken.



Figuur 1.2: Impressie beoogde ontwikkeling

1.2 Vraagstelling

Het ruimtelijk afwegingskader voor het al dan niet toevoegen van stedelijke functies is de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening). Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling aangetoond worden. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied van de detailhandelsontwikkeling. De voorkeursvolgorde van de ladder is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen 'bestaand stedelijk gebied' worden gesitueerd.

De eerste vraag is of de beoogde ontwikkeling aangemerkt wordt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een planologische uitbreiding van meer dan 500 m² BVO wordt dit aangemerkt als stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2017:1724). De ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van een supermarkt van 1070 m² BVO en wordt daarom aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', zoals bedoeld in de ladder. De vraag is of er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Om de onderzoeksvraag te beantwoorden komen in dit onderzoek de volgende onderwerpen aan bod:

- een analyse van de kwalitatieve behoefte aan Poiesz in het verzorgingsgebied;
- een analyse van de kwantitatieve behoefte in de vorm van een distributieplanologisch onderzoek;
- locatieafweging en toetsing aan het relevante detailhandelsbeleid.

1.3 Leeswijzer

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden komen in dit onderzoek de volgende onderwerpen aan bod:

- een analyse van de kwalitatieve behoefte in het verzorgingsgebied (hoofdstuk 2);
- een analyse van de kwantitatieve behoefte in de vorm van een distributieplanologisch onderzoek (hoofdstuk 3);
- locatieafweging en toetsing aan het relevante detailhandelsbeleid (hoofdstuk 4).

Navolgend zijn hiervan de belangrijkste conclusies opgenomen.



INHOUD

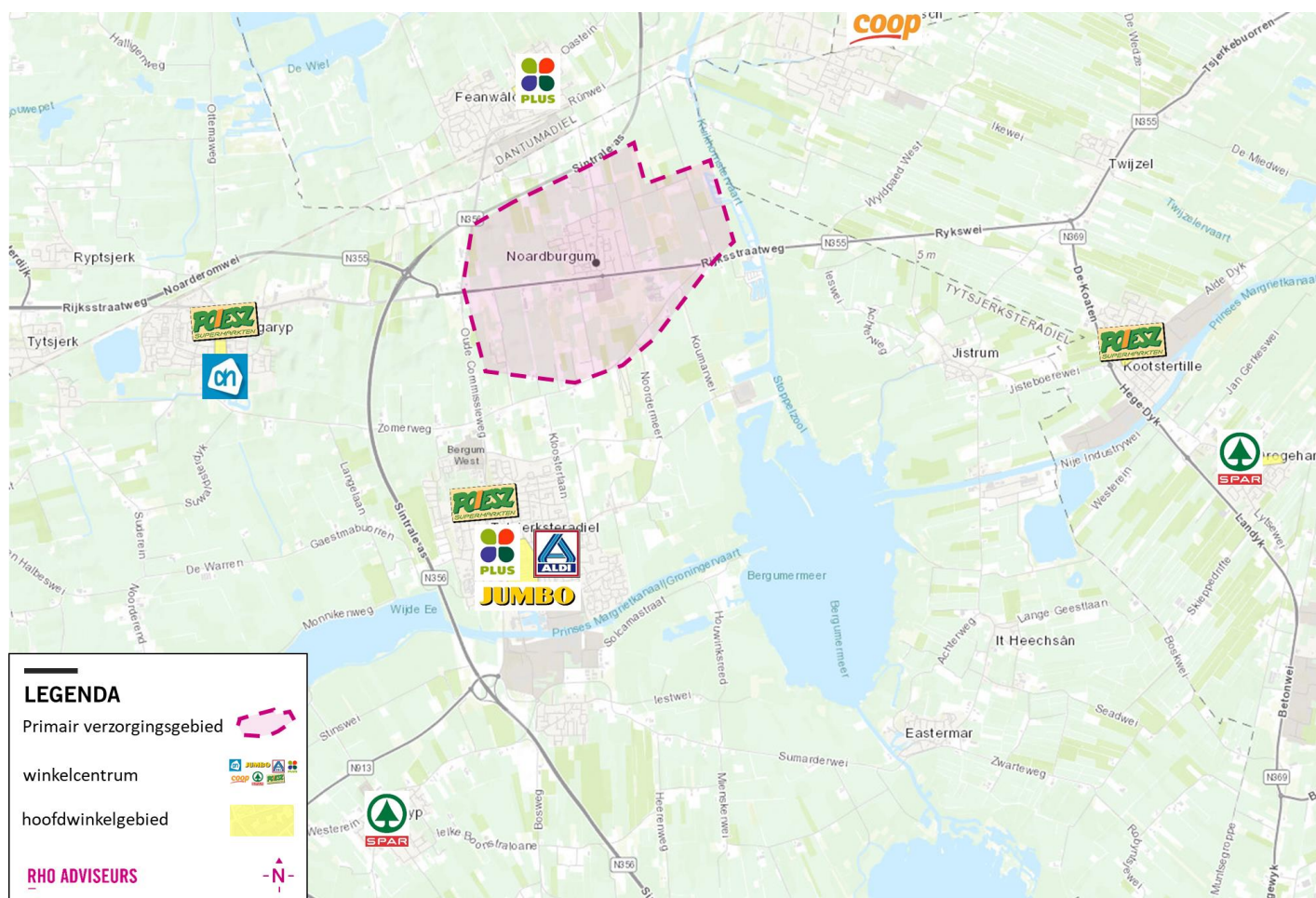
Inleiding	3
1.1 Opgave	3
1.2 Vraagstelling	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Analyse kwalitatieve Behoefte	7
2.1 Verzorgingsgebied	7
2.2 Analyse aanbod primair verzorgingsgebied	7
2.3 Leegstandsanalyse	8
2.4 Kwalitatieve behoefte aan ontwikkeling: segmentering	8
2.5 Conclusie	9
3. Kwantitatieve behoefte - distributieplanologische marktanalyse	10
3.1 Distributieplanologische marktanalyse	10
3.2 Conclusie	12
4. Beleidskader en locatieafweging	13
4.1 Provinciaal beleid	13
4.1.1 Omgevingsvisie Fryslân, De romte diele	13
4.1.2 Verordening Romte Fryslân (2014)	13
4.1.3 Friese Retailaanpak	13
4.2 Gemeentelijk beleid	14
4.2.1 Structuurvisie Tytsjerksteradiel (2010)	14
4.3 Conclusie: locatieafweging in relatie tot beleidskader	15
5. conclusie	16

