

Sneek



Toetsing vergroting AH en
vestiging Jumbo

Sneek

Toetsing vergroting AH en vestiging Jumbo

Opdrachtgevers: Gemeente Súdwest-Fryslân
Projectnummer: 0816.323
Datum: 21-9-2016

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

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Gegevens planontwikkeling	5
3	Ladder duurzame verstedelijking	8
4	Toetsing criteria gemeente	11
5	Conclusies	17

1 Inleiding

Sneek is de hoofdkern van de gemeente Súdwest-Fryslân, gelegen in het zuidwesten van Friesland.

Het college van B&W heeft enige tijd geleden ingestemd met een nieuw toetsingskader voor supermarktiniciatieven, als aanscherping op het geldende detailhandelsbeleid. Op basis van dit kader, dat in nauwe samenwerking met de supermarktondernemers in de gemeente tot stand gekomen is, gaat de gemeente nieuwe initiatieven van supermarkten toetsen. Aan de hand van een aantal vastgelegde criteria zal deze toetsing plaatsvinden door een onafhankelijke partij. Daarvoor hebt u ons nu benaderd.

Op dit moment ligt er een tweetal concrete verzoeken voor toetsing van supermarktplannen. Het ene betreft de vergroting van de AH-supermarkt in de wijk Stadsfenne te Sneek. Het andere is een verzoek tot nieuwbouw van een Jumbo-supermarkt op het zogenaamde Flexa-terrein aan de Oppenhuizerweg te Sneek. De ruimtelijke toets is inmiddels positief verlopen voor beide plannen, waarna nu de overige toetsingsaspecten uitgevoerd kunnen worden. U hebt ons verzocht hiervoor een offerte uit te brengen.

Vraagstelling

Op basis van voorgaande zijn de volgende onderzoeksvragen opgesteld:

1. Hoe verhouden de plannen zich ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking?
2. Voldoen de plannen van AH en Jumbo aan de vastgestelde criteria ten aanzien van met name de verzorgingsstructuur? Hierbij beoordelen we de plannen op de drie gemeentelijke uitgangspunten.

Werkwijze

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

2. Gegevens planontwikkeling

In de *noordoostelijke* wijk Stadsfenne is al jaren een supermarkt van AH gevestigd. De ondernemer van deze supermarkt wil graag uitbreiden. Aan de *zuidoostelijke* kant van het centrumgebied van Sneek was jarenlang de fabriek van Flexa gevestigd. Na vertrek van de fabriek is dit terrein ingericht als parkeerterrein voor het centrumgebied. Op deze locatie wil Jumbo graag een supermarkt met parkeerplaatsen realiseren. Op onderstaande kaart staan beide locaties aangegeven. We zullen achtereenvolgens beide plannen iets uitgebreider bespreken.

Kaart 1 Ligging supermarkten in Sneek



Bron: Google, bewerkt door Broekhuis Rijs Advisering

Vergroting AH

De supermarkt van AH ligt in de wijk Stadsfenne; de winkelvloeroppervlak (wvo) van de huidige supermarkt is nu ongeveer 1.600 m². Inpandig is tevens een vestiging van Gall&Gall aanwezig. Op de verdieping bevinden zich sociale ruimtes. Aan de voor- en zijkant van de supermarkt liggen ca. 85 parkeerplaatsen; tevens wordt gebruik gemaakt van een aan de overzijde gelegen terreintje van de kerk.

De huidige planvorming gaat uit van een vergroting in noordelijke richting. In totaal gaat het om een vergroting van het huidige 2.737 m² bruto vloeroppervlak (bvo) naar 3.764 m² bvo. Dit betekent dat de wvo kan toenemen tot ongeveer 2.450 m². Per saldo komt er (voor de klant zichtbaar) zo'n 850 m² wvo bij.

