
SNEEK HARINXMA- LAND FASE 2A4

Ladderonderbouwing

26 juli 2023

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	26 juli 2023
PROJECT PROJECTLEIDER	Sneek, Harinxmaland fase 2A4
OPDRACHTGEVER	Gemeente Súdwest-Fryslân
AUTEUR STATUS	Concept



SAMENVATTING

1.1 Opgave

In 2010 is er gestart met de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Harinxmaland in Sneek. Ten oosten van de spoorlijn is al de eerste fase van Harinxmaland tot ontwikkeling gebracht. Nu wordt aan de andere kant van de spoorlijn fase twee gerealiseerd. Onderdeel hiervan is fase 2A4. Deze fase voorziet in een buurthuis/ kinderdagverblijf, twee speciaalzaken, een supermarkt en 12 woningen. Dit wordt gerealiseerd in één gebouw met de daarbij benodigde parkeer- en groenvoorzieningen. Het plangebied is te zien in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Ligging plangebied fase 2A4.

Voor de ontwikkeling van de supermarkt geldt dat de Aldi aan de Hugo de Grootstraat wordt verplaatst naar het plangebied (zie figuur 1.2). Met de nieuwe winkel kan Aldi inspelen op de huidige behoefte van de consument, en daarnaast de nieuwe woonwijk voorzien van passende voorzieningen voor dagelijkse boodschappen.

Het gebied is onderdeel van het beeldkwaliteitsplan 'Sneek – Harinxmaland fase 2A'. Het nieuwe bestemmingsplan voor fase 2A4 moet nog worden opgesteld.



Figuur 1.2: Verplaatsing Aldi naar het plangebied fase 2A4 (bewerking Rho adviseurs).

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. Dat is hier niet het geval; het gaat hier om een (voormalige) agrarische locatie buiten de bebouwde kom waar een nieuw stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als een plan wordt aangemerkt 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. Het mogelijk maken van 12 of meer woningen en meer dan 500 m² voorzieningen wordt over het algemeen gezien als stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2017:1724). De maatschappelijke voorzieningen zijn reeds toegestaan in het geldende bestemmingsplan; detailhandel en wonen niet en overschrijven bovendien gestelde grenswaarden. Hier-voor dient de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden.

In totaal wordt in het te realiseren plan ruimte gemaakt voor het volgende programma:

- **Supermarkt en twee speciaalzaken:** omvang van circa 1.900 m² bvo incl. laden/lossen en personeelsruimtes). Hiervan is 1.500 m² bvo gereserveerd voor een supermarkt (incl. laden/lossen en personeelsruimtes), en twee speciaalzaken van elk 200 m² bvo. Deze functie wordt daarom aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.
- **Wonen:** In het plan zijn 12 woningen voorzien. Vier grondgebonden woningen (60 m²) en acht appartementen (80 m²). Deze functie wordt daarom aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.
- **Buurthuis/ kinderdagverblijf:** De beoogde functies zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Deze functie wordt niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.
- De **parkeer- en groenvoorziening** wordt gerealiseerd ten behoeve van de supermarkt en woningen en wordt hierdoor niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking dient doorlopen te worden en de behoefte aan de supermarktfunctie en de woningen moet worden aangetoond. Omdat er op de locatie een nieuw stedelijk gebied wordt gerealiseerd, is een motivering van de locatiekeuze noodzakelijk.

Hiermee beperkt zich de vraag voor dit onderzoek tot: **is er behoefte aan de beoogde, grotere supermarktfunctie en nieuwe woonfunctie?**

LEESWIJZER

In de navolgende hoofdstukken wordt de behoefte aan de beoogde functies beschreven.

- In hoofdstuk 2 wordt de behoefte aan de supermarkt beschreven.
- In hoofdstuk 3 wordt de behoefte aan de woningen uiteengezet.

Navolgend zijn hiervan de belangrijkste conclusies opgenomen.

1.2 Conclusie

DE KWANTITATIEVE BEHOEFTE IS AANGETOOND

Met de ontwikkeling van twee speciaalzaken en de verplaatsing van de Aldi aan de Hugo de Grootstraat krijgen de nieuwe inwoners van de wijk Harinxmaland een passende dagelijkse voorziening dichtbij huis én wordt de huidige supermarktstructuur behouden. Sneek heeft een regionale verzorgingsfunctie, waar een supermarkt aan de rand van de stad en dicht bij de doorgaande weg op kan inspelen.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de grote woningbehoefte. In Sneek is het niet mogelijk om de totale woningbehoefte binnenstedelijk te realiseren.

DE ONTWIKKELING HEEFT KWALITATIEVE MEERWAARDE

De nieuwe woonwijk Harinxmaland wordt aan de rand van de stad ontwikkeld. Er zijn nog geen voorzieningen aanwezig (zoals een supermarkt en buurthuis) in het projectgebied. De beoogde ontwikkeling levert hier een bijdrage aan.

Tevens voegt het concept van Aldi – de enige harddiscounter in Nederland – iets toe aan het supermarktaanbod. De verplaatsing van Aldi naar Harinxmaland draagt bij aan de verzorgingsfunctie van Sneek in de Regio. Bovendien lost het ruimtelijke knelpunten van de bestaande supermarktlocatie op (o.a. onveilige verkeerssituatie en overlast).

DE BEOOGDE ONTWIKKELING PAST NIET BINNEN DE BESTAANDE LEEGSTAND EN IS BELEIDSMATIG WEN-SELIIK

Uit onderzoek is gebleken dat de beoogde ontwikkeling niet te realiseren is door het her-invullen van leegstaande panden; Deze bevinden zich niet op de juiste locatie. De Aldi zal worden verplaatst naar de beoogde ontwikkellocatie. Het huidige filiaal aan de Hugo de Grootstraat zal passend worden herbestemd, waardoor leegstand wordt voorkomen. De ontwikkeling past zowel binnen provinciale als gemeentelijke beleidskaders. De ontwikkeling gaat daarmee uit van zorgvuldig ruimtegebruik.