2. ANALYSE KWALITATIEVE BEHOEFTE

In dit hoofdstuk wordt de behoefte aan een Poiesz supermarkt in Noardburgum onderzocht. Hiervoor is het verzorgingsgebied en het aanwezige winkelaanbod geanalyseerd naar omvang en samenstelling.

2.1 Verzorgingsgebied

De beoogde Poiesz supermarkt ligt in de kern Noardburgum. Het verzorgingsgebied van de Poiesz betreft de kern Noardburgum en de omliggende losse woningen. Noardburgum ligt centraal in de gemeente Tytsjerksteradiel. Het verzorgingsgebied wordt aan de noordoostkant begrensd door de N356. Aan de zuidkant ligt de grens aan de Zomerweg, daaronder begint het verzorgingsgebied van Burgum. Aan de oostkant wordt het verzorgingsgebied begrensd door de Kuikhornstervaart.



Figuur 2.1 Regionaal supermarktaanbod (bron: Locatus, 2021)

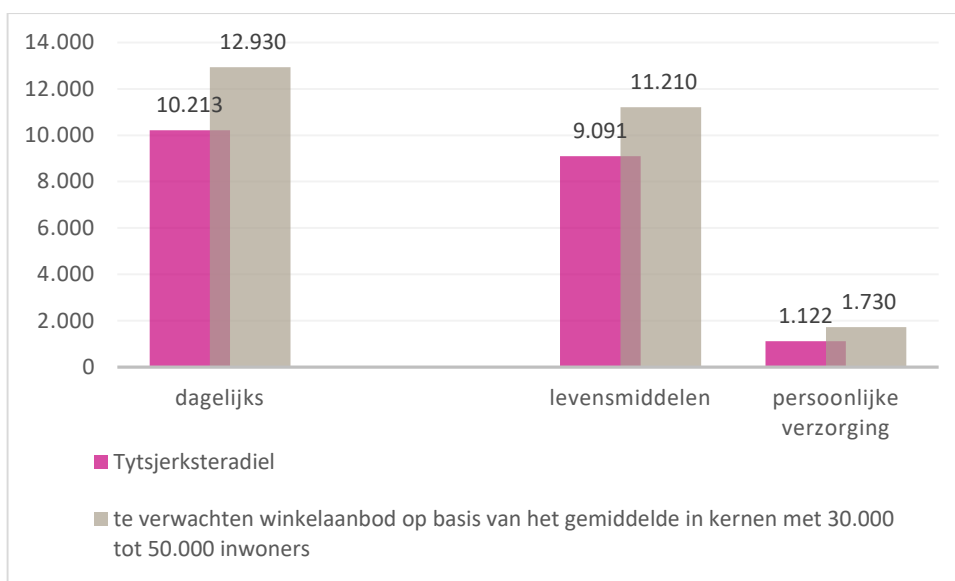
2.2 Analyse aanbod primair verzorgingsgebied