Kaart 2 Uitbreiding AH



Bron: Google Maps, bewerkt door Broekhuis Rijs Advisering

De uitbreiding kan plaatsvinden door de aan de noordzijde gelegen groenstrook en een viertal woningen bij de winkel te betrekken. De aanwezige verbinding voor fietsers en voetgangers tussen de Zijlroede en de Middelzeelaan zal worden opgewaardeerd. Ook de Middelzeelaan zelf zal aangepast worden. Tevens zal het aantal parkeerplaatsen verder uitgebreid kunnen worden.

Nieuwe vestiging Jumbo

De Oppenhuizerweg is een belangrijke toegangsweg naar het centrum van Sneek, vanuit het zuidoosten. De projectlocatie voor de vestiging van een Jumbo ligt op loopafstand van het centrum; het terrein wordt nu benut als parkeerterrein voor het centrum.

Kaart 3 Locatie Jumbo



Bron: Google Maps, bewerkt door Broekhuis Rijs Advisering

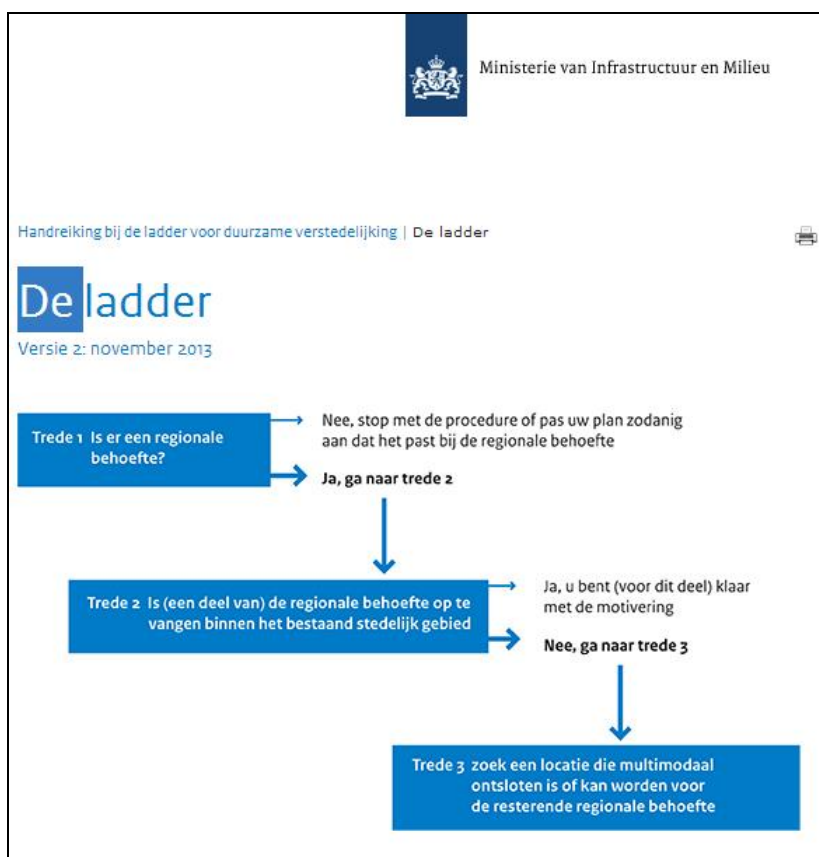
In het verleden was op deze locatie de Flexafabriek gevestigd. Sinds 2007 is men bezig om dit voormalige industriegebied te herontwikkelen. Het terrein grenst direct aan het Zomerrak/de Houkesloot.

De toekomstige Jumbo aan de Oppenhuizerweg zal volgens de huidige planning een bruto oppervlakte krijgen van 2.775 m², zodat een winkelvloeroppervlak van ca. 2.200 m² wvo gerealiseerd kan worden. Bovendien zullen zo'n 244 parkeerplaatsen op maaiveld aangelegd worden, en tevens 53 op de verdieping. Op het moment dat deze Jumbosupermarkt gerealiseerd en geopend kan worden, dan zal de huidige Jumbo aan het Normandiaplein gaan sluiten. Het betreft derhalve een verplaatsing van de Jumbosupermarkt. Hoewel de kans erop gering lijkt bestaat de mogelijkheid dat in het achterliggende pand aan het Normandiaplein opnieuw een supermarkt (van een andere formule) komt. Per saldo zal het winkelvloeroppervlak in theorie dus met 2.200 m² gaan toenemen, maar zal het in de praktijk naar verwachting om ongeveer 1.000 m² gaan.