De conclusie is derhalve dat er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling en dat met de herontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

INHOUD

Samenvatting	3
1.1 Opgave	3
1.2 Conclusie	5
2. Behoeftesupermarkt en speciaalzaken	7
2.1 Kwantitatieve behoefte	7
2.1.1 Benchmarkanalyse winkelaanbod	7
2.1.2 Uitgangspunten distributieplanologische marktanalyse	8
2.1.3 Distributieplanologische analyse	10
2.2 Kwalitatieve behoefte	11
2.2.1 Meerwaarde van de beoogde ontwikkeling	11
2.2.2 Meerwaarde formule voor het winkelaanbod	12
2.2.3 Conclusie	14
2.3 Locatie-afweging in relatie tot beleid	14
2.4 Conclusie behoefte supermarktfunctie	18
3. Behoeftewoningen	19
3.1 Beschrijving behoefte	19
3.1.1 Strategie woningbouw 2020-2030	19
3.1.2 Woononderzoek 2018	19
3.1.3 Woonvisie Súdwest-Fryslân 2017-2022 en Afwegingskader Woningbouw	20
3.1.4 Woningbouwprogramma 2020-2030	20
3.2 Motivering locatiekeuze	20
3.3 Conclusie	20

2. BEHOEFTE SUPERMARKT EN SPECIAALZAKEN

- In dit hoofdstuk wordt de behoefte aan de verplaatsing van de Aldi beschreven aan de hand van de volgende analyses:
- een analyse van de kwantitatieve behoefte in de vorm van een benchmarkonderzoek en een distributieplanologisch onderzoek (dpo);
 - een analyse van de kwalitatieve behoefte in het verzorgingsgebied;
 - een toetsing aan het vigerende (detailhandels)beleid in de gemeente Súdwest-Fryslân en de provincie Friesland.

In Harinxmaland is 1.900 m² bvo detailhandel in dagelijkse goederen voorzien. Op basis van bvo/wvo verhouding van 100:80 komt dit neer op circa 1.500 m² wvo. Uitgangspunt in deze analyse is dat de Aldi aan de Hugo de Grootstraat wordt verplaatst naar de beoogde ontwikkellocatie.

2.1 Kwantitatieve behoefte

2.1.1 Benchmarkanalyse winkelaanbod

Een eerste globaal beeld van de functie en het functioneren van het winkelaanbod in een kern is te herleiden uit een vergelijking van het aanwezige winkelaanbod met het gemiddelde winkelaanbod in kernen met een vergelijkbaar inwonertal in Nederland (de benchmark).

In tabel 2.1 is het winkelaanbod in de dagelijkse goederensector in de kern Sneek weergegeven, op basis van het verkooppuntenbestand van Locatus (peildatum: 26 juli 2023). De branchegroep 'Dagelijkse Goederen' bestaat uit de hoofdbranches 'Levensmiddelen' (supermarkten en voedingsspecialzaken) en 'Persoonlijke Verzorging' (drogisten en apotheken).

Tabel 2.1: Opbouw dagelijkse goederensector kern Sneek met m² winkelvloeroppervlak (wvo) (Locatus, 2023).

	Aantal winkels	Omvang (m² wvo)
levensmiddelen	50	15.082
supermarkten	11	12.442
Aldi	3	2.133
Albert Heijn	2	3.661
Jumbo	2	2.063
Lidl	1	1.461
Poiesz	3	3.124
specialzaken	39	2.640
persoonlijke verzorging	12	1.681
Totaal dagelijkse goederen	62	16.763

Het totale winkelaanbod in de dagelijkse goederensector in Sneek heeft een omvang van 16.763 m² wvo, verdeeld over 62 verkooppunten. Dit aanbod bestaat uit 11 supermarkten, 39 specialzaken en 12 verkooppunten in de branche 'persoonlijke verzorging'. De 11 supermarkten met een gezamenlijk omvang van 12.442 m² wvo nemen gezamenlijk ongeveer 74% van het totale winkelvloeroppervlak in de dagelijkse goederensector in.

In figuur 2.1 is de supermarktstructuur van Sneek weergegeven op een kaart. Het supermarktaanbod in Sneek bestaat uit zowel full-service supermarkten als (hard)discounters. De meeste supermarkten hebben een moderne omvang van 1.000 tot 1.500 m² wvo. Veruit de grootste is Albert Heijn (Middelzeelaan). Niet alle supermarkten hebben een moderne winkelmaat, met name de twee noordelijke vestigingen van Aldi (Normandiaplein en Hugo de Grootstraat) en de supermarkten ten zuiden van de N7 (Jumbo en Poiesz) zijn beperkt in omvang. Hier is komende jaren optimalisatie te verwachten.

De supermarkten in Sneek zijn vrij gelijkmatig over de kern verspreid; inwoners hebben altijd op korte afstand een supermarkt tot hun beschikking. Rondom het centrum liggen vijf supermarkten al dan niet geclusterd. De andere supermarkten liggen geleidelijk verspreid over de verschillende wijken, vaak gevestigd naast ondersteunende functies, zoals bakkers, bloemenwinkels en/of kleinschalige horeca.



Figuur 2.1: Supermarktstructuur Sneek (Locatus, 2023; bewerking Rho).

HISTORISCHE ONTWIKKELING

In lijn met het landelijke beeld is ook het winkelaanbod in de dagelijkse goederensector in Sneek aanzienlijk gegroeid: van 13.266 in 2010 naar 16.763 m² wvo nu (+21%). Het aantal vestigingen is nagenoeg gelijk gebleven (61 in 2010 t.o.v. 62 nu). Deze schaalvergroting wordt met name veroorzaakt door de groei van de supermarkten.

2.1.2 Uitgangspunten distributieplanologische marktanalyse

Om de ontwikkelingsmogelijkheden van de dagelijkse goederensector in te schatten is een distributieplanologische marktanalyse (dpo) uitgevoerd. Navolgend worden de uitgangspunten toegelicht.

BEVOLKING

Uit de Primos-prognose voor de gemeente Súdwest-Fryslân blijkt dat er de komende planperiode sprake zal zijn van een kleine daling van het aantal inwoners in de gemeente: van 90.330 inwoners (nu) tot 89.880 inwoners in 2030 (minus 0,1%). De verwachting is dat deze ontwikkeling ook op langere termijn in beperkte mate zal doorzetten: 89.180 inwoners tot 2050. Het aantal huishoudens groeit wel als gevolg van huishoudensverduunning.

De kern Sneek telt 34.840 inwoners (CBS, 2022). Het inwoneraantal van Sneek is de afgelopen 10 jaar juist gegroeid met ongeveer 3%, mede als gevolg van de nieuwbouw in Harinxmaland fase 1. Op kernniveau is geen bevolkingsprognose beschikbaar. Maar gezien de groei van afgelopen jaren en de voorzieningen nieuwbouw (o.a. Harinxmaland fase 2, het Perk en Houkepoort) is gerekend met twee scenario's: een 0-scenario en verwachte groei (+8%).