De kern Noardburgum heeft in de huidige situatie geen dagelijks winkelaanbod, er zijn enkele winkels in de niet-dagelijkse sector aanwezig. Het dagelijks winkelaanbod is verdeeld over de kernen rond Noardburgum (figuur 2.1). Het grootste dagelijkse aanbod op korte afstand is te vinden in Burgum (5 km afstand). Daar zijn vier supermarkten aanwezig, in deze kern is in 2020 een Poiesz supermarkt van 400 m² wvo gesloten. Ook de inwoner van Hurdegaryp hebben beschikking over twee supermarkten. In de naastgelegen gemeente Dantumadeel ligt op korte afstand (3 km) Feanwalden; hier is een Plus-supermarkt (750 m² WVO) met enkele aanvullende winkels in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector aanwezig. Ten noordwesten

van Noardburgum ligt Zwaagwesteinde (6 km), met 3 supermarkten en diverse overige winkels. In Achtkarspelen tenslotte ligt onder andere Kootstertille (8 km) met een Poiesz-supermarkt van 648 m² WVO.

Als het dagelijkse winkelaanbod in Noardburgum wordt vergeleken met het landelijke gemiddelde in kernen met 2.000 tot 2.500 inwoners, wordt geconcludeerd dat het aanbod onder gemiddeld is. Noardburgum heeft namelijk geen dagelijks winkelaanbod. Op basis van het landelijke gemiddelde in vergelijkbare kernen (qua inwonertal) wordt circa 590 m² WVO aan dagelijks winkelaanbod verwacht.

Als het dagelijks winkelaanbod voor de hele gemeente Tytsjerksteradiel wordt vergeleken met het landelijk gemiddelde in kernen met 30.000 tot 50.000 inwoners, wordt geconcludeerd dat ook voor de hele gemeente geldt dat het aanbod onder gemiddeld is (figuur 2.2). Het dagelijks winkelaanbod in Tytsjerksteradiel is kleiner dan verwacht zou worden op basis van het landelijk gemiddelde in vergelijkbare kernen (qua inwonertal). Ook in binnen de gehele gemeente geldt dit voor zowel levensmiddelen als persoonlijke verzorging.



Figuur 2.2 Vergelijking dagelijks winkelaanbod Tytsjerksteradiel met het landelijke gemiddelde in kernen met 30.000 tot 50.000 (bron: Locatus, 2021)

2.3 Leegstandsanalyse

Binnen het primair verzorgingsgebied staan momenteel geen panden leeg. In de gemeente Tytsjerksteradiel is alleen in de kern Burgum leegstand. De gemiddelde omvang per leegstaand pand is circa 217 m² WVO. In Burgum worden verder slechts 4 winkelpanden te koop of te huur aangeboden. Deze panden voldoen qua omvang (minimaal 700 m² WVO) echter niet aan de eisen van Poiesz.

2.4 Kwalitatieve behoefte aan ontwikkeling: segmentering

De ontwikkeling maakt een Poiesz supermarkt mogelijk. Poiesz is een regionale supermarktketen met 69 filialen die met name zijn gevestigd in de drie noordelijke provincies. Poiesz verkoopt A-merken, maar heeft ook meerdere huismerken.