3. 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. De ladder kent drie treden, die achtereenvolgens worden doorlopen.

De eerste trede gaat om het bepalen van de regionale vraag naar ruimte. Sneek kent een duidelijke winkelstructuur, waarbij het grootste aanbod zich bevindt in het kernwinkelgebied in het centrum, aangevuld met een winkelaanbod geconcentreerd in de wijken. Deze structuur is in de onlangs opgestelde structuurvisie voor Súdwest-Fryslân nogmaals bevestigd als gewenst.



De supermarkten in Sneek bevinden zich vooral rondom het centrum, in de schil. De Jumbo aan de Oppenhuizerweg komt hier ook te liggen, vanaf een andere schilloccatie. Het aanbod in de wijken bestaat in veel gevallen alleen uit een supermarkt. In Stadsfenne is de AH de enige supermarkt.

In hoofdstuk 4 wordt weergegeven dat de huidige en toekomstige AH dezelfde functie zullen vervullen. De vergroting is fors; de meeste wijkwinkels zijn kleiner in omvang. Niettemin blijft het een wijksupermarkt; hooguit zullen enkele 'extra' klanten vanuit de nieuwbouwlocaties hier naartoe komen. De vergroting behelst vooral een kwaliteitsslag. De vloerdruk is op dit moment erg hoog, waardoor bezoekers elkaar in de weg lopen. Men wenst vooral meer ruimte in de winkel te creëren, waarbij ook gedacht wordt aan de ouder wordende bevolking. Meer mensen komen tegenwoordig met een rollator of scootmobiel in de supermarkt; hiervoor zijn bredere gangpaden gewenst.

De distributie planologische berekening (zie hoofdstuk 4) laat zien, dat er voldoende draagvlak aanwezig is voor versterking van het dagelijkse aanbod. De wijk heeft behoefte aan een goede supermarkt, waarvoor de distributieve ruimte ook vrijwel aanwezig is. Hiermee is de regionale behoefte naar deze ruimte aangetoond.

Op dezelfde wijze kan ook de regionale behoefte voor de Jumbo aan de Oppenhuizerweg worden aangetoond. In Sperkhem en het zuidelijk deel van de binnenstad is geen supermarkt; de inwoners moeten grotere afstanden afleggen om bij een fullservice supermarkt te komen. Voor het zuidoostelijke regiogebied (Oppenhuizen) is dit de meest logische locatie voor een supermarkt.

Uit de rekensom in hoofdstuk 4 blijkt op basis van normcijfers dat de marktruimte in feite onvoldoende aanwezig is. Wanneer we er vanuit gaan dat door de grote omvang van de aanwezige supermarkten en de aanwezigheid van een viertal discounters de vloerproductiviteit gemiddeld in Sneek duidelijk lager ligt dan landelijk het geval is, en vooral ook de structuur niet verstoord wordt, kunnen we aangeven dat een uitbreiding verantwoord is.

Hiermee kunnen we concluderen dat er sprake is van een regionale behoefte voor zowel de vergroting van AH als de realisatie van de Jumbo.

Na de eerste trede positief te hebben beantwoord, volgt de tweede trede. Deze motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaande stedelijk gebied. De achterliggende gedachte bij deze vraag is vooral of hierdoor geen leegstaande ruimtes gaan ontstaan. De beoogde locatie voor de supermarkt van Jumbo gaat juist een open ruimte binnen het stedelijke gebied invullen. De verwachting is reëel dat de achterblijvende locatie aan het Normandiaplein weer tijdig ingevuld kan gaan worden, gezien de commerciële kracht van deze schillocatie. De kans op invulling van de locatie met opnieuw een supermarkt achten we evenwel gering. De uitbreiding van AH zal direct grenzend aan de huidige supermarkt plaatsvinden. Beide ontwikkelingen zullen binnen het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden.

