



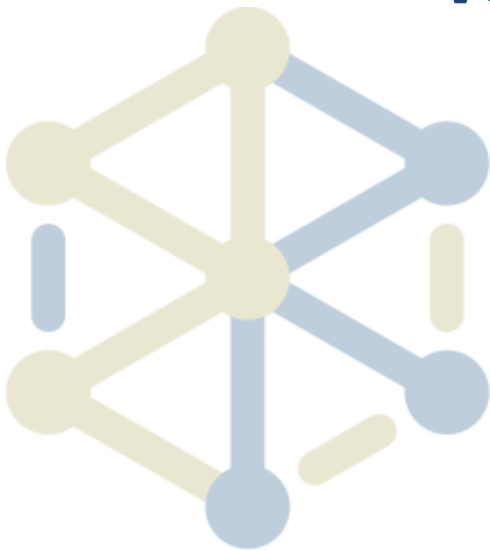
BROEKHUIS RIJS & DE GIER
ADVISING *Ruimtelijk economisch Advies
& Procesmanagement*

Berlikum

**Ruimtelijke onderbouwing
verplaatsing Poiesz**

Berlikum

Ruimtelijke onderbouwing verplaatsing Poiesz



Opdrachtgever:
Projectnummer:
Datum:

Poiesz Vastgoed bv
0521.500
24/06/2021

Adres

Telefoon
E-mail
Web

Wederik 1
9801 LX Zuidhorn
0594-528358
info@brdgadvies.nl
www.brdgadvies.nl



Inhoud

1	Inleiding	5
2	Gegevens planontwikkeling	6
3	Analyse huidige situatie Berlikum	7
	3.1 Vraagzijde	
	3.2 Aanbodzijde	
4	Distributieplanologische berekening	9
5	Landelijke en Europese regelgeving	11
	5.1 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	
	5.2 Europese Dienstenrichtlijn	
6	Conclusie	13



1 Inleiding

Berlikum (Berltsum) ligt in gemeente Waadhoeke, in het noordwesten van Friesland. Op dit moment is er een Poiesz van ca. 650 m² winkelvloeroppervlak (wvo) gevestigd aan de Hôfsleane. Het gaat hier om de enige supermarkt van Berlikum. Poiesz heeft een onderbouwing gevraagd voor verplaatsing en vergroting van de Poiesz supermarkt naar de hoek van de Sportleane en It Achtepaed.

De vernieuwing van het Poiesz winkelconcept en de eisen die aan een toekomstbestendige supermarkt worden gesteld leiden tot een andere ruimtebehoefte. De bedoeling is om een nieuwe winkel te realiseren van ca. 1.700 m² bruto vloeroppervlak (bvo); dit betekent een winkelvloeroppervlak (wvo) van ca. 1100 m². Voor deze verplaatsing en tevens vergroting is een distributieve onderbouwing gewenst, om met name de behoefte van deze ontwikkeling inzichtelijk te maken. De nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking vraagt om een dergelijke onderbouwing van het nut en de noodzaak van de ontwikkeling, zowel kwantitatief als kwalitatief. Een belangrijk onderdeel van de onderbouwing betreft de plannen voor het te verlaten pand, en het al dan niet ontstaan van leegstand.

Vraagstelling

Op basis van voorgaande zullen wij de volgende vragen beantwoorden:

- Wat is de huidige marktsituatie in de dagelijkse sector in Berlikum?
- Welke marktruimte is distributieplanologisch gezien in de dagelijkse sector aanwezig voor de verplaatsing en bijbehorende uitbreiding van de Poiesz van de Hôfsleane naar de Sportleane/It Achtepaed?
- Hoe verhoudt het plan zich tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking?

Werkwijze

In hoofdstuk 2 beschrijven we eerst de plannen voor de verplaatsing en vergroting van de Poiesz supermarkt. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 geanalyseerd wat de huidige situatie in Berlikum is, waarbij zowel de vraagzijde als aanbodzijde worden belicht. Op basis van de koopkrachtbinding, de koopkrachttoevloeiing, noodzakelijke vloerproductiviteit en het huidige aanbod wordt voor de dagelijkse sector in hoofdstuk 4 de distributieplanologische marktruimte vastgesteld. In hoofdstuk 5 geven we aan waarop gelet dient te worden in het kader van de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Tenslotte volgen in hoofdstuk 6 de conclusies.

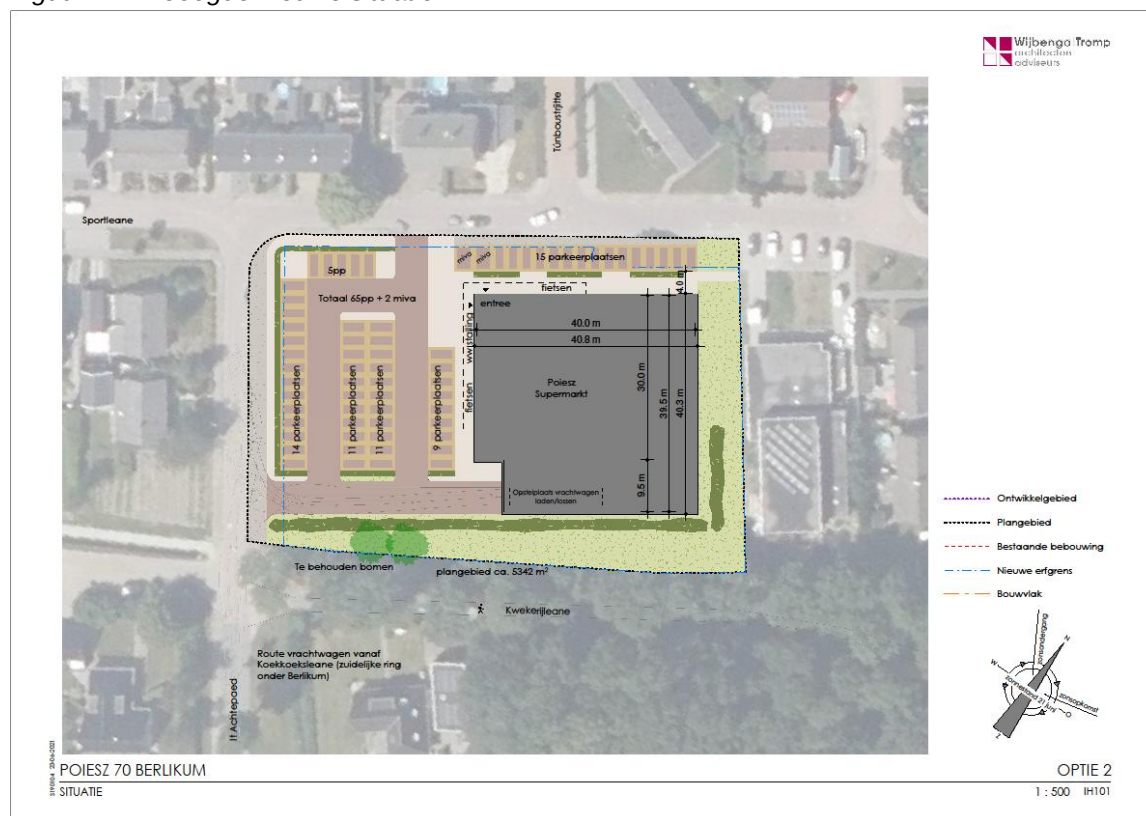


2 Gegevens planontwikkeling

Het huidige filiaal van Poiesz is gevestigd aan de Hôfsleane, centraal in het dorp. Het is een solitair gelegen winkel zonder direct aanvullende bewinkeling. Door schaalvergroting van supermarkten en ontwikkelingen in het winkelconcept van Poiesz voldoet het huidige filiaal van de supermarkt niet meer. Door de supermarkt te verplaatsen is het mogelijk om uit te breiden en de parkeersituatie te verbeteren. De beoogde locatie voor een verplaatsing ligt wat zuidelijker in het dorp, aan de kruising tussen de Sportleane en It Achtepaed. Momenteel zijn op deze locatie het dorps huis en het Groene Kruis gebouw gevestigd. Beide functies zullen op termijn verhuizen naar het nieuwe multifunctioneel centrum (MFC) in Berlikum.

Het totale plangebied is ca. 5.340 m² waarbij de supermarkt zelf ongeveer 1.700 m² in beslag zal nemen, waarvan ca. 100 m² bvo op de verdieping. Ook het laden en lossen zal inpandig plaatsvinden, om het geluid richting de omwonenden te beperken. Voor de supermarkt zelf resteert ca. 1.100 m² voor de verkoopruimte. De nieuwe Poiesz zal dus aanzienlijk groter worden dan de huidige winkel. De overige vierkante meters worden ingevuld met het parkeerterrein (65 parkeerplaatsen + 2 mindervaliden parkeerplaatsen) en groen. Ten opzichte van de situatie bij de oude supermarktllocatie gaat het aantal parkeerplaatsen bijna verdubbelen.

Figuur 2.1: Beoogde nieuwe situatie



Bron: Poiesz vastgoed & Wijbenga Tromp architecten en adviseurs, 2020

Op de huidige locatie van de supermarkt rust de bestemming 'detailhandel'. Het expliciete gebruik c.q. de mogelijkheid van een supermarkt dient bij de verplaatsing te vervallen. Andersoortige detailhandel blijft wel mogelijk.



3 Analyse huidige situatie Berlikum

3.1 Vraagzijde

In de gemeente Waadhoeke in het noordwesten van Friesland ligt Berlikum. Het dorp ligt ten noorden van de A31 en wordt ontsloten door de N383. Berlikum ligt ten noordwesten van Leeuwarden, op slechts 12 kilometer. De grootste kern in gemeente Waadhoeke is Franeker met 12.760 inwoners, daarna volgen Sint Annaparochie (4.895), Dronrijp (3.240), Menaldum (2.630) en Berlikum (2.555)¹. In totaal telt gemeente Waadhoeke ruim 46.000 inwoners²; de afgelopen jaren is het inwonertal redelijk stabiel gebleven. In Berlikum is het aantal inwoners echter licht aan het dalen. Toerisme speelt in Berlikum een ondergeschikte rol voor de detailhandel.

Figuur 3.1: Ligging Berlikum in gemeente Waadhoeke



Bron: BRDG Advies

Het dorp Berlikum wordt officieel ingedeeld in vijf buurten: Noord, Zuid, Bedrijventerrein West, Kassen en Buitengebied. Noord en Zuid zijn veruit de grootste wijken in Berlikum met respectievelijk 1.285 en 1.100 inwoners. Bedrijventerrein West en Kassen zijn samen goed voor 80 inwoners en in het Buitengebied van Berlikum wonen nog 100 personen¹. Het primaire verzorgingsgebied bestaat uit het dorp Berlikum zelf, maar wordt aangevuld met inwoners uit nabijgelegen kleine dorpen, zoals Beetgum en Wier. Ook inwoners uit

¹ Kerncijfers wijken en buurten 2020 (CBS Statline, 2020)

² Regionale kerncijfers Nederland (CBS Statline, 2021)



Minnertsga zullen regelmatig Berlikum blijven bezoeken, omdat hier slechts een kleine dagwinkel zit.

Net als in veel andere delen van Nederland, is er in gemeente Waadhoeke sprake van vergrijzing, wat betekent dat het aandeel ouderen in de bevolking stijgt. De grijze druk (verhouding tussen het aantal 65+'ers ten opzichte van het aantal 20- tot 65-jarigen) lag in 2020 op 39,6%, terwijl het in 2018 nog op 37,6% lag². Landelijk lagen de cijfers lager; in 2020 op 33,1% en in 2018 op 32,0%. Naast vergrijzing is er ook sprake van ontgroening. Dit houdt in dat het aandeel jongeren in de bevolking daalt. Ten opzichte van het landelijke gemiddelde, is de groene druk (verhouding tussen het aantal 0- tot 20-jarigen ten opzichte van het aantal 20- tot 65-jarigen) in Waadhoeke hoger, namelijk 36,9% in heel Nederland en 39,7% in Waadhoeke. Dit betekent dat in gemeente Waadhoeke relatief gezien meer jongeren wonen.

Het inkomensniveau (gemiddeld besteedbaar inkomen) van de gemeente Waadhoeke lag in 2019 ongeveer 7% lager dan het Nederlands gemiddelde (€41.200 ten opzichte van €44.400).

3.2 Aanbodzijde

In Berlikum is momenteel een Poiesz aanwezig van ca. 650 m² wvo (inclusief slijterij) en ligt centraal in het dorp. Ook in de nabijgelegen dorpen zijn supermarkten gevestigd, zoals een Poiesz (1.150 m² wvo) in Menaldum (op 4 à 5 kilometer afstand), een Albert Heijn, Poiesz en Aldi in Sint Annaparochie (op ruim 5 kilometer afstand) en een dagwinkel in Minnertsga (ook op ca. 5 kilometer afstand). Sint Annaparochie geldt boven de A31 als grootste kern, zowel qua inwoners als qua winkelaanbod. In de niet-dagelijkse sector is in Sint Annaparochie de Hema een belangrijke trekker. Ten zuiden van de A31 ligt nog Dronrijp met een Poiesz supermarkt. Grotere kernen die iets verder van Berlikum liggen zijn Franeker (binnen de gemeentegrens) en Stiens (buiten de gemeentegrens). Beide kernen hebben een compleet aanbod van supermarkten. In Franeker zijn twee vestigingen van Poiesz, een Albert Heijn, een Lidl en een Spar aanwezig en in Stiens een Poiesz, Albert Heijn, Lidl, Aldi en Jumbo. Tabel 3.1 geeft voor de vijf grootste kernen van Waadhoeke de aanwezige supermarkten inclusief oppervlaktes weer.

Tabel 3.1: Supermarktaanbod in de grootste kernen van Waadhoeke

Kern	Supermarktformule	m ² WVO
Berlikum	Poiesz	650
Sint Annaparochie	Poiesz, Albert Heijn, Aldi	773, 1933, 1061
Menaldum	Poiesz	1150
Dronrijp	Poiesz	936
Franeker	Poiesz (2), Albert Heijn, Lidl, Spar	1336, 785, 1580, 966, 370

In de meeste dorpen ligt het accent sterk op de dagelijkse sector, en met name op het supermarktaanbod. Naast supermarkten hebben de dorpen ook in meer of mindere mate aanvullend dagelijks aanbod en winkels in de niet-dagelijkse sector. Hoe groter het dorp, hoe groter het aanbod. Berlikum kent nog 7 andere winkels, verspreid over het dorp. De kleinere dorpen rondom bovengenoemde dorpen hebben niet of nauwelijks enig aanbod, en kiezen voor hun dagelijkse boodschappen veelal voor het dichtstbij gelegen dorp.



4 Distributieplanologische berekening

Bij een distributieplanologische analyse gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraagzijde wordt bepaald door de omzet van winkels per hoofd van de bevolking, het aantal inwoners in het verzorgingsgebied en hun besteedbaar inkomen, de koopkrachtbinding (de mate waarin inwoners hun aankopen doen in het betreffende winkelgebied) en de koopkrachttoevloeiing (de mate waarin omzet van elders toevloeit). Aan de aanbodzijde spelen het winkelaanbod in m² en de vloerproductiviteit (de benodigde omzet per m²) een rol. Een lage vloerproductiviteit resulteert - algemeen gesteld - in een weinig rendabele exploitatie door de ondernemer. Omgekeerd levert een hoge vloerproductiviteit een winstgevende situatie op. Landelijk worden jaarlijks normgetallen bepaald voor gezonde bedrijfsexploitaties per branche.

In deze analyse geven we de cijfers voor de toekomstige situatie nadat de Poiesz supermarkt is verplaatst en vergroot. Voor de berekening gaan we uit van de inwonergegevens zoals die in hoofdstuk 3 zijn weergegeven. Tevens maken we gebruik van de uitkomsten van het Koopstromenonderzoek Provincie Fryslân 2017. Voor de cijfers van omzet per hoofd en vloerproductiviteit is uitgegaan van de meest recente gegevens van onderzoek van Panteia³, dat op basis van gegevens van Locatus en het CBS deze gegevens jaarlijks verstrekt. De omzetgegevens per hoofd zijn gecorrigeerd voor het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente Waadhoeke. De gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector ligt in het noorden over het algemeen lager dan gemiddeld, waardoor we een vloerproductiviteit van € 6.808 nemen in plaats van € 7.564 (10% lager dan het Nederlands gemiddelde).

Tabel 4.1: Distributieplanologische berekening dagelijkse sector

Berlikum	Toekomstige situatie
Omzet per hoofd (excl. btw)	€ 2.527
Inwoners	2.555
Koopkrachtbinding (%)	80%
Omzet verzorgingsgebied	€ 5.2 mln.
Toevloeiing koopkracht (%)	40%
Omzet toevloeiing	€ 3.4 mln.
Totale omzet	€ 8.6 mln.
Vloerproductiviteit	€ 6.808
Potentieel winkelaanbod m ²	1.265
Aanwezig winkelaanbod m ²	1.113
Ruimte in markt	152

³ Omzetkengetallen 2019 (Retail Insiders, Panteia, INretail, 2020)

De koopkrachtbinding voor de vernieuwde supermarkt in Berlikum schatten we in op ongeveer 80%. Het is na de verplaatsing een moderne supermarkt met voldoende parkeergelegenheid. Andere plaatsen in Friesland in een vergelijkbare situatie (enige supermarkt in dorp, zoals Wommels, Gytsjerk, Winsum, Harkema, Akkrum) hadden eveneens een koopkrachtbinding rond dit niveau van 80%. Dit bleek onder meer uit het in 2017 gehouden Koopstroomonderzoek voor de provincie Friesland.

Voor de toevloeiing van koopkracht is het inwonertal van de dorpen rondom Berlikum van belang. Het gaat om kleine dorpen als Beetgum, Beetgumermolen, Engelum, Wier en deels Minnertsga, waar geen of zeer beperkt eigen winkelaanbod is. Opgeteld wonen hier ruim 4.000 mensen. Deze inwoners zijn deels georiënteerd op Berlikum, deels op grotere kernen in de nabijheid. Met uitzondering van Minnertsga is in alle kernen rondom eveneens een supermarkt van Poiesz aanwezig; vanwege de formule zal men niet specifiek voor Berlikum kiezen. Overigens is nabijheid nog altijd een zeer belangrijke bezoekenreden. Per saldo schatten we de toevloeiing in op tenminste 40%.

Per saldo volgt uit de berekening dat voldoende ruimte in de markt aanwezig is voor de vergroting van Poiesz; uitgangspunt is dat - zoals gepland - in de ruimte van de huidige supermarkt zich **niet** opnieuw een supermarkt kan vestigen. De som laat zien dat op basis van vraag en aanbod ruimte aanwezig is voor 1.250 tot 1.300 m² wvo, terwijl ongeveer 1.100 m² wvo voor de dagelijkse sector benut zal worden na de vergroting. Op dit moment is dan ook sprake van een tekort aan aanbod.

Kwantitatief gezien is er derhalve voldoende ruimte in de markt aanwezig voor een verplaatsing en vergroting van de Poiesz-supermarkt. De vergroting is vooral bedoeld om het comfort en gemak voor de bezoekers in de winkel te vergroten; de koopkrachtbinding in Berlikum zelf zal hierdoor ten opzichte van de huidige situatie toenemen. De aantrekkelijkheid van de winkel neemt immers toe. In beperkte mate zal dit ook gelden voor bezoekers van buiten Berlikum.



5 Landelijke en Europese regelgeving

5.1 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, door het toevoegen van de zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'; per 1 juli 2017 is deze Ladder geactualiseerd. Doel van de Ladder is een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, motiveren conform de opbouw van de Ladder. In deze motivatie dient, in ieder geval op gebied van detailhandel, te worden ingegaan op:

- De vraag of het initiatief een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling betreft;
- Het ruimtelijk verzorgingsgebied;
- De mate van behoefte aan het initiatief;
- De vraag of het initiatief binnen stedelijk gebied geplaatst wordt. Zo niet, dan dient beargumenteerd te worden waarom dit niet mogelijk is.

Voor de situatie in Berlikum kan vastgesteld worden, dat het om bestaand stedelijk gebied gaat. Immers, de nieuwe locatie van Poiesz sluit aan op de aanwezige bebouwing. Bovendien is sprake van vervanging van aanwezige verouderde bebouwing; de op dit moment op de nieuwe Poieszlocatie aanwezige dorps huis 't Heechhout van stichting Heechhout en het Groene Kruisgebouw worden gehuisvest in het nieuwe MFC. Bovendien is het de bedoeling om op de achterblijvende locatie geen nieuwe (tweede) supermarkt te realiseren, maar om zorg te dragen voor een goede herinvulling, waardoor geen leegstand zal ontstaan op deze locatie.

Geconcludeerd kan worden dat de planvorming voor de verplaatsing en vergroting van de Poieszsupermarkt voldoet aan de Nieuwe Ladder van duurzame verstedelijking. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied, het ruimtelijk verzorgingsgebied is en blijft het dorp Berlikum en het voorziet in een behoefte, zoals uit de distributieplanologische berekening bleek. Daarmee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Europese Dienstenrichtlijn

De Dienstenrichtlijn is in 2006 door het Europees Parlement en Raad van de Europese Unie vastgesteld. Op 30 januari 2018 heeft het Europees Hof bevestigd dat de Europese Dienstenrichtlijn van toepassing is op detailhandel. Op basis van deze uitspraak wordt duidelijk dat de Europese Dienstenrichtlijn zich niet verzet tegen het opnemen van een branchebeperking, mits aan alle in artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn genoemde voorwaarden wordt voldaan. Concreet betekent dit dat moet worden voldaan aan het discriminatieverbod en de eisen van noodzakelijkheid en evenredigheid.

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



bepaalde vorm van) detailhandel op een bepaalde plek te zwaar zijn.

De gemeente heeft in een eerder stadium aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de gewenste bestemmingsaanpassing, voor zover de huidige ruimte van Poiesz niet opnieuw met een supermarkt gevuld gaat worden. Wanneer aan deze voorwaarde voldaan is zal geen sprake zijn van een ontwrichting van de voorzieningenstructuur in Berlikum. Uit de analyse van vraag en aanbod blijkt dat in feite de voorzieningenstructuur juist zal versterken door de vergroting van Poiesz, aangezien met een moderne oppervlakte de verzorgingsfunctie voor Berlikum en directe omgeving beter vervuld kan worden.

Op grond van bovenstaande regelgeving en uit jurisprudentie blijkt dat het voorkomen van leegstand en het behouden van leefbaarheid voldoende relevante argumenten zijn om te bepalen wáár detailhandel gevestigd kan worden. Overigens gaat de Europese Dienstenrichtlijn vooral in op situaties waar sprake is van een gewenste branchebeperking. In het geval van Berlikum is hiervan geen sprake. Op grond van zowel de Ladder als de Europese Dienstenrichtlijn liggen belemmeringen voor de planvorming dan ook niet voor de hand.



6 Conclusie

- De huidige Poiesz in Berlikum kent een relatief kleine oppervlakte, ligt enigszins verscholen in het dorp en heeft een beperkte parkeercapaciteit. Poiesz wenst de supermarkt te verplaatsen en vergroten naar een locatie elders in Berlikum, waar een moderne supermarkt van ca. 1.100 m² wvo gerealiseerd kan worden met voldoende parkeergelegenheid.
- De supermarkt vervult een belangrijke functie voor Berlikum en directe omgeving. De supermarkt vervult een primaire verzorgingsfunctie voor de eigen plaats. Daarnaast wordt het centrum ook door het direct aangrenzende regiogebied bezocht. Dan gaat het vooral om kleinere plaatsen als Beetgum en Wier. De functie van de supermarkt is en blijft lokaal verzorgend.
- Uit de distributieplanologische berekening volgt dat er op dit moment voldoende ruimte in de markt is voor een vergroting van de supermarkt. Hierdoor wordt het mogelijk om ook in de toekomst de verzorgingsfunctie goed te blijven vervullen.
- Met de verplaatsing en vergroting van Poiesz wordt het aanbod versterkt. Van een ontvricting van de verzorgingsstructuur is dan ook zeker geen sprake. Met als uitgangspunt dat de supermarktbestemming van het huidige Poiesz-pand verdwijnt (om te voorkomen dat er een nieuwe toetreders zal komen), is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Wel is van belang, dat aandacht besteed wordt aan een goede invulling van het huidige Poiesz-pand om leegstand te voorkomen.
- De verandering van de bestemming van de nieuwe locatie naar een bestemming, die (ook) een supermarkt mogelijk maakt, voldoet aan de eisen van de Nieuwe Ladder en aan de criteria van de Dienstenrichtlijn. Bovendien betreft het een goede invulling van de huidige locatie van het Groene Kruisgebouw en dorps huis 't Heechhout van stichting 't Heechhout, die beide vertrekken naar het nieuwe MFC.



Broekhuis Rijs & De Gier Advisering

Wederik 1
9801 LX Zuidhorn

0594-528358

info@brdgadvies.nl

www.brdgadvies.nl



**BROEKHUIS RIJS & DE GIER
ADVISING** *Ruimtelijk economisch Advies
& Procesmanagement*