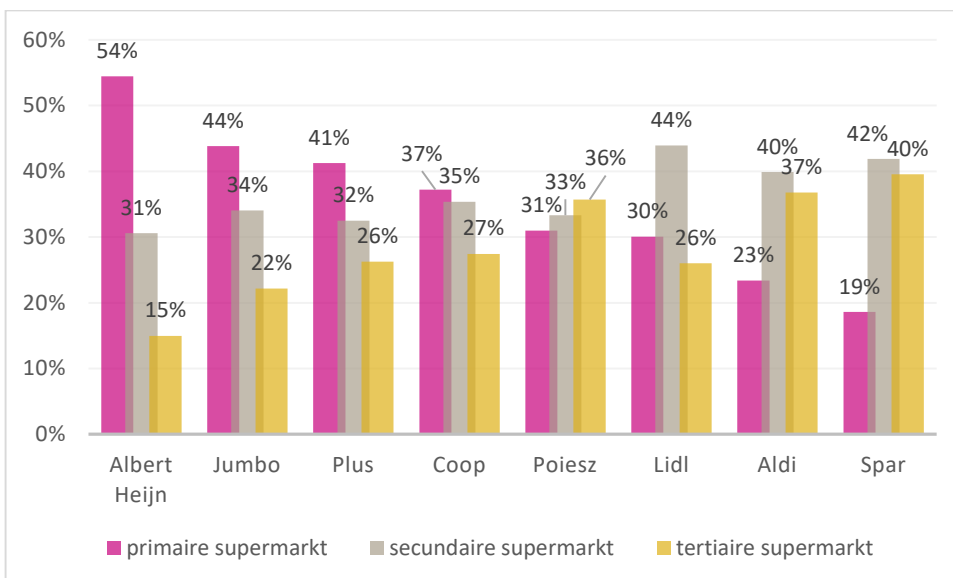
SEGMENTERING AANBOD

Binnen de dagelijkse goederensector zijn supermarkten de belangrijkste consumenttrekkers. Supermarkten kunnen op basis van functie en kenmerken worden ingedeeld in 5 categorieën:

- Megasupermarkten: grootschalige supermarkten, zeer uitgebreid productaanbod vooral voor de weekendaankopen. Voorbeelden zijn AH XL en Jumbo Foodmarkt.

- Full-servicesupermarkten: supermarkten met ruim productaanbod, meer versproducten t.o.v. andere supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen. Voorbeelden zijn Albert Heijn, Jumbo, Plus en Poiesz.
- Goedkope servicesupermarkten (ook wel servicediscounters): supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen, met als kenmerk lage prijzen en beperkte service en een kleiner assortiment dan de full-servicesupermarkten. Voorbeelden zijn Dirk, Lidl en Nettorama.
- Harddiscountsupermarkten: supermarkten met een beperkt assortiment, een zeer lage prijs, gericht op de aanvullende aankopen (bezoekfrequentie: 1x per één of twee weken). De enige harddiscountsupermarkt in Nederland is Aldi.
- Buurtsupermarkten: kleinschalige supermarkten met een beperkt assortiment, gericht op service en nabijheid. Deze hebben vooral een functie als supermarkt voor vergeten boodschappen en versaankopen. Voorbeelden zijn Spar en Coop Compact.

Poiesz kan aangemerkt worden als full-servicesupermarkt. In Noardburgum is momenteel nog geen dagelijks winkelaanbod aanwezig. Het toevoegen van een full-service dorpssupermarkt betekent dat er voor de inwoners een compleet productaanbod kan worden geboden. Gemiddeld genomen heeft Poiesz een aandeel van 31% aan primaire klanten. Primaire klanten zijn klanten die het grootste deel van hun aankopen bij de betreffende supermarkt kopen. Voor het overige wordt Poiesz bezocht voor aanvullende boodschappen = secundaire/tertiaire klanten. In het geval van Noardburgum waar Poiesz de enige supermarkt is, zal het aandeel primaire klanten naar verwachting hoger liggen.



Figuur 2.3 Bezoekmotieven supermarkten omgeving Noardburgum (bron: Deloitte, 2020)

2.5 Conclusie

De inwoners van Noardburgum hebben momenteel geen dagelijks winkelaanbod tot hun beschikking. Voor supermarktaanbod moeten zij uitwijken naar de omliggende kernen. De ontwikkeling van Poiesz voorziet in een behoefte naar een eigen supermarktaanbod. Poiesz kan als full-servicesupermarkt een volledig aanbod bieden voor de inwoners van Noardburgum.

3. KWANTITATIEVE BEHOEFTE - DISTRIBUTIEPLANOLOGISCHE MARKTANALYSE

3.1 Distributieplanologische marktanalyse

Om nieuwe supermarktontwikkelingen te kunnen beoordelen is een actueel distributieplanologisch marktonderzoek (dpo) benodigd. Hieronder zijn de uitgangspunten van het dpo nader toegelicht.