Aangezien de projecten binnen het bestaand stedelijk gebied gepland zijn, is de derde trede (zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte) niet aan de orde. Niettemin is het zo, dat met de uitbreiding van AH ook de Middelzeelaan zelf verbeterd gaat worden. De geplande supermarkt van Jumbo komt aan een belangrijke toegangsweg van Sneek te liggen. Beide supermarkten worden prima ontsloten.

Geconcludeerd kan worden dat de planvorming voor de supermarkten voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4. Toetsing criteria gemeente

4.1 Kracht kernwinkelgebied

Nieuwe initiatieven in de gemeente Súdwest-Fryslân mogen geen afbreuk doen aan de kracht van de kernwinkelgebieden van de betreffende kern. Sneek heeft een echt historische binnenstad met veel trekkers in de niet-dagelijkse sector. In de binnenstad is met name het modische aanbod geconcentreerd, zodat het accent duidelijk op het shoppen ligt.

De supermarkten liggen in de schil rondom de binnenstad (zie ook kaart 1); in de binnenstad is onvoldoende ruimte aanwezig voor de omvang van een moderne supermarkt. Aan het Boschplein – aan de zuidzijde van het centrum – zijn een Poiesz en een Aldi gevestigd. Deze twee supermarkten zijn nog relatief nieuw en goed bereikbaar vanuit vooral het zuiden. Zij vervullen tevens een wijkfunctie voor de wijken ten oosten en westen van de Lemmerweg. Aan de westzijde van het centrum, aan het Antoniusplein, is een vestiging van AH gelegen. Aan de noordzijde is er de combinatie van een Aldi met een Jumbo (voormalige C1000), aan het Normandiaplein. Deze Jumbo zal hier gaan sluiten op het moment dat de Jumbo aan de Oppenhuizerweg kan gaan openen.

Verder zijn in de diverse wijken supermarkten gevestigd. Hiervan is de AH in de wijk Stadsfenne er één. De huidige supermarkt in de Stadsfenne, maar ook de toekomstige, heeft primair een functie voor de eigen wijk, en deels voor de aangrenzende wijken.

Het kernwinkelgebied zal geen hinder ondervinden van de realisatie van de vergroting van AH. Het kernwinkelgebied haalt haar aantrekkingskracht vooral uit het gedifferentieerde niet-dagelijkse aanbod, in combinatie met overige functies, zoals horeca. De AH daarentegen is een solitaire foodaanbieder in een woonwijk.

In feite is dat ook het geval met de toekomstige Jumbo aan de Oppenhuizerweg. Deze zal net als de andere genoemde supermarkten aan het Boschplein, Normandiaplein en Antoniusplein in de schil rondom het centrum liggen. In de Detailhandelsstructuurvisie van de gemeente Súdwest-Fryslân is aangegeven, dat de verbinding met het kernwinkelgebied goed op orde moet zijn en dat de parkeergelegenheid (als belangrijk bronpunt) voldoende is. Vanaf de Oppenhuizerweg is de verbinding met de binnenstad goed en zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig en/of te realiseren. De parkeersituatie zal bij de toekomstige Jumbo aan de Oppenhuizerweg veel beter geregeld kunnen worden dan op dit moment bij de Jumbo aan het Normandiaplein. De toekomstige solitaire supermarkt van Jumbo op een schillocatie zal derhalve het kernwinkelgebied kunnen ondersteunen, zoals dat ook gebeurt op de andere schillocaties.

4.2 Verzorgingsstructuur

De gemeente Súdwest Fryslân telde per 1 januari 2016 ruim 84.000 inwoners; Sneek – de grootste kern - telde 33.695 inwoners (bron: CBS). Volgens de prognoses van het PBL/CBS zal het inwonertal van de gemeente nog tot ongeveer 2027 blijven toenemen, waarna een daling geprognoseerd wordt. Het aantal huishoudens zal nog wel langer blijven groeien. De toename van inwonertal vindt vooral plaats in de hoofdkernen; het landelijke gebied laat krimp van de bevolking zien.