Met opmerkingen [JvV1]: Dit is met de assumptie dat Harinxmaland 1000 nieuwe woningen voorziet, en deze nu nog niet zijn opgenomen in de CBS-cijfers.

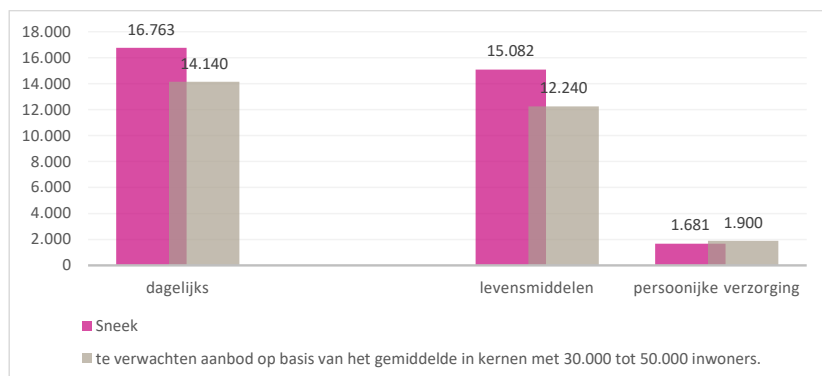
INKOMENS EN GEMIDDELE BESTEDING AAN DAGELIJKSE GOEDEREN

De gemiddelde jaarlijkse besteding aan dagelijkse goederen in Nederland bedraagt €2.723 per persoon (Notitie Omzetkengedaten 2023, gegevens over 2018-2022). Deze landelijke gemiddelde besteding moet echter gecorrigeerd worden voor de situatie in Sneek. Hiervoor wordt gekeken naar het gemiddelde inkomen van de bewoners van de kern. Het gemiddelde inkomen per persoon in Nederland is €29.200 per jaar (CBS, 2023; gegevens over 2021). Het gemiddelde inkomen in de gemeente Sneek ligt ongeveer 11% lager dan het Nederlands gemiddelde en bedraagt gemiddeld €26.000 per persoon per jaar.

Rekening houdend met een inkomenselasticiteit van 0,4 voor dagelijkse goederen wordt de gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen in de kern Sneek berekend. De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen in Sneek ligt ongeveer 4,5% lager dan het Nederlandse gemiddelde en bedraagt €2.600 per persoon per jaar.

WINKELAANBOD DAGELIJKSE GOEDEREN

Sneek beschikt over een dagelijks winkelaanbod van 16.763 m² (wvo). In figuur 2.2 wordt het huidige winkelaanbod in de dagelijkse goederensector in Sneek vergeleken met het te verwachten aanbod op basis van gemiddelden in kernen met 30.000-50.000 inwoners (de benchmark). Duidelijk is zichtbaar dat het huidige aanbod in Sneek hoger ligt dan wat te verwachten is op basis van de benchmark. Hierin valt op dat de branche 'Levensmiddelen' 23% hoger ligt dan verwacht, terwijl de branche 'Persoonlijke Verzorging' 12% lager ligt dan verwacht. Dit duidt op een regiofunctie: ook inwoners van omliggende kernen en toeristen zijn op het winkelaanbod in Sneek gericht.



Figuur 2.2: Vergelijking dagelijks winkelaanbod in Sneek met het te verwachten aanbod op basis van het landelijk gemiddelde voor kernen met 30.000-50.000 inwoners (bron: Locatus, 2023).

KOOPSTROMEN

Voor de distributieplanologische marktanalyse wordt gebruik gemaakt van het Koopstromenonderzoek Provincie Fryslân uit 2017. Voor de gemeente Súdwest-Fryslân is specifiek onderzoek uitgevoerd naar de kernen Sneek, Bolsward, Workum, Makkum en Heeg. In dit koopstromenonderzoek is de koopkrachtbinding in de dagelijkse goederensector in de kern Sneek geraamd op 92%.

Primair heeft het dagelijks winkelaanbod in Sneek een verzorgingsfunctie voor de eigen kern, maar er is ook een secundair marktgebied. Circa 25% van de omzet komt van buiten de eigen kern (koopkrachttoevoeiing). Dit is relatief hoog. De onderzoekers van Broekhuis Rijs geven hiervoor als verklaring: 'Het goede aanbod van supermarkten en het feit dat Sneek de hoofdkern van de gemeente is met een sterk niet-dagelijks aanbod speelt hier een belangrijke rol. Combinatiebezoek is eenvoudig te maken.'

Voor de komende planperiode (tot 2030) wordt uitgegaan van gelijkblijvende koopstromen. Als gevolg van bevolkingsgroei zal de omzet absoluut wel licht toenemen.

GEMIDDELDE VLOERPRODUCTIVITEIT

De gemiddelde winkelomzet per m² wvo in de sector dagelijkse goederen in Nederland bedraagt €8.025 (exclusief btw; Notitie Omzetkengetallen 2023, gegevens over 2018-2022). Op basis van het huidige aanbod en de omzetkengetallen is voor de kern Sneek de gemiddelde omzet per m² wvo (de vloerproductiviteit) berekend in de dagelijkse goederensector. Met €8.037 is dit nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde. Zie tabel 2 voor deze berekening.

Met de voorgenomen ontwikkeling in Harinxmaland neemt het supermarktaandeel toe, dat doorgaans een hogere gemiddelde omzet per vierkante meter heeft, wat ook leidt tot hogere een gemiddelde vloerproductiviteit van €8.055.

Tabel 2.2: Berekening gemiddelde vloerproductiviteit van het aanwezig dagelijks winkelaanbod in Sneek, 2023.