AANTAL INWONERS

De kern Noardburgum heeft momenteel 2.290 inwoners (CBS, 2021; gegevens over 2020). Uit de Primos prognose 2020 blijkt dat er de komende planperiode sprake zal zijn van een stagnatie van het bevolkingsaantal. Voor dit onderzoek is uitgegaan van hetzelfde aantal inwoners in 2030.

GEMIDDELDE BESTEDING DAGELIJKSE GOEDEREN

De gemiddelde winkelomzet in dagelijkse goederen bedraagt in Nederland over 2019 € 2.602,- per persoon (Notitie Omzet-kengetallen 2020, gegevens over 2019). Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd op inkomen. Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,4. Het gemiddeld inkomen in Noardburgum ligt 17% lager dan het Nederlands gemiddelde (CBS, 2021; gegevens over 2018). De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen ligt daarmee circa 6,8% lager dan het Nederlands gemiddelde en bedraagt € 2.426,-.

KOOPSTROMEN

Er is voor Noardburgum geen koopstromenonderzoek beschikbaar. In opdracht van de provincie Friesland is in 2017 voor de Friese kernen een koopstromenonderzoek gedaan door Broekhuis Rijs Advisering. Hierdoor zijn de koopstromen van gelijksoortige dorpen met een dagelijks winkelaanbod beschikbaar als referentie. Op basis van deze koopstromen die zijn vastgesteld voor de kleinere kernen als Harkema, Feanwalden, Mantgum en Hurdegaryp en kunnen we aannemen dat de koopkrachtbinding tussen de 65% en 77% ligt. Voor de nieuwe situatie gaan we voor de koopkrachtbinding uit van een bandbreedte tussen de 70 en 75%. Het merendeel van de inwoners van Noardburgum zal in de eigen kern boodschappen doen, maar gelet op het supermarktaanbod in de omliggende kernen zal er ook sprake zijn van enige afvloeiing. De koopkrachttoevloeiing schatten we in op 15%. Enige toevloeiing zal te verwachten zijn vanuit Feanwalden en Jistrum, en in heel beperkte mate vanuit Hurdegaryp, Burgum en De Westereen. Dit zal met name (forens) verkeer zijn dat langs de Rijksstraatweg komt.

GEMIDDELDE OMZET PER M² DAGELIJKSE GOEDEREN

De gemiddelde omzet per m² (vloerproductiviteit) van winkels in dagelijkse goederen bedraagt in Nederland € 7.564,- (Notitie Omzetkengetallen 2020, gegevens over 2019). Voor kernen in Noord-Nederland geldt over het algemeen een lagere vloerproductiviteit. Het is een gebruikelijk beeld dat minder centraal gelegen regio's een lagere vloerproductiviteit realiseren dan grote centraal gelegen regio's in ons land (Randstad) waar over het algemeen de exploitatiekosten ook hoger liggen. Dit blijkt uit het meest recente Koopstromen Onderzoek voor Oost-Nederland waar voor supermarkten wordt uitgegaan van vloerproductiviteit van 88% ten opzichte van de gemiddelde vloerproductiviteit in Nederland. Op basis van deze cijfers is voor de provincie Friesland uitgegaan van een vloerproductiviteit van 90% ten opzichte van de gemiddelde vloerproductiviteit in Nederland. Dit komt neer op een omzet van € 6.808,- per m² voor winkels in dagelijkse goederen in Friesland. De Distributieplanologische marktanalyse dagelijkse goederensector gecorrigeerd naar de vloerproductiviteit van Friesland is weergegeven in Tabel 3.2.

OMVANG WINKELAANBOD

Op dit moment is er geen dagelijks winkelaanbod. De ontwikkeling van een Poiesz supermarkt zorgt voor een dagelijks winkelaanbod van 700 m² WVO.