Sneek zal derhalve de komende tijd een lichte groei van het inwonertal laten zien. De nieuwbouw van Sneek zal vooral aan de noord-noordwestzijde van Sneek en aan de oostzijde plaatsvinden. Het gaat dan om wijken als Harinxmaland en Houkepoort.

De gemeente Súdwest-Fryslân vindt het belangrijk dat sprake is van een ruimtelijk gebalanceerde verzorgingsstructuur. Ze wensen bij voorkeur een supermarkt in elke wijk van enige omvang, zodat iedere inwoner een goed dagelijks aanbod heeft op loop- en fietsafstand. Dit aanbod dient op wijkverzorgend niveau te functioneren, en niet wijk-overstijgend.

Verzorgingsgebied AH Stadsfenne

De AH ligt in de wijk Stadsfenne; hier wonen 3.060 mensen. Direct ten zuiden van Stadsfenne ligt 'omgeving Leeuwarderweg' (810 inwoners), waar verder geen voorzieningen aanwezig zijn. Voor deze wijk vervult de AH ook een functie, evenals voor de wijk De Domp, ten zuidoosten van de supermarkt. In deze wijk (met 1.925 inwoners) is geen supermarkt aanwezig. Gezien de structuur van de wegen zullen inwoners grotendeels op de AH in Stadsfenne georiënteerd zijn. Inwoners van Het Eiland (1.365 inwoners) zullen meer op het Normandialein gericht zijn.

Ten westen van Stadsfenne ligt de wijk Zwetteplan. In deze wijk is een supermarkt van Aldi gevestigd; deze discounter bezoekt de consument vaak naast een fullservicesupermarkt. Daarvoor komen zowel de AH in Stadsfenne, de Poiesz in de wijk Noorderhoek als de schilsupermarkten in beeld. De wijk Zwetteplan telt 2.045 inwoners.

De inwoners van de nieuwe wijken Harinxmaland en Houkepoort krijgen geen eigen supermarkt in de wijk, daarvoor is de omvang te gering. Voor beide wijken geldt, dat de AH op relatief korte afstand is gelegen, en mogelijk voor deze wijken dus een functie zal gaan vervullen. Daarnaast kunnen deze inwoners (met name van Harinxmaland) ook eenvoudig bij de Poiesz in de Noordoosthoek terecht.

In feite vervult de AH in Stadsfenne een verzorgende functie voor de noord/noordoostelijke wijken van Sneek; een gebied met ongeveer 7.900 inwoners (Stadsfenne, Leeuwarderweg, De Domp, Zwetteplan, Loënga). Het primaire verzorgingsgebied bestaat uit Stadsfenne, Leeuwarderweg en De Domp (5.800 inwoners). Met de vergroting zal hierin geen verandering optreden. De ligging van de supermarkt in de wijk speelt hierbij ook een belangrijke rol. Mede om deze reden zal de uitbreiding van AH weinig effect hebben op de schillocaties. Er zal sprake zijn van gezonde concurrentie, maar de wijkfunctie van de AH in Stadsfenne zal bovenliggend zijn. De dichtstbij de AH liggende schillocatie is het Normandiaplein. Voor het niet-dagelijks winkelaanbod zal geen enkel effect optreden; ook voor de Aldi zullen nauwelijks effecten optreden, aangezien de discounter in een ander marktsegment opereert. De concurrentie met de Jumbo zal gaan toenemen; maar deze gaat immers bij voorkeur verhuizen naar de Oppenhuizerweg, en neemt dan een andere schillocatie in. Voor het combinatiebezoek met het kernwinkelgebied zal de uitbreiding van AH geen negatief effect hebben. Naar verwachting zal het bronpunt juist in kracht toenemen, wanneer de Jumbo naar de Oppenhuizerweg gaat. De druk op het parkeerterrein zal gaan afnemen, waardoor meer ruimte ontstaat voor centrumbezoekers.

