



Bedrijventerrein De Hemmen

Gemeente Súdwest-Fryslân

Analyse vestigingsbeperkingen
detailhandel



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

gemeente Súdwest-Fryslân

analyse vestigingsbeperkingen bedrijventerrein De Hemmen Sneek

ruimtelijk-economisch onderzoek

identificatie

projectnummer:

190000.20192045

projectleider:



auteur(s):



planstatus

datum:

29-05-2020

opdrachtgever:

gemeente Súdwest-Fryslân

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Vraagstelling	4
1.3. Leeswijzer	4
2. Analyse detailhandelsstructuur Sneek	5
2.1. Uitgangspunten detailhandelsbeleid	5
2.2. Opbouw detailhandelsstructuur Sneek	7
2.3. Marktruimte dagelijkse – en niet-dagelijkse goederensector	10
2.4. Ontwikkeling winkelaanbod en leegstand naar winkelgebied 2010-2020	13
2.5. Conclusie	16
3. Analyse bedrijventerrein De Hemmen	18
3.1. Uitgifte bedrijfskavels	18
3.2. Bestemmingsplan De Hemmen	19
3.3. Actueel gebruik	21
3.4. Conclusie	22
4. Vestigingsbeperkingen detailhandel bedrijventerrein De Hemmen	23
4.1. Noodzaak ruimtelijke concentratie detailhandel bedrijventerrein De Hemmen	23
4.2. Vestigingsbeperkingen branchering bedrijventerrein De Hemmen	25
4.3. Vestigingsbeperkingen maatvoering bedrijventerrein De Hemmen	32
4.4. Conclusie	34
5. Conclusies en advies	35

Bijlagen:

- 1 Branche-indeling Locatus
- 2 Regels Bedrijvenpark De Hemmen A7

1.1. Aanleiding

Momenteel wordt door de gemeente Súdwest-Fryslân gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor bedrijventerrein De Hemmen in Sneek. Op het bedrijventerrein zijn verschillende vormen van (perifere) detailhandel gevestigd. In het nieuwe bestemmingsplan zal een regeling worden opgenomen gericht op branchering voor de detailhandel. Zo'n regeling moet voldoen aan artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn (zie kader).

Artikel 15 lid 3 Dienstenrichtlijn

De essentie van de Dienstenrichtlijn is gericht op het waarborgen van een vrij verkeer van diensten tussen de Europese lidstaten en vrije vestiging van diensten van de ene in de andere lidstaat. Als onderdeel daarvan bevat de Dienstenrichtlijn regels die van toepassing zijn op overheden bij het formuleren van eisen en het vormgeven van vergunningsstelsels die van invloed zijn op de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit. Kwantitatieve of territoriale beperkingen (zoals vestigingsbeperkingen voor specifieke branches) voor dienstverleners zijn in beginsel verboden.

In artikel 15 lid 3 zijn echter een aantal voorwaarden opgenomen die een beperking van de beoogde vrijheid van vestiging kunnen rechtvaardigen. De voorwaarden zijn:

- **Non-discriminatoir.** Een vestigingsbeperking mag geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit of statutaire vestigingsplaats.
- **Noodzakelijkheid.** Een vestigingsbeperking moet gerechtvaardigd zijn vanuit een dwingende reden van algemeen belang, bijvoorbeeld de bescherming van het stedelijk milieu.
- **Evenredigheid.** Een vestigingsbeperking moet geschikt zijn om de nastreefde doelen voor het algemeen belang te bereiken, een beperking mag niet verder gaan dan nodig is en aangetoond moet worden dat het doel niet met minder vergaande beperkingen kan worden bereikt.

Rho adviseurs is gevraagd om een twee scenario's uit te werken voor de vestigingsbeperkingen voor detailhandel op het bedrijventerrein De Hemmen:

1. **Scenario Detailhandelsstructuurvisie**, met de volgende uitgangspunten:
 - Kwaliteit en duurzaamheid woonboulevard Sneek.
 - Inzetten op verdere clustering en uitbreiding woonboulevard Sneek.
 - Tegengaan verspreiding en uitbreiding perifere detailhandelsvestigingen op bedrijfsperven.
 - Ruimtelijke concentratie van perifere detailhandel op bedrijventerrein De Hemmen; het niet toestaan van perifere detailhandel op andere bedrijventerreinen of locaties.
 - Perifere detailhandelsvestigingen vanaf 1.000 m² wvo.
2. **Scenario Handreiking Dienstenrichtlijn en ruimtelijke ordening**, met de volgende uitgangspunten:
 - Alle vormen van detailhandel toestaan met uitzondering van branchegroepen 'mode & luxe' en 'dagelijkse goederen'.
 - Vestigingen groter dan 1.000 m² wvo.

Daarbij is van belang te beoordelen of de scenario's, waarin vestigingsbeperkingen zijn opgenomen, voldoen aan artikel 15 van de Dienstenrichtlijn.

1.2. Vraagstelling

Om de impact van beide scenario's te onderzoeken op de detailhandelsstructuur van Sneek is inzicht gewenst in:

- de beleidsuitgangspunten;
- de detailhandelsstructuur van Sneek;
- de marktruimte voor zowel de dagelijkse – als niet-dagelijkse goederensector;
- de ontwikkeling van het winkelaanbod naar type winkelgebied over de periode 2010-2020.

Op basis van deze analyses wordt specifiek gekeken naar de uitwerking van het PDV-beleid op bedrijventerrein De Hemmen. Hierbij worden de volgende vragen beantwoord:

- Hoe is het aanbod aan perifere detailhandel op bedrijventerrein De Hemmen momenteel verspreid?
- Hoe ziet de (historische) uitgifte aan bedrijfskavels er uit (type bedrijvigheid, oppervlakte van percelen, ligging van percelen etc.)?
- Is concentratie van bepaalde branches gewenst in relatie tot de genoemde analyses?
- Welke branchebeperkingen voor het bedrijventerrein De Hemmen zijn te motiveren in het kader van de Dienstenrichtlijn?
- Welke maatvoeringsbeperkingen voor het bedrijventerrein De Hemmen zijn te motiveren in het kader van de Dienstenrichtlijn?
- Wat is het belang van ruimtelijke concentratie van perifere detailhandel op bedrijventerrein De Hemmen?
- Is ruimtelijke concentratie van de Woonboulevard op bedrijventerrein De Hemmen toereikend?

Met de beantwoording van de genoemde deelvragen kan de hoofdvraag worden beantwoord:

Wat is het voorkeursscenario voor de uitwerking van vestigingsbeperkingen voor detailhandel op bedrijventerrein De Hemmen in een bestemmingsplanregeling en voldoen de beperkingen aan artikel 15 van de Dienstenrichtlijn?

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de analyse van de detailhandelsstructuur van Sneek opgenomen. In hoofdstuk 3 is specifiek aandacht voor de ontwikkeling en bedrijfsfunctie van het bedrijventerrein De Hemmen. De vestigingsbeperkingen voor detailhandel op bedrijventerrein De Hemmen zijn in hoofdstuk 4 beoordeeld. Tot slot zijn in hoofdstuk 5 de belangrijkste conclusies opgenomen en is de hoofdvraag beantwoord.

2. Analyse detailhandelsstructuur Sneek

Om tot een weloverwogen onderbouwing te komen voor een bestemmingsplanregeling voor bedrijventerrein De Hemmen in Sneek ten aanzien van de beperking van detailhandelsbranches is in dit hoofdstuk een analyse opgenomen van de detailhandelsstructuur in Sneek.

2.1. Uitgangspunten detailhandelsbeleid

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Súdwest-Fryslân is opgenomen in de Detailhandelsstructuurvisie (herijking 2019). De visie is het toetsingsdocument voor nieuwe ontwikkelingen en ruimtelijk beleid.

Beleid is gericht op versterking detailhandelsstructuur

Súdwest-Fryslân is een gebied met een verscheidenheid aan kernen die ieder naar hun eigen aard en schaal betekenis hebben. De huidige detailhandelsstructuur vormt het uitgangspunt voor de detailhandelsvisie. De gemeente is gebaat bij sterke centrumsteden. De steden Bolsward en Sneek hebben de ambitie om de huidige sterke positie te behouden en waar mogelijk te versterken. In Sneek wordt ingezet om nog meer de winkelstad van de regio te zijn. Hiervoor is het noodzakelijk om bezoekers een zeer ruim en divers aanbod te bieden, maar ook uniciteit en sfeer. Het recreatieve winkelen en een zo compleet mogelijk aanbod staan voorop.

Kernwinkelgebieden en perifere gebieden

De gemeente streeft naar sterke kernwinkelgebieden. Detailhandelsontwikkelingen elders mogen geen afbreuk doen aan dit streven. Het beleid is gericht op het voorkomen van leegstand in binnensteden. Uitgangspunt is dat perifere detailhandel alleen mogelijk is als het gaat om branches die vanwege aard en omvang van de artikelen (volumineuze goederen) een groot oppervlak en een goede autobereikbaarheid nodig hebben. Het gaat om de volgende branches:

- auto's, boten en caravans (ABC-goederen)¹;
- landbouwwerktuigen²;
- tuincentra;
- bouwmarkten;
- grove bouwmaterialen;
- keukens en sanitair;
- meubels en woninginrichting.

Detailhandel volumineuze goederen op bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn bedoeld als opvanglocatie voor detailhandel in volumineuze goederen. Hiermee kan detailhandel in de periferie een aanvullende werking hebben op de kernwinkelgebieden. Ten aanzien van nevenassortiment geldt op deze locatie een maximale maat van 150 m² wvo per vestiging.

¹ Het begrip ABC-goederen komt overeen met de branchegroep 'transport en brandstoffen' van Locatus. In dit onderzoek wordt aangesloten bij de Locatus-indeling (bijlage 1). De branchegroep 'transport en brandstoffen' wordt door Locatus niet aangemerkt als detailhandel.

² Verkoop van landbouwwerktuigen worden aangemerkt als groothandel.

Bedrijventerreinen voor productie- en logistieke bedrijvigheid

Bedrijventerreinen moeten met name ruimte faciliteren voor productie- en logistieke bedrijvigheid en die ruimte behouden zodat producerende en logistieke bedrijven van elkaars nabijheid en van de goede bereikbaarheid van de bedrijventerreinen kunnen profiteren. Vanuit het oogpunt van efficiënt omgaan met bedrijventerreinen en de uitgifte van nieuwe terreinen wil de gemeente ook daarom terughoudend omgaan met andere functies op de bedrijventerreinen, waaronder detailhandel.

Voorwaarden voor detailhandelsvestigingen

Detailhandel op bedrijventerreinen is in de visie van de gemeente alleen toekomstbestendig wanneer voldoende massa, aanbod, (ruimtelijke) kwaliteiten op (thematische) clustering van perifere detailhandel en sfeer kan worden geboden. Inzet op (ruimtelijke) kwaliteit is daarom het devies. Er wordt ingezet op de kwaliteit van bestaande sterke perifere detailhandelsclusters.

De ruimtelijke kwaliteit en een doelmatig gebruik van bedrijventerreinen zijn niet gebaat bij versnipperde ontwikkeling van perifere detailhandel en om die reden wordt met het toestaan van detailhandel terughoudend omgegaan. Wel ziet de gemeente voor ABC-goederen (auto's, boten, caravans) een duidelijke vestigingsbehoefte en is de behoefte aan clustering voor deze branche minder urgent. Uitbreiding van bestaande sterke concentraties wordt niet uitgesloten, mits passend binnen de aangegeven kaders van het beleid. Daarbij is het uitgangspunt dat een uitbreiding ten goede komt aan de kwaliteit. Nieuwe grootschalige, solitaire detailhandelsontwikkelingen op bedrijventerreinen worden niet mogelijk gemaakt. Het streven is tevens om clusters van matige kwaliteit waar mogelijk af te bouwen zodat per saldo geen vierkante meters maar wel kwaliteit wordt toegevoegd.

Naast de brancheringseisen wordt aangesloten bij de criteria die eerder ook in het detailhandelsbeleid zijn opgenomen. Het gaat dan om:

- een minimeis voor oppervlakte (1.000 m² vvo) voor detailhandelsvestigingen in de periferie;
- in het geval van meubelwinkels een minimeis van 40% van de VVO die daadwerkelijk voor meubels wordt benut.

Detailhandelsstructuur Sneek

Specifiek voor Sneek is sprake van een overzichtelijke detailhandelsstructuur met vier soorten winkelgebieden die qua aanbod en bezoekmotief complementair zijn aan elkaar:

- | | |
|---------------------------------|--|
| • Binnenstad | recreatief winkelen. |
| • Schillocaties | boodschappen en frequent benodigde niet-dagelijkse aankopen (met een omvang vanaf 300 m ² en 500 m ² bvo). |
| • Solitaire supermarktllocaties | boodschappen. |
| • Bedrijventerrein | doelgericht. |

De Hemmen

Voor bedrijventerrein De Hemmen wordt ingezet op een thematisch wooncluster. Uitgangspunt is dat deze woonboulevard kwalitatief hoogwaardig en toekomstbestendig blijft en daarmee een goede aanvulling is op het totale detailhandelsaanbod in Sneek. Leegstand en verschuiving in branches moeten worden voorkomen. Ingezet wordt op verdere clustering en het tegengaan van verdere solitaire uitbreiding van perifere detailhandel. Uitbreiding van de woonboulevard wordt echter niet uitgesloten. In de afgelopen jaren heeft zich al een duidelijke tendens tot concentratie in de periferie laten zien waarbij ondernemers zijn verhuisd binnen Sneek, vooral naar bedrijventerrein De Hemmen (o.a. bouwmarkten, autozaken). Een verdergaande concentratie is wenselijk. Met concentratie kunnen perifere vestigingen beter van elkaar profiteren. Bovendien draagt het ook bij aan een efficiënter gebruik van bedrijventerreinen en worden de mogelijkheden tot het leggen van een goede verbinding tussen een perifeer cluster en de binnenstad vergroot.

Bedrijventerrein De Hemmen is aangewezen als concentratiezone voor perifere detailhandel binnen Sneek. Bestaande perifere detailhandelsvestigingen in Sneek kunnen verplaatsen naar deze zone. Bij verplaatsing zullen de oude locatie moeten worden herbestemd, zodat er per saldo geen nieuwe perifere vierkantemeters worden toegevoegd.

Uitvoeringsparagraaf

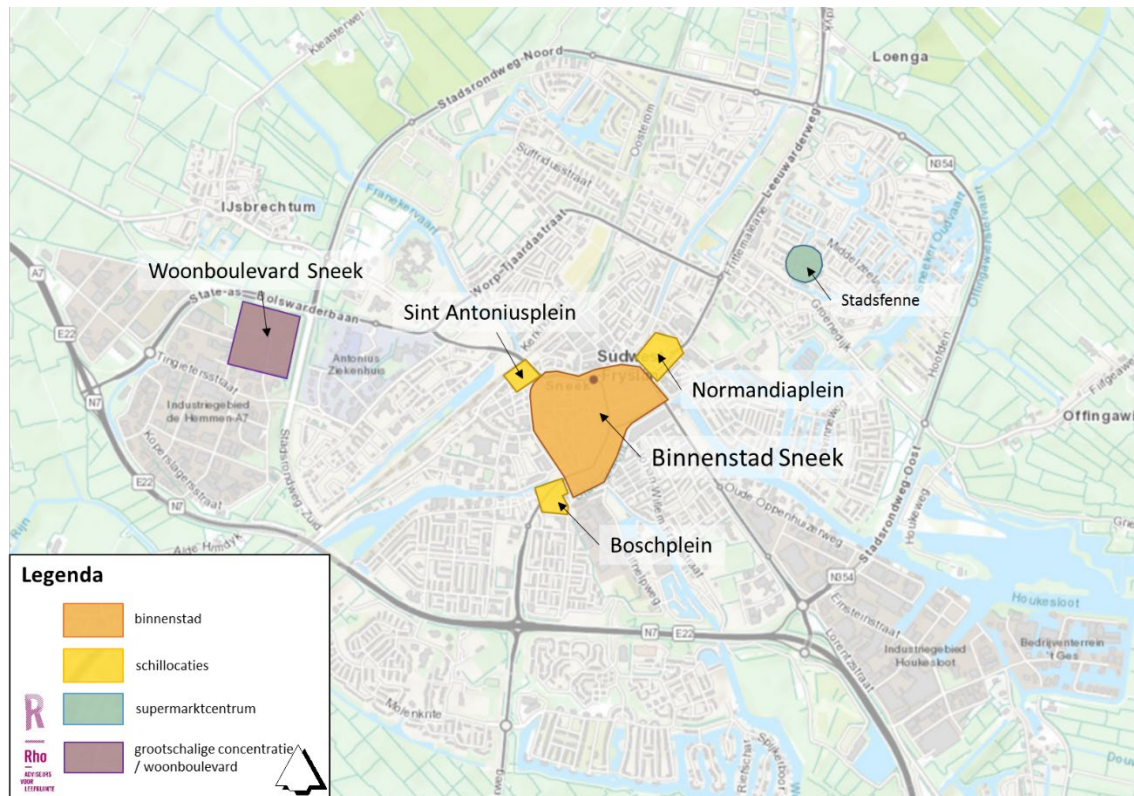
In de uitvoeringsparagraaf is opgenomen dat de visie als input dient voor nieuwe bestemmingsplannen en initiatieven.

In de Detailhandelsstructuurvisie is in hoofdstuk 2 aangegeven dat rekening moet worden gehouden met de Europese Dienstenrichtlijn en dat deze een verdere verscherping van de motivering voor regelgeving en vergunningverlening inhoudt. Een branchebeperking moet zeer grondig worden onderbouwd. Ook is in de Detailhandelsstructuurvisie aangegeven dat verwacht wordt dat in 2019 een verdere verduidelijking van de speelruimte binnen de Dienstenrichtlijn zal ontstaan, onder meer op basis van uitspraak 'Appingedam'.

2.2. Opbouw detailhandelsstructuur Sneek

De detailhandelsstructuur in Sneek is overzichtelijk en hiërarchisch van opzet (figuur 2.1).

- Binnenstad
De binnenstad is het hoofdwinkelgebied en rond de binnenstad zijn een drietal 'schillocaties' gesitueerd die vooral worden bezocht voor de dagelijkse boodschappen en de frequent benodigde niet-dagelijkse aankopen.
- Schillocaties
De schillocaties zijn bedoeld voor de relatief grotere winkels (zoals supermarkten en winkels in huishoudelijke artikelen) die niet in de binnenstad kunnen worden ingepast. Tussen de binnenstad en de schillocaties zal sprake zijn van combinatiebezoek doordat de loopafstand gering is en de parkeerplaatsen aan de rand van de binnenstad zijn gesitueerd. De historische binnenstad wordt gekenmerkt door vooral kleine winkelruimten.
- Supermarktcentrum Stadsfenne
Naast de schillocaties wordt het supermarktcentrum in de wijk Stadsfenne aangemerkt als ondersteunend winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen conform de indeling van Locatus.
- Woonboulevard Sneek
De Woonboulevard Sneek is een grootschalige concentratie van perifere detailhandel gericht op woonwinkels.
- Overige delen Bedrijventerrein De Hemmen
Het overige perifere detailhandelsaanbod op bedrijventerrein De Hemmen wordt aangemerkt als 'verspreide bewinkeling' (solitair gelegen winkelaanbod; is niet opgenomen in figuur 2.1).



Figuur 2.1 Opbouw detailhandelsstructuur Sneek (bron en ondergrond: Locatus, 2020; bewerking Rho adviseurs)

In de tabellen 2.1 en 2.2 is het totale commerciële aanbod voor de verschillende winkelgebieden (inclusief niet-detailhandel: transport, leisure en diensten; zie bijlage 1 voor de branche-indeling van Locatus) opgenomen.

Tabel 2.1 Commercieel aanbod naar winkelgebied Sneek (in m² vwo; bron: Locatus, 2020)

	Totaal	Leeg-stand	Dagelijks	Mode & luxe	Vrije tijd	In/om huis	Overige detailhandel	Transport & brandstoffen	Leisure	Diensten
Binnenstad Sneek	51.642	5.408	2.914	20.294	4.304	5.694	1.053	0	8.809	3.166
Boschplein	3.845	0	1.801	845	36	620	0	100	350	93
Normandiaplein	4.536	110	1.977	930	0	1.391	0	0	90	38
Sint Antoniusplein	3.477	305	1.666	133	0	899	33	0	241	200
Stadsfenne	2.448	0	2.413	0	0	35	0	0	0	0
Woonboulevard Sneek	25.223	3.565	0	0	0	21.438	0	0	220	0
Overig aanbod bedrijventerrein De Hemmen	17.149	0	102	721	0	9.319	75	4.926	1.486	520
Verspreide bewinkeling	34.925	56	4.539	30	591	9.523	2.470	10.585	5.882	1.249
totaal Sneek	143.245	9.444	15.412	22.953	4.931	48.919	3.631	15.611	17.078	5.266

Tabel 2.2 Commercieel aanbod naar winkelgebied Sneek (in aantal verkooppunten; bron: Locatus, 2020)

	Totaal	Leeg-stand	Dagelijks	Mode & luxe	Vrije tijd	In/Om huis	Overige detailhandel	Transport & brandstoffen	Leisure	Diensten
Binnenstad Sneek	376	44	31	96	19	32	10	0	71	70
Boschplein	15	0	4	2	1	2	0	1	3	2
Normandiaplein	14	1	6	2	0	2	0	0	1	2
Sint Antoniusplein	16	3	4	1	0	2	1	0	3	1
Stadsfenne	4	0	2	0	0	1	0	0	0	0
Woonboulevard Sneek	21	2	0	0	0	18	0	0	1	0
Overig aanbod bedrijventerrein De Hemmen	42	0	1	1	0	5	1	21	5	8
Verspreide bewinkeling	158	1	10	1	4	12	8	56	26	39
totaal Sneek	646	51	58	103	24	74	20	78	110	122

Binnenstad

In de binnenstad van Sneek is het grootste winkelaanbod gevestigd, zowel in meters als in aantal verkooppunten.

- De branchegroep 'mode & luxe' heeft de grootste omvang (meer dan 50% van de Detailhandel). Hieruit blijkt de recreatieve bezoekersfunctie. In de binnenstad is een sterke mix van 'mode & luxe' en horeca (branchegroep leisure) gevestigd, dat van belang is voor het bezoeks-motief om een dagje te shoppen.
- In de binnenstad staat momenteel ruim 5.000 m² leeg verdeeld over 44 verkooppunten. De leegstand in meters is procentueel 10%, de leegstand in aantal verkooppunten 12%. Hieruit blijkt dat de leegstand in de binnenstad relatief hoog is ten opzichte van het gemiddelde binnen Sneek van 7% (meters) en 9% (verkooppunten).

Schillocaties en supermarktcentrum Stadsfenne

Binnen de schillocaties Boschplein, Normandiaplein en Sint Antoniusplein is de dagelijkse goederensector de grootste branchegroep. De publiekstrekkingen zijn supermarkten Albert Heijn, Aldi, Jumbo en Poiesz, maar ook de relatief grote winkels in huishoudelijke artikelen: Action en Big Bazar. De leegstand is kleinschalig binnen de schillocaties. Het supermarktcentrum Stadsfenne is bijna volledig gericht op de dagelijkse boodschappen met één supermarkt en één bloemist.

Woonboulevard Sneek en bedrijventerrein De Hemmen

Woonboulevard Sneek

De Woonboulevard Sneek kent een duidelijk bezoeks-motief (doelgericht) met bijbehorende branchering. Het winkelaanbod bestaat uit de branchegroep 'in/om huis' (zie bijlage 1 voor branche-indeling). Het aanbod bestaat bijna volledig uit woonwinkels (op één verkooppunt 'plant & dier' na). De leegstand omvat 3.565 m² vwo, verdeeld over 2 verkooppunten.

Overige perifeer winkelaanbod bedrijventerrein De Hemmen

Het overige winkelaanbod op bedrijventerrein De Hemmen bestaat ook grotendeels uit de branchegroep 'in/om huis': twee bouwmarkten (Karwei en Praxis), twee woonwinkels (badkamerzaak en parketzaak) en één verkooppunt in autoaccessoires (geen automotive). Verder omvat het aanbod vooral bedrijfsfuncties, waaronder de 'automotive' (branchegroep transport & brandstoffen; geen detailhandel).

Opvallend aan het overzicht is dat op bedrijventerrein De Hemmen tevens één verkooppunt in dagelijkse goederen is gevestigd, maar dat betreft de apotheek bij het Antonius ziekenhuis (ligt ook

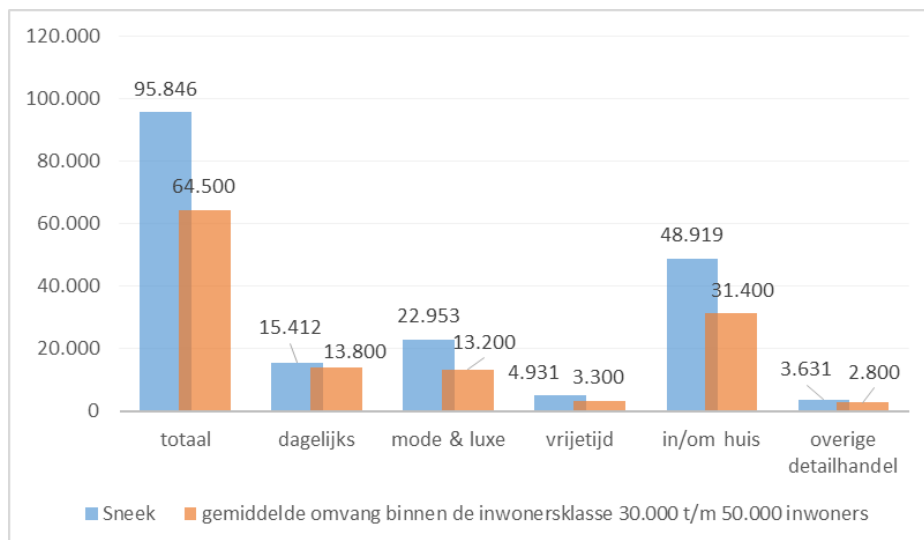
binnen de wijk Hemdijk). Het verkooppunt in 'mode & luxe' betreft een antiquair (Sytsma). Het verkooppunt overige detailhandel is kachelspecialzaak De Smidse. Buiten de Woonboulevard wordt door Locatus geen leegstand geregistreerd op bedrijventerrein De Hemmen.

Solitaire locaties

Naast de solitaire detailhandelsvestigingen op bedrijventerrein De Hemmen kent Sneek nog 35 solitaire winkels. Dit zijn bijvoorbeeld een aantal (buurt)supermarkten (Aldi, Jumbo, Lidl en Poiesz), bouwmarkt (Gamma) en tuincentra (Ranzijn). De leegstand is met één verkooppunt van 56 m² wvo nihil.

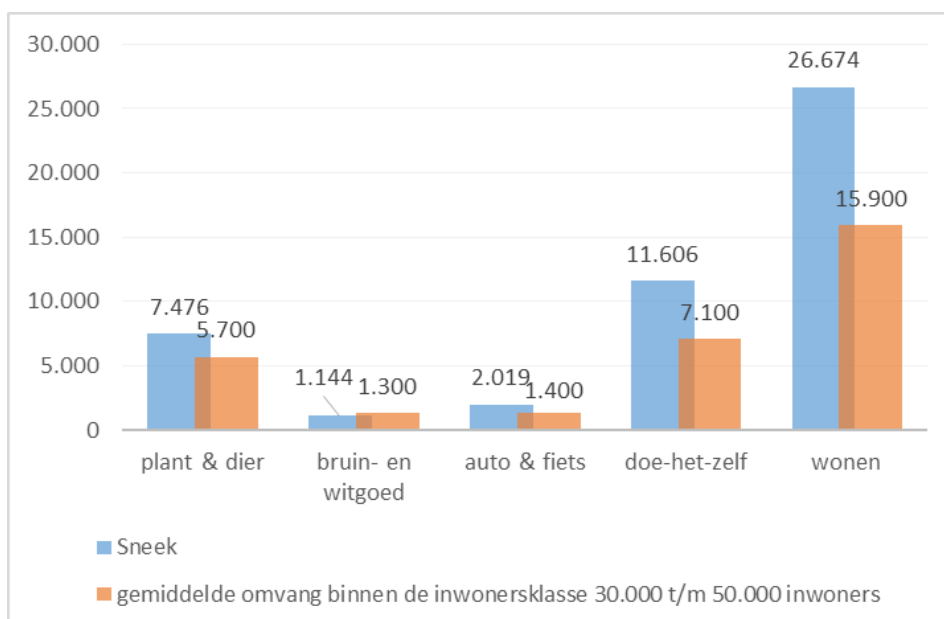
2.3. Marktruimte dagelijkse – en niet-dagelijkse goederensector

Om het nut en de noodzaak van ruimtelijke concentratie van detailhandel nader te onderbouwen is inzicht gewenst in de actuele marktomstandigheden. Allereerst is het winkelaanbod van Sneek vergeleken met het landelijke gemiddelde van kernen met 30.000 tot 50.000 inwoners (figuur 2.2). Uit de analyse blijkt dat Sneek beschikt over een sterk bovengemiddeld winkelaanbod. Dit geldt voor iedere branchegroep, maar de branchegroepen 'mode & luxe' en 'in/om huis' springen er uit. Uit deze gegevens kan worden herleid dat Sneek een regionale verzorgingsfunctie heeft.



Figuur 2.2 Vergelijking winkelaanbod Sneek met landelijk gemiddelde in kernen met 30.000 tot 50.000 inwoners (exclusief leegstand; bron: Locatus, 2020)

Als binnen de branchegroep 'in/om huis' wordt gekeken naar de hoofdbranches dan valt op dat met name de woonbranche in Sneek sterk bovengemiddeld is vertegenwoordigd en iets minder, maar toch ook sterk de branche 'doe-het-zelf' (figuur 2.3).



Figuur 2.3 Vergelijking winkelaanbod branchegroep 'in/om huis' Sneek met landelijk gemiddelde in kernen met 30.000 tot 50.000 inwoners (bron: Locatus, 2020)

Om het draagvlak voor de dagelijkse goederensector en niet-dagelijkse goederensector nader te onderzoeken is een distributieplanologische marktanalyse nodig. Hierna staan allereerst de uitgangspunten voor deze marktanalyse beschreven.

Uitgangspunten distributieplanologische marktanalyse

Aantal inwoners

De stad Sneek heeft 34.180 inwoners (CBS, 2020). Hoewel in de gemeente Súdwest-Fryslân sprake is van bevolkingskrimp de komende periode (ABF Research – Primos prognose, 2019) wordt voor Sneek uitgegaan dat het inwoneraantal stabiel blijft. Sneek is de hoofdkern van de gemeente en er worden nog steeds nieuwe woningen gebouwd (bijvoorbeeld project Mooi Harinxmaland), waaruit blijkt dat het inwoneraantal de komende jaren minimaal stabiel blijft.

Gemiddelde besteding per inwoner

De distributieplanologische marktanalyse is uitgevoerd voor zowel de dagelijkse – als niet-dagelijkse detailhandel. De kengetallen voor ruimtelijk-economisch onderzoek zijn opgenomen in de Notitie Omzetkengetallen (gepubliceerd in 2019; cijfers over 2018).

- De landelijk gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen is € 2.619,- (excl. BTW) per persoon per jaar. De gemiddelde besteding aan niet-dagelijkse goederen is in Nederland € 2.145,- (excl. BTW) per persoon per jaar.
- Deze landelijke kengetallen moeten worden gecorrigeerd op inkomenselasticiteit. Het gemiddeld inkomen in Sneek is ruim 11% lager dan het landelijke gemiddelde. Voor de dagelijkse goederensector geldt een correctiefactor van 0,4 en voor de niet-dagelijkse goederensector 0,7. Dit wil zeggen dat bij 1% lager inkomen de gemiddelde bestedingen 0,4% en 0,7% lager zijn.
- De gemiddelde besteding voor de dagelijkse goederensector in Sneek is berekend op € 2.502,- per persoon per jaar en voor de niet-dagelijkse goederensector is de gemiddelde besteding berekend op € 1.978,- per persoon per jaar.

Gemiddelde vloerproductiviteit per sector

In het Koopstromenonderzoek provincie Fryslân (2017) is aangegeven dat de gemiddelde omzet per m² afhankelijk is van lokale factoren, zoals het aanbod van grootschalige winkels, het aantal winkels met hoge of juist lage (huur)lasten en de aanwezigheid van winkels met een bovenregionale verzorgingsfunctie. In het onderzoek is echter niet de vloerproductiviteit van de provincie Fryslân of de

kern Sneek specifiek berekend. Daarom wordt aangesloten bij de landelijke kengetallen. In de Notitie Omzetkengetallen (2019, gegevens over 2018) is de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit naar branche berekend. Voor de dagelijkse goederensector is de gemiddelde omzet per m² wvo € 7.586,- en voor de niet-dagelijkse goederensector € 1.748,-.

Koopstromen

In het Koopstromenonderzoek provincie Fryslân zijn in 2017 de specifieke koopstromen voor Sneek berekend. Voor de dagelijkse goederensector bedraagt de koopkrachtbinding (deel van de potentiële bestedingen van inwoners dat binnen de stad blijft) 92% en de koopkrachttoevoeiing 25% (omzet die van buiten de kern komt). Voor de niet-dagelijkse goederensector komt de koopkrachtbinding uit op 76% en de –toevoeiing 51%. Uit deze cijfers blijkt dat Sneek een sterke regionale verzorgingsfunctie heeft, met name voor de niet-dagelijkse goederensector.

Omvang winkelaanbod

De dagelijkse goederensector in Sneek heeft een omvang van 15.412 m² wvo. De niet-dagelijkse goederensector heeft momenteel een omvang van 80.434 m² wvo (Locatus, maart 2020).

Distributieplanologische marktanalyse

Op basis van bovenstaande uitgangspunten zijn in de tabellen 2.3 en 2.4 de resultaten opgenomen van de distributieplanologische marktanalyses.

Tabel 2.3 Distributieplanologische marktanalyse dagelijkse goederensector Sneek

	2020	bron
inwonertal marktgebied	34.180	CBS, 2020; gegevens over 2019
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.502	Omzetkengetallen, 2019; gegevens over 2018
bestedingspotentieel	€ 85.520.000	
koopkrachtbinding (%)	92%	KSO provincie Fryslân, 2017
gebonden bestedingen €	€ 78.680.000	
koopkrachttoevoeiing (%)	25%	KSO provincie Fryslân, 2017
koopkrachttoevoeiing €	€ 26.230.000	
totale omzet in marktgebied	€ 104.910.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m ² wvo (excl. BTW)	€ 7.586	Omzetkengetallen, 2019; gegevens over 2018
te verwachten omvang winkelaanbod (m ² wvo)	13.830	
omvang winkelaanbod (m ² wvo)	15.412	Locatus, 2020
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 6.810	
omzetclaim marktgebied	€ 116.920.000	
huidige omzet ten opzichte van het gemiddelde	-10%	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ -12.010.000	
ruimte voor ontwikkeling (m ² wvo)	-1.580	

Tabel 2.4 Distributieplanologische marktanalyse niet-dagelijkse goederensector Sneek

	2020	bron
inwonertal marktgebied	34.180	CBS, 2020; gegevens over 2019
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 1.978	Omzetkengetallen, 2019; gegevens over 2018
bestedingspotentieel	€ 67.590.000	
koopkrachtbinding (%)	76%	KSO provincie Fryslân, 2017
gebonden bestedingen €	€ 51.370.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	51%	KSO provincie Fryslân, 2017
koopkrachttoevloeiing €	€ 53.470.000	
totale omzet in marktgebied	€ 104.840.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. BTW)	€ 1.748	Omzetkengetallen, 2019; gegevens over 2018
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	59.980	
omvang winkelaanbod (m² wvo)	80.434	Locatus, 2020
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 1.300	
omzetclaim marktgebied	€ 140.600.000	
huidige omzet ten opzichte van het gemiddelde	-26%	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ -35.760.000	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	-20.460	

Uit de distributieplanologische marktanalyses blijkt dat de detailhandel in Sneek onder druk staat, ondanks de regionale verzorgingsfunctie van Sneek. Momenteel is er geen ruimte voor uitbreiding, eerder is afname te verwachten.

Vanuit kwalitatieve overwegingen is het mogelijk om het dagelijkse winkelaanbod te optimaliseren. In de niet-dagelijkse goederensector is juist sprake van overaanbod. Deze sector is tevens ook het meest gevoelig voor de effecten van internetverkoop. Voor de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor perifere detailhandel op het bedrijventerrein is de marktruimte voor deze sector van belang.

2.4. Ontwikkeling winkelaanbod en leegstand naar winkelgebied 2010-2020

Ontwikkeling winkelaanbod

Naast het actuele overzicht aan commerciële functies en de actuele marktomstandigheden in Sneek is het relevant om te weten hoe de detailhandel zich de afgelopen 10 jaar heeft ontwikkeld. In tabel 2.5 is de ontwikkeling van het winkelaanbod (exclusief leegstand) naar winkelgebied in Sneek weergegeven (in vierkante meters).

De afgelopen 10 jaar is de omvang van de detailhandel in Sneek (in vierkante meters) met circa 15.000 m² wvo toegenomen. Dit heeft te maken met de uitbreiding en ontwikkeling van de woonboulevard in Sneek (in 2011) en de ontwikkeling van het Boschplein als nieuwe 'schillocatie' (in 2012). In 2010 werd een (klein) deel van Woonboulevard nog aangemerkt als solitaire winkellocatie.

De omvang van het perifere winkelaanbod op bedrijventerrein De Hemmen is vrij stabiel gebleven (zonder rekening te houden met de uitbreiding van de Woonboulevard). In 2011 werd de Woonboulevard uitgebreid. Daar tegenover staat dat het winkelaanbod in de binnenstad met ruim 3.500 m² wvo is afgenomen.

Tabel 2.5 Ontwikkeling winkelaanbod naar winkelgebied Sneek (in m² wvo, exclusief leegstand; bron: Locatus, 2010-2020)

	2010	2020	verschil
Binnenstad Sneek	37.819	34.259	-3.560
Boschplein	0	3.302	3.302
Normandiaplein	4.124	4.298	174
Sint Antoniusplein	2.652	2.731	79
Supermarktcentrum Stadsfenne	1.584	2.448	864
Woonboulevard Sneek	0	21.438	21.438
Overig aanbod De Hemmen	11.276	10.217	-1.059
Verspreide bewinkeling	22.871	17.153	-5.718
totaal Sneek	80.326	95.846	15.520

Voor de ontwikkeling van het aantal verkooppunten is een ander beeld waarneembaar (tabel 2.6). In totaal is het aantal winkels in Sneek met 20 afgenomen. Er zijn wel toevoegingen gedaan aan het winkelaanbod op het Boschplein en de Woonboulevard, in de binnenstad is het aanbod met 42 winkels afgenomen. In de overige winkelgebieden is het winkelaanbod de laatste 10 jaar vrij stabiel gebleven.

Tabel 2.6 Ontwikkeling winkelaanbod naar winkelgebied Sneek (in aantal verkooppunten, exclusief leegstand; bron: Locatus, 2010-2020)

	2010	2020	verschil
Binnenstad Sneek	230	188	-42
Boschplein	0	9	9
Normandiaplein	11	10	-1
Sint Antoniusplein	8	8	0
Supermarktcentrum Stadsfenne	3	3	0
Woonboulevard Sneek	0	18	18
Overig aanbod De Hemmen	9	8	-1
Verspreide bewinkeling	38	35	-3
totaal Sneek	299	279	-20

Ontwikkeling leegstand naar winkelgebied

De leegstand is in Sneek de afgelopen 10 jaar toegenomen met bijna 500 m² wvo (tabel 2.7). Procentueel is sprake van een lichte afname. Dit komt doordat de leegstand minder hard is gestegen dan de omvang van het winkelaanbod. Om de leegstand van nu (2020) te kunnen vergelijken met 2010 is de omvang van de leegstand gedeeld door de omvang van het totale winkelaanbod (in plaats van de omvang van het totale commerciële aanbod).

Uit het overzicht blijkt dat de leegstand in de binnenstad behoorlijk is toegenomen met 6 procentpunt. De leegstand op het Normandiaplein is afgenomen, net zoals op solitaire winkellocaties. Op bedrijventerrein De Hemmen is momenteel alleen sprake van leegstand op de Woonboulevard met een omvang van 3.565 m². In 2010 werd de omvang van andere commerciële functies (waaronder leisure en diensten) overigens nog niet door Locatus geregistreerd.

Tabel 2.7 Ontwikkeling leegstand naar winkelgebied Sneek (in m² wvo; bron: Locatus, 2010-2020)

	2010		2020		verschil	
	<i>aantal</i>	%	<i>aantal</i>	%	<i>aantal</i>	%
Binnenstad Sneek	3.826	10%	5.408	16%	1.582	6%
Boschplein	0	0%	0	0%	0	0%
Normandiaplein	756	18%	110	3%	-646	-16%
Sint Antoniusplein	120	5%	305	11%	185	7%
Supermarktcentrum Stadsfenne	0	0%	0	0%	0	0%
Woonboulevard Sneek	0	0%	3.565	17%	3.565	17%
Overig aanbod De Hemmen	1.155	10%	0	0%	-1.155	-10%
Verspreide bewinkeling	3.133	14%	56	0%	-3.077	-13%
totaal Sneek	8.990	11%	9.444	10%	454	-1%

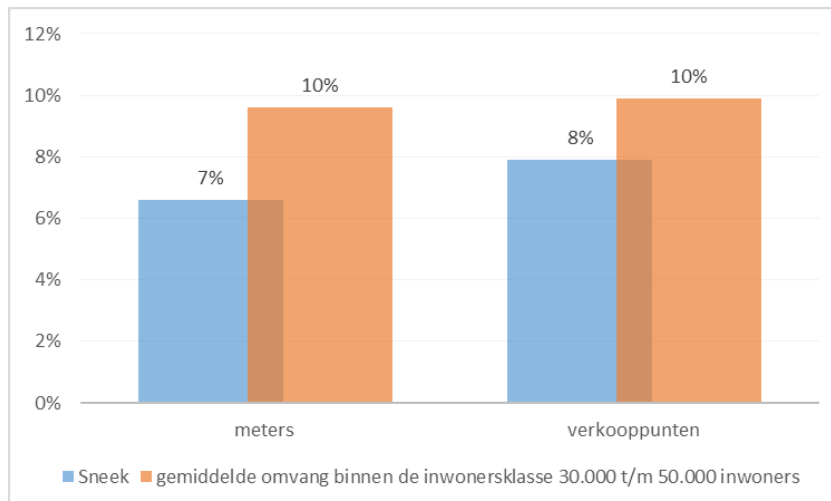
De leegstand gemeten in verkooppunten is de afgelopen 10 jaar met 12 toegenomen. De toename van leegstand is bijna volledig toe te schrijven aan de binnenstad (tabel 2.8). De 3.500 m² wvo leegstand op de Woonboulevard betreft slechts twee winkelunits, terwijl de leegstand in de binnenstad (5.408 m² wvo) is verdeeld over 44 panden.

Het Boschplein en het supermarktcentrum Stadsfenne kennen momenteel geen leegstand. De leegstand op het Normandiaplein is afgenomen, terwijl de leegstand op het Sint Antoniusplein iets is toegenomen. Naast de Woonboulevard, wordt door Locatus op bedrijventerrein De Hemmen geen leegstand geregistreerd.

Tabel 2.8 Ontwikkeling leegstand naar winkelgebied Sneek (in aantal verkooppunten; bron: Locatus, 2010-2020)

	2010		2020		verschil	
	<i>aantal</i>	%	<i>aantal</i>	%	<i>aantal</i>	%
Binnenstad Sneek	31	8%	44	12%	13	4%
Boschplein	0	0%	0	0%	0	0%
Normandiaplein	3	17%	1	7%	-2	-10%
Sint Antoniusplein	1	7%	3	19%	2	12%
Supermarktcentrum Stadsfenne	0	0%	0	0%	0	0%
Woonboulevard Sneek	0	0%	2	10%	2	10%
Overig aanbod De Hemmen	2	5%	0	0%	-2	-5%
Verspreide bewinkeling	2	1%	1	1%	-1	0%
totaal Sneek	39	6%	51	8%	12	2%

Als de totale leegstand in Sneek (inclusief het commerciële aanbod) wordt vergeleken met het landelijke gemiddelde in kernen met 30.000 tot 50.000 inwoners, dan wordt duidelijk dat de leegstand in Sneek benedengemiddeld is met 7% (meters; inclusief het totale commerciële aanbod) en 8% (verkooppunten). Landelijk ligt het percentage voor beide leegstandsparameters op 10% (figuur 2.4).



Figuur 2.4 Vergelijking leegstand Sneek met landelijke gemiddelde (bron: Locatus, 2020)

2.5. Conclusie

In dit hoofdstuk is de detailhandelsstructuur van Sneek geanalyseerd. Deze analyse is relevant voor de onderbouwing van de bestemmingsplanregeling voor bedrijventerrein De Hemmen in Sneek, waar momenteel een Woonboulevard en perifere detailhandel zijn gevestigd.

Het beleid van de gemeente is gericht op de versterking van de bestaande detailhandelsstructuur. Voor de binnenstad van Sneek wordt ingezet op het vasthouden van de regionale verzorgingsfunctie. Andere detailhandelsontwikkelingen in de kern mogen geen afbreuk doen aan de binnenstad. Daarom wordt voor perifere detailhandel een uitzondering gemaakt omdat deze branches vanwege de aard en omvang van de artikelen een groot winkelloppervlak nodig hebben. De gemeente hanteert hierbij de volgende branche-indeling:

- auto's, boten en caravans (branchegroep transport & brandstoffen);
- landbouwwerktuigen (groothandel);
- tuincentra (branchegroep in/om huis);
- bouwmarkten (branchegroep in/om huis);
- grove bouwmaterialen (snijvlak groothandel / detailhandel: branchegroep in/om huis);
- keukens en sanitair (branchegroep in/om huis);
- meubels en woninginrichting (branchegroep in/om huis).

Bedrijventerreinen, waaronder De Hemmen, zijn bedoeld als opvanglocatie voor detailhandel in volumineuze goederen. Naast de Woonboulevard is vooral detailhandels gevestigd in de branchegroep 'in/om huis'. Bedrijventerrein De Hemmen is aangewezen als concentratiezone voor perifere detailhandel, met de Woonboulevard als concentratiegebied voor meubelzaken. Hiervoor is een ruimtelijk-economische en kwantitatieve analyse gemaakt van de detailhandelsstructuur, waarbij is gelet op de ontwikkeling in de omvang van het winkelaanbod in totaliteit en de binnenstad in het bijzonder, naar de marktruimte voor de diverse branches en naar de leegstandsontwikkeling. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de beleidskeuzen gericht op het behouden en versterken van de vitaliteit van de binnenstad en de afzonderlijk te onderscheiden winkelgebieden gerechtvaardigd zijn.

Uit actueel distributieplanologisch onderzoek blijkt namelijk dat de detailhandel in Sneek onder druk staat. Met name in de niet-dagelijkse goederensector wordt inkrimping van het aanbod verwacht. Dit geldt ook voor de branchegroep 'in/om huis' (met perifere branches bouwmarkten, bouwmaterialen, tuincentra en woonwinkels e.d.). Sneek heeft in deze branchegroep een sterk bovengemiddeld aanbod, en de leegstand de afgelopen 10 jaar is toegenomen. Geadviseerd wordt om het ruimtelijke concentratiebeleid van met name woonwinkels vast te houden. De vraag is echter in hoeverre dit

doorgevoerd moet worden of dat vestiging buiten de woonboulevard ook denkbaar is, zoals dit in de huidige situatie voor enkele branches al het geval is. Hiervoor is allereerst de behoefte aan de bedrijfsfunctie op De Hemmen geanalyseerd (hoofdstuk 3).

Naast de brancheringseisen zijn de volgende criteria in het detailhandelsbeleid opgenomen:

- een minimumeis voor oppervlakte (1.000 m² wvo) voor detailhandelsvestigingen in de periferie;
- in het geval van meubelwinkels een minimumeis van 40% van de VVO die daadwerkelijk voor meubels wordt benut.

Deze vestigingsbeperkingen zijn in hoofdstuk 4 beoordeeld.

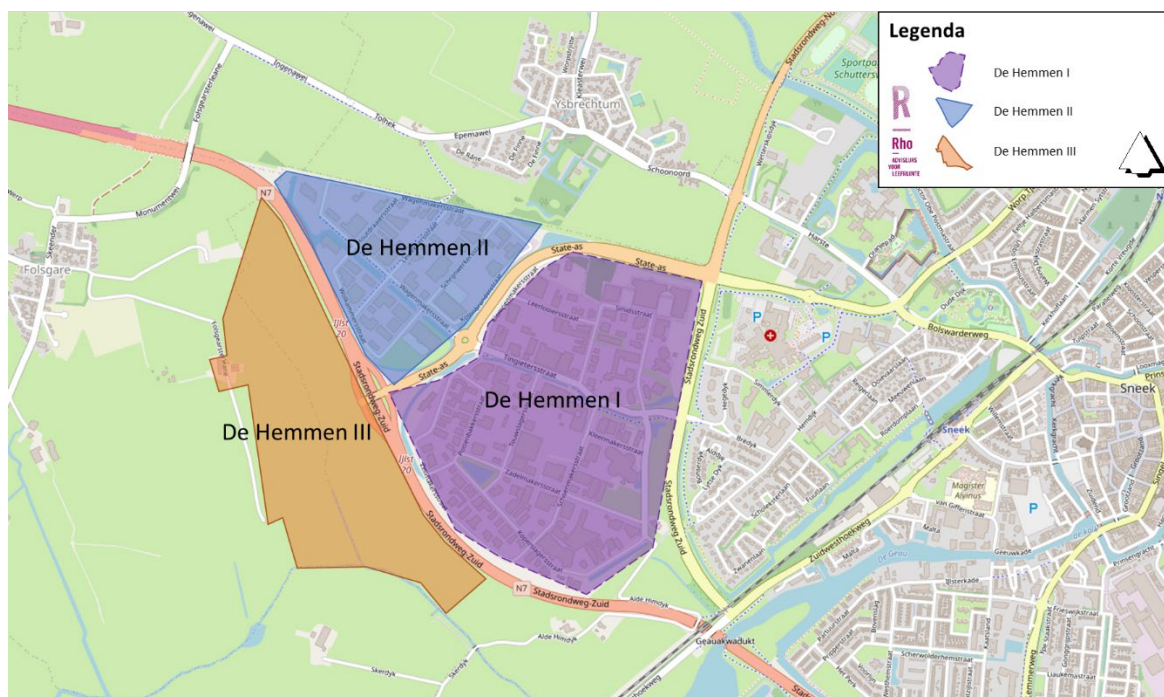
3. Analyse bedrijventerrein De Hemmen

In dit hoofdstuk is de ontwikkeling van en de behoefte aan de bedrijfsfunctie op De Hemmen onderzocht. Daarbij is de relatie gelegd met de bevindingen uit het voorgaande hoofdstuk.

3.1. Uitgifte bedrijfskavels

Bedrijventerrein De Hemmen in Sneek ligt aan de weg A7/N7 en is een gemengd bedrijvenpark. De bedrijvigheid wordt voor gekenmerkt door industriële bedrijven, bouw- en aannemingsbedrijven, (groot)handelsbedrijven en transportbedrijven. Het bedrijventerrein is opgedeeld in drie delen (op volgorde van ontwikkeling):

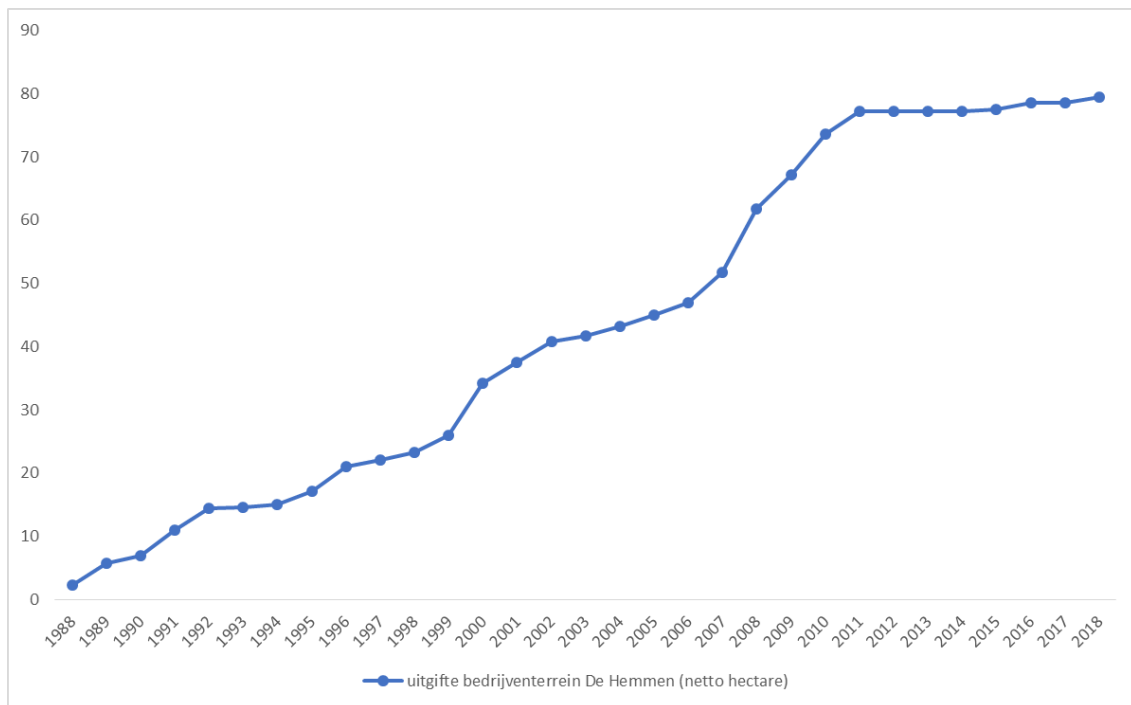
1. De Hemmen I. Dit was het bestaande bedrijventerrein dat eind jaren '90 deze status heeft gekregen. In 2011 is de woonboulevard gerealiseerd op dit deel van het bedrijventerrein.
2. De Hemmen II. Dit is de driehoek van de westzijde van De Hemmen I, tussen de A7 en de State-As. Dit is de uitbreiding van het bedrijventerrein 2009.
3. De Hemmen III. Dit terrein wordt nog ontwikkeld en bevindt zich aan de zuidzijde van de A7.



Figuur 3.1 Deelgebieden De Hemmen

Historische uitgifte De Hemmen

Bedrijventerrein De Hemmen I en II heeft een omvang van circa 120 hectare (bruto), waarvan 79 hectare (netto) is uitgegeven (figuur 3.2). De eerste bedrijfskavels op bedrijventerrein De Hemmen I zijn in 1988 uitgegeven. In het historische overzicht is de ontwikkeling van De Hemmen II te zien. Momenteel is nog circa 2 hectare beschikbaar voor uitgifte.



Figuur 3.2 Historische uitgiftecijfers bedrijventerrein De Hemmen I en II (in netto hectare; o.b.v. IBIS, 1988-2018; bewerking Rho adviseurs)

Regionale afspraak bedrijventerreinen Zuidwest Fryslân (2017)

In de Regionale afspraak bedrijventerreinen Zuidwest Fryslân (oktober, 2017) zijn behoefteramingen opgenomen voor bedrijventerreinen in de regio met een doorkijk tot 2030. De behoefteramingen zijn mede gebaseerd op het onderzoek Bedrijventerreinen in Fryslân uit 2015.

Tot 2030 is behoefte aan circa 34 hectare bedrijventerrein in de gemeente Súdwest-Fryslân. Vanuit kwalitatief oogpunt ligt de behoefte vooral in de sector distributie (transport en logistiek). Deze vraag wordt, mede gelet op de ligging van bijvoorbeeld bedrijventerrein De Hemmen aan de A7, vooral opgevangen in Sneek en Bolsward. De specifieke (boven-)regionale vraag naar grotere kavels, boven de één hectare, zal ook op grond van de huidige beleidsuitgangspunten van provincie en gemeente, in de regio Zuidwest worden ingevuld in Sneek. De Hemmen II kan nog slechts de onderkant van die vraag (kleinere en middelgrote kavels tot 1 ha) invullen. De vraag naar grootschaliger kavels >1 ha en >2 ha zal in een uitbreiding van bedrijventerreinen, op De Hemmen III moeten worden opgevangen.

Als resultaat van de (blijvende en) toenemende belangstelling van bedrijven voor bedrijventerrein De Hemmen is de gemeente Súdwest-Fryslân voornemens om deelgebied III te ontwikkelen, ten zuiden van de N7. Met de ontwikkeling van De Hemmen III wordt de komende periode in totaal nog 25 hectare (netto) aan het bedrijventerrein toegevoegd. Van belang is om de concrete vraagontwikkeling, de snelheid van invulling van De Hemmen III en de effecten van die ontwikkeling te monitoren. Zo is van belang dat de na verplaatsing leegkomende terreinen/panden op de bestaande terreinen weer een goede invulling krijgen.

3.2. Bestemmingsplan De Hemmen

Voor het bedrijventerrein geldt het bestemmingsplan Bedrijvenpark De Hemmen A7. Op de verbeelding zijn locaties aangeduid, waar welke vorm van detailhandel is toegestaan, in combinatie met de bestemmingsregeling. De oorspronkelijke regeling is in 2009 aangepast door vaststelling van het bestemmingsplan detailhandel De Hemmen en Sperkhem II.

Sindsdien luidt artikel 4, lid A, sub 1 van het bestemmingsplan Bedrijvenpark De Hemmen A7 als volgt.

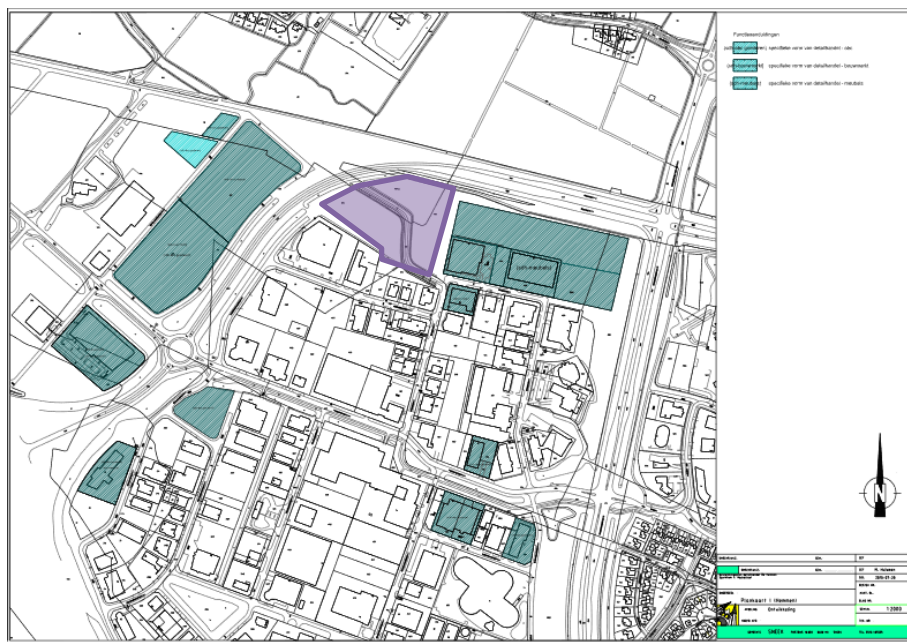
1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ...

- detailhandelsbedrijven met dien verstande dat uitsluitend is toegestaan:

- Detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, met een minimale verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m² op bouwpercelen met de aanduiding: "specifieke vorm van detailhandel-abc"³ met dien verstande dat maximaal 10% van het totale verkoopvloeroppervlak met een maximale oppervlakte van 150 m² voor branchevreemde goederen mag worden benut.
- Detailhandel in meubelen, keukens en sanitair⁴ met een minimale verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m² op bouwpercelen met de aanduiding: "specifieke vorm van detailhandel-meubelen" met dien verstande dat minimaal 40% van het verkoopvloeroppervlak moet worden benut voor meubelen (in het geval van detailhandel in meubelen) en dat maximaal 10% van het totale verkoopvloeroppervlak met een maximale oppervlakte van 150 m² voor branchevreemde goederen mag worden benut.
- Detailhandel in woninginrichting⁵ op bouwpercelen met de aanduiding: "specifieke vorm van detailhandel-meubelen" met dien verstande dat minimaal 40 % van het vvo van de winkel moet worden benut voor de verkoop van meubelen en dat de overige vvo mag worden benut voor de verkoop van woninginrichting.
- Bouwmarkten, grove bouwmaterialen/ bouwgrondstoffen⁶ alsmede tuincentra⁷ met een minimale verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m² uitsluitend op bouwpercelen met de aanduiding: "specifieke vorm van detailhandel-bouwmarkt" met dien verstande dat maximaal 10% van het totale verkoopvloeroppervlak met een maximale oppervlakte van 150 m² voor branchevreemde goederen mag worden benut.
- In de begripsbepalingen zijn de te voeren assortimenten en branchevreemde goederen per branche omschreven (zie bijlage 2).



Figuur 3.3 Uitsnede bestemmingsplan Bedrijvenpark De Hemmen A7 (inclusief mogelijkheden Bestemmingsplan Bedrijvenpark De Hemmen A7, wijziging Smidsstraat in paars)

³ Branchegroep 'transport & brandstoffen' conform Locatus-indeling; bijlage 1

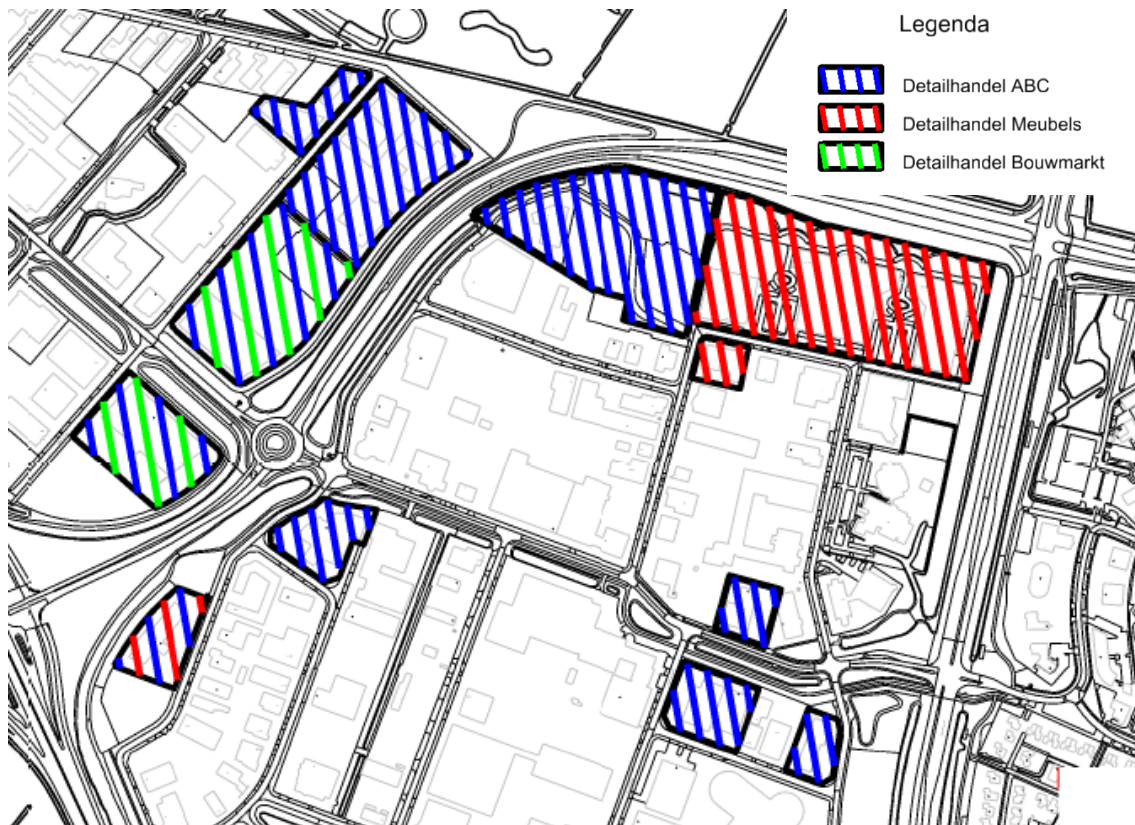
⁴ Branchegroep 'in/om huis', hoofdbranche 'wonen' conform Locatus-indeling; bijlage 1

⁵ Branchegroep 'in/om huis', hoofdbranche 'wonen' conform Locatus-indeling; bijlage 1

⁶ Branchegroep 'in/om huis', hoofdbranche 'doe-het-zelf' conform Locatus-indeling; bijlage 1

⁷ Branchegroep 'in/om huis', hoofdbranche 'plant & dier' conform Locatus-indeling; bijlage 1

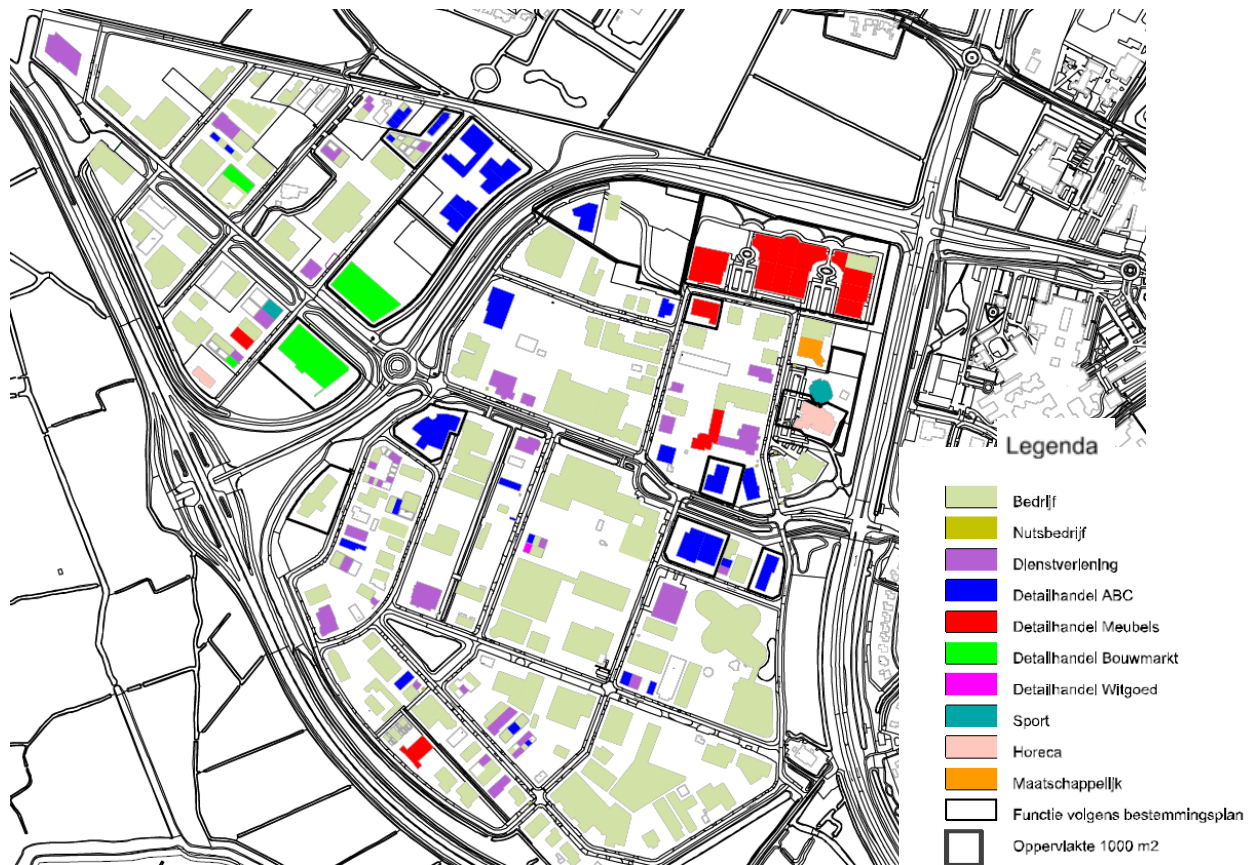
In figuur 3.4 is met blauw aangegeven waar bedrijfsvestiging mogelijk is in de branchegroep transport & brandstoffen / ABC goederen. In rood is aangegeven waar conform het bestemmingsplan detailhandel in meubels mag plaatsvinden. Tot slot is in groen aangegeven waar detailhandel in bouwmarkten zich mogen vestigen. Voor alle detailhandel geldt een minimum oppervlakte van 1.000 m². Uit de verbeelding blijkt dat detailhandelsfuncties zijn gekoppeld aan de hoofdwegenstructuur.



Figuur 3.4 Uitwerking detailhandelsfuncties bedrijventerrein De Hemmen naar branchegroep (bron: gemeente Súdwest-Fryslân, mei 2020)

3.3. Actueel gebruik

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft in november 2019 een inventarisatie gemaakt van de actuele gebruiksfuncties op bedrijventerrein De Hemmen I en II (figuur 3.5). Een deel van de detailhandel die momenteel op het terrein is gevestigd valt buiten de functieaanduidingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Een deel is mogelijk gemaakt door middel van vergunningen en een deel is gevestigd zonder vergunning. Hierop is niet gehandhaafd.



Figuur 3.5 Inventarisatie gebruiksfuncties bedrijventerrein De Hemmen I en II (bron: gemeente Súdwest-Fryslân, november 2019)

In het overzicht in figuur 3.5 valt op dat de detailhandel in meubels grotendeels is geconcentreerd op de Woonboulevard. Verspreid over het terrein is bedrijfsvestiging mogelijk voor ‘transport & brandstoffen’ (ABC-goederen conform bestemmingsplan). Een aantal perifere winkelbedrijven voldoet niet aan de minimale oppervlaktemaat van 1.000 m² wvo. Dit komt doordat sommige bedrijven onderdeel zijn van bedrijfsverzamelgebouwen.

3.4. Conclusie

Uit de historische uitgiftecijfers en de ontwikkeling van De Hemmen III blijkt dat de vraag naar bedrijfskavels op bedrijventerrein De Hemmen substantieel is. De uitgifte van de bedrijfskavels is de afgelopen 30 jaar vrij constant geweest en voor de komende periode (tot 2030) is de behoefte geraamd op circa 34 hectare voor de bedrijfsfunctie in de gemeente Súdwest-Fryslân. Met de ontwikkeling van De Hemmen III wordt grotendeels in die behoefte voorzien met 25 hectare aan bedrijventerrein.

Naast de bedrijfsfunctie biedt het bedrijventerrein ruimte voor perifere detailhandel. Deze is toegestaan aan de hoofdontsluitingsroutes op het bedrijventerrein voor specifieke branches en maatvoeringen. In de praktijk blijkt dat detailhandelsbedrijven ook elders op het terrein zijn gevestigd en niet altijd voldoen aan de brancherings- en maatvoeringseisen. In het volgende hoofdstuk zijn de vestigingsbeperkingen voor detailhandel op bedrijventerrein De Hemmen beoordeeld.

4. Vestigingsbeperkingen detailhandel bedrijventerrein De Hemmen

In de voorgaande hoofdstukken zijn zowel de detailhandelsstructuur als de ontwikkeling van bedrijventerrein De Hemmen in kaart gebracht. Op basis van deze analyses zijn in dit hoofdstuk de vestigingsbeperkingen voor detailhandel op bedrijventerrein De Hemmen beoordeeld conform artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn. Hierbij worden branches onderscheiden, die overeenkomen met de branche-indeling van Locatus (bijlage 1).

Door Locatus worden voor detailhandel 5 branchegroepen onderscheiden:

- Dagelijks
- Mode & Luxe
- Vrije tijd
- In/om huis
- Overige detailhandel

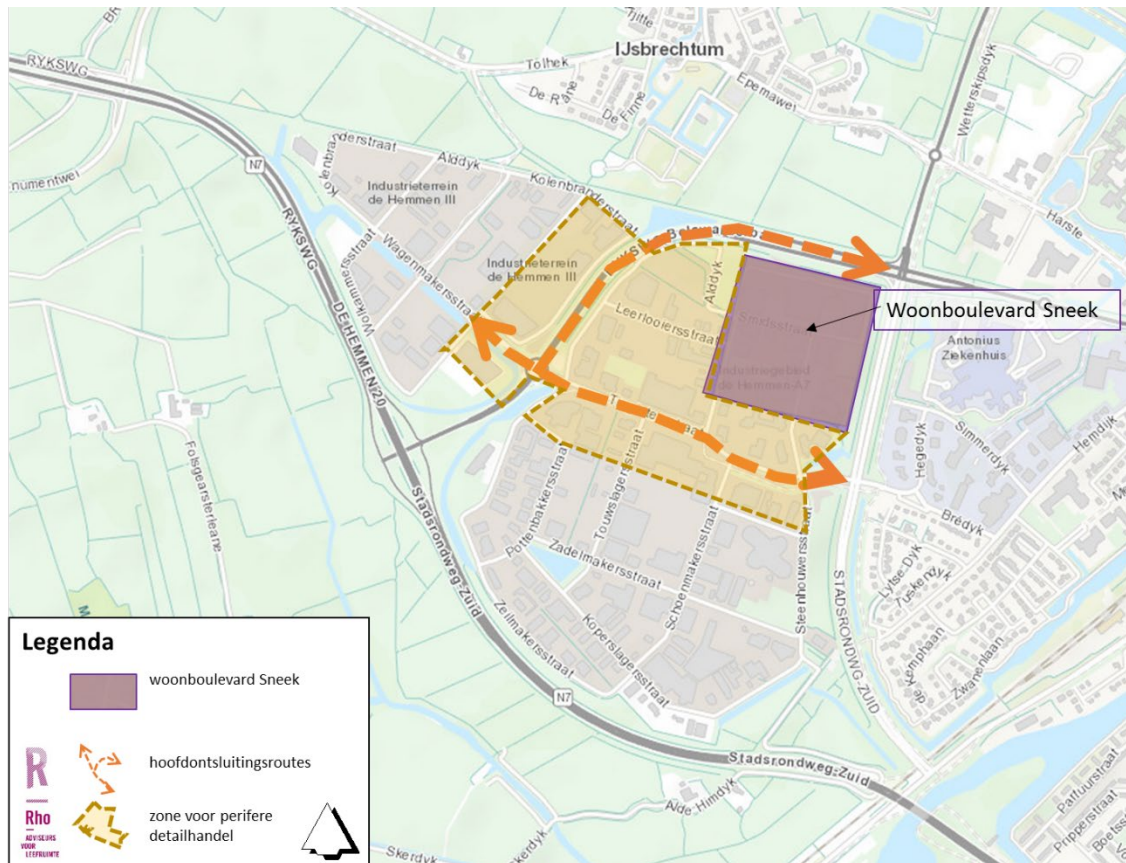
In dit hoofdstuk wordt het wel of niet opnemen van vestigingsbeperkingen voor één of meerdere van deze branches in het nieuwe bestemmingsplan geanalyseerd.

4.1. Noodzaak ruimtelijke concentratie detailhandel bedrijventerrein De Hemmen

De noodzaak voor ruimtelijke concentratie van detailhandel op bedrijventerrein De Hemmen in Sneek is tweeledig. In hoofdstuk 2 is geconcludeerd dat de detailhandel in Sneek onder druk staat. Daaruit blijkt dat het gerechtvaardigd is om vestigingsbeperkingen op te nemen voor de vestiging van detailhandel op een bedrijventerrein. Dit geldt ook vanuit de invalshoek van de bedrijfsfunctie van het bedrijventerrein.

Uit het voorgaande hoofdstuk blijkt dat er behoefte is aan uitbreiding van de bedrijfsfunctie met de ontwikkeling van De Hemmen III. Hieruit valt af te leiden dat grootschalige bedrijfslocaties schaars zijn en moeten om deze reden functioneel ‘beschermd’ worden. Als er in toenemende mate functiemenging wordt toegestaan dan volgen voor dit soort bedrijvigheid mogelijk nieuwe ruimteclaims.

De huidige (grootschalige) detailhandelsvestigingen op bedrijventerrein De Hemmen zijn aan de hoofdwegenstructuur gelegen. Geadviseerd wordt om de detailhandel op bedrijventerrein De Hemmen te blijven concentreren aan deze hoofdwegenstructuur (conform figuur 4.1). De koppeling van detailhandel aan hoofdwegen biedt ook een heldere, herkenbare structuur. Hiermee wordt tevens bereikt dat transportverkeer voor bedrijven en particulier verkeer voor detailhandel niet worden gemengd op de wegen van een lagere categorie.



Figuur 4.1 Hoofdstructuur bedrijventerrein De Hemmen

Als op De Hemmen I en II op het gehele bedrijventerrein detailhandel is toegestaan is het mogelijk dat 120 hectare wordt benut voor detailhandel. Een dergelijke benadering zal afbreuk doen aan de detailhandelsstructuur van Sneek. Door de detailhandelsfunctie te beperken tot de hoofdwegenstructuur resteert theoretisch circa 50 hectare. Deze beperking is gerechtvaardigd om zowel de detailhandels- als bedrijfsfunctie te beschermen en biedt tevens voldoende ruimte voor eventuele toename van detailhandel. Met de beoogde ruimtelijke concentratie wordt versnippering van het detailhandelsaanbod op het bedrijventerrein verder voorkomen.

De consequentie van het vermengen van bedrijfs- en detailhandelsvestigingen zou zijn dat meer en meer sprake zal zijn van een gebied met een gemengd, diffuser karakter. Daardoor ontstaat ook situering van winkels tussen reguliere bedrijvigheid. De herkenbaarheid van de detailhandelsfunctie op een bedrijventerrein door directe zichtbaarheid vanaf de hoofdwegenstructuur biedt juist kansen voor versterking van de detailhandelsstructuur op een terrein. Daarnaast zou verdere menging met bedrijfsfuncties de herkenbaarheid van het bedrijventerrein niet ten goede komen. Zoekverkeer gericht op die ene winkel aan een binnenstraat heeft ongewenste neveneffecten. De verkeersveiligheid wordt dan nadelig beïnvloed door het afwijkende verkeerstype en het zoekgedrag.

Het is een tendens in de samenleving dat de bedrijventerreinen niet alleen maar bedoeld zijn voor de productiebedrijven. Deze sector krijgt meer een dienstverlenend karakter met kantoorfuncties, omdat grootschalige productie in bedrijven plaatsvindt, die elders zijn gevestigd. Dit is ook te zien aan de hoek met dienstverlening ter hoogte van de ingang aan de Stadsrondweg Zuid. De dienstverlenende functie is ook passend bij de vraag naar logistieke bedrijfslocaties. Dat betekent echter niet dat menging met detailhandelsfunctie moet worden versterkt. De concentratie van dienstverlening in een specifieke hoek maakt de structuur duidelijker.

In de drie noordelijke provincies Friesland, Groningen en Drenthe zijn de structuren van bedrijventerreinen bij kernen van een vergelijkbare omvang als Sneek geanalyseerd. Het betreft de steden Drachten, Heerenveen, Hogeveen, Hogeveen, Meppel en Veendam. Daaruit blijkt het volgende.

- In de betreffende steden is veelal een woonboulevard aanwezig met een concentratie van winkels 'in/om huis', dus woonwinkels en bouwmarkten. Sneek vormt een uitzondering door de verspreide ligging van enerzijds de woonboulevard en anderzijds de bouwmarkten op relevante afstand van elkaar.
- Op de bedrijventerreinen komt nauwelijks verspreid gelegen detailhandel voor. Als het al voorkomt, dan is die detailhandel aan de hoofdwegenstructuur gekoppeld. Zeer incidenteel is sprake van een verdwaalde winkel, meestal betreft het dan een kringloopwinkel.
- In Veendam is een terrein specifiek opgezet voor een grote diversiteit aan detailhandelszaken, die al dan niet worden gecombineerd met een productie- of reparatie-inrichting, die aan één doorlopende weg zijn gesitueerd. Het gebied heeft de sfeer van een boulevard voor volumineuze detailhandel (branchegroep 'in/om huis').

Uit de analyse van de bedrijventerreinen in de drie noordelijke provincies blijkt dat detailhandelszaken veelal in elkaars nabijheid zijn gesitueerd. In de situatie van 'verdwaalde winkelvestigingen' is dit zo incidenteel, dat ook duidelijk is dat dit geen meerwaarde voor de winkels heeft. De geconcentreerde perifere winkelgebieden (woonboulevards) bevatten nagenoeg het gehele winkelaanbod uit de branche 'in/om huis' op het betreffende terrein. Het komt nauwelijks voor dat een winkel uit deze branche solitair op het bedrijventerrein is gevestigd.

Deze analyse toont aan dat het gebruikelijk is wat betreft ruimtelijke ordening en marktontwikkeling voor enerzijds concentratie van de hoofdbranche 'wonen' en vergelijkbare hoofdbanches ('bruin- en witgoed') in één gebied en anderzijds het koppelen van volumineuze detailhandel aan de hoofdwegenstructuur (hoofdbanches 'doe-het-zelf' en 'plant & dier').

Vestigingen in de branchegroep 'transport & brandstoffen' zijn wel verspreid over de geanalyseerde bedrijventerreinen van de genoemde steden gelegen; die vestigingen worden niet aangemerkt als reguliere (perifere) detailhandel en kennen een gerichter bezoekmotief van een vestiging dan woonwinkels en bouwmarkten. Verspreide vestiging van deze zaken is niet nadelig vanwege de (gedeeltelijke) bedrijfsfunctie.

In de bestemmingsplannen voor de geanalyseerde bedrijventerreinen is voor de toelaatbaarheid van volumineuze detailhandel duidelijk uitgegaan van een concentratieprincipe. Dat vloeit voort uit de wens van een zo sterk mogelijke profilering van detailhandelsconcentratie op een bedrijventerrein. Dit komt ook tot uitdrukking in de veelal planmatig opgezette concentratiegebieden in de vorm van woonboulevards, waarvan ook bouwmarkten veelal deel uitmaken. Op één locatie of op korte afstand van elkaar is het complete aanbod aan winkels uit de branche 'in/om huis' gevestigd. Hieruit blijkt dat het opnemen van zo'n vestigingsbeperking noodzakelijk en evenredig is. Zowel vanuit de ruimtelijke ordeningsprincipes als de marktwerking blijkt een concentratie van winkelaanbod op een bedrijventerrein goed te functioneren. De ruimtelijke ordening en marktwerking zijn gediend met het opnemen van deze vestigingsbeperking.

4.2. Vestigingsbeperkingen branchering bedrijventerrein De Hemmen

In het bestemmingsplan Bedrijvenpark De Hemmen A7 is de volgende brancheringsregeling opgenomen, in combinatie met aanduidingen op de verbeelding. De indeling van branches volgens Locatus is in bijlage 1 opgenomen.

- | | | |
|-----------------------------|---|---------------------------------------|
| • auto's, boten en caravans | → | branchegroep transport & brandstoffen |
| • landbouwwerktuigen | → | groothandel |
| • tuincentra | → | branchegroep in/om huis |

- bouwmarkten → branchegroep in/om huis
- grove bouwmaterialen → branchegroep in/om huis
- keukens en sanitair → branchegroep in/om huis
- meubels en woninginrichting → branchegroep in/om huis

Eventuele vestigingsbeperkingen voor de detailhandelsbranches moeten voldoen aan de Dienstenrichtlijn. De vestigingsbeperkingen worden betrokken op de volgende scenario's:

1. Detailhandelsstructuurvisie, met de volgende uitgangspunten:

- Kwaliteit en duurzaamheid woonboulevard Sneek.
- Inzetten op verdere clustering en uitbreiding woonboulevard Sneek.
- Tegengaan verspreiding en uitbreiding perifere detailhandelsvestigingen op bedrijfsperven.
- Ruimtelijke concentratie van perifere detailhandel op bedrijventerrein De Hemmen; het niet toestaan van perifere detailhandel op andere bedrijventerrein of locaties.
- Perifere detailhandelsvestigingen vanaf 1.000 m² wvo.

2. Scenario Handreiking Dienstenrichtlijn en ruimtelijke ordening, met de volgende uitgangspunten:

- Alle vormen van detailhandel toestaan vanaf 1.000 m² wvo met uitzondering van branchegroepen 'mode & luxe' en 'dagelijkse goederen'.

Dit scenario vloeit voort uit een directe en strikte vertaling van de Appingedamuitspraak (2019). In die casus is echter uitsluitend onderzoek verricht naar de branchegroepen 'mode & luxe' en 'dagelijkse goederen'. Daaruit kan wel worden afgeleid dat het voor de vitaliteit van een binnenstad van belang is dat daar de branchegroepen 'mode & luxe' en 'dagelijkse goederen' gevestigd blijven en dus niet op een bedrijventerrein of woonboulevard worden toegestaan. Dat zijn namelijk de bepalende branchegroepen voor de vitaliteit van een binnenstad. Als wordt overwogen om andere branches buiten een centrumgebied toe te staan, dan zullen de effecten hiervan op de vitaliteit van die binnenstad opnieuw moeten worden getoetst.

Door Locatus worden voor detailhandel 5 branchegroepen onderscheiden:

- Dagelijks
- Mode & Luxe
- Vrije tijd
- In/om huis
- Overige detailhandel

Het eerste scenario staat in principe alleen detailhandel uit de branchegroep 'in/om huis' toe. Dit komt ook het meest overeen met de bestaande gebruiksmogelijkheden voor detailhandel op bedrijventerrein De Hemmen. Met het tweede scenario wordt ook detailhandel toegestaan in de branchegroepen 'vrije tijd' en 'overige detailhandel'.

Voor de branchegroepen 'dagelijks' en 'mode & luxe' is het algemeen bekend (casus Appingedam) dat deze branches geconcentreerd moeten worden in centrumgebieden of daarvoor aangewezen winkelgebieden, zoals ene buurtwinkelcentrum. Het opnemen van zo'n vestigingsbeperking in de vorm van het niet toestaan van dit type detailhandel op bedrijventerreinen is noodzakelijk en evenredig. De effecten van de branchegroepen 'in/om huis' en 'overige detailhandel' zijn nog niet eerder in het kader van andere procedures, zoals Appingedam, onderzocht. De effecten van de vestigingsbeperkingen voor deze branchegroepen zijn dan ook hierna onderzocht voor de specifieke casus in Sneek.

Te verwachten effecten vestigingsbeperking branchegroep 'vrije tijd' bedrijventerrein De Hemmen

De branchegroep 'vrije tijd' bestaat uit de hoofdbranches 'sport & spel', 'hobby' en 'media'. Dit zijn onder andere sport- en speelgoedwinkels. Dit type winkelaanbod is in Sneek momenteel vooral te vinden in de binnenstad (tabel 4.1). Het winkelaanbod in deze hoofdbranches is overwegend kleinschalig met een gemiddelde omvang van 205 m² wvo per verkooppunt. De twee grootste winkels zijn gevestigd in het centrumgebied: Jan Sikkes (hoofdbranche 'hobby') met een omvang van 849 m² wvo en Bij Folkert (hoofdbranche sport & spel) met een omvang van 501 m² wvo. Op bedrijventerrein De Hemmen is in deze branchegroep geen aanbod aanwezig.

Tabel 4.1 Winkelaanbod branchegroep 'vrije tijd' naar winkelgebied (bron: Locatus, 2020)

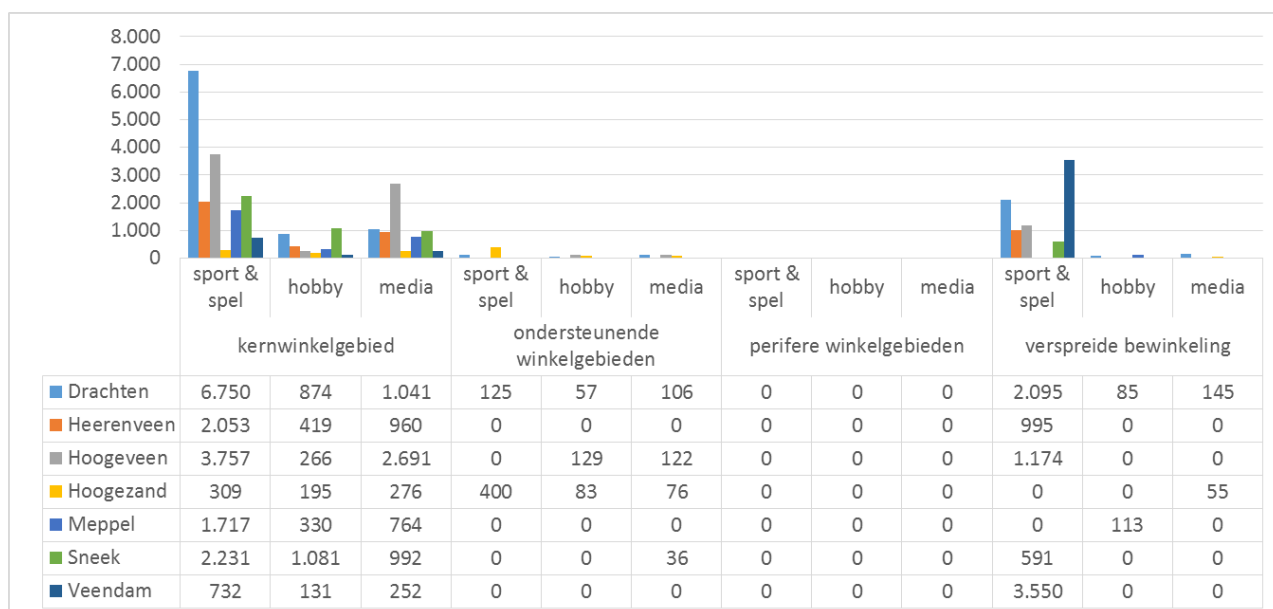
	sport & spel		hobby		media	
	wvo	vkp	wvo	vkp	wvo	vkp
Binnenstad Sneek	2.231	9	1.081	5	992	5
Boschplein	0	0	0	0	36	1
Verspreide bewinkeling	591	4	0	0	0	0
totaal	2.822	13	1.081	5	1.028	6

Als de verdeling van het winkelaanbod van de branchegroep 'vrije tijd' wordt vergeleken met de gemiddelde verdeling in de provincie Fryslân dan blijkt dat in de provincie alleen de hoofdbranche 'sport & spel' in bepaalde gevallen op perifere detailhandelslocaties is gevestigd (tabel 4.2).

Tabel 4.2 Verdeling winkelaanbod 'vrije tijd' naar winkelgebied (op basis van m² wvo; bron: Locatus, 2020)

	sport & spel		hobby		media	
	Sneek	gemiddelde verdeling provincie Fryslân	Sneek	gemiddelde verdeling provincie Fryslân	Sneek	gemiddelde verdeling provincie Fryslân
kernwinkelgebied	79%	54%	100%	79%	96%	90%
ondersteunende winkelgebieden	0%	1%	0%	1%	4%	6%
perifere winkelgebieden	0%	15%	0%	0%	0%	0%
verspreide bewinkeling	21%	30%	0%	21%	0%	4%

Uit een vergelijking met steden (20.000 tot 50.000 inwoners) in de drie noordelijke provincies (Drenthe, Friesland en Groningen) komt een vergelijkbaar beeld naar voren. Op de grootschalige / perifere detailhandelslocaties is geen winkelaanbod gevestigd in de branchegroep 'vrije tijd'. Het overgrote deel van het aanbod is geconcentreerd in de centra (figuur 4.2).

**Figuur 4.2 Vergelijking winkelaanbod 'vrije tijd' naar type winkelgebied in de noordelijke steden met 20.000 t/m 50.000 inwoners (bron: Locatus, 2020)**

In Sneek is het aanbod in de branchegroep 'vrije tijd' overwegend kleinschalig (niet groter dan 1.000 m² wvo). Met de beleidslijn voor het beschermen van de binnenstad en de feitelijke vestiging van de branchegroep 'vrije tijd' binnen de hoofdwinkelstructuur is een vestigingsbeperking voor deze

branchegroep gerechtvaardigd. Anders komt het functioneren van de reguliere winkelgebieden onevenredig verder onder druk te staan, omdat afname van dit winkelaanbod vershraling van het winkelaanbod in de binnenstad tot gevolg zou hebben. Ook elders wordt in vergelijkbare situaties deze vestigingsbeperking gehanteerd. Het uitsluiten hiervan op een bedrijventerrein is een vestigingsbeperking die voldoet aan de criteria 'noodzakelijkheid' en 'evenredigheid' van artikel 15 lid 3 Dienstenrichtlijn.

Te verwachten effecten vestigingsbeperking branchegroep 'overige detailhandel' bedrijventerrein De Hemmen

De branchegroep 'overige detailhandel' is een verzamelnaam voor detailhandel die zich lastiger laat indelen in een bepaalde hoofdgroep. Deze branchegroep kent dan ook geen onderverdeling in hoofdbranches. Voorbeelden van overige detailhandel is: kringloopwinkels, partijgoederen, feestartikelen, hoortoestellen, erotiek, sportprijzen, souvenirs, haarden en kachels en natuursteen. In Sneek is het aanbod aan overige detailhandel verspreid gelegen (tabel 4.3). Het aandeel van de vierkante meters detailhandel is het grootst op solitaire locaties. In het centrum zijn vooral kleine winkels gevestigd zoals souvenirwinkel Bodi, De Toverbal (feestartikelen), Beter Horen en Schoonenberg (hoortoestellen), en daarnaast een aantal winkels in tweedehandskleding (2nd Trendy, Second Chance e.d.). Op bedrijventerrein De Hemmen is één winkel in 'overige detailhandel' gevestigd: Kachelspecialzaak De Smidse.

Tabel 4.3 Winkelaanbod branchegroep 'overige detailhandel' naar winkelgebied (bron: Locatus, 2020)

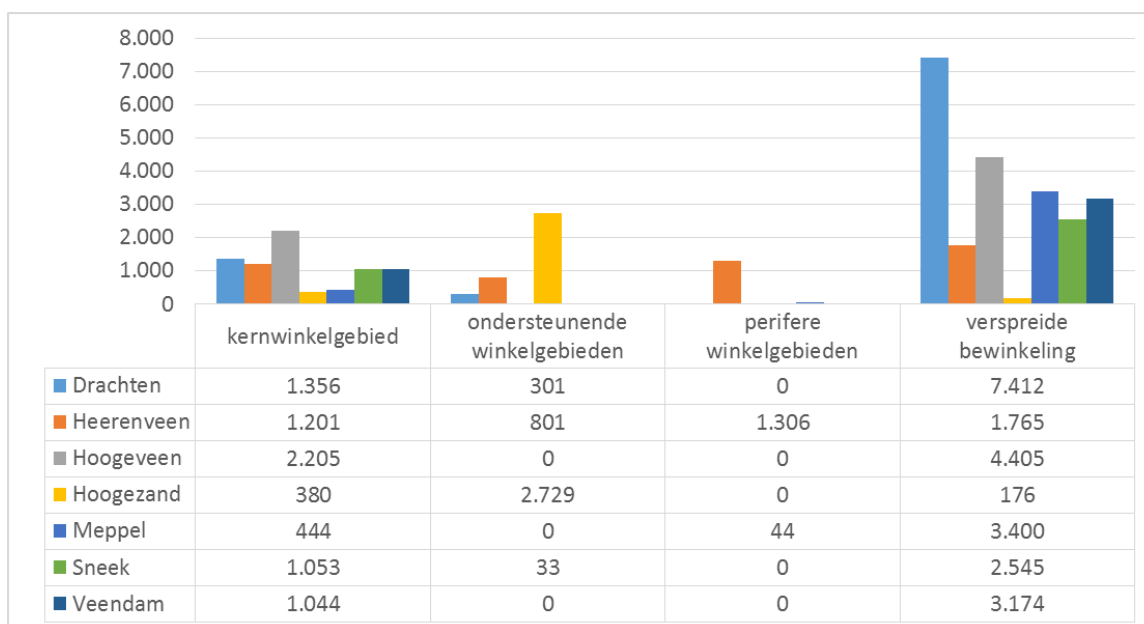
overige detailhandel		
	wvo	vkp
Binnenstad Sneek	1.053	10
Sint Antoniusplein	33	1
De Hemmen	75	1
Verspreide bewinkeling	2.470	8
totaal	3.631	20

Uit het overzicht van tabel 4.4 wordt geconcludeerd dat de branchegroep 'overige detailhandel' zich ook lastig laat indelen in type winkelgebieden. Net als in Sneek ligt een groot deel van dit type winkels ook in de provincie solitair.

Tabel 4.4 Procentuele verdeling winkelaanbod branchegroep 'overige detailhandel' naar type winkelgebied (op basis van m² wvo; bron: Locatus, 2020)

overige detailhandel		
	Sneek	gemiddelde verdeling provincie Fryslân
kernwinkelgebied	29%	25%
ondersteunende winkelgebieden	1%	3%
perifere winkelgebieden	0%	4%
verspreide bewinkeling	70%	68%

In figuur 4.3 is te zien dat 'overige detailhandel' in vrijwel alle soorten winkelgebieden voorkomt. Dit type detailhandel komt het vaakst voor op solitaire winkellocaties.



Figuur 4.3 Vergelijking winkelaanbod 'overige detailhandel' naar type winkelgebied in de noordelijke steden met 20.000 t/m 50.000 inwoners (bron: Locatus, 2020)

In het kader van de Dienstenrichtlijn wordt voor de branchegroep 'overige detailhandel' geadviseerd om niet te sturen op de branchering binnen de branchegroep 'overige detailhandel', maar wel op de maatvoering (minimaal 1.000 m² wvo). Hiermee wordt het onderscheid gemaakt tussen de hoofdwinkelstructuur en de overwegend volumineuze detailhandel op bedrijventerrein De Hemmen. Deze maatvoering is nader onderbouwd in paragraaf 4.3.

Relatief kleinschalige winkels, ook die van bijvoorbeeld 750 m², kunnen een plaats krijgen in het centrumgebied en in ieder geval op de schillocaties. Diverse panden met bijvoorbeeld detailhandel in mode in de binnenstad van Sneek hebben een oppervlakte richting de 750 m², maar de landelijke trend is dat dergelijke formules zich steeds meer richten op de grotere steden, zoals Leeuwarden. Het is niet uitgesloten dat juist dergelijke locaties in de binnenstad beschikbaar komen voor grotere winkels.

Voor de relatief grotere winkels vanaf 1.000 m² is er ruimte op bedrijventerrein De Hemmen. Dit is in het belang van de vitaliteit van de binnenstad en de schillocaties en de wisselwerking tussen beide winkelgebieden.

Verkenning vestigingsbeperking branchegroep 'in/om huis' voor bedrijventerrein De Hemmen

De huidige regeling voor bedrijventerrein De Hemmen is gericht op de volgende hoofdbranches (zie bijlage 1 voor de Locatus-indeling):

- Plant & dier → tuincentra
- Doe-het-zelf → bouwmarkten en grove bouwmaterialen
- Wonen → meubelzaken, keukens, sanitair
- ABC-goederen en landbouwwerktuigen → geen detailhandel conform Locatus

De hoofdbranches 'plant & dier', 'doe-het-zelf' en 'wonen' zijn ook in de binnenstad gevestigd (tabel 4.5). Dit zijn vooral kleinschalige winkels. De grote winkels zijn of op de Woonboulevard gevestigd of solitair gelegen.

Binnen de branchegroep 'in/om huis' vallen ook de hoofdbanches 'bruin & witgoed' en 'auto & fiets'.

- Winkels in de hoofdbanche 'bruin en witgoed' zijn elektro en witgoed
- Winkels in de hoofdbanche 'auto & fiets' zijn rijwielen (fietswinkels) en winkels in automaterialen en autoaudio.

Het aanbod 'bruin & witgoed' is bijna volledig in de binnenstad van Sneek geconcentreerd. In de hoofdbanche 'auto & fiets' zijn twee winkels solitair gevestigd.

Tabel 4.5 Winkelaanbod branchegroep 'in/om huis' naar winkelgebied (bron: Locatus, 2020)

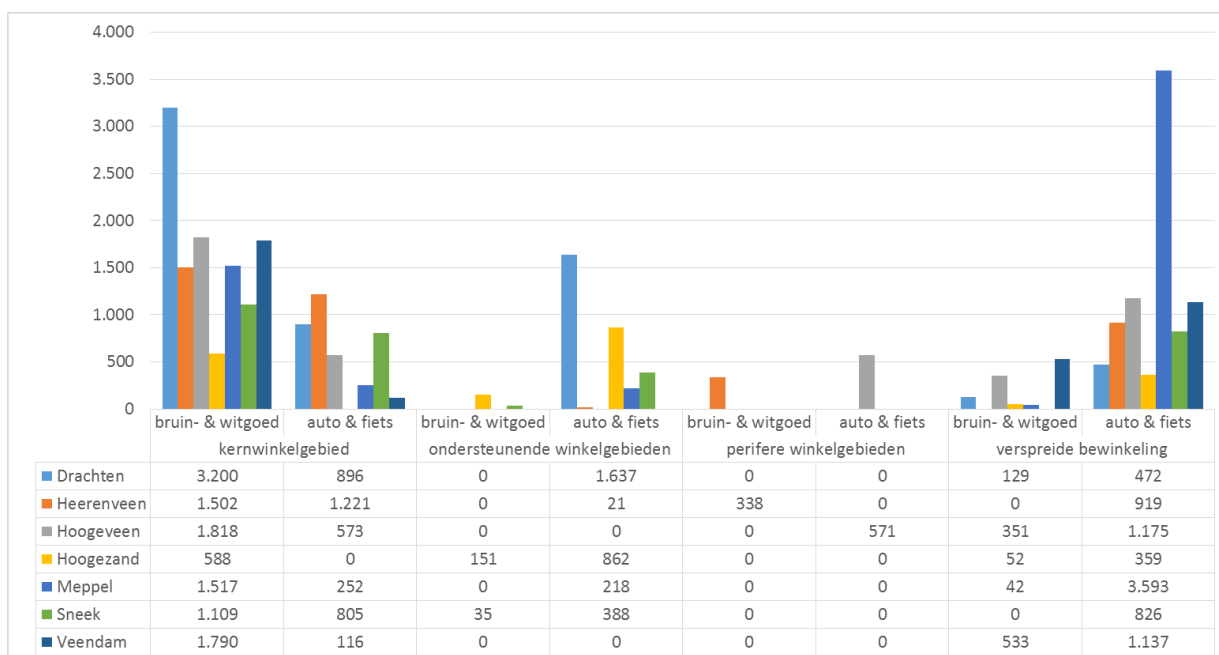
	plant & dier		bruin- en witgoed		auto & fiets		doe-het-zelf		wonen	
	wvo	vkp	wvo	vkp	wvo	vkp	wvo	vkp	wvo	vkp
Binnenstad Sneek	653	4	1.109	11	805	5	253	1	2.874	11
Boschplein	232	1	0	0	388	1	0	0	0	0
Normandialein	41	1	0	0	0	0	0	0	1.350	1
Sint Antoniusplein	899	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Supermarktcentrum Stadsfenne	0	0	35	1	0	0	0	0	0	0
Woonboulevard Sneek	35	1	0	0	0	0	0	0	21.403	17
Overig De Hemmen	0	0	0	0	304	1	8.868	2	147	2
Verspreide bewinkeling	5.616	4	0	0	522	1	2.485	5	900	2
totaal Sneek	7.476	13	1.144	12	2.019	8	11.606	8	26.674	33

Uit tabel 4.6 wordt geconcludeerd dat vrijwel iedere hoofdbanche binnen de branchegroep 'in/om huis' weliswaar op perifere locaties is gevestigd, inclusief de hoofdbanches 'bruin – en witgoed' en 'auto & fiets', maar vooral is geconcentreerd in de binnenstad. Uitzondering vormt de hoofdbanche 'wonen' op de Woonboulevard.

Tabel 4.6 Procentuele verdeling winkelaanbod branchegroep 'in/om huis' naar type winkelgebied (op basis van m² wvo; bron: Locatus, 2020)

	plant & dier		bruin- en witgoed		auto & fiets		doe-het-zelf		wonen	
	Sneek	gemiddelde provincie Fryslân	Sneek	gemiddelde provincie Fryslân	Sneek	gemiddelde provincie Fryslân	Sneek	gemiddelde provincie Fryslân	Sneek	gemiddelde provincie Fryslân
kernwinkelgebied	9%	10%	97%	59%	40%	33%	2%	9%	11%	15%
ondersteunende winkelgebieden	16%	4%	3%	4%	19%	8%	0%	2%	5%	5%
perifere winkelgebieden	0%	6%	0%	20%	0%	4%	0%	22%	80%	37%
verspreide bewinkeling	75%	79%	0%	17%	41%	55%	98%	68%	4%	43%

Eenzelfde beeld is te herkennen in het overzicht van figuur 4.4, met de vergelijkbare steden in de noordelijke provincies. 'Bruin- en witgoed' zaken zijn vooral in centra gevestigd. Opvallend is dat ook de relatief grote 'bruin- en witgoed'-zaken in centra zijn gevestigd. Bijvoorbeeld BCC (1.041 m² wvo) in Hogeveen en de Mediamarkt (2.056 m² wvo) in Drachten zijn in het centrum gevestigd. Landelijk zijn dergelijke ketens ook aanwezig op perifere detailhandelslocaties en woonboulevards. Andere winkels dan BCC en Mediamarkt komen niet voor. De hoofdbanche 'auto & fiets' komt het meest voor op solitaire winkellocaties.



Figuur 4.4 Vergelijking winkelaanbod 'bruin- en witgoed' en 'auto & fiets' naar type winkelgebied in de noordelijke steden met 20.000 t/m 50.000 inwoners (bron: Locatus, 2020)

Als rekening wordt gehouden met de Dienstenrichtlijn wordt geadviseerd om aan te sluiten bij de branchegroep-indeling van Locatus (bijlage 1). Momenteel zijn in het bestemmingsplan een aantal branches selectief binnen deze branchegroep opgenomen. Vanuit ruimtelijk opzicht is een onderscheid tussen alleen meubelwinkels of andere woonwinkels en tussen bouwmarkten en andere doe-het-zelfzaken niet te motiveren. Als de branche-indeling van Locatus wordt gehanteerd dan worden tevens de hoofdbranches 'bruin- en witgoed' en 'auto & fiets' tot deze branchegroep gerekend, veelal in combinatie met de maatvoering van minimaal 1.000 m² wvo. Al deze hoofdbranches binnen de branchegroep 'in/om huis' worden namelijk hoofdzakelijk doelgericht bezocht.

Advies in relatie tot scenario's

In het kader van de Dienstenrichtlijn (artikel 15 lid 3: criteria noodzakelijkheid en evenredigheid) wordt geadviseerd om te werken met de hoofdcategorieën/branchegroepen van Locatus (bijlage 1). Dat dit een te hanteren indeling is, blijkt uit diverse uitspraken, zoals Appingedam en Voorst.

Voor bedrijventerrein De Hemmen wordt, gelet op artikel 15 lid 3 Dienstenrichtlijn, geadviseerd om de vestigingsbeperkingen voor de branchegroep 'vrije tijd' te behouden en vast te houden aan de huidige regeling waarin vestiging van deze winkels zijn uitgesloten.

In hoofdstuk 2 is duidelijk geworden dat de detailhandel onder druk staat. Als de potentiële vestigingsmogelijkheden toenemen voor branchegroep 'vrije tijd' betekent dit direct een verdere uitholling van de gewenste winkelstructuur.

Binnen de branchegroep 'in/om huis' zijn momenteel vestigingsbeperkingen voor een selectief aantal daarbinnen te onderscheiden hoofdbranches opgenomen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het verschil dat de ene hoofdbranche wel is toegestaan en de andere hoofdbranche niet is toegestaan, niet te onderbouwen zoals dit vanuit de Dienstenrichtlijn is vereist. Dit betekent dat de hoofdbranches 'bruin- en witgoed' en 'auto & fiets' tevens moet worden toegestaan op bedrijventerrein De Hemmen. Hierbij is van belang dat er een relevant onderscheid is te maken tussen winkels die veelal in de binnenstad zijn gevestigd en juist servicegericht zijn, waaronder reparatie, en grootschalige winkelvestigingen op woonboulevards die zich onderscheiden door een groot productenaanbod. Dergelijke winkels hebben ook een zodanige omvang dat een rendabele vestiging van zo'n groot winkeloppervlak in de binnenstad niet goed mogelijk is en zo'n vestiging een specifieke grote verkeersaantrekkende werking heeft voor aan- en afvoer van producten en het meenemen van gekochte goederen door klanten. Dit is in het bijzonder ook voor deze twee hoofdbranches aan de orde.

Voor alle detailhandel geldt dat een minimale maatvoering voldoet aan de criteria van de Dienstenrichtlijn. Dit is nader onderbouwd in de volgende paragraaf. De gemeente heeft de beleidsvrijheid om de reguliere winkelstructuur te beschermen. Met de maatvoering kan een onderscheid worden gemaakt in het bezoeks-motief van de verschillende winkelgebieden.

4.3. Vestigingsbeperkingen maatvoering bedrijventerrein De Hemmen

Minimale oppervlakte 1.000 m²

Voor bedrijventerrein De Hemmen geldt een minimale oppervlaktemaat voor een winkelvestiging 1.000 m² wvo. Deze eis voldoet aan de criteria ten aanzien van noodzakelijkheid en evenredigheid van de Dienstenrichtlijn. Met de oppervlaktemaat van 1.000 m² wvo wordt voortgebouwd op de hiërarchie in de detailhandelsstructuur van Sneek.

- Het kleinschalige aanbod is vooral gevestigd in de binnenstad.
- Op de schillocaties is ruimte voor de grotere winkels in de dagelijkse en niet-dagelijkse goederensector (vanaf 500 m² wvo).
- De grootste winkels zijn hier bijvoorbeeld de supermarkten en de winkels in huishoudelijke artikelen (tabel 4.7). De winkels groter dan 1.000 m² zijn vooral op het bedrijventerrein gesitueerd. Op de Woonboulevard in Sneek bedraagt de gemiddelde omvang per winkel circa 1.200 m² wvo. De oppervlaktemaat van 1.000 m² heeft betrekking op zelfstandige winkels. Geadviseerd wordt om in het nieuwe bestemmingsplan de minimale oppervlaktemaat van 1.000 m² wvo voor detailhandel te handhaven. Daaronder worden geen shop-in-shop-formules gerekend voor zover tussen de betreffende shops geen of geringe organisatorische, fysieke en/of technische binding bestaat. Als een shop zelfstandig van andere shops functioneert, dient de betreffende shop zelfstandig te voldoen aan de oppervlaktemaatvoering en daarmee is gewaarborgd dat zo'n winkel voldoet aan deze vestigingsbeperking voor volumineuze detailhandel buiten de binnenstad.

Tabel 4.7 Relatief grote winkels op de schillocaties Sneek (bron: Locatus, 2020)

	Boschplein	Normandiaplein	Sint Antoniusplein
ALDI	724	583	0
Action	0	791	0
Albert Heijn	0	0	1.333
Big Bazar	426	0	0
Jumbo	0	1.240	0
Poiesz	1.016	0	0
Profile	388	0	0
terStal	419	0	0

PDV-winkels vallen hoofdzakelijk in branchegroep 'in/om huis'. Dit zijn winkels die vanwege hun aard en omvang over het algemeen niet in de traditionele winkelcentra (centrum, buurt- en wijkcentra) gevestigd kunnen worden. Het gaat hierbij vooral over de volumineuze aard van de goederen. Deze benadering van perifere winkels is vanuit het voormalige rijksbeleid ingestoken en met name branchegericht. De 'klassieke PDV'-branches zijn (zie bijlage 1 voor de Locatus-indeling):

- grove bouwmaterialen → branchegroep in/om huis: hoofdbranche doe-het-zelf
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen → bedrijfsfunctie: opslag
- auto's, boten, caravans → branchegroep transport & brandstoffen; geen detailhandel
- bouwmarkten → branchegroep in/om huis: hoofdbranche doe-het-zelf
- tuincentra → branchegroep in/om huis: hoofdbranche plant & dier
- woninginrichting, meubelen, sanitair → branchegroep in/om huis: hoofdbranche wonen etc.

In Nederland heeft PDV een aantal verschijningsvormen:

- Winkels in volumineuze artikelen die geconcentreerd en/of thematisch zijn, zoals woonboulevards (PDV-winkellocaties). Op met name woonboulevards is af en toe een grootschalige winkelformule in niet-volumineuze artikelen als publiekstrekker toegestaan (bijvoorbeeld Media Markt), omdat veel woonboulevards niet langer druk bezocht worden en met (grote) leegstand kampen.
- Bedrijventerreinen die perifeer van het centrumgebied zijn gelegen, waar veelal verspreid grootschalige winkels in volumineuze artikelen zijn gevestigd (bouwmarkten, tuincentra, winkels in auto's, boten, caravans, tenten e.d.).

In Sneek is op bedrijventerrein De Hemmen een concentratie aan detailhandel gevestigd voor meubelzaken: Woonboulevard Sneek. Voor dit deel van het bedrijventerrein is een vestigingsbeperking opgenomen tot meubelwinkels. De woonboulevard is een uniek Nederlands verschijnsel en dateert van het einde van de jaren 80. In 1990 waren er nog maar een handvol PDV-locaties. Sindsdien zijn er 130 locaties bijgekomen.

- Een twintigtal gebieden heeft een oppervlak van meer dan 50.000 m² wvo.
- Sneek behoort daarmee tot de middencategorie met iets meer dan 25.000 m² wvo, waarvan in Nederland 10 tot 20 gebieden aanwezig zijn.
- Er is een groot aantal kleine PDV-gebieden te onderscheiden (115 zijn kleiner dan 25.000 m² wvo).

Uit de publicatie 'Toekomst van woonboulevards in Nederland' (Real Estate Research Quarterly, december 2013) kan enerzijds worden afgeleid dat brancheverbreiding geen oplossing biedt voor de toekomstbestendigheid van woonboulevard. Hiermee kunnen geen structurele leegstandsvraagstukken worden ingevuld. Anderzijds is niet te verwachten dat solitaire vestigingen van andere branches dan de woonbranche, zoals de hoofdbranche 'bruin- en witgoed' duurzaam kunnen functioneren. Concentratie van deze hoofdbanches in een specifiek gebied biedt echter veel betere uitgangspunten voor het duurzaam functioneren van deze winkelvestigingen dan verspreide ligging. In dat geval is het aannemelijk dat bij leegstand van een solitair gelegen vestiging aanmerkelijk minder belangstelling bestaat ten opzichte van een leegstaand pand in een gebied waar al sprake is van de bij die branche behorende traffic ofwel een stroom van bezoekers met eenzelfde bezoekmotief: doelgerichte aankopen. Vandaar dat die hoofdbanches moeten worden geconcentreerd in de nabijheid van de woonboulevard.

Overige vestigingsbeperkingen in het geldende bestemmingsplan

Voor de diverse branches zijn verschillende, al dan niet gecombineerde, vestigingsbeperkingen opgenomen:

- een minimum percentage van het verkoopvloeroppervlak voor het hoofdassortiment;
- een maximum percentage van het verkoopvloeroppervlak voor branchevreemde producten;
- een maximum aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlak voor branchevreemde goederen;
- een gedetailleerde beschrijving van het hoofdassortiment en van branchevreemde goederen.

Geconstateerd wordt dat de hedendaagse formules voor met name bouwmarkten en woonwinkels niet binnen deze bepalingen passen. De vestigingen hebben een groter aanbod dan de toegestane percentages en oppervlaktes. Desondanks is er altijd nog een duidelijk onderscheid in bijvoorbeeld een bouwmarkt en een woonwinkel (ook volgens de indeling van Locatus). Het opnemen van dergelijke maatvoeringsbepalingen is onnodig. Sterker nog, als die zouden worden behouden en worden in de praktijk ook nog eens worden gehandhaafd, zullen relevante delen van het verkoopvloeroppervlak worden leeggeruimd. Voor zowel de bouwmarkten als de woonwinkels is dit ingrijpender dan het loslaten van deze maatvoeringseisen. Het laten vervallen van deze beperkingen is in het voordeel van de toelaatbaar gestelde branches.

In de praktijk zijn er geen voorbeelden bekend dat bijvoorbeeld een bouwmarkt of een woonwinkel als gevolg van een grotere oppervlakte voor branchevreemde goederen ten opzichte van het bestemmingsplan Bedrijvenpark De Hemmen A7 is omschreven, sluiting van de andere winkelformule tot gevolg heeft gehad. Daarbij is ook van belang dat de gevestigde landelijke ketens voor een adequate bedrijfsvoering zorgen. Daarvan mag worden uitgegaan omdat als dit in Sneek niet lukt, dit ook in een

groot aantal andere steden tot gevolg heeft dat ook andere vestigingen van de betreffende winkelformule de deuren zal sluiten. Op vele woonboulevards komt een combinatie van bouwmarkten en woonwinkels voor, die veelal op een kortere afstand van elkaar zijn gevestigd dan in Sneek het geval is. Juist in het geval van verspreide vestiging van enerzijds woonwinkels en anderzijds bouwmarkten, is het kunnen aanbieden van een breder assortiment een voordeel voor de formule zodat de vestiging een grotere zelfstandige aantrekkingskracht heeft ten opzichte van een in een bestemmingsplan sterk beperkte toelaatbaar gestelde goederenverkoop. Een zelfstandige winkel met een duidelijk focus op het hoofdassortiment en voldoende ruimte voor het voeren van nevenassortiment kan sterker functioneren en op de marktontwikkelingen inspelen. Die winkels zorgen samen voor een nog sterkere profilering van het winkelaanbod op het bedrijventerrein De Hemmen. Dat is in het voordeel van de afzonderlijke winkels en het detailhandelsaanbod in samenhang bezien.

De noodzaak en evenredigheid van de maatvoeringseisen voor een minimum percentage van het verkoopvloeroppervlak voor het hoofdassortiment en een maximum percentage en oppervlaktemaat voor het verkoopvloeroppervlak voor branchevreemde goederen kunnen niet worden onderbouwd en zijn dus strijdig met artikel 15 van de Dienstenrichtlijn.

4.4. Conclusie

Op basis van marktanalyses, analyses van bedrijventerreinen en detailhandelsvestigingen in vergelijkbare steden wordt het volgende geconcludeerd.

- Bedrijventerrein De Hemmen blijft op de eerste plaats de vestigingslocatie voor productie-, reparatie- en logistieke bedrijvigheid.
- De Woonboulevard Sneek en de directe omgeving (grootschalige concentratie) blijven het concentratiegebied voor woonwinkels (hoofdbranche 'wonen'). De vestigingsbeperkingen voor de hoofdbranches 'bruin- en witgoed' en 'auto & fiets' worden weggenomen en toegevoegd aan de Woonboulevard.
- De vestigingslocaties voor de branches 'bouwmarkten' en 'tuincentra' worden gekoppeld aan de hoofdonthouding (figuur 4.1). Ditzelfde geldt voor de branchegroep 'overige detailhandel'.
- De verspreide vestigingsmogelijkheden voor de branchegroep 'transport & brandstoffen' en groothandel blijven behouden (voorheen ABC-goederen en landbouwwerktuigen).
- Er wordt geen ruimte geboden voor de branchegroepen:
 - Dagelijks
 - Mode & Luxe
 - Vrije tijd
- Winkelvestigingen moeten voldoen aan de maatvoeringseis van minimaal 1.000 m² verkoopvloeroppervlak.
- De maatvoeringseisen voor een minimum percentage van het verkoopvloeroppervlak voor het hoofdassortiment en een maximum percentage en oppervlaktemaat voor het verkoopvloeroppervlak voor branchevreemde goederen komen te vervallen.

5. Conclusies en advies

Hoe is het aanbod aan perifere detailhandel op bedrijventerrein De Hemmen momenteel verspreid?

Momenteel ligt het perifere detailhandelsaanbod enigszins verspreid over bedrijventerrein De Hemmen. Er is sprake van één concentratiegebied: de Woonboulevard in Sneek. Andere winkelformules met een grote publiekstrekkende aantrekkingskracht, met name de bouwmarkten, zijn aan de hoofdwegenstructuur gesitueerd. Kleinere winkels en zaken met een dienstverlenend karakter zijn slechts zeer incidenteel aan de fijnmaziger structuur gevestigd.

Vanuit een ruimtelijk principe is behoud van de concentratie van de woonwinkels op de Woonboulevard gewenst alsmede de andere winkels, zoals ook de bouwmarkten, aan de hoofdstructuur. Daarmee wordt bereikt dat het reguliere transportverkeer van het bedrijventerrein en het verkeer van het winkelpubliek alleen gemengd zijn op de hoofdwegenstructuur, die daarvoor ook geschikt is.

Bedrijfsvestigingen met verkoop van hoofdzakelijk volumineuze goederen, niet zijnde detailhandel zoals de branchegroep 'transport & brandstoffen', passen in het profiel van een algemeen bedrijventerrein en kunnen dus verspreid worden gevestigd.

Hoe ziet de (historische) uitgifte aan bedrijfskavels er uit (type bedrijvigheid, oppervlakte van percelen, ligging van percelen etc.)?

De gegevens die beschikbaar zijn over de uitgifte van percelen op het bedrijventerrein zijn ontoereikend voor beantwoording van deze vraag. Vandaar dat is gekeken naar de vestiging van detailhandel in binnensteden en op bedrijventerreinen in steden van eenzelfde omvang als Sneek.

Is concentratie van bepaalde branches gewenst in relatie tot de genoemde analyses?

Eenzijds wordt de situering van de perifere detailhandelsbranches (hoofdzakelijk de branchegroep 'in/om huis') gestuurd door het beleid en bestemmingsplannen. Anderzijds zoeken enkele branches elkaar ook op en is concentratie ook het resultaat van marktwerking. Uiteindelijk gaat het bij de meeste branches om het vestigen in een detailhandelsconcentratiegebied dat voldoende en specifieke traffic genereert en waar meer bezoekers gericht op afkomen dan bij solitaire locaties het geval zal zijn. Dit draagt bij aan de profilering van het bedrijventerrein De Hemmen voor dit detailhandelssegment.

Bij de branchegroepen 'doe-het-zelf', 'plant & dier' en 'overige detailhandel' is het wel zo dat klanten die winkels zeer doelgericht bezoeken. Het gaat minder om vergelijking tussen het aanbod in verschillende winkels, zoals bij woonwinkels en bruin- en witgoed. Bij die winkels is het vergelijken van het aanbod juist een activiteit. Daaruit kan een onderscheid worden gedestilleerd tussen de perifere detailhandelsbranches. Het betekent ook dat het vasthouden aan de concentratie van woonwinkels op de woonboulevard duurzamer is dan het verspreid laten vestigen. Dan wordt een 'uitje naar de woonboulevard' vooral het van winkel naar winkel rijden, terwijl woonwinkels op loopafstand juist voor het 'uitje' zorgen. Aan het winkelaanbod op de Woonboulevard Sneek kunnen winkels in de hoofdbranches 'bruin- en witgoed' en 'auto & fiets' worden toegevoegd.

De overtuiging is ook dat woonwinkels en bruin- en witgoedwinkels geen baat hebben bij verspreiding over het bedrijventerrein. Uit eerdere analyses blijkt ook dat die branchegroepen evenals bouwmarkten juist worden geconcentreerd. Als meer verspreiding van detailhandel wordt toegestaan, dan gaat het

bedrijventerrein van kleur verschieten en wordt het tot gemengd terrein. Het opnemen van deze vestigingsbeperkingen voldoet aan het derde lid van artikel 3 van de Dienstenrichtlijn. Het niet toestaan van die branchegroepen voldoet echter niet aan het genoemde artikel, omdat hiervoor geen motivering is te geven die de noodzakelijkheid en evenredigheid van zo'n onderscheid aantoont.

Welke branchebeperkingen op de bedrijventerrein De Hemmen zijn te motiveren in het kader van de Dienstenrichtlijn?

Sneek kent een duidelijke hiërarchische detailhandelsstructuur. De detailhandel in de binnenstad en deels op de schillocaties staat onder druk. De leegstand neemt toe en uit eerdere procedures is gebleken dat het risico op meer leegstand in de binnenstad groter is dan gewenst. Om deze redenen is het noodzakelijk en evenredig om voor de detailhandel op bedrijventerrein De Hemmen vestigingsbeperkingen op te nemen waar het gaat om de branchering.

Het opnemen van vestigingsbeperkingen voor de branchegroep 'vrije tijd' en daarmee het niet toestaan hiervan, voldoet aan eisen omtrent noodzakelijkheid en evenredigheid in het kader van de Dienstenrichtlijn. Deze branchegroep is van belang voor de hoofdwinkelstructuur en past qua aard en omvang ook goed binnen de reguliere winkelstructuur.

Als rekening wordt gehouden met de Dienstenrichtlijn wordt aanbevolen om te