Tabel 3.1 Distributieplanologische marktanalyse dagelijkse goederensector

	2030 (inclusief nieuwe supermarkt)	2030 (inclusief nieuwe supermarkt)	bron
inwonertal marktgebied	2.290	2.290	CBS, 2020
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.426	€ 2.426	Omzetkengetallen, 2020; gegevens over 2019
bestedingspotentieel	€ 5.560.000	€ 5.560.000	
koopkrachtbinding (%)	70%	75%	inschatting Rho
gebonden bestedingen €	€ 4.000.000	€ 4.000.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	15%	15%	inschatting Rho
koopkrachttoevloeiing €	€ 707.000	€ 760.000	
totale omzet in marktgebied	€ 4.597.000	€ 4.930.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m² WVO (excl. BTW)	€ 7.564	€ 7.564	Omzetkengetallen, 2020; gegevens over 2019
te verwachten omvang winkelaanbod (m² WVO)	610	640	
omvang winkelaanbod (m² WVO)	700	700	
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 6.570	€ 7.040	
omzetclaim marktgebied	€ 5.290.000	€ 5.290.000	
omzet ten opzichte van het gemiddelde	-13%	-7%	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ -690.000	€ -360.000	
ruimte voor ontwikkeling (m² WVO)	-90	-50	

In de huidige situatie is er geen dagelijks aanbod in Noardburgum. Dit betekent dat de inwoners zijn aangewezen op omliggende kernen voor de dagelijkse goederen.

Uit de marktberekening voor de nieuwe situatie, inclusief Poiesz, volgt dat op basis van het bestedingspotentieel en koopstromen de indicatieve marktruimte 610 tot 640 m² WVO bedraagt. De beoogde omvang van Poiesz is 700 m² WVO, dit is iets groter dan het te verwachten aanbod op basis van de totale omzet in het gebied, maar leidt niet tot een groot overaanbod. Er is een kwantitatieve behoefte aan uitbreiding van het dagelijks winkelaanbod in Noardburgum. Bovendien is in de berekening uitgegaan van de gemiddelde Nederlandse vloerproductiviteit. Voor kernen in Noord-Nederland geldt over het algemeen een lagere vloerproductiviteit.

Tabel 3.2 Distributieplanologische marktanalyse dagelijkse goederensector gecorrigeerd voor vloerproductiviteit in Noord

	2030 (inclusief nieuwe supermarkt)	2030 (inclusief nieuwe supermarkt)	bron
inwonertal marktgebied	2.290	2.290	CBS, 2020;
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.426	€ 2.426	Omzetkengetallen, 2020; gegevens over 2019
bestedingspotentieel	€ 5.560.000	€ 5.560.000	
koopkrachtbinding (%)	70%	75%	Inschatting Rho
gebonden bestedingen €	€ 3.890.000	€ 4.170.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	15%	15%	Inschatting Rho
koopkrachttoevloeiing €	€ 707.000	€ 760.000	
totale omzet in marktgebied	€ 4.597.000	€ 4.930.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. BTW)	€ 6.808	€ 6.808	Omzetkengetallen, 2020; gegevens over 2019
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	680	720	
omvang winkelaanbod (m² wvo)	700	700	Locatus, 2020
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 6.570	€ 7.040	
omzetclaim marktgebied	€ 4.770.000	€ 4.770.000	
omzet ten opzichte van het gemiddelde	-3%	3%	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ -170.000	€ 160.000	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	-20	20	

Wanneer gekeken wordt naar het effect op de overige supermarkten in de omgeving van Noardburgum is het van belang of er sprake is van duurzame ontwrichting. In dit geval zal daar geen sprake van zijn. De inwoners van Noardburgum doen verspreid over verschillende kernen hun boodschappen. Door de toevoeging van de Poiesz supermarkt zal een deel van de inwoners hun boodschappen in de eigen kern gaan doen. Het aantal klanten dat hierdoor wegvalt in omliggende kernen heeft echter geen significante invloed op de bestedingen in de omliggende kernen. Ook de toevloeiing vanuit de omliggende kernen is beperkt, en zal niet tot significant negatieve effecten leiden voor de supermarkten in die kernen.

3.2 Conclusie

Uit het distributieplanologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat er voldoende marktruimte is voor de ontwikkeling van Poiesz. De ontwikkeling zal niet tot onevenredige effecten op de dagelijkse winkelstructuur in de gemeente en omliggende kernen leiden. Naast een kwalitatieve behoefte is hiermee ook de kwantitatieve behoefte aan de supermarktontwikkeling aangetoond.

4. BELEIDSKADER EN LOCATIEAFWEGING

In het kader van de behoeftebeschrijving is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het vigerende detailhandelsbeleid.