Verzorgingsgebied Jumbo-Oppenhuizerweg

Voor de toekomstige situatie van de Jumbo aan de Oppenhuizerweg ligt de situatie iets anders, omdat het hier niet om een wijksupermarkt maar om een supermarkt in de schil gaat. Niettemin zal ook deze supermarkt een primaire functie vervullen voor de direct aangrenzende wijken. Dan gaat het met name om Sperkhem en de binnenstad van Sneek. Hier wonen samen bijna 4.000 inwoners. Iets zuidelijker langs de Oppenhuizerweg is een Lidl gevestigd; de supermarkten van Lidl (discounter) en Jumbo (full service) vullen elkaar goed aan. Door de ligging in de schil en aan een belangrijke toegangsweg naar het centrum van Sneek zal deze supermarkt ook een functie gaan vervullen voor overige delen van Sneek en het omliggende gebied. De Jumbo en Lidl liggen aan de zuidoostelijke toegangsweg, Aldi en Poiesz (Boschplein) aan de zuidkant van het centrum, AH (Antoniusplein) aan de westzijde, en Jumbo met Aldi (straks waarschijnlijk alleen Aldi) aan de noordzijde (Normandiaplein). In bijna alle schillocaties zal dan sprake zijn van een combinatie van een discounter met een fullservicesupermarkt. Vooral voor inwoners van Oppenhuizen en Uitwellingerga is deze nieuwe supermarkt goed bereikbaar.

De realisatie van deze Jumbo zal derhalve geen afbreuk doen aan de dagelijkse voorzieningenstructuur in Sneek. In feite betreft het een verplaatsing van Jumbo van de ene schillocatie naar de andere. Bovendien krijgt de wijk Sperkhem op kortere afstand een supermarkt.

Om te beoordelen of er al dan niet voldoende vraag is naar de supermarkten in de beide wijken, kan ook nog een distributie planologische analyse worden uitgevoerd. In de tabellen op deze en de volgende pagina laten we dit zien, zowel voor Stadsfenne apart als voor geheel Sneek. Hierbij gaan we uit van de meest recente kengetallen, die door Panteia – in navolging van het Hoofdbedrijfschap voor de Detailhandel (HBD) – voor 2015 zijn geraamd op basis van gegevens van het CBS en Locatus.

Bij de gemiddelde omzet per hoofd is rekening gehouden met het inkomensniveau in de gemeente. Ook het kengetal voor de vloerproductiviteit is geactualiseerd. Voor dit kengetal gaan we 5% onder het landelijk gemiddelde zitten; in het noorden ligt het kostenniveau namelijk veelal lager dan gemiddeld.

AH-STADSFENNE	Dagelijkse goederen
Detailhandelsomzet per hoofd	€ 2.652
Inwoners primair verzorgingsgebied	5.795
Koopkrachtbinding (%)	80%
Omzet verzorgingsgebied	€ 12.3 mln.
Toevloeiing koopkracht (%)	30%
Omzet toevloeiing	€ 5.3 mln.
Totale omzet	€ 17.6 mln.
Vloerproductiviteit	€ 7.856
Potentieel winkelaanbod m ²	2.236
Aanwezig winkelaanbod m ²	1.600
Ruimte in markt	636

De koopkrachtbinding (de mate waarin bewoners in hun eigen wijk blijven voor hun boodschappen) schatten we in op een niveau van 80%; dit ligt vrijwel op het gemiddelde van kernen of wijken van deze omvang. De toevloeiing van koopkracht vanuit de rest van Sneek en de direct aangrenzende regio naar Stadsfenne zal naar verwachting op ongeveer 30% liggen. Dit ligt iets hoger dan gemiddeld, maar gezien de omvang van het bevolkingspotentieel in Sneek en de regio, en gezien de kracht van de supermarkt en de toekomstige nieuwbouw zal dit een reëel percentage zijn.