Kern Sneek	aanbod in m² wvo	gem. omzet per m² wvo	omzet
Supermarkt	12.442	€ 8.589	€ 106.864.338
Levensmiddelen speciaalzaak	2.640	€ 6.918	€ 18.263.520
Persoonlijke verzorging	1.681	€ 5.705	€ 9.590.105
Totaal aanwezig aanbod	16.763	€ 8.037	€ 134.717.963

OMVANG WINKELAANBOD

- **Jumbo in Zuid-Sneek:** De Jumbo aan de Molenkrite in de wijk Tinga (800 m² wvo) gaat verplaatsen naar het sportpark in de wijk Tinga. De omvang van de nieuw te realiseren supermarkt is beoogd op ongeveer 1.300 m² wvo. Het totale winkelaanbod neemt toe met 500 m² wvo.
- **Verplaatsing Aldi:** De Aldi aan de Hugo de Grootstraat (433 m² wvo) wordt verplaatst naar het plangebied in Fase 2A4. De omvang van de beoogde ontwikkeling is circa 1200 m² wvo. Het totale winkelaanbod neemt toe met 767 m² wvo.
- **Twee speciaalzaken:** Er is plek gereserveerd op de ontwikkellocatie voor twee nieuwe speciaalzaken van circa 320 m² wvo.

2.1.3 Distributieplanologische analyse

Op basis van bovenstaande gegevens is onderstaand distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd (tabel 2.3). Hierin is er ook rekening gehouden met de actuele supermarktplannen.

Het winkelaanbod in de dagelijkse goederensector in Sneek is op dit moment op orde, met onder meer 11 supermarkten die goed verspreid over de kern liggen en zich in verschillende (prijs)segmenten bevinden. Niet alle supermarkten in Sneek hebben een moderne maat, hier zal dus optimalisatie te verwachten zijn de komende jaren. Met de verplaatsing van de Aldi aan de Hugo de Grootstraat wordt de huidige supermarktstructuur behouden, waardoor alle inwoners op korte afstand een goed dagelijks aanbod hebben. Daarnaast kan Aldi met de nieuwe winkel van moderne omvang blijven inspelen op de behoefte van de consument. Het winkelaanbod wordt aangevuld met een ruim aanbod (vers)speciaalzaken.

Uit de benchmarkvergelijking blijkt dat het aanbod in de dagelijkse goederensector in Sneek groter is dan te verwachten is op basis van het gemiddelde in kernen met 30.000-50.000 inwoners. Dit duidt op een regionale verzorgingsfunctie, zoals ook wordt bevestigd door het Koopstromenonderzoek Provincie Fryslân uit 2017. Maar liefst 25% van de omzet komt van buiten de kern Sneek.

Uit de distributieplanologische marktanalyse blijkt dat het huidige dagelijks winkelaanbod 18% onder het landelijke gemiddelde functioneert. Dergelijk functioneren is niet ongebruikelijk, zoals blijkt uit verschillende onderzoeken. Het is een gebruikelijk beeld is dat minder centraal gelegen regio's een lagere vloerproductiviteit realiseren dan grote centraal gelegen regio's in Nederland (Randstad) waar over het algemeen de exploitatiekosten ook hoger liggen. Doordat de bevolkingsgroei de komende jaren niet of beperkt groeit is er geen sprake van een distributieve uitbreidingsruimte. Realisatie van een

boodschappenvoorziening in de nieuwe woonwijk Harinxmaland heeft een omzeteffect van -9% (bij gelijkblijvend inwoneraantal) tot -1% (bij verwachte groei o.b.v. woningbouwplannen).

Tabel 2.3: Distributieplanologisch marktonderzoek kern Sneek.

	2023	2030		bron
		Scenario 1: 0%	Scenario 2: +8%	
inwonertal marktgebied	34.840	34.840	37.637	CBS, 2023; prognose Primos 2023 + inschatting o.b.v. nieuwbouw
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.600	€ 2.600	€ 2.600	Omzetkengetallen, 2023; gegevens over 2018-2022
bestedingspotentieel	€ 90.580.000	€ 90.580.000	€ 97.850.000	
koopkrachtbinding (%)	92%	92%	92%	KSO Provincie Fryslân 2017
gebonden bestedingen €	€ 83.330.000	€ 88.330.000	€ 90.020.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	25%	25%	25%	KSO Provincie Fryslân 2017
koopkrachttoevloeiing €	€ 27.780.000	€ 27.780.000	€ 30.010.000	
totale omzet in marktgebied	€ 111.110.000	€ 111.110.000	€ 120.030.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. BTW)	€ 8.037	€ 8.055	€ 8.055	Omzetkengetallen, 2023; gegevens over 2018-2022
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	13.830	13.790	14.900	
omvang winkelaanbod (m² wvo) - Incl. Harinxmaland	16.763	18.350	18.350	Locatus, 2023
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 6.630	€ 6.060	€ 6.540	
omzetclaim marktgebied	€ 134.720.000	€ 147.810.000	€ 147.810.000	
omzet ten opzichte van het landelijk gemiddelde	-18%	-25%	-19%	
omzet ten opzichte van het huidig gemiddelde		-9%	-1%	

2.2 Kwalitatieve behoefte

Een stedelijke ontwikkeling kan conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking zowel op kwantitatieve argumenten, als op kwalitatieve argumenten onderbouwd worden. Hierbij is het van belang, zo blijkt uit jurisprudentie (Overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 9), dat de kwalitatieve onderbouwing moet gaan om kwalitatieve elementen van de voorziene stedelijke ontwikkeling zelf die zich onderscheiden ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkeling moet dus echt iets nieuws toevoegen.

2.2.1 Meerwaarde van de beoogde ontwikkeling

Het winkelpand van Aldi aan de Hugo de Grootstraat past niet meer binnen de eisen die de formule stelt aan haar panden; het is te klein. In de vervangende nieuwbouw kan een nieuwe, moderne supermarkt worden gerealiseerd. Met deze ontwikkeling kan een aantal knelpunten worden verbeterd:

- **Omvang van het pand:** Met de beoogde ontwikkeling kan een supermarkt van een moderne omvang worden gerealiseerd, aansluitend op de formule-uitgangspunten van Aldi, die op die manier economisch-duurzaam kan functioneren op de locatie. Op deze manier kan Aldi ook een optimaal assortiment bieden aan haar klanten.

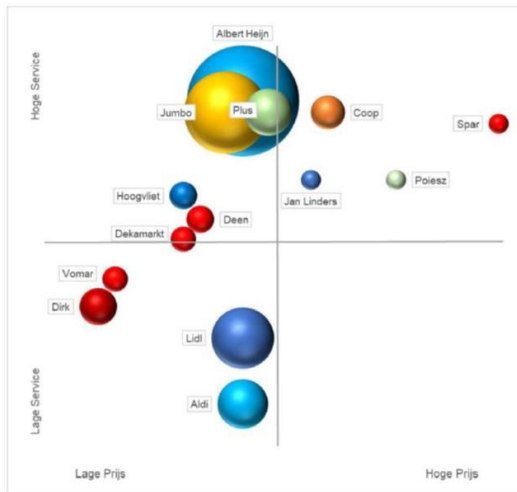
- **Duurzaamheid:** Aldi heeft met haar nieuwe formule-uitgangspunten meer aandacht voor een zo duurzaam mogelijke exploitatie van de winkel. De nieuwe winkels worden zo klimaatneutraal mogelijk ontwikkeld. De nieuwe winkels worden uitgerust met CO₂ warmte-terugwininstallatie. De winkel wordt verwarmd met restwarmte uit het koelproces en er is geen bijverwarming op gas. Hierdoor is de milieubelasting zeer beperkt. Tevens wordt de inrichting van winkel, het magazijn en de laad- en losvoorziening zodanig gemaakt dat de bevoorrading efficiënter wordt, waardoor minder vrachtwagenbewegingen nodig zijn wat milieuvriendelijker is.
- **Parkeren en verkeerssituatie:** Op de beoogde locatie van de Aldi zullen voldoende parkeerplekken worden gecreëerd ten behoeve van de supermarkt en woningen. Ook krijgt Aldi met de ontwikkeling een interne laad- en losvoorziening. Hierdoor is er verminderd sprake van geluidsoverlast.
- **Ruimtelijke inpassing:** De keuze voor de locatie in het plangebied van fase 2A4 ligt om een aantal punten voor de hand:
 - Er wordt een nieuwe woonwijk aan de rand van de stad ontwikkeld. Er zijn nog geen voorzieningen aanwezig (zoals een supermarkt en buurthuis) in het projectgebied. De beoogde ontwikkeling levert hier een bijdrage aan.
 - Doordat de supermarkt en speciaalzaken aan de rand van Sneek komt te liggen, en een al bestaande supermarkt wordt verplaatst, wordt de huidige verzorgingsstructuur van de supermarkten in Sneek in stand gehouden.
- **Bedrijfseconomisch perspectief:** De tekortkomingen van de huidige winkel worden opgelost, waardoor ondernemer de bedrijfsvoering efficiënter kan laten verlopen. Dit biedt bedrijfseconomisch meer perspectief, waarmee de voorziening voor langere tijd gewaarborgd blijft voor Beuningen.

2.2.2 Meerwaarde formule voor het winkelaanbod

In Harinxmaland wordt er een nieuwe woonwijk gerealiseerd, maar de voorzieningen zijn nog niet passend. Met de verplaatsing van de beoogde Aldi heeft de woonwijk een nieuwe supermarkt, en wordt de oude supermarkt gemoderniseerd. Dit biedt de inwoners de mogelijkheid om op korte afstand van huis boodschappen te doen. Bestedingen blijven voor een belangrijk deel binnen de eigen gemeente.

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 en Plus.
- **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, Vomar, 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.



Figuur 2.3: Positionering supermarkten (bron: Marshoek, 2019).

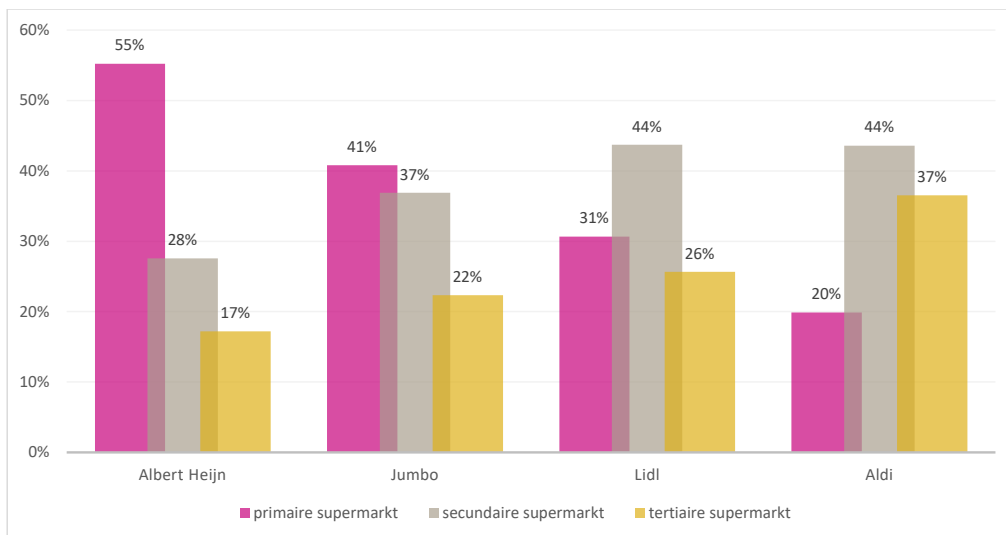
PROFILERING FORMULE ALDI

Consumenten bezoeken een harddiscounter vooral voor de aanschaf van specifieke producten (vaak in bulk) en worden aangetrokken door de lage prijs van de producten. Het credo van Aldi is dan ook: 'Hoge kwaliteit-lage prijs'. Om een hoge kwaliteit voor een lage prijs aan te kunnen bieden is een hoge omloopsnelheid van producten, lage kosten voor distributie en lage personeelskosten (en service) in de winkel belangrijk. De bedrijfsvoering is geoptimaliseerd zodat alle handelingen, van distributie tot verkoop, zo efficiënt mogelijk verlopen. Discounters zoals Aldi realiseren dit door het voeren van een relatief klein assortiment; qua omvang zijn ze dan ook vaak kleiner dan full-servicesupermarkten.

BEZOEKMOTIEF

Aldi wordt voornamelijk bezocht als aanvulling op de reguliere full-service supermarkten en speciaalzaken. Dit blijkt uit het jaarlijkse Consumentenonderzoek van Deloitte. Uit het onderzoek blijkt dat Aldi een lager aandeel primaire klanten heeft (klanten die het grootste deel van hun aankopen bij de betreffende supermarkt kopen), dan full-service supermarkten als Albert-Heijn en Jumbo. 80% van de klanten van Aldi geeft aan deze formule te zien als hun aanvullende supermarkt. In de praktijk wordt Aldi gemiddeld eens per 2 weken bezocht door de consument voor de specifieke harddiscountaankopen, terwijl de consument een full-servicesupermarkt gemiddeld bijna 2 keer per week bezoekt.

Door de aanvullende functie en het daarmee samenhangende lage aandeel in de wekelijkse bestedingen heeft Aldi een relatief groot verzorgingsgebied nodig om voldoende omzet te genereren. Dit grote verzorgingsgebied én het vaak in bulk kopen van een beperkt aantal producten zorgt ervoor dat de afstand die men aflegt naar een Aldi relatief groot is en het autogebruik onder Aldi-klanten relatief hoog is. Met de beoogde ontwikkeling van de Aldi zal een moderne (hard)discountsupermarkt worden toegevoegd aan de beoogde nieuwe wijk Harinxmaland. Aldi heeft een verzorgingsfunctie voor heel de kern en dorpen eromheen. De supermarkt is complementair aan de overige supermarkten in de wijken om Harinxmaland (Albert Heijn, Poiesz).



Figuur 2.4: Bezoekmotieven supermarkten (bron: Deloitte, 2022).

Het boodschappenaanbod in Sneek is ruim en veelzijdig. Het wordt gekenmerkt door een sterk supermarktaanbod, waarbij de meeste supermarkten een moderne omvang hebben. Aldi bewijst al jaren dat een moderne harddiscounter zorgt voor een duidelijke toevoeging ten opzichte van het bestaande aanbod, zowel in prijssegment, assortiment als bezoekdoel.

2.2.3 Conclusie

Er is kwalitatieve behoefte aan het behoud en moderniseren van de Aldi in Sneek. Het concept van Aldi – de enige harddiscounter in Nederland – voegt iets toe aan het supermarktaanbod. De verplaatsing van Aldi naar Harinxmaland draagt bij aan de verzorgingsfunctie van Sneek in de Regio. Bovendien lost het ruimtelijke knelpunten van de bestaande supermarktlocatie op (o.a. onveilige verkeerssituatie en overlast).

2.3 Locatie-afweging in relatie tot beleid

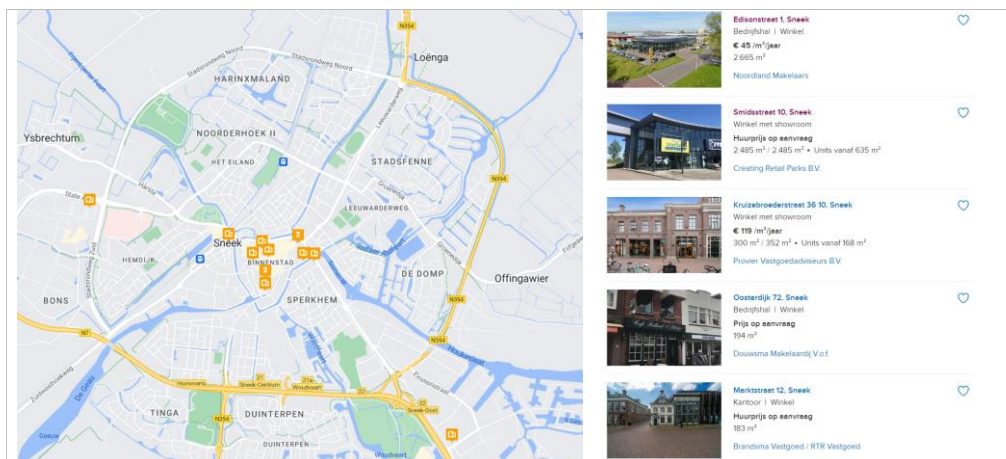
LEEGSTANDSANALYSE

Binnen Sneek staan er momenteel 12 panden leeg, met een totale oppervlakte van 2.653 m² wvo (tabel 2.4). De leegstand in winkelmeters ligt op 2,0%. Dit ligt onder de gemiddelde leegstand in de gemeente Súdwest-Fryslân. Sinds 2010 is de leegstand in Sneek aanzienlijk gedaald van 39 panden in 2010 (8.990 m² wvo) naar 12 panden in 2023 (2.653 m² wvo). Dit is een daling van 4% wat betreft de leegstand van verkooppunten (en -8,1% leegstand in m² wvo).

Tabel 2.4: Leegstandsanalyse (bron: Locatus, 2023).

	Aantal verkooppunten			Omvang (m ² wvo)		
	Totaal (N)	Leegstand (N)	Leegstand (%)	Totaal (N)	Leegstand (N)	Leegstand (%)
Sneek	611	12	2,0%	130.217	2.653	2,0%
Gemeente Súdwest-Fryslân	1.489	32	2,1%	248.541	5.478	2,2%

Het actuele huuraanbod via Funda in business laat zien dat de beschikbare panden niet in de buurt zijn van de beoogde ontwikkellocatie (zie figuur 2.5).



Figuur 2.5: Leegstand bestaande vastgoed in Sneek (bron: Funda, 2023).

Conclusie

Op basis van de leegstandsanalyse wordt geconcludeerd dat er geen geschikte, bestaande winkelpanden zijn in de buurt van de nieuwe woonwijk. De Aldi zal worden verplaatst naar de beoogde ontwikkellocatie. Het huidige filiaal aan de Hugo de Grootstraat zal passend worden herbestemd, waardoor leegstand wordt voorkomen. Door de ontwikkeling van een supermarkt en twee speciaalzaken krijgt de nieuwe woonwijk Harinxmaland een passend dagelijks voorzieningenaanbod.

PROVINCIAAL

Omgevingsvisie De romte diele (23 september, 2020)

Deze visie is geen eindbeeld, het biedt een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van de Friese leefomgeving op de lange termijn (2030-2040). Een Fryslân dat bij alle veranderingen haar eigenheid weet te bewaren. Alle kennis, vaardigheden en creativiteit in de Friese samenleving zijn nodig om grote en kleine vraagstukken goed aan te pakken. Dat vraagt om een vergezicht, een gezamenlijke blik op het Fryslân dat we tussen nu en 2050 willen worden.

In dialoog met de samenleving zijn er vier opgaven benoemd die de provincie actief wil aanpakken. Het zijn urgente vraagstukken waarvoor we nu al alles op alles moeten zetten om met de samenleving oplossingen te vinden.

1. Fryslân houdt de leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar
2. Fryslân zet de energietransitie met kracht voort
3. Fryslân wordt klimaat-adaptief ingericht
4. Fryslân versterkt de biodiversiteit

Voor de beoogde ontwikkeling is het eerste vraagstuk 'Fryslân houdt de leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar' van belang. Hierin wordt benoemd dat het aanbod woningen en voorzieningen moet worden afgestemd op de bevolking.

Toetsing en conclusie

In Harinxmaland zijn er nog geen voorzieningen, zoals een supermarkt of buurthuis. Er zijn ongeveer 1.000 woningen gepland in Harinxmaland, dus het is van belang dat de voorzieningen aansluiten op de nieuwe wijk. De beoogde ontwikkeling kan hieraan een bijdrage leveren.

Omgevingsverordening Fryslân (21 september 2022)

Afdeling 2.5

In deze afdeling staan regels voor detailhandel. In de omgevingsvisie “De Romte Diele” wordt benadrukt dat centrumgebieden met publieksfuncties het kloppende hart van steden en dorpen vormen. En zo’n kloppend hart heeft vitale MKB-bedrijven nodig in de vorm van gevarieerde detailhandel, horeca en andere publieksgerichte functies die de levendigheid en aantrekkelijkheid ervan dragen. Leegstand van winkels doet hier afbreuk aan, en kan zonder extra inzet toenemen en structureel worden. Concentratie van winkels in de centra levert een wezenlijke bijdrage aan de levendigheid ervan, tenzij winkelformules hier niet passen en vestiging daarbuiten geen afbreuk doet aan de winkelfunctie van centra. Basisregel in de verordening is daarom om detailhandel in beginsel alleen toe te staan in bestaande kernwinkelgebieden en het gebied direct daarop aansluitend. Perifere detailhandel, solitaire kleinschalige winkelvestigingen en buurtwinkelcentra zijn onder voorwaarden wel toegestaan. Met afwijking kan mee worden gewerkt aan detailhandel bij een grootschalige voorziening in een kern. Leeuwarden heeft daarnaast nog de mogelijkheid voor het toestaan van verruimde perifere detailhandel.

Artikel 2.11 Detailhandel

1. Onverminderd de mogelijkheden voor detailhandel op grond van de artikelen 2.22, 2.24 en 2.25, kan in een omgevingsplan detailhandel buiten het bestaande kernwinkelgebied en het gebied direct daarop aansluitend alleen worden toegestaan wanneer sprake is van:
 - a. een solitaire kleinschalige winkelvestiging in een woonbuurt of gemengde buurt;
 - b. een buurtwinkelcentrum;
 - c. perifere detailhandel.
2. In een omgevingsplan waarin een buurtwinkelcentrum of perifere detailhandel wordt toegestaan als bedoeld in het eerste lid, wordt onderbouwd dat:
 - a. de detailhandel geen afbreuk doet aan de winkelfunctie van het kernwinkelgebied, en
 - b. de detailhandel aansluit bij aard en schaal van de kern, en
 - c. vestiging in het kernwinkelgebied of het gebied direct daarop aansluitend redelijkerwijs niet mogelijk is.

Toetsing en conclusie

Harinxmaland is een nieuwe woonwijk in Sneek, waar er nu nog geen voorzieningen zijn voor de inwoners. De supermarkt wordt verplaatst van de Hugo de Grootstraat naar het plangebied, waarmee de afbreuk aan de winkelfunctie van het kernwinkelgebied beperkt zal blijven. De beoogde ontwikkeling past binnen de omgevingsverordening.

GEMEENTELIJK

Omgevingsvisie 1.0 Súdwest-Fryslân (16 maart 2021)

De omgevingsvisie is opgesteld om te helpen bij het keuzes maken bij ontwikkelingen die de fysieke leefomgeving beïnvloeden. In Súdwest-Fryslân geldt: denk vanuit de klant en de initiatiefnemer. Daarom staat het bieden van duidelijkheid voorop.

Vijf thema’s zijn van belang in de omgevingsvisie:

1. Gezonde vitale mensen in een gezonde en veilige leefomgeving;
2. Sterke kernwaarden: cultureel erfgoed, natuur, weids en waterrijk landschap;
3. Veerkrachtige en leefbare wijken, dorpen en steden;
4. Vitaal en aantrekkelijk landschap;
5. Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief.

Voor de beoogde ontwikkeling in Sneek waren de punten bij het thema 'Veerkrachtige en leefbare wijken, dorpen en steden' van belang. Relevante punten zullen hieronder worden toegelicht.

Het economisch zwaartepunt van Súdwest-Fryslân ligt in Sneek en Bolsward. Deze steden hebben ook de winkel- en horecagebieden van de regio voor inwoners en toeristen. Ook grootschalige bedrijfslocaties horen hier thuis. In de grotere kernen in de landelijke clusters zet Súdwest-Fryslân in op diversiteit en menging van functies. Neem als voorbeeld kantoor, recreatie, zorg, wellness en/of mogelijkheden wonen en werken.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling ligt aan de rand van Sneek en heeft daarmee een verzorgingsfunctie voor de kern en regio eromheen. In het gebouw worden meerdere functies gecombineerd; er komt een supermarkt, speciaalzaken, woningen en een buurthuis/kinderdagverblijf in. De beoogde ontwikkeling sluit hiermee aan op de Omgevingsvisie.

Detailhandelsstructuurvisie (herijking 2019)

De detailhandelsstructuurvisie is een toetsingsdocument voor nieuwe ontwikkelingen en ruimtelijk beleid en fungeert hopelijk ook als aanjager van ontwikkelingen. Súdwest-Fryslân kent twee gezichten. Het ene beeld is een stedelijke zone langs de Rijksweg A7 met de twee grootste woonkernen, de historische steden Sneek en Bolsward. Qua inwoneraantal en werkgelegenheid ligt hier duidelijk het zwaartepunt van de gemeente.

Op het gebied van de detailhandel laat Súdwest-Fryslân een divers karakter zien. De gemeente herbergt een breed palet aan kernen, van stedelijke en (boven)regionale detailhandelskernen tot kleine landelijke dorpen met weinig of geen detailhandelsvoorzieningen.

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.

In het 'Kader initiatieven supermarkten' is beschreven hoe de supermarktstructuur in Sneek eruit moet zien. Het is van belang dat voor iedere inwoner van de stad op loop-en fietsafstand een goed dagelijks aanbod is gewaarborgd. Een goede spreiding is ook gewenst voor het voorkomen van ongewenste automobiliteit binnen het stedelijk gebied. Initiatieven buiten bestaande locaties zijn alleen mogelijk wanneer volgens onderzoek een goed en gespreid supermarktaanbod in de wijken op loopafstand blijft.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling bevindt zich aan de rand van de stad en is goed bereikbaar door de ontsluiting met de Stadsrondweg Noord. Hiermee draagt het bij aan de verzorgingsfunctie die Sneek heeft voor de kernen om de stad heen. De beoogde ontwikkeling zorgt ervoor dat de nieuwe woonwijk Harinxmaland toegang heeft tot een goed dagelijks aanbod in de buurt. Daarnaast blijft de korte afstand tot een goed dagelijks aanbod behouden door de verplaatsing van de Aldi aan de Hugo de Grootstraat. Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling aan op de detailhandelsstructuurvisie.

2.4 Conclusie behoefte supermarktfunctie

De dagelijkse voorzieningen voor de nieuwe woonwijk Harinxmland wordt tot ontwikkeling gebracht in het plangebied fase 2a4. Er is een zorgvuldige locatie-afweging aan vooraf gegaan. De ontwikkeling draagt bij aan de doelstelling die in de 'Detailhandelsstructuurvisie 2019' is gesteld; Het is van belang dat voor iedere inwoner van de stad op loop-en fietsafstand een goed dagelijks aanbod is gewaarborgd. Door de verplaatsing van de Aldi aan de Hugo de Grootstraat wordt dit gewaarborgd.

De beoogde ontwikkeling:

- Draagt bij aan het dagelijkse voorzieningenaanbod van de nieuwe woonwijk Harinxmland.
- Is niet mogelijk binnen bestaande leegstand.
- Is beleidsmatig gewenst op de beoogde ontwikkellocatie. Hiermee sluit het aan op provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

Bij de ontwikkeling van twee speciaalzaken de verplaatsing van de Aldi naar het plangebied is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3. BEHOEFTE WONINGEN

In Harinxmaland fase 2A4 zijn 12 woningen in het plan voorzien. Vier grondgebonden woningen (60 m²) en acht appartementen (80 m²).

3.1 Beschrijving behoefte

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen is dat de gemeente Súdwest-Fryslân binnen de regio Zuidwest-Friesland. Waarbij specifiek voor de plaats Sneek de woningbehoefte is bepaald.

3.1.1 Strategie woningbouw 2020-2030

In maart 2021 zijn afspraken gemaakt over de woningbouwplanning (Woningbouwafspraken 2020-2030). Met de nieuwe woningbouwafspraken is er ruimte ontstaan om plannen aan het woningbouwprogramma toe te voegen. Dit komt doordat er in de kernen Sneek, Bolsward, Workum en Makkum binnenstedelijk vrij geprogrammeerd mag worden en omdat er voor een percentage van 30% overgeprogrammeerd mag worden.

Het (nieuwe) woningbouwprogramma 2020-2030 kent een totale plancapaciteit van 1.968 wooneenheden. Daartegenover staat een opgave conform de huishoudensprognose van 1.500 woningen. Wanneer de binnenstedelijke vrije capaciteit conform de woningbouwafspraken buiten beschouwing wordt gelaten en rekening wordt gehouden met 30% overprogrammering in verband met voorzienbare planuitval, dan kunnen er in de periode 2020-2030 circa 1.000 wooneenheden aan het woningbouwprogramma worden toegevoegd. De woonregio Zuidwest en de provincie onderkennen dat de vraagdruk in Sneek niet verklaard kan worden door de huishoudensprognose en dat daarom de binnenstedelijke plancapaciteit in Sneek (maar ook in Bolsward, Workum en Makkum) buiten beschouwing wordt gelaten. Hierdoor ontstaat er een grotere bandbreedte waarbinnen woningbouwplannen geprogrammeerd kunnen worden. Marktindicatoren geven ook aan dat er ook in de deelgebieden buiten de deelgebieden waarin de groeikernen Sneek en Bolsward liggen sprake is van oplopende vraagdruk (afnemende beschikbaarheid, stijgende prijzen).

In de strategie is vastgelegd dat Harinxmaland fase II per direct in ontwikkeling zal worden genomen.

3.1.2 Woononderzoek 2018

De woningbehoefte voor de gemeente Súdwest-Fryslân is in het Woononderzoek 2018 onderzocht. In het woononderzoek is beschreven dat volgens de provinciale prognose de komende jaren het aantal inwoners daalt in de gemeente Súdwest-Fryslân. Als gevolg van de gezinsverdunding groeit tot circa 2030 het aantal huishoudens – en daarmee de woningbehoefte – nog wel. Tot 2028 is de behoeftegroei ongeveer 1.300 woningen in de gemeente Súdwest-Fryslân. Voor het deelgebied Sneek en buitengebied is een woningbehoefte van 530 tot 590 geraamd. Dit betekent dat gemiddeld 75 woningen per jaar dienen te worden gerealiseerd in het deelgebied Sneek en buitengebied.

• Advies programmering:

Koopsector	370-410
Rijwoning <€250.000	115-125
Twee-onder-een-kapwoning <€350.000	55-65
Vrijstaande woning >€350.000	55-65
Appartement <€250.000	145-160
Huursector	160-175
Gestapelde woning < aftoppingsgrens	Transformatie
Gestapelde woning < grens sociale huur €710	
Gestapelde woning > grens sociale huur €710	
Rijwoning < aftoppingsgrens	80-90
Rijwoning < grens sociale huur €710	80-90
Rijwoning > grens sociale huur €710	>0



3.1.3 Woonvisie Súdwest-Fryslân 2017-2022 en Afwegingskader Woningbouw

De kwalitatieve woningbehoefte is in de gemeentelijke woonvisie en het afwegingskader woningbouw beschreven. Hier wordt in paragraaf 3.3.2 op ingegaan. Voor de plaats Sneek wordt ingezet op 210-240 sociale huurwoningen en 70-80 middenhuur woningen.

Deze ontwikkeling levert een bijdrage aan het meerjarenprogramma woningbouw om voldoende woningen te realiseren in de sociale woningbouw en de middenhuur.

3.1.4 Woningbouwprogramma 2020-2030

De ontwikkeling is opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma (Harinxmaland fase 2).

3.2 Motivering locatiekeuze

Het is niet mogelijk om de volledige woningbehoefte binnenstedelijk te realiseren. Al in 2006 is gekozen voor uitbreiding op deze locatie.

3.3 Conclusie

Er is in Sneek een grote woningbehoefte. Het project geeft invulling aan 12 woningen en sluit daarmee aan op de woningbehoefte.