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Omgevingsvisie Fryslân, De romte diele

September 2020 heeft de provincie Friesland de omgevingsvisie vastgesteld. De Provincie zet in op de brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Friesland. In de visie wordt aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie inzetten op vier urgente, integrale opgaven:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaatadaptief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

Relatie met planinitiatief

In de omgevingsvisie geeft de provincie aan te willen streven naar versterking en behoud van voorzieningen in woonkernen. Met de ontwikkeling wordt een supermarkt in Noardburgum toegevoegd. Daarmee wordt het voorzieningenniveau versterkt. De realisatie van een supermarkt in Noardburgum is hiermee niet in strijd met het provinciaal beleid.

4.1.2 Verordening Romte Fryslân (2014)

De Verordening Romte Fryslân (2014) betreft de juridische borging van de provinciale belangen. In de verordening is beschreven dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de 'Rijksladder' van toepassing is om zorgvuldig ruimtegebruik te borgen. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen zijn primair een gemeentelijke afweging. Het is immers juist ook een gemeentelijk belang dat de bestaande winkelgebieden aantrekkelijk blijven. Bij de overweging voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen moeten functionele – en ruimtelijke kwaliteit centraal staan (zie kader).

4.4 Detailhandel

4.4.1

1. Onverminderd de mogelijkheden voor ondergeschikte detailhandel op grond van de artikelen 1.2.1, 1.3.1 en 7.1.1, kan in een ruimtelijk plan detailhandel buiten het bestaande kernwinkelgebied slechts worden toegestaan indien sprake is van perifere detailhandel.

2. In dat geval is in de plantoelichting gemotiveerd dat:

- a. de detailhandel geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied;
- b. de detailhandel qua schaal en verzorgingsfunctie aansluit bij aard en schaal van de kern;
- c. vestiging in het kernwinkelgebied of de centrumrand redelijkerwijs niet mogelijk is, voor zover sprake is van detailhandel in fietsen, autoaccessoires en supermarkten.

Relatie met planinitiatief

Nieuwe detailhandelsontwikkelingen zijn primair een gemeentelijke afweging. In dit ruimtelijk-economisch onderzoek is nader onderzocht wat het effect is van de beoogde ontwikkeling van Poiesz binnen Noardburgum.

4.1.3 Friese Retailaanpak

Broekhuis-Rijs heeft in 2017 voor de provincie een koopstromenonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het koopstromenonderzoek tonen aan dat het veranderde retaillandschap gevolgen heeft voor het functioneren van de Friese winkelgebieden. De conclusies en aanbevelingen van het Friese koopstromenonderzoek, een regionale vertaalslag van de IPO-Retaildeals en de landelijke Retailagenda (2018-2020) waaraan de Provincie Fryslân en (een deel van de) Friese gemeenten zich eveneens verbonden hebben, zijn vervolgens vertaald in De Friese Retailaanpak.

De centrale ambitie van de Friese Retailaanpak is de volgende: *Goed functionerende, aantrekkelijke en toekomstbestendige winkelgebieden in een veranderend retaillandschap.*

De ambitie kan vertaald worden naar de volgende doelen, waaraan de activiteiten die vanuit de Friese Retailaanpak worden ondernomen, direct dan wel indirect, een bijdrage zullen leveren:

1. Gezonde retailmarkt: Terugdringen van overcapaciteit en overbodige plancapaciteit in winkelmeters en leegstand;
2. Versterking ondernemerschap: Professionalisering van ondernemerschap in de retailsector;
3. Stimuleren en ondersteunen van startende retail-ondernemers:
 - a. Vergroten van de flexibiliteit en het innovatievermogen van de retailsector om in te kunnen spelen op maatschappelijke en economische veranderingen/ontwikkelingen (onder meer in de omgeving, koopgedrag en bestedingspatronen van consumenten, de economische conjunctuur en technologische ontwikkelingen);
 - b. (Bij)scholing, opleiding en competentie-ontwikkeling van retail -personeel zodat deze aansluiten bij een veranderende omgeving, en nieuwe ontwikkelingen en trends (kwalitatief);
 - c. Optimale aansluiting onderwijs —arbeidsmarkt en beschikbaarheid van voldoende geschoold personeel (kwantitatief);
 - d. Kenniscreatie, -overdracht en netwerkontwikkeling;
 - e. Ontwikkeling van innovatieve concepten en oplossingen, businessmodellen of ondernemingsvormen, en productmarkt/functie-combinaties.
4. Creëren van reuring: Versterken van de uitstraling, beleving en aantrekkelijkheid van winkelgebieden;
5. Professionaliseren en promotie: Profileren en duidelijke positionering van winkelgebieden:
 - a. Het promoten van het unieke vestigingsmilieu van de Friese winkelvormen om nieuwe concepten en formules aan te trekken.

Relatie met planinitiatief

Prioriteit binnen deze aanpak is het terugdringen van leegstand en aan de andere kant de centrumfunctie goed aansluiten op de maatschappelijke behoeften. In Noardburgum en aangrenzende dorpen binnen is de leegstand laag en zal de ontwikkeling van de Poiesz in Noardburgum niet leiden tot meer leegstand. De toevoeging van een supermarkt in Noardburgum zorgt wel voor een positief impuls op het gebied van leefbaarheid en voorzieningenaanbod.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Structuurvisie Tytsjerksteradiel (2010)

De Structuurvisie Finster op romte geeft de toekomstvisie van Tytsjerksteradiel tot het jaar 2020. Wat willen ze in 2020 zien als er door Tytsjerksteradiel wordt lopen? De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen voor de inrichting van de gemeente weer. Dat betekent dat gebiedsgericht is gekeken en niet meer dorpsgericht. Naast de gebiedsgerichtheid is er naar een aantal thema's gekeken: Wonen, Voorzieningen, Werken, Recreatie en Toerisme, Infrastructuur, en Landschap en Omgeving. Duurzaamheid krijgt binnen al deze thema's aandacht.

Op het gebied van voorzieningen streeft de gemeente ernaar om, vanuit het oogpunt leefbaarheid, voorzieningen te behouden voor kleine dorpen. Pas wanneer een commerciële voorziening niet meer haalbaar is wordt gekeken naar concentratie van voorzieningen in de grotere kernen als Hurdegaryp, Gytsjerk/Oentsjerk en Burgum.

Relatie met planinitiatief

De gemeente streeft naar concentratie in de grotere kernen. Om de leefbaarheid in de kern Noardburgum echter te behouden en zelfs te versterken is de komst van een supermarkt een gewenste ontwikkeling. Uit de kwantitatieve analyse is gebleken dat de toevoeging van een supermarkt in Noardburgum haalbaar is. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de structuurvisie.

4.3 Conclusie: locatieafweging in relatie tot beleidskader

Het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is gericht op concentratie van het detailhandelsaanbod. Met de verschillende beleidskaders wordt nagestreefd de bestaande detailhandelsstructuur te behouden en leefbaarheid in kernen te versterken.

Zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid is gericht op versterking van de detailhandelsstructuur door clustering en concentratie van detailhandel in de kernwinkelgebieden. Met het gemeentelijk beleid worden voorzieningen geclusterd in de hoofdkernen van de gemeente. Daarnaast is het doel van zowel de provincie als de gemeente om de leefbaarheid in kernen in stand te houden, te verbeteren door voor goede voorzieningen te zorgen. Door de toevoeging van een supermarkt met beperkt oppervlak wordt de leefbaarheid in Noardburgum verbeterd zonder afbreuk te doen aan de gemeentelijke detailhandelsstructuur. Hiermee wordt de detailhandelsstructuur in stand gehouden.

Door de lage leegstandscijfers in de gemeente Tytsjerksteradiel, zorgt de toevoeging van een nieuwe winkel niet voor de vergroting van de leegstand. Er is voor een moderne supermarkt van circa 850 m² BVO geen beschikbare ruimte in het bestaande aanbod.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling van Poiesz aansluit bij de relevante beleidskaders.

5. CONCLUSIE

In deze rapportage is de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan de gewenste realisatie van Poiesz in beeld gebracht. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Noardburgum heeft momenteel geen dagelijks winkelaanbod. De inwoners moeten voor hun boodschappen uitwijken naar de omliggende kernen. Met full-servicesupermarkt Poiesz kan een volledig aanbod voor de inwoners van Noardburgum worden gerealiseerd zodat ook in de eigen kern boodschappen gedaan kunnen worden. Op die manier wordt voorzien in versterking van het voorzieningenaanbod. Op basis van de distributieplanologische marktberkening worden daarnaast geen onaanvaardbare effecten verwacht op de supermarktstructuur in het verzorgingsgebied.

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidsuitgangspunten van de provincie en gemeente. Met het toevoegen van een supermarkt op een goed bereikbare locatie, wordt voorzien in de bereikbaarheid van voorzieningen. Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de leefbaarheid in Noardburgum.

Geconcludeerd wordt dat er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling van Poiesz. Met de herontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