Uiteindelijk resulteert op dit moment nog een ruimte in de markt van ruim 600 m². Hierbij gaat het niet om de exacte getallen, maar om een indicatie van de mogelijkheden. Deze rekensom komt niet geheel uit op de gewenste 850 m² wvo extra voor de AH. Desalniettemin is een groei met 850 m² wvo verantwoord omdat de vloerproductiviteit van de nieuwe supermarkt lager ligt dan het gemiddelde waarmee gerekend is. Immers, hoe groter een supermarkt, hoe lager gemiddeld de vloerproductiviteit is.

Voor de realisatie van de Jumbo aan de Oppenhuizerweg kijken we naar de verzorgingsstructuur van heel Sneek. Het gaat hier om een supermarkt met een functie voor de eigen wijk en het centrumgebied, maar ook voor de rest van Sneek en de regio. Bij de rekensom maken we voor de koopkrachtbinding en –toevloeiing gebruik van de uitkomsten van het koopstromenonderzoek uit 2007. De koopkrachtbinding voor Sneek bleek toen op 97% te liggen. We gaan er vanuit, dat hierin geen wezenlijk verschil is opgetreden omdat sindsdien het aanbod niet verzwakt is. De toevoeiing lag op 21%. We gaan er nu vanuit, dat deze nog altijd relatief hoog ligt; we schatten deze nu in op 20%, waarbij we rekening houden met het toerisme.

SNEEK	Dagelijkse goederen
Detailhandelsomzet per hoofd	€ 2.652
Inwoners primair verzorgingsgebied	33.695
Koopkrachtbinding (%)	97%
Omzet verzorgingsgebied	€ 86.7 mln.
Toevoeiing koopkracht (%)	20%
Omzet toevoeiing	€ 21.7 mln.
Totale omzet	€ 108.4 mln.
Vloerproductiviteit	€ 7.856
Potentieel winkelaanbod m ²	13.793
Aanwezig winkelaanbod m ²	15.051
Ruimte in markt	-1.258

Uit deze rekensom, op basis van algemene normgetallen, komt naar voren dat het aanbod aan supermarkten op dit moment voldoende is, zelfs iets aan de ruime kant. Bij het gebruik van de normgetallen willen we wel een kanttekening maken. De aanwezige supermarkten in Sneek zijn relatief groot in oppervlakte; deze grotere supermarkten hebben veelal een lagere vloerproductiviteit. Datzelfde geldt voor discounters, waarvan er 4 aanwezig zijn in Sneek. In de praktijk zal naar onze verwachting de gemiddelde vloerproductiviteit van de supermarkten waar mee gerekend moet worden in Sneek lager liggen dan het landelijk gemiddelde. Het *aantal* supermarkten in Sneek wijkt ook niet af van wat ‘normaal’ en gemiddeld is voor kernen van deze omvang. Omdat in het geval van Jumbo sprake is van een verplaatsing zal het aantal supermarkten ook niet of nauwelijks (geringe kans op nieuwe supermarkt op Normandialein) verder toenemen. De structuur in Sneek is een duidelijke, zonder supermarkten op onlogische en daardoor verstorende locaties.

Per saldo zal naar onze inschatting de verzorgingsstructuur van Sneek dan ook geen geweld worden aangedaan; deze blijft volledig intact. Het betekent wel, dat de concurrentiestrijd feller zal worden (zeker bij een extra

supermarkt op het Normandiaplein), en dat de ondernemers ook goed op hun kostenstructuur moeten letten. Maar tot ontwrichting zal dit geen aanleiding geven, juist vanwege de goede structuur in Sneek.

4.3 Risico op structurele leegstand

Het derde criterium betreft het al dan niet ontstaan van leegstand door de realisatie van de gewenste projecten. De gemeente wenst geen structurele (winkel)leegstand elders in de wijken of in het centrum van Sneek. Het betreft hier in het geval van de AH geen verplaatsing. Bij de uitbreiding van de AH tracht men zo economisch mogelijk met de ruimte om te springen. Bij de Jumbo zal wel sprake zijn van verplaatsing. Het Normandiaplein is evenwel een plek, die goed in de markt zal liggen. Het is een locatie vlakbij het centrum, met parkeergelegenheid voor de deur. De eigenaar zal deze ruimte graag weer willen verhuren; op dit moment in de planfase is het nog te vroeg om hier concrete stappen te kunnen zetten. In het geval van de locatie van de nieuwe Jumbo is juist sprake van invulling van een plek waar in het verleden een fabriek zat. Het betreft een definitieve invulling van een open plek vlakbij de binnenstad. Het risico op leegstand ligt op de plek van het Normandiaplein niet voor de hand.

5. Conclusies

- In Sneek is op dit moment sprake van een tweetal projecten op het gebied van supermarkten. Het eerste is een vergroting van de AH in Stadsfenne naar 2.400 m² wvo; het tweede is de nieuwvestiging van een Jumbo-supermarkt aan de Oppenhuizerweg. Deze supermarkt zal ongeveer 2.200 m² wvo groot worden; gelijktijdig zal dan de Jumbo aan het Normandiaplein (1.260 m² wvo) gaan sluiten.
- De uitbreiding van de AH-supermarkt en de vestiging van de Jumbo geven in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking geen aanleiding tot problemen. De eerste stap van de Ladder voor duurzame verstedelijking betreft de regionale behoefte. Een belangrijk onderdeel van de beantwoording is of de bestaande structuur in gevaar komt. Daarvan is geen sprake. Wanneer we daarnaast de regionale behoefte middels een distributieplanologisch onderzoek verder onderbouwen, blijft deze voor beide projecten aanwezig; de te verwachten lagere vloerproductiviteit dan landelijk speelt hierin een belangrijke rol. De marktruimte is beperkt, de concurrentie zal verder toenemen, maar de structuur zal niet ontwricht worden.
- Hierna volgt de tweede trede met de vraag of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Ook deze vraag kan positief beantwoord worden. Na een positieve beantwoording van deze trede hoeft de derde trede (die evenmin tot problemen zou leiden) niet beantwoord te worden.
- De beide initiatieven passen binnen de drie gemeentelijke uitgangspunten, waaraan ze getoetst dienen te worden. Het eerste is dat de initiatieven geen afbreuk mogen doen aan de kracht van het kernwinkelgebied van Sneek. Daaraan voldoen beide initiatieven.
- Ten tweede mogen de projecten geen afbreuk doen aan de dagelijkse verzorgingsstructuur. De dagelijkse verzorgingsstructuur in Sneek is duidelijk in opzet. Naast supermarkten in de schil rondom de binnenstad zijn supermarkten in de wijken aanwezig. De AH in de wijk Stadsfenne vervult nu en ook na de vergroting dezelfde wijkfunctie. De Jumbo aan de Oppenhuizerweg komt te liggen aan een invalsweg voor de binnenstad, in de schil. Naast een wijkfunctie zal deze ook een functie gaan vervullen voor de binnenstad, de regio en overige wijken. De functie van deze Jumbo (aangevuld met Lidl aan dezelfde weg) is vergelijkbaar met de

Poiesz/Aldi aan het Boschplein, de AH aan het Antoniusplein en de Jumbo/Aldi aan het Normandiaplein.

- Het derde criterium van de gemeente betreft het voorkomen van ongewenste structurele leegstand. Leegstand zal bij de realisatie van het AH-project niet ontstaan. De Jumbo zal gevestigd worden op een locatie waar in het verleden een fabriek was; in feite wordt hier een 'open' plek opgevuld. In theorie bestaat de kans, dat de ruimte van de huidige Jumbo aan het Normandiaplein leeg komt te staan. De verwachting is dat dit geen structurele situatie zal zijn.
- Het plan voor de vergroting van AH en vestiging c.q. verplaatsing van de Jumbo voldoen derhalve aan zowel de eisen vanuit de Ladder als aan de uitgangspunten zoals die door de gemeente zijn opgesteld.