

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 3 juli 2023
KENMERK 20221531/91276/TWAL
VAN Tommy Walvius

PROJECT 20221531 Sneek - Harinxmaland fase 2A4 - DPO en BP
OPDRACHTGEVER Gemeente Sudwest-Fryslân

QS DPO

In 2010 is gestart met de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Harinxmaland aan de noordzijde van Sneek. In de eerste fase zijn gefaseerd ruim 400 woningen gebouwd. Rho Adviseurs begeleidt de ruimtelijke procedure voor de tweede fase die nu van start gaat. In deelgebied 2A4 zijn – naast vier grondgebonden woningen en acht appartementen - verschillende voorzieningen beoogd: een buurthuis/kinderdagverblijf, een supermarkt en twee (vers)speciaalzaken. Dit wordt gerealiseerd in één gebouw met daarbij de benodigde parkeer- en groenvoorzieningen.

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.

Daarnaast is de vraag of de beoogde ontwikkeling aangemerkt wordt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dit 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. Hiervoor dient de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden.

Vooruitlopend op het bestemmingsplan is er wenselijk om de actuele kwantitatieve behoefte aan het detailhandelsprogramma in beeld te hebben. In totaal gaat het om 1.900 m² BVO¹: 1.500 m² voor de supermarkt en 400 m² voor twee (vers)speciaalzaken.

De vraag voor dit onderzoek is: **is er kwantitatieve behoefte aanwezig voor een nieuw boodschappencluster van 1.900 m² BVO in de nieuwe woonwijk Harinxmaland in Sneek?**

HUIDIG AANBOD

In tabel 1 is het winkelaanbod in de dagelijkse goederensector in de kern Sneek weergegeven, op basis van het verkooppuntenbestand van Locatus (peildatum: 5 juni 2023). De branchegroep 'Dagelijkse Goederen' bestaat uit de hoofdbranches 'Levensmiddelen' (supermarkten en voedingsspeciaalzaken) en 'Persoonlijke Verzorging' (drogisten en apotheken).

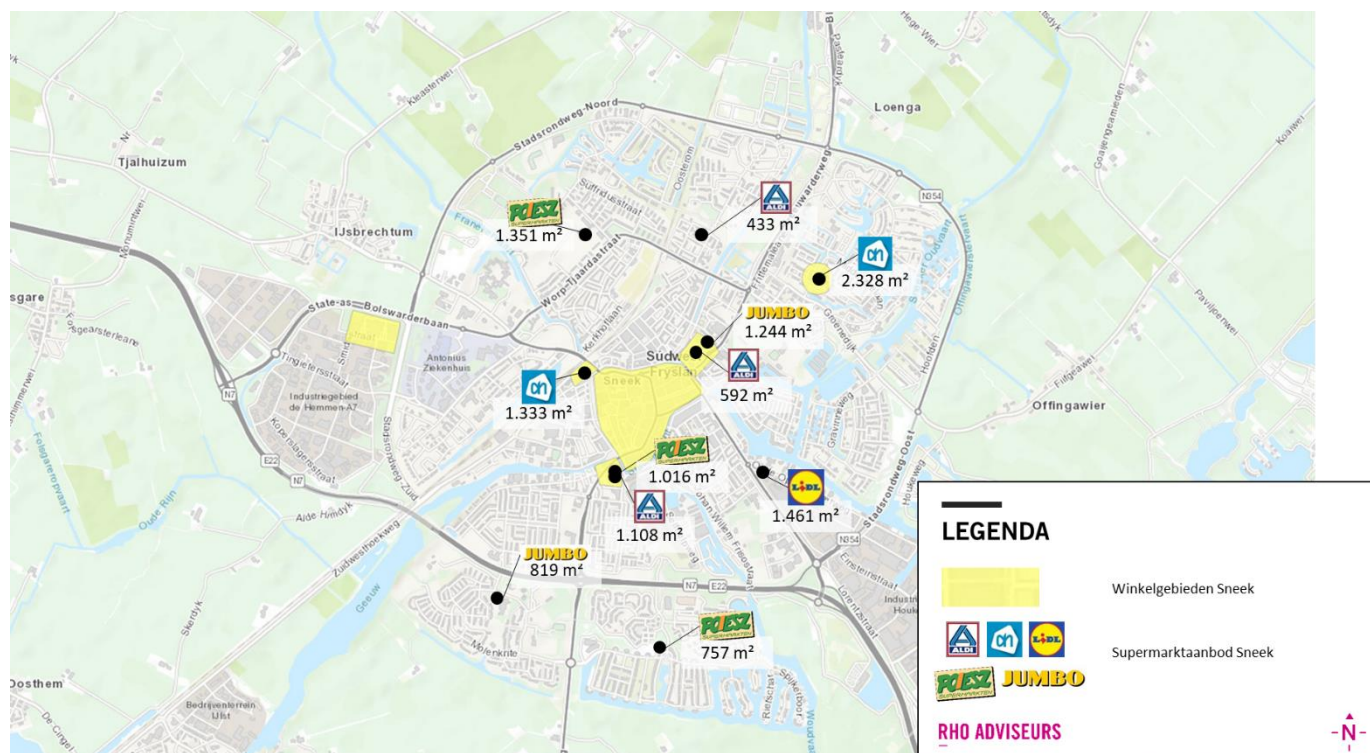
¹ Bruto Vloeroppervlak – winkelruimte, magazijn en personeelsruimten.

Tabel 1: Opbouw dagelijkse goederensector kern Sneek met m² winkelvloeroppervlak (wvo) (Locatus, 2022)

Kern Sneek	Aantal winkels	Omvang (m ² wvo)
Totaal dagelijkse goederen	62	16.763
- Subtotaal Persoonlijke verzorging	12	1.681
- Subtotaal Levensmiddelen	50	15.082
○ <u>Supermarkten</u>	11	12.442
▪ ALDI	3	2.133
▪ Albert Heijn	2	3.661
▪ Jumbo	2	2.063
▪ Lidl	1	1.461
▪ Poiesz	3	3.124
○ <u>Speciaalzaken</u>	39	2.640

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 speciaalzaken 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 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.



Figuur 1: Supermarktstructuur Sneek (Locatus, 2023; bewerking Rho)

In figuur 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 vwo. Veruit de grootste is Albert Heijn (Middelzeelaan). Maar 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.

DISTRIBUTIEPLANOLOGISCHE MARKTANALYSE

Om de ontwikkelmogelijkheden 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 Sudwest-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 historische groei (+3%).

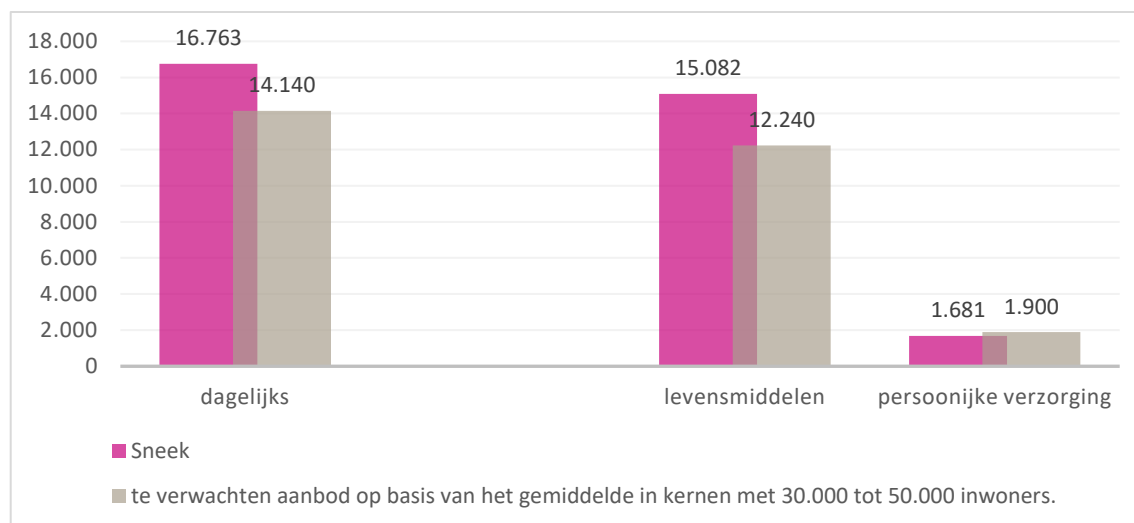
INKOMENS EN GEMIDDELE BESTEDING AAN DAGELIJKSE GOEDEREN

De gemiddelde jaarlijkse besteding aan dagelijkse goederen in Nederland bedraagt €2.654 per persoon (Notitie Omzetkengedaten 2022, gegevens over 2017-2021). 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, 2020). 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 €2.534 per persoon per jaar.

WINKELAANBOD DAGELIJKSE GOEDEREN

Sneek beschikt over een dagelijks winkelaanbod van 16.763 m² (vwo). In figuur 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: 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)

In Harinxmaland is 1.900 m² BVO detailhandel in dagelijkse goederen voorzien. Op basis van een bvo/wvo verhouding van 100:80 komt dit neer op circa 1.500 m² wvo.

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 (koopkrachttoevloeiing). 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-dagelijkse 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 €7.823 (exclusief btw; Notitie Omzetkengetallen 2022, gegevens over 2017-2021). 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 €7.828 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 €7.844.

Tabel 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	€ 8.381	€ 104.276.402
levensmiddelen speciaalzaak	2.640	€ 6.643	€ 17.537.520
Persoonlijke verzorging	1.681	€ 5.591	€ 9.398.471
Totaal aanwezig aanbod	16.763	€ 7.828	€ 131.212.393

DISTRIBUTIEPLANOLOGISCH MARKTONDERZOEK

Op basis van bovenstaande gegevens is onderstaand distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd.

Tabel 3: Distributieplanologisch marktonderzoek kern Sneek

	2023	2030		bron
		Scenario 1: 0%	Scenario 2: +3%	
inwonertal marktgebied	34.840	34.840	35.873	CBS, 2022; prognose Primos + inschatting o.b.v. nieuwbouw
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.534	€ 2.534	€ 2.534	Omzetkengetallen, 2022; gegevens over 2017-2021
bestedingspotentieel	€ 88.290.000	€ 88.290.000	€ 90.900.000	
koopkrachtbinding (%)	92%	92%	92%	KSO Provincie Fryslân 2017
gebonden bestedingen €	€ 81.230.000	€ 81.230.000	€ 83.630.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	25%	25%	25%	KSO Provincie Fryslân 2017
koopkrachttoevloeiing €	€ 27.080.000	€ 27.080.000	€ 27.880.000	
totale omzet in marktgebied	€ 108.310.000	€ 108.310.000	€ 111.510.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. BTW)	€ 7.828	€ 7.828	€ 7.844	Omzetkengetallen, 2022; gegevens over 2017-2021
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	13.840	13.840	14.220	
omvang winkelaanbod (m² wvo) - Incl. Harinxmaland	16.763	18.263	18.263	Locatus, 2023
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 6.460	€ 5.930	€ 6.110	
omzetclaim marktgebied	€ 131.210.000	€ 143.260.000	€ 143.260.000	
omzet ten opzichte van het landelijk gemiddelde	-17%	-24%	-22%	
Omzet ten opzichte van het huidig gemiddelde		-8%	-5%	

CONCLUSIE

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. Het winkelaanbod wordt aangevuld met een ruim aanbod (vers)speciaalzakken.

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 17% 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 ons land (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 -8% (bij gelijkblijvend inwoneraantal) tot -5% (bij verwachte groei o.b.v. woningbouwplannen).

Het (toekomstige) aantal inwoners van de wijk Harinxmaland is kleiner dan benodigd voor een moderne supermarkt; deze zal ook consumenten van verder weg nodig hebben. Eventuele effecten zullen het grootst zijn bij de dichtstbijzijnde, kleinere supermarkten: Aldi en Poiesz Scharnegoutum. De verwachting is niet dat dit direct leidt tot negatieve effecten in de vorm van relevante leegstand. Hiermee bedoelen we leegstand die ook een (direct) negatief effect heeft op het functioneren van omliggende winkels. Wel is het interessant om verplaatsing van een bestaande supermarkt te onderzoeken: hiermee kan een bestaande ondernemers verder groeien en zal het omzeteffect een stuk kleiner zijn (minder uitbreidingsmeters).