

Gemeente Franekeradeel

Verplaatsing Coop supermarkt Sexbierum

Ruimtelijk-economisch-onderzoek

identificatie

projectnummer:

20160574.1

projectleider:

5.1.2e

auteur(s):

5.1.2e

planstatus

datum:

08-12-2016

opdrachtgever:

Coop Vastgoed

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Vraagstelling	5
1.3. Leeswijzer	5
2. Beleidskader	7
2.1. Verordening Romte Provincie Fryslân (2014)	7
2.2. Regionale structuurvisie Werkdocument Noardwest Fryslân in transitie (2013)	7
2.3. Integrale dorpsvisie Sexbierum – Pietersbierum (2005)	7
2.4. Conclusie	7
3. Beschrijving huidige situatie	9
3.1. Verzorgingsfunctie dagelijks winkelaanbod Sexbierum	9
3.2. Analyse huidig winkelaanbod dagelijkse goederensector gemeente Franekeradeel	10
3.3. Opbouw van de Nederlandse supermarktstructuur	12
3.4. Distributieplanologische marktanalyse huidige situatie	13
3.5. Conclusie	15
4. Analyse beoogde toekomstige situatie	17
4.1. Relevante ontwikkelingen	17
4.2. Analyse toekomstige situatie dagelijkse goederensector Sexbierum	17
4.3. Conclusie	19
5. Locatieafweging en ontsluiting	21
5.1. De supermark formules van Coop	21
5.2. Knelpunten huidige locatie Sexbierum	21
5.3. Leegstandsanalyse	22
5.4. Locatieafweging	23
5.5. Te verwachten ruimtelijke effecten	24
5.6. Conclusie	25
6. Conclusie	27
6.1. Behoefte aan verplaatsing	27
6.2. Locatieafweging en ontsluiting	28

Bijlagen:

Geen inhoudsopgavegegevens gevonden.

1. Inleiding

3

1.1. Aanleiding

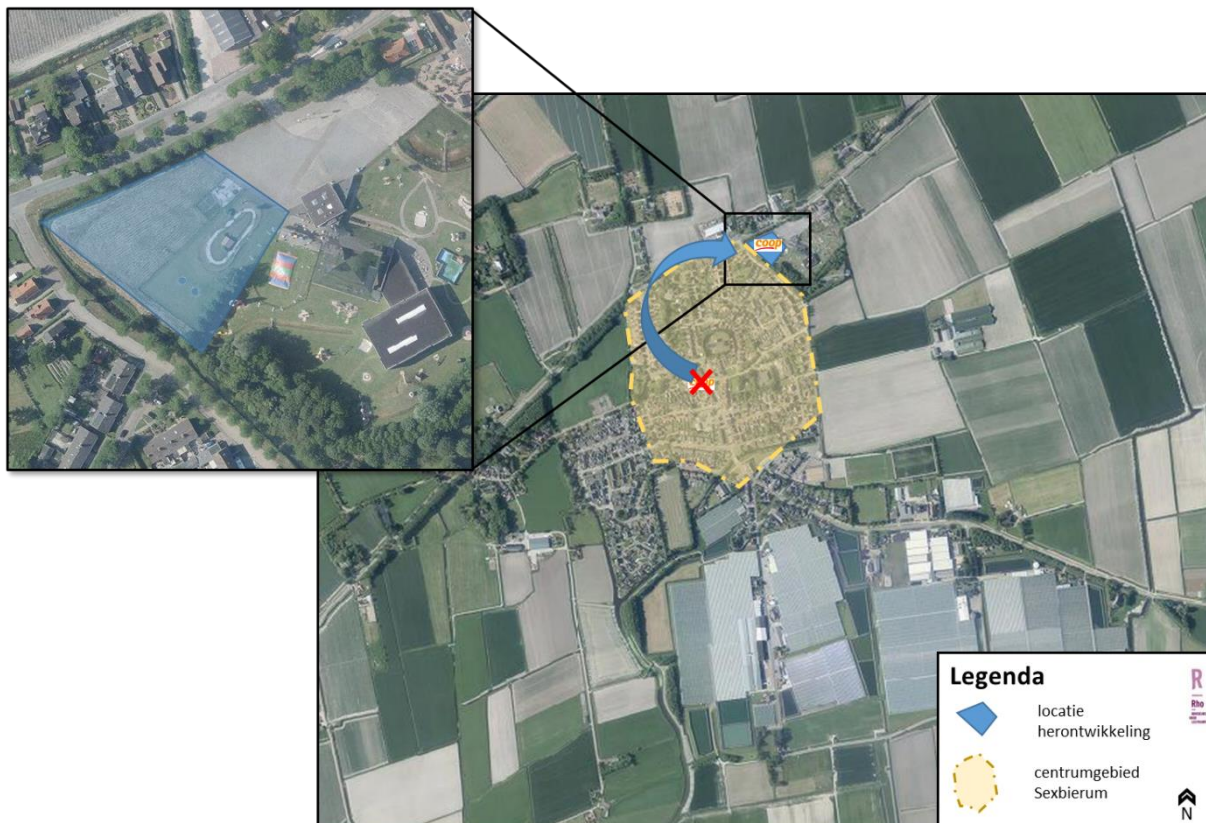
In de kern Sexbierum, gemeente Franekeradeel, is momenteel één supermarkt gevestigd, namelijk een CoopCompact. De CoopCompact is een van de drie supermarkt formules die Coop exploiteert. De winkel staat aan de straat Nije Buorren, de winkelstraat van Sexbierum. Met een omvang van 352 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) is de winkel relatief klein. De supermarkt heeft geen eigen parkeerterrein, waardoor het parkeren plaatsvindt in de parkeervakken langs de weg Nije Buorren. De parkeergelegenheid langs de weg wordt door zowel de bewoners als de bezoekers van de CoopCompact gebruikt. Circa 6 van de 18 parkeerplaatsen zijn gereserveerd voor de supermarkt. De bevoorrading van de supermarkt vindt plaats aan de achterzijde van het pand, in de straat 'Achterom'. Dit is een smal straatje waar een vrachtwagen niet kan keren. De vrachtwagen rijdt achteruit 'Achterom' in. Dit zorgt voor onoverzichtelijke en onwenselijke verkeerssituaties. (zie figuur 1.1).



Figuur 1.1 Huidige locatie Coop Compact, Sexbierum (bron: GBO luchtfoto's, 2014)

Vanwege de kleine maat van de supermarkt, het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden en de beperkte parkeervoorzieningen wil Coop de supermarkt graag verplaatsen naar de Hearewei 24a, net buiten het centrumgebied van Sexbierum. Het plangebied dat in dit rapport centraal staat, bestaat uit deze nieuwe locatie. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.2.

Advies en Ontwikkelingsbureau Montagne wil samen met Coop Vastgoed ter plaatste van het plangebied een nieuwe CoopCompact supermarkt realiseren. Deze nieuwe supermarkt voldoet aan de moderne eisen van een CoopCompact, namelijk een winkelvloeroppervlak van 500 – 800 m², goede bereikbaarheid en goede parkeervoorzieningen. De nieuwe winkel krijgt een bruto vloeroppervlak (bvo) van 750 m² (600 m² winkelvloeroppervlak (wvo)).



Figuur 1.2 Beoogde verplaatsing CoopCompact binnen Sexbierum (bron: GBO luchtfoto's, 2014)

Advies en ontwikkelbureau Montagne heeft, samen met Coop Vastgoed, Rho Adviseurs gevraagd te onderzoeken in hoeverre de verplaatsing van CoopCompact naar de locatie buiten het winkelgebied van Sexbierum voldoet aan het ruimtelijke relevante beleid c.q. voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De resultaten zijn weergegeven in dit rapport en zal als bijlage bij het bestemmingsplan voor de beoogde locatie worden gevoegd.

In de regeling van het bestemmingsplan wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waardoor het College van B&W bevoegd is het oppervlakte van de supermarkt te vergroten tot maximaal 900 m² bvo. In voorliggend distributieplanologisch onderzoek wordt uitgegaan van een toekomstig oppervlakte van 900 m² bvo.

1.2. Vraagstelling

Het onderzoeken van de (actuele) regionale behoefte vindt plaats in het kader van de noodzakelijke toetsing van deze stedelijke ontwikkeling aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (art. 3.1.6. lid 2 Bro).

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6. lid 2 Bro (per 01-10-2012) is voorgescreven dat indien een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een ontwikkeling moet daarin kortgezegd voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?
2. Kan in deze behoefte worden voorzien door herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied?
3. Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, kan een nieuwe locatie worden gezocht die beschikt over verschillende middelen van vervoer en passend ontsloten is.

De kernvragen van dit onderzoek zijn:

1. Past de beoogde verplaatsing van CoopCompact binnen Sexbierum binnen de kaders van duurzame verstedelijking, zoals geformuleerd in artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening?
2. Is de beoogde locatie aan de Hearewei 24a een geschikte locatie?
3. Wat is het effect van het verplaatsen en uitbreiden van de CoopCompact naar de voorkeurslocatie net buiten het winkelgebied van Sexbierum voor het overige winkelaanbod binnen de kern?

Om deze kernvragen te beantwoorden, komen in het navolgende onderzoek de volgende aspecten aan de orde:

- De relevante beleidsaspecten;
- Huidige situatie in de dagelijkse goederensector in de gemeente Franekeradeel en de kern Sexbierum;
- De positie van Coop binnen de supermarktstructuur;
- De analyse van de actuele en toekomstige regionale behoefte;
- Een beoordeling van de beoogde locatie;
- De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking en beschrijving van de effecten op het bestaande winkelaanbod in dagelijkse goederensector in Sexbierum en het functioneren van het centrumgebied van de kern.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleidskader geschetst. In hoofdstuk 3 is de huidige dagelijkse goederensector van Sexbierum en omgeving onderzocht. In hoofdstuk 4 wordt de (regionale) behoefte aan de beoogde verplaatsing van de CoopCompact onderzocht voor de toekomstige situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 5 de ruimtelijk relevante aspecten aan bod in de locatieafweging. Tot slot wordt de beoogde verplaatsing van de CoopCompact getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking in hoofdstuk 6.

2. Beleidskader

Het afwegingskader voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen bestaat uit provinciale, (sub)regionaal en gemeentelijk beleid. De relevante beleidsstukken zijn de Verordening Romte (2014) van de Provincie Fryslân, de regionale structuurvisie Werkdocument Noardwest Fryslân in transitie (2013) en de integrale dorpsvisie Sexbierum – Pietersbierum 2005 – 2020 (2005) van de dorpsbelang Sexbierum en Pietersbierum.

2.1. Verordening Romte Provincie Fryslân (2014)

De Provincie Friesland wil de ruimtelijke kwaliteit bevorderen. Dit wordt gedaan door middel van het opstellen van een provinciale structuurvisie waarin het ruimtelijke beleid wordt geschetst. De verordening ruimte vertaalt deze visie naar regels.

In de Verordening Romte staat dat nieuwe detailhandelsontwikkeling aan moeten sluiten bij bestaande kernwinkelgebieden. Onder het kernwinkelgebied wordt verstaan, een aaneengesloten winkelgebied. Buiten deze bestaande kernwinkelgebieden, staan in de artikelen 4.4.1. tot en met 4.4.3. beperkingen opgenomen. Gemeenten bepalen zelf de omvang van het kernwinkelgebied op basis van lokaal maatwerk. Buiten de bestaande winkelgebieden mag de gemeente perifere detailhandel toestaan die niet in bestaande kernwinkelgebieden inpasbaar is.

2.2. Regionale structuurvisie Werkdocument Noardwest Fryslân in transitie (2013)

In de regionale structuurvisie Noardwest Fryslân in transitie wil de regio Noordwest Friesland anticiperen op de naderende krimp van de bevolking. De regio is daarom aangemerkt als ‘anticipeerregio’. Een van de bedreigingen is de afname van de hoeveelheid voorzieningen in kleine kernen. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid binnen deze kernen. De Regio zet daarom ook in op een versterking tussen de stedelijke gebieden c.q. grotere kernen en de plattelandskernen. Met name Leeuwarden speelt een belangrijke rol in het versterken in de relatie. Door de economie van de plattelandskernen en Leeuwarden te verenigen, ontstaat een economisch krachtige regio.

2.3. Integrale dorpsvisie Sexbierum – Pietersbierum (2005)

De integrale dorpsvisie is opgesteld om mogelijke locaties in beeld te brengen die voor woningbouw, detailhandel, bedrijvigheid of een meer multifunctionele bestemming in aanmerking komen. Het centrumgebied, waar de huidige locatie van de CoopCompact onderdeel van is, zal op termijn worden herinricht. De huidige bebouwing in de Nije Buorren wordt opgeknapt en wordt de nadruk meer gelegd op de historie van Sexbierum.

2.4. Conclusie

Voorgaand zijn de relevante ruimtelijke beleidskaders uitgewerkt. Geconcludeerd wordt dat het beleid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

3. Beschrijving huidige situatie

3.1. Verzorgingsfunctie dagelijks winkelaanbod Sexbierum

De omvang van het verzorgingsgebied van het winkelaanbod in de dagelijkse goederensector van Sexbierum wordt mede bepaald door het winkelaanbod en het supermarktaanbod in de regio. In figuur 3.1 is het regionale supermarktaanbod in de omgeving van Sexbierum weergegeven.



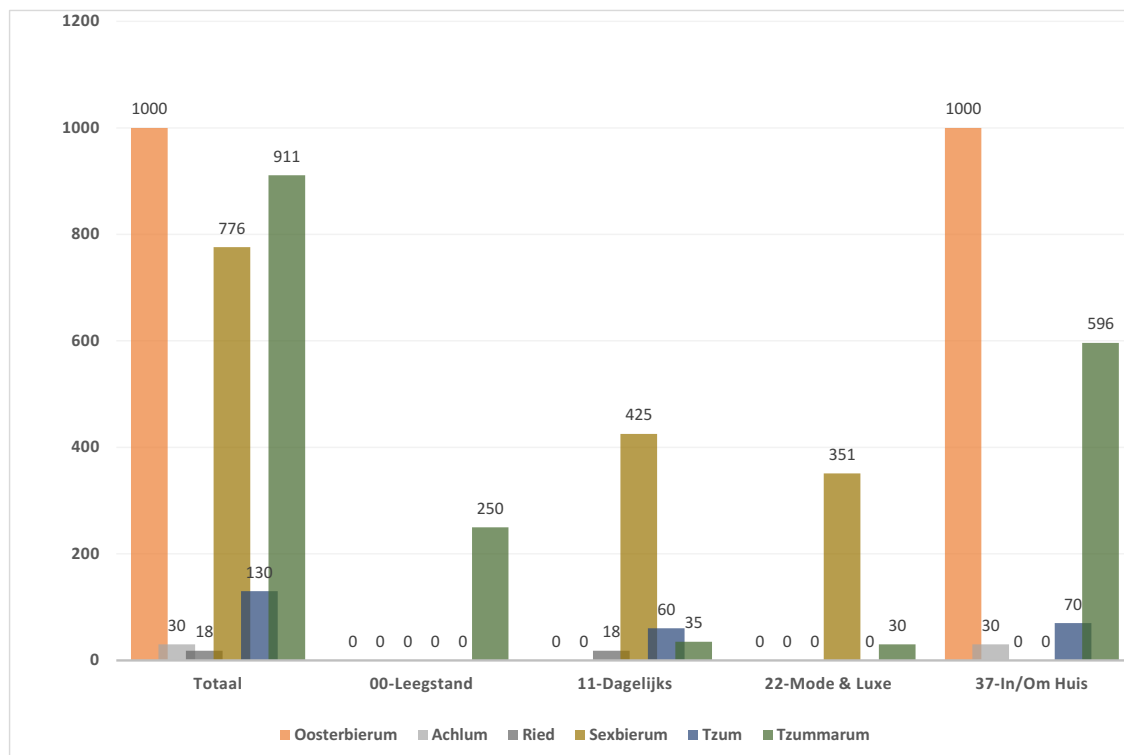
Figuur 3.1 Regionale supermarktstructuur omgeving Sexbierum (bron: TomTom, 2016; gegevens Locatus, 2016)

Uit de inventarisatie naar het regionale supermarktaanbod wordt geconcludeerd dat Sexbierum beschikt over één supermarkt. In de omliggende kernen Oosterbierum (gemeente Franekeradeel) en Wijnaldum (gemeente Harlingen), is geen supermarktaanbod aanwezig. Verwacht wordt dat een deel van de bewoners van deze kernen hun boodschappen doen in de kern Sexbierum. In de kernen Harlingen en Franeker is sprake van een compleet supermarktaanbod.

Verwacht wordt dat Sexbierum een regionaal verzorgingsfunctie heeft. Primair is het verzorgingsgebied gericht op de eigen kern, Sexbierum, en op de direct naastgelegen kern Pietersbierum. Daarnaast wordt enige koopkrachttoevloeiing verwacht van de kernen Wijncaldum en Oosterbierum, vanwege het ontbreken van supermarktaanbod binnen deze kernen.

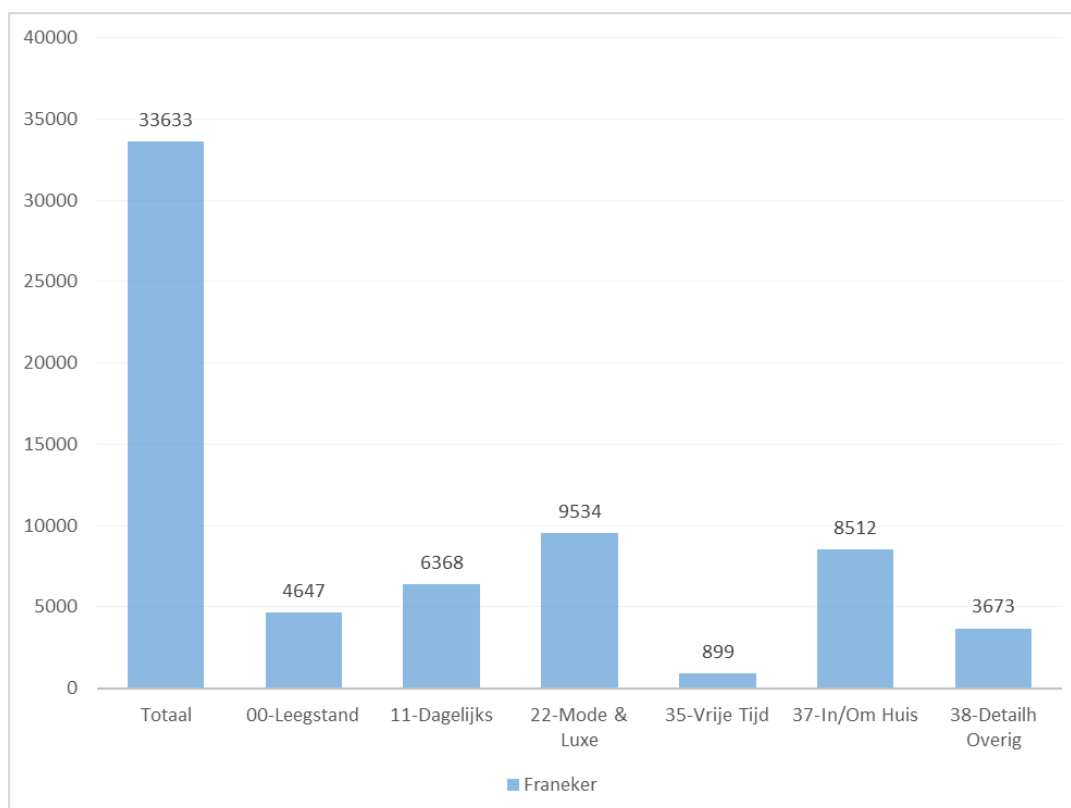
3.2. Analyse huidig winkelaanbod dagelijkse goederensector gemeente Franekeradeel

In paragraaf 3.1 is geconcludeerd dat Sexbierum een regionale verzorgingsfunctie heeft. Zoals in figuur 3.1 is weergegeven heeft, Franeker binnen de gemeente Franekeradeel het grootste dagelijkse goederen aanbod. In figuur 3.2 is het winkelaanbod per kern van de gemeente Franekeradeel naar branchegroep in m² wvo weergegeven. De kernen Herbaijum, Hitzum, Dongjum en Peins zijn buiten beschouwing gelaten, omdat hier geen sprake is van winkelaanbod.



Figuur 3.2 Winkelaanbod per kern naar branchegroep in m² wvo (Locatus, november 2016)

In figuur 3.3 is het winkelaanbod voor de kern Franeker naar branchegroep in m² wvo weergegeven. Franeker heeft veruit het grootste winkelaanbod van de gemeente Franekeradeel. Sexbierum heeft, zoals in figuur 3.2 te zien, op Franeker na het grootste dagelijks winkelaanbod.



Figuur 3.3 Winkelaanbod Franeker naar branchegroep in m² vvo (Locatus, november 2016)

Omvang en samenstelling winkelaanbod dagelijkse goederen

Het dagelijks winkelaanbod binnen de gemeente Franekeradeel bestaat uit 34 verkooppunten. Het overgrote deel van het winkelaanbod is gevestigd in Franeker. In totaal zijn er binnen de gemeente Franekeradeel 6 supermarkten. In de kern Franeker zijn 5 supermarkten aanwezig, in Sexbierum één. Het dagelijks winkelaanbod in Sexbierum is als volgt opgebouwd (tabel 3.1).

Tabel 3.1 Opbouw aanbod dagelijkse goederen Sexbierum (Locatus, november 2016)

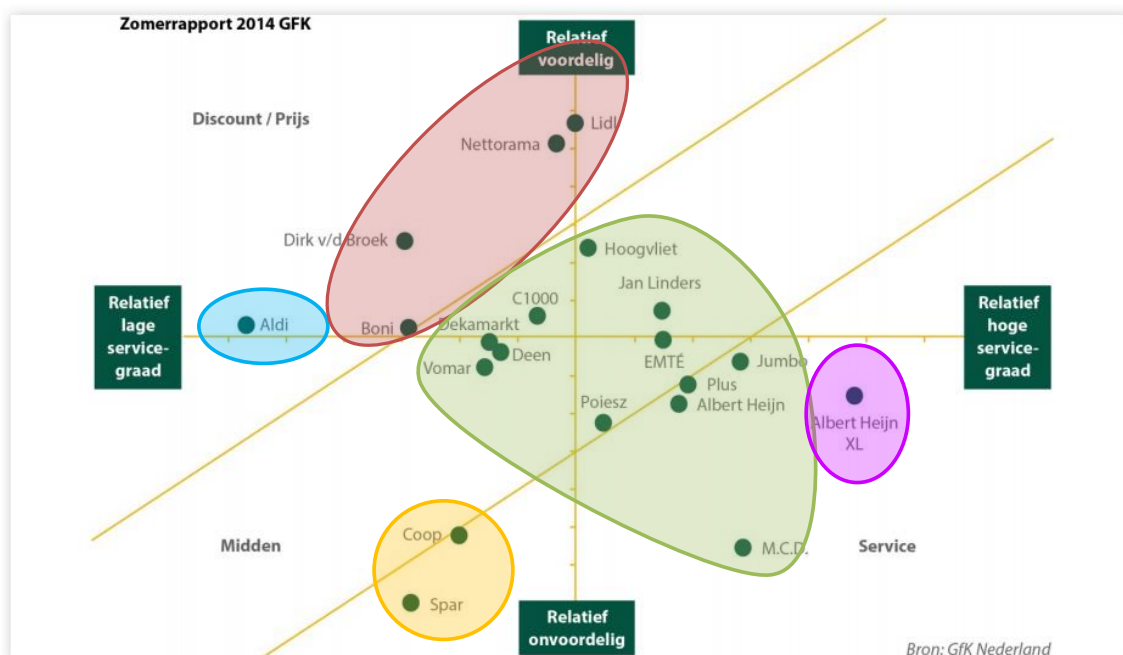
	formule	aantal winkels	totaal m² vvo
<i>supermarkten</i>	Coop Compact	1	352
totaal		1	352
<i>speciaalzaken</i>	Coop Slijterij	1	18
	Zelfstandigen	2	55
totaal		3	73
<i>persoonlijke verzorging</i>		-	-
totaal		-	-
totaal dagelijkse goederensector		4	425

Uit tabel 3.1 is op te maken dat Sexbierum een dagelijks aanbod heeft bestaande uit een CoopCompact supermarkt, een Coop slijterij en twee speciaalzaken (een groenteboer en een bakker). Geconcludeerd wordt dat Sexbierum een beperkt winkelaanbod dagelijkse goederen heeft. Het winkelaanbod is gericht op een beperkt verzorgingsgebied. Gezien de ligging van Sexbierum, is het belangrijk dat deze voorzieningen blijven bestaan voor zowel de kern Sexbierum zelf als de omliggende kernen.

3.3. Opbouw van de Nederlandse supermarktstructuur

Voor een sterke detailhandelsstructuur is het van belang dat het supermarktaanbod compleet is. In Nederland kennen we diverse supermarkten die op basis van functie en kenmerken kunnen worden ingedeeld in 5 categorieën (figuur 3.4):

- **Mega-supermarkten:** grootschalige supermarkten, zeer uitgebreid productaanbod vooral voor de weekendaankopen. Voorbeelden zijn AH XL en Jumbo Foodmarkt (paars gearceerd).
- **Full-service supermarkten:** supermarkten met ruim productaanbod, meer versproducten t.o.v. andere supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen. Voorbeelden zijn AH, Emté en Jumbo (groen gearceerd).
- **Goedkope service-supermarkten** (ook wel service-discounters): supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen, met als kenmerk lage prijzen en beperkte service en een kleiner assortiment dan de full-service supermarkten. Voorbeelden zijn Dirk, Lidl en Nettorama (rood gearceerd).
- **Harddiscount:** supermarkten met een beperkt en incompleet assortiment, een zeer lage prijs, gericht op de aanvullende aankopen (1x per één of twee weken). De enige harddiscount in Nederland is Aldi (blauw gearceerd).
- **Buurtsupermarkten:** kleinschalige supermarkten met een beperkt assortiment, gericht op service en nabijheid. Deze hebben vooral een functie als supermarkt voor vergeten boodschappen en vers aankopen. Voorbeelden zijn Spar, Attent en CoopCompact (geel gearceerd).



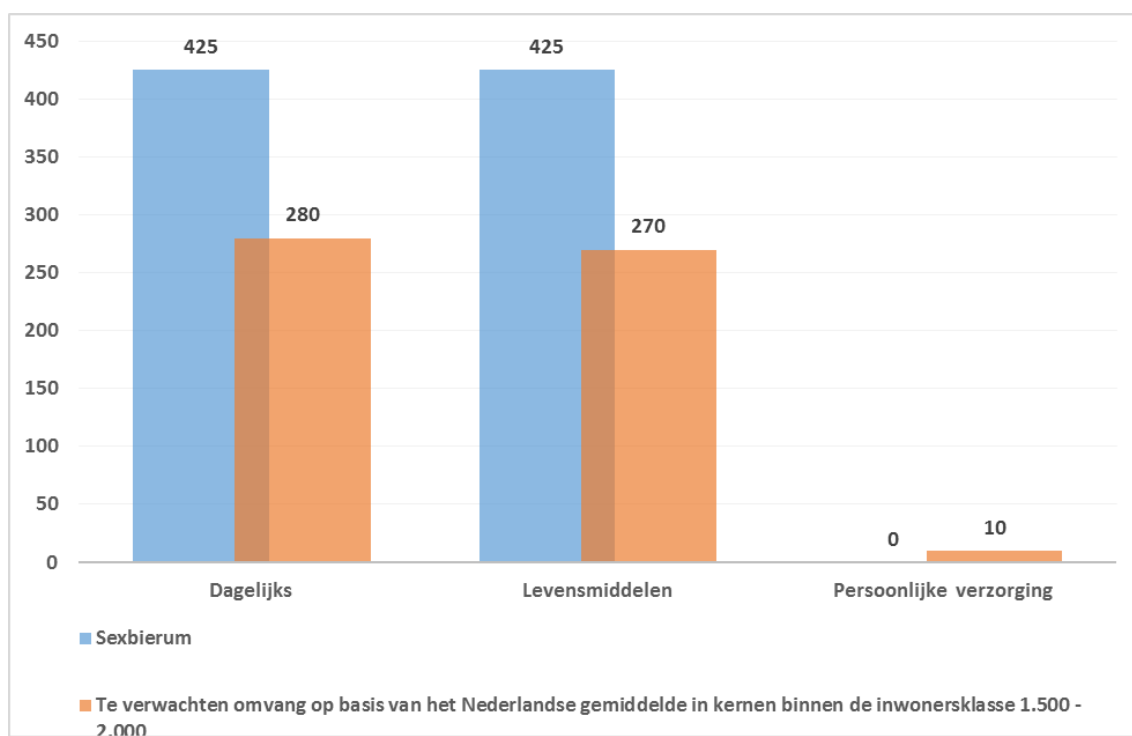
Figuur 3.4 Positionering supermarktketens (GfK, zomer 2014; arcering Rho Adviseurs)

Geconcludeerd wordt dat het huidige supermarktaanbod binnen Sexbierum past bij de verzorgingsfunctie van Sexbierum. De formule CoopCompact valt binnen het segment buurtsupermarkten met een beperkt assortiment. Primair is het verzorgingsgebied gericht op de eigen kern, Sexbierum, en op de direct naastgelegen kern Pietersbierum. Gezien het ontbreken van enig aanbod dagelijkse goederen in de omliggende kernen heeft de supermarkt een regionale verzorgingsfunctie.

3.4. Distributieplanologische marktanalyse huidige situatie

Het winkelaanbod in dagelijkse goederen in Sexbierum heeft, zoals eerder geconcludeerd, een regionale verzorgingsfunctie. Het primaire verzorgingsgebied is gericht op de eigen kern (1.530 inwoners) en de kern Pietersbierum (55 inwoners). In het vervolg van deze distributieplanologische marktanalyse wordt Pietersbierum bij Sexbierum gerekend.

De relatieve omvang van het winkelaanbod in dagelijkse goederen in Sexbierum (en Pietersbierum) geeft een goede indicatie van de marktsituatie. Sexbierum valt als kern binnen de inwonersklasse 1.500-2.000. Uit figuur 3.5 valt te concluderen dat het huidige winkelaanbod in Sexbierum momenteel hoger ligt dan het te verwachten winkelaanbod op basis van het Nederlandse gemiddelde voor kernen binnen de inwonersklassen 1.500 - 2.000. Sexbierum zit met 1.585 inwoners relatief 'laag' in deze inwonersklasse. Ondanks dit gegeven is het dagelijks winkelaanbod hoger dan het te verwachten winkelaanbod in dagelijkse goederen. Uit dit gegeven kan worden opgemaakt dat Sexbierum een verzorgingsgebied heeft dat verder gaat dan alleen Sexbierum en Pietersbierum.



Figuur 3.5 Vergelijking dagelijks winkelaanbod Sexbierum met het te verwachten winkelaanbod op basis van het Nederlandse gemiddelde voor kernen binnen de inwonersklasse 1.500 – 2.000 (Locatus, november 2016)

Uitgangspunten economische distributieplanologische marktanalyse

De marktsituatie en ontwikkelingsmogelijkheden kunnen, meer toegespitst op de daadwerkelijke lokale situatie, worden geanalyseerd met een economische distributieplanologische marktanalyse. De uitgangspunten voor deze analyse zijn weergegeven in tabel 3.2. Hierbij zijn tevens de overwegingen vermeld ten aanzien van het hanteren van deze variabelen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de voor dit doel gebruikelijke herleidbare en meest actuele bronnen.

Tabel 3.2 Uitgangspunten distributieplanologische analyse

Variabele	Overwegingen	Uitgangspunt	Bronnen
Inwonertal	Kern Sexbierum en Pietersbierum. Gegevens per 01-01-2016	1.585 inwoners	Kerncijfers wijken en buurten, CBS, 2016
Gemiddelde winkelomzet per persoon per jaar (excl. Btw)	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in dagelijkse goederen. Het betreft de meest recente cijfers voor deze sector zoals gepubliceerd in de Notitie omzetkengetallen, 2016, gegevens over 2015. De cijfers zijn gecorrigeerd op inkomenselasticiteit. Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,25 (Notitie omzetkengetallen, 2016). Het gemiddelde inkomen per inwoner in Sexbierum ligt 21.3% onder het Nederlands gemiddelde. De correctiefactor op de bestedingen in de dagelijkse goederensector van de consument uit Sexbierum is 5.33% ($21.3\% \times 0.25$). De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen in Sexbierum bedraagt €2.284,- ($€2.413 \times 94,67\%$).	Dagelijks €2.370,- Winkelomzet per persoon per jaar.	Notitie omzetkengetallen, 2016, gegevens over 2015
Omvang winkelaanbod	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in dagelijkse goederensector in Sexbierum (Pietersbierum heeft geen aanbod in dagelijkse goederen). Voor de aanbodgegevens is dataleverancier Locatus geraadpleegd.	425 m² wvo	Locatus, november 2016
Koopstromen	Voor Sexbierum zijn geen) koopstroomgegevens beschikbaar. Er is een inschatting gemaakt van de koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing. Voor Sexbierum wordt voor de huidige situatie uitgegaan van 60% koopkrachtbinding en een koopkrachttoevloeiing van 33%. Koopkrachtbinding is het deel van de bestedingen van inwoners van Sexbierum dat in de winkels in de eigen kern terechtkomt. Koopkrachttoevloeiing is het deel van de omzet van de winkels in Sexbierum, dat afkomstig is van consumenten van buiten de kern (ook toerisme).	Koopkrachtbinding: Dagelijks: 60% Koopkrachttoevloeiing: Dagelijks: 33%	Expertise Rho Adviseurs
Gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. Btw)	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in dagelijkse goederen. Het winkelaanbod in Sexbierum bestaat voor een groot deel uit dagelijkse goederen. Het kengetal is het meest recente cijfer voor deze sector, zoals gepubliceerd in de notitie omzetkengetallen 2016.	€7.486,-	Notitie omzetkengetallen, 2016, gegevens over 2015

Op basis van de in tabel 3.2 beschreven uitgangspunten is onderstaand een distributieplanologische analyse uitgevoerd voor de huidige marktomstandigheden in de sector dagelijkse goederen in Sexbierum (tabel 3.3).

Tabel 3.3 Economische analyse huidige marktomstandigheden sector dagelijkse goederensector Sexbierum

Distributieplanologische analyse huidige situatie		
	2016	bron
inwonertal marktgebied	1.585	CBS, 2016; gegevens over 2015
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. Btw)	€ 2.284	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
bestedingspotentieel	€ 3.620.000	
koopkrachtbinding (%)	60%	Expertise Rho Adviseurs
gebonden bestedingen €	€ 2.170.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	33%	Expertise Rho Adviseurs
koopkrachttoevloeiing €	€ 1.083.986	
totale omzet in marktgebied	€ 3.253.986	
gemiddelde vloerproductiviteit per m ² wvo (excl. btw)	€ 7.486	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
te verwachten omvang winkelaanbod (m ² wvo)	430	
omvang winkelaanbod (m ² wvo)	425	Locatus, 2016
berekende vloerproductiviteit (excl. btw)	€ 7.660	
omzetclaim marktgebied	€ 3.180.000	
huidige omzet ten opzichte van het gemiddelde	2%	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ 70.000	
ruimte voor ontwikkeling (m ² wvo)	10	

Uit de distributieplanologische analyse blijkt dat de detailhandel in dagelijkse goederen in Sexbierum gemiddeld functioneert – de vloerproductiviteit (winkelomzet per m²) ligt 2% hoger dan het landelijke gemiddelde, ondanks een relatief lage koopkrachtbinding- en toevloeiing. Dit geeft aan dat de markt beperkte ruimte biedt voor ontwikkeling.

3.5. Conclusie

Sexbierum is een kern met een kleinschalig aanbod aan dagelijkse goederen. Met twee speciaalzaken, een slijterij en een supermarkt van beperkte omvang past het dagelijks aanbod niet bij de verzorgingsfunctie van Sexbierum. De huidige locatie van de Coop Supermarkt aan de Nije Buorren is te klein, beperkte parkeermogelijkheden en is van matige ruimtelijke kwaliteit. Voor de toekomstwaarde van Sexbierum met een beperkt regionale verzorgingsfunctie is het van belang dat het huidige aanbod aan dagelijkse goederen versterkt wordt. Met de verplaatsing uit het centrumgebied naar een beter bereikbare locatie met eigen parkeervoorzieningen en schaalvergroting naar de moderne supermarktmaat voor een CoopCompact wordt het dagelijks aanbod binnen Sexbierum versterkt, en de toekomstbestendigheid van de winkel in Sexbierum gewaarborgd.

4. Analyse beoogde toekomstige situatie

4.1. Relevante ontwikkelingen

Voor het bepalen van de regionale behoefte voor de komende planperiode (2026) zijn de volgende ontwikkelingen relevant:

- De ontwikkeling van de bevolking: een toename/afname van de bevolking heeft een direct effect op de vraag naar winkelveorzieningen;
- De geplande ontwikkeling van het winkelaanbod.

Demografische ontwikkeling

Voor de demografische ontwikkeling van Sexbierum wordt uitgegaan van de bevolkingsprognose van AFB Research, gepubliceerd op de website Primos online. Op basis van deze prognose wordt in 2026 een inwonertal verwacht van 1.520. Dit is een afname van 1.87% ten opzichte van de huidige situatie.

Ontwikkeling in het dagelijks winkelaanbod

Uit de analyse van de huidige situatie in Sexbierum, blijkt dat de CoopCompact de enige supermarkt is binnen de kern. Met de huidige omvang, 352 m², is de huidige winkel te klein voor de huidige eisen die Coop stelt aan de CoopCompact winkels. Op de verplaatsing en uitbreiding van de CoopCompact winkel na, zijn er geen potentiële ontwikkelingen aan de orde binnen Sexbierum op het gebied van dagelijks winkelaanbod.

4.2. Analyse toekomstige situatie dagelijkse goederensector Sexbierum

In het voorgaande is geconcludeerd dat de verplaatsing en uitbreiding van CoopCompact de enige ontwikkeling op het gebied van dagelijkse goederen is in Sexbierum. Voor de analyse van de toekomstige situatie dagelijkse goederensector in Sexbierum wordt dus enkel uitgegaan van de toevoeging van het aantal vierkante meters van de CoopCompact. Naast deze ontwikkeling, wordt ook rekening gehouden met de in het voorgaande beschreven bevolkingsontwikkeling (paragraaf 4.1.1).

Tabel 4.1 Uitgangspunten distributieplanologische analyse toekomstige situatie

Variabele	Overwegingen	Uitgangspunt	Bronnen
Inwonertal	Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van de bevolkingsprognose, gepubliceerd door ABF Research.	1.554 inwoners	Primosonline.nl
Gemiddelde winkelomzet per persoon per jaar (excl. Btw)	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in dagelijkse goederen. Het betreft de meest recente cijfers voor deze sector zoals gepubliceerd in de Notitie omzetkengetallen, 2016, gegevens over 2015. De cijfers zijn gecorrigeerd op inkomenselasticiteit. Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,25 (Notitie	Dagelijks €2.370,- Winkelomzet per persoon per jaar.	Notitie omzetkengetallen, 2016, gegevens over 2015

	omzetkengetallen, 2016). Het gemiddelde inkomen per inwoner in Sexbierum ligt 21.3% onder het Nederlands gemiddelde. De correctiefactor op de bestedingen in de dagelijkse goederensector van de consument uit Sexbierum is 5.33% ($21.3\% \times 0.25$). De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen in Sexbierum bedraagt €2.284,- ($€2.413 \times 94,67\%$).		
Omvang winkelaanbod	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in dagelijkse goederensector in Sexbierum. Voor de aanbodgegevens is dataleverancier Locatus geraadpleegd en zijn de beschreven uitbreidingsplannen binnen Sexbierum verwerkt.	823 m² wvo	Locatus, november 2016
Koopstromen	Voor Sexbierum zijn geen koopstroomgegevens beschikbaar. Er is een inschatting gemaakt van de koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing. Voor Sexbierum wordt voor de huidige situatie uitgegaan van 70% koopkrachtbinding en een koopkrachttoevloeiing van 40%. Koopkrachtbinding is het deel van de bestedingen van inwoners van Sexbierum dat in de winkels in de eigen kern terechtkomt. Koopkrachttoevloeiing is het deel van de omzet van de winkels in Sexbierum, dat afkomstig is van consumenten van buiten de kern (ook toerisme).	Koopkrachtbinding: Dagelijks: 70% Koopkrachttoevloeiing: Dagelijks: 40%	Expertise Rho Adviseurs
Gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. Btw)	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in dagelijkse goederen. Het winkelaanbod in Sexbierum bestaat voor een groot deel uit dagelijkse goederen. Het kengetal is het meest recente cijfer voor deze sector, zoals gepubliceerd in de notitie omzetkengetallen 2016.	€7.486,-	Notitie omzetkengetallen, 2016, gegevens over 2015

Op basis van de in tabel 4.1 beschreven uitgangspunten is onderstaand een distributieplanologische analyse uitgevoerd voor de toekomstige marktomstandigheden in de sector dagelijkse goederen in Sexbierum.

Tabel 4.2 Economische analyse toekomstige marktomstandigheden sector dagelijkse goederen Sexbierum

Distributieplanologische analyse toekomstige situatie		
	2026	bron
inwonertal marktgebied	1.554	CBS, 2016; prognose Primos
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. Btw)	€ 2.284	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
bestedingspotentieel	€ 3.550.000	
koopkrachtbinding (%)	70%	Expertise Rho Adviseurs
gebonden bestedingen €	€ 2.490.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	40%	Expertise Rho Adviseurs
koopkrachttoevloeiing €	€ 1.683.663	
totale omzet in marktgebied	€ 4.173.663	
gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. btw)	€ 7.486	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	560	
omvang winkelaanbod (m² wvo)	823	Locatus, 2016 + uitbreiding COOP 398 m² wvo
berekende vloerproductiviteit (excl. btw)	€ 5.071	
omzetclaim marktgebied	€ 6.160.000	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	-270	

4.3. Conclusie

Uit de economisch distributieplanologische analyse blijkt dat, na de realisatie van de CoopCompact aan de Hearewei 24a een beperkt overaanbod aan dagelijkse goederen in Sexbierum is.

De beoogde verplaatsing en uitbreiding van de CoopCompact voldoet aan de wensen en eisen die de moderne consument stelt aan een supermarkt, maar ook aan de randvoorwaarden die Coop stelt voor de nieuwe winkels. Gezien de regionale verzorgingsfunctie van de winkel, zal een dergelijke omvang nodig zijn om het economisch goed functioneren van de supermarkt te waarborgen. Het ontstane overaanbod is nodig om de winkel aantrekkelijk te maken voor de consument. De aanwezige speciaalzaken in Sexbierum zullen niet worden aangetast in hun bestaansrecht.

5. Locatieafweging en ontsluiting

In dit hoofdstuk wordt onderzocht wat de ruimtelijke relevante aspecten zijn voor het faciliteren van de gewenste verplaatsing. Naast de relevante beleidsuitgangspunten (hoofdstuk 2) wordt rekening gehouden met het ruimtebeslag die Coop stelt voor de CoopCompact formule. Met deze kenmerken worden de mogelijkheden van de nieuwe locatie van de CoopCompact in Sexbierum beoordeeld.

5.1. De supermark formules van Coop

Coop heeft drie verschillende supermarktformules. Op deze wijze heeft Coop voor vrijwel elke locatie een passende invulling met een eenduidige, moderne en heldere uitstraling. In tabel 5.1 zijn de verschillende formules nader uitgewerkt.

Tabel 5.1 Formules Coop (bron: Coop.nl)

	CoopCompact	Coop Fullservice	CoopVandaag
Oppervlakte (bvo)	500 – 800 m ²	800 – 2.000 m ²	400 – 650 m ²
Inwonertal verzorgingsgebied	Min. 3.000 inw	Min. 10.000 inw	Min. 4.000 in straal 500 m
Concurrentiedruk	Beperkt	Beperkt	Grote steden >100.000 inw
Zichtbaarheid	Goed	Goed	Goed
Bereikbaarheid	Goed	Goed	Goed
Expeditie mogelijkheid	Goed	Goed	Goed
Parkeergelegenheid	Ruim	Ruim	- *

*ligging in of aan rand van stadscentrum belangrijker dan parkeergelegenheid

Voor Sexbierum zijn de uitgangspunten voor de formule CoopCompact. CoopCompact supermarkten kunnen worden gecategoriseerd als buurtsupermarkten. Gemiddeld hebben deze winkels een wvo van 350 m² tot 650 m². CoopCompact voert een breed, maar een iets beperkter assortiment dan een Coop Fullservice supermarkt. Tevens worden alle versproducten in zelfbediening aangeboden.

5.2. Knelpunten huidige locatie Sexbierum

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat de huidige winkel in Sexbierum niet voldoet aan de uitgangspunten van een moderne CoopCompact. Hieronder worden de knelpunten nader toegelicht.



Figuur 5.1 Gevelaanzicht CoopCompact Sexbierum (bron: Google Streetview, augustus 2016)

Winkelruimte

Veel winkelbedrijven realiseren steeds grotere winkels om de veeleisende consument een zo groot mogelijk assortiment en veel comfort (veel kassa's, ruime gangpaden etc.) te kunnen bieden. Coop streeft naar een winkelruimte tussen de 500 en 850 m² bvo voor een CoopCompact. Met een winkelvloeroppervlak van 352 m² wvo is de huidige supermarkt te klein. Er zijn weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden voor de huidige locatie, waardoor de winkel 'krap in zijn jasje' zit. Gezien de verzorgingsfunctie van de winkel, is uitbreiding wenselijk. Daarnaast is de huidige staat van de bebouwing onvoldoende. Er heeft enkele jaren geen onderhoud plaatsgevonden, waardoor het pand een vervallen staat heeft. Ook de bevoorradingsruimte is een knelpunt, gezien de smalle straat 'Achterom' waar de vrachtwagen achteruit in moet rijden. Dit leidt tot onoverzichtelijke en onwenselijke verkeerssituaties.

Bereikbaarheid en parkeren

De huidige ligging in het centrumgebied van Sexbierum, aan de Nije Buorren, is momenteel niet ideaal. De weg is vrij smal opgezet, met parkeervoorzieningen langs de weg. Het ontbreekt de winkel aan eigen parkeervoorzieningen. De weg Nije Buorren wordt in noordelijke richting ontsloten door de N393, waar de beoogde locatie aan ligt.

5.3. Leegstandsanalyse

In hoofdstuk 2 is geconcludeerd dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen, vanuit beleidsmatig oogpunt, zoveel mogelijk gefaciliteerd moeten worden binnen de bestaande perspectiefrijke winkelgebieden. In deze paragraaf wordt onder andere gekeken naar de beschikbare winkelpanden in het centrum van Sexbierum. Ook conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking worden nieuwe stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied gefaciliteerd.

Leegstandsanalyse

Bij een zorgvuldige ruimtelijke afweging is het van belang dat wordt onderzocht of een nieuwe stedelijke ontwikkeling ingepast kan worden binnen de bestaande leegstand of bestaande winkelgebieden. Uit

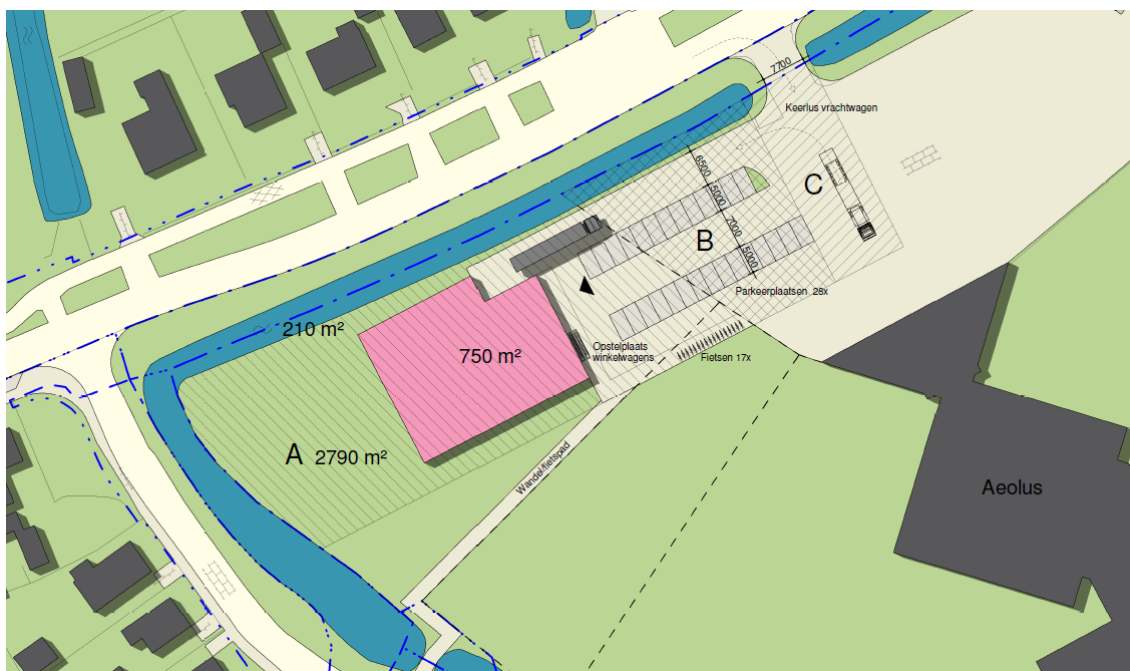
onderzoek blijkt dat in Sexbierum geen sprake is van leegstaande winkelruimten. In tabel 5.2 is het provinciale, gemeentelijke en de te verwachten leegstand op basis van het Nederlandse gemiddelde van kernen binnen de inwonersklasse 1.500 – 2.000 weergegeven. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van leegstaande winkelruimtes in Sexbierum. Dit geeft aan dat de detailhandelsmarkt van Sexbierum momenteel goed functioneert.

Tabel 5.2 Leegstandsanalyse Sexbierum (Locatus, november 2016)

	Winkelmeters (m ²)			Verkooppunten		
	Totaal	Leegstand (n)	Leegstand (%)	Totaal	Leegstand (n)	Leegstand (%)
Provincie Friesland	1.427.841	160.970	11%	10.268	613	6%
Gemeente Franekeradeel	36.498	4.897	13%	276	25	9%
Sexbierum	776	-	0%	12	-	0%
Te verwachten omvang op basis van het Nederlandse gemiddelde van kernen binnen de inwonersklasse 1.500 - 2.000	1.830	90	5%	20	-	0%

5.4. Locatieafweging

Uit voorgaande analyse wordt geconcludeerd dat de beoogde verplaatsing en vergroting van de CoopCompact in Sexbierum niet ingepast kan worden in de huidige leegstand. Op basis van de eisen die Coop stelt aan zijn winkels (zie hoofdstuk 5.1), is met het perceel Haerewei 24a een geschikte locatie gevonden.



Figuur 5.2 Situatieschets beoogde ontwikkeling CoopCompact Sexbierum (bron: K3H architecten)

Ruimtelijke inpassing locatie Haerewei 24a

De beoogde locatie aan de Haerewei 24a (figuur 5.2) ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Het perceel ligt ten oosten van het Aeolus terrein, aan de N393. De bereikbaarheid is zowel met eigen- als met openbaar vervoer goed te noemen, gezien de nabije aanwezigheid van twee bushaltes.

De supermarkt heeft in de nieuwe situatie een bvo van 750 m². Dit komt neer op een winkel vloeroppervlakte (wvo) van 600 m². Het parkeerterrein voor de CoopCompact zal via dezelfde ontsluiting te bereiken zijn als de ontsluiting naar het parkeerterrein van Aeolus. Er zullen 28 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en bevoorradingsruimte voor de vrachtwagens.

Er wordt geconcludeerd dat het perceel ten oosten van het Aeolus terrein een prima locatie is voor een CoopCompact. De locatie biedt tevens voldoende ruimte om uit te breiden naar 900 m² bvo. Vanuit de regio is de winkel goed te bereiken, gezien de ligging langs de N393, en beschikt over voldoende (gratis) parkeerruimte, bevoorrading en de gewenste winkeloppervlakte.

5.5. Te verwachten ruimtelijke effecten**Geen noemenswaardig economisch effect op de regio**

Vanwege de toekomstige, goed bereikbare ligging van Coop is een lichte groei van de toevloeiing van bestedingen uit de regio te verwachten. Deze komt hoofdzakelijk voor uit bestedingen van consumenten uit de kern Oosterbierum. Van een substantiële invloed op de regionale detailhandelsstructuur is geen sprake, gezien het beperkte aanbod dagelijkse goederen in de regio. De beoogde ontwikkeling heeft daarom ook binnen de regio geen onaanvaardbare invloed op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

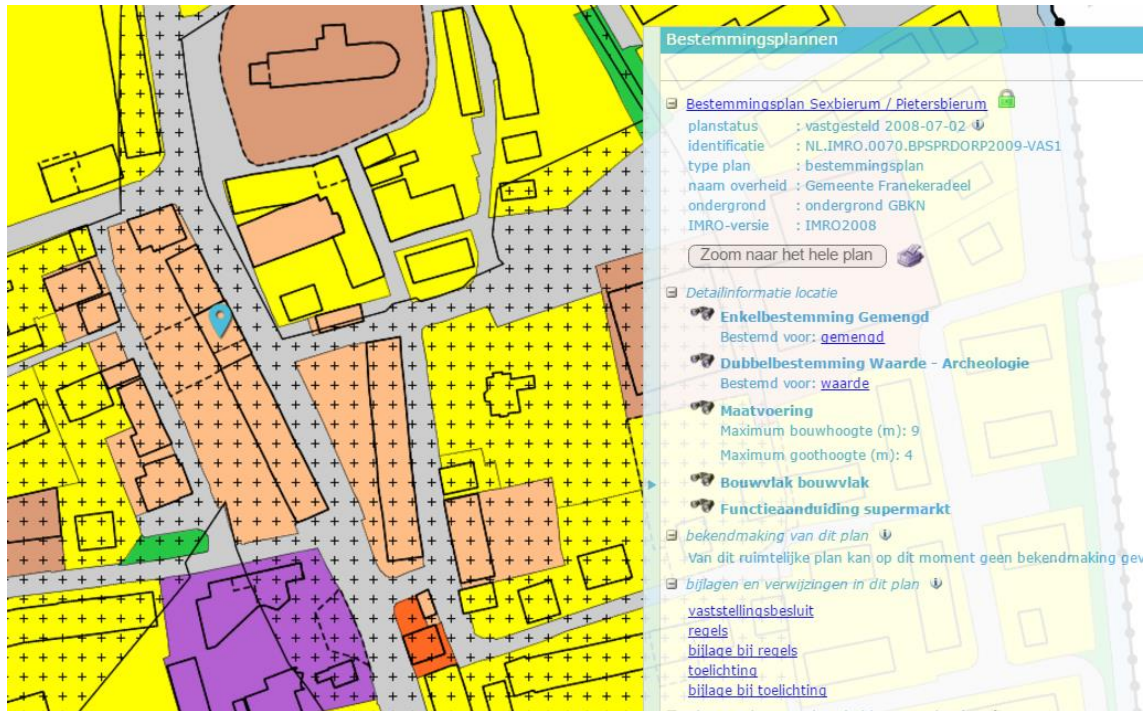
Geen verslechtering van het ondernemersklimaat

Verwacht wordt dat de marktomstandigheden niet substantieel wijzigen als gevolg van de beoogde uitbreiding en verplaatsing van de Coop. Hier wordt aan toegevoegd dat ondernemers altijd rekening moeten houden met ontwikkelingen en innovaties van concurrenten in welke vorm dan ook, want deze kunnen altijd effect hebben op de omzetmogelijkheden van een winkel. De beoogde detailhandelsontwikkeling heeft daarom in beginsel geen onaanvaardbare gevolgen voor het ondernemersklimaat in Sexbierum.

Invulling huidig winkelpand Nije Buorren

Door de verplaatsing van Coop naar de Haerewei 24a zal het winkelpand aan de Nije Buorren leeg komen te staan. In de huidige situatie heeft het pand de bestemming 'Gemengd' met de functieaanduiding 'supermarkt', geregeld in het bestemmingsplan 'Sexbierum / Pietersbierum', vastgesteld op 2 juli 2008 door de gemeenteraad van Franekeradeel (zie figuur 5.3).

De gronden zijn bestemd voor detailhandel, bedrijven (cat. 1 & 2) en Wonen, al dan niet met bedrijf aan huis. De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, in combinatie met de ligging in het centrumgebied, maken herinvulling met een andere functie dan een supermarkt zeer kansrijk.



Figuur 5.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Sexbierum / Pietersbierum (bron: Ruimtelijke Plannen)

5.6. Conclusie

De beoogde verplaatsing van de CoopCompact is gericht op duurzaam behoud van een supermarkt in de kern Sexbierum. De beoogde locatie aan de Haerewei 24a in Sexbierum bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet aan de vestigingseisen van Coop. De geografische ligging van de nieuwe locatie biedt een goede bereikbaarheid voor (auto)bezoekers vanuit de relevante regio. Gezien de huidige beperkingen en bouwkundige staat van de bebouwing is verplaatsing van de supermarkt noodzakelijk voor een goed duurzaam functioneren van het dagelijks aanbod binnen Sexbierum. De verplaatsing biedt mogelijkheden de huidige locatie te herontwikkelen. De vertreklocatie heeft zowel op basis van het huidige bestemmingsplan als de geografische ligging voldoende ruimte tot herinvulling met een functie die passend is bij het centrumgebied van Sexbierum.

6. Conclusie

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen volgen de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt nagegaan in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. Als de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt nagegaan in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

6.1. Behoeftte aan verplaatsing

De Coop supermarkt aan de Nije Buorren functioneert niet optimaal door de te kleine omvang, het tekort aan parkeerplaatsen en het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden.

Op de huidige locatie zijn in de directe omgeving slechts 18 parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen hebben een functie voor de Coop supermarkt, bezoekers aan het centrum van Sexbierum en de bewoners van Sexbierum. Coop stelt in de vestigingseisen van de verschillende supermarktformules de parkeerwens vast. Voor de supermarktformule CoopCompact ligt deze norm op 'ruim'. 18 openbare parkeerplaatsen, en het ontbreken van eigen parkeervoorzieningen, valt niet onder de eisen en wensen van Coop. Naast het parkeerprobleem is de huidige winkel te klein en is de huidige bouwkundige staat van het pand slecht. Uitbreidingsmogelijkheden zijn er niet tot nauwelijks.

Coop wil graag gevestigd blijven in Sexbierum en wil daarom de supermarkt verplaatsen naar de Haerewei 24a. Hier moet een nieuwe winkel worden gerealiseerd, die voldoet aan de moderne uitgangspunten van Coop en het formaat heeft van een winkel met een regionale verzorgingsfunctie. Op de beoogde locatie moet een moderne supermarkt worden gerealiseerd met 750 m² bvo (ca. 600 m² wvo). Dit is een uitbreiding van 248 m² wvo.

Uit de uitgevoerde distributieplanologische analyse blijkt dat er zowel in de huidige als toekomstige situatie behoefte is aan deze ontwikkeling. Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van 900 m² bvo, aangezien het College van B&W middels een afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid heeft de supermarkt te vergroten.

Een goed functionerende supermarkt is voor zowel Sexbierum als voor de regio van groot belang voor de leefbaarheid. De beoogde verplaatsing en uitbreiding past dan ook bij de behoefte van de consument. Na de realisatie van de beoogde ontwikkeling komt het duurzaam economisch functioneren niet in gevaar van de overige aanbieders dagelijkse goederen, lees speciaalzaken. Verwacht wordt dat als gevolg van de ontwikkeling geen duurzame ontwrichting zal optreden.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan de beoogde verplaatsing van de CoopCompact in Sexbierum. De ontwikkeling voldoet aan trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

6.2. Locatieafweging en ontsluiting

Zowel vanuit consumenten oogpunt als vanuit de bedrijfsvoering van Coop is het huidige Coop pand aan de Nije Buorren niet meer geschikt. Uitbreiding en verbetering van het parkeren is niet op de huidige locatie mogelijk. De ontwikkeling is ook niet inpasbaar in bestaande leegstand, vanwege het ontbreken van leegstand.

De aanwezigheid van een supermarkt in Sexbierum is, gezien de regionale verzorgingsfunctie, gewenst. De Coop supermarkt is de enige supermarkt in het dorp (en regio). Behoudt en versterking is gewenst. Bij een regionale verzorgingsfunctie hoort een complete supermarkt, die goed bereikbaar is en voldoende eigen (en gratis) parkeerplaatsen heeft. De locatie aan de Haerewei 24a voldoet aan deze eisen. De verbeterde bereikbaarheid van de winkel voor inwoners van de omliggende kernen zal voor meer toevloeiing zorgen vanuit de omliggende kernen.

Geconcludeerd wordt dat ook wordt voldaan aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking. De beoogde verplaatsing en uitbreiding van Coop voorziet in een ontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. Trede 3 is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. Met de verplaatsing van de Coop naar de Haerewei 24a in Sexbierum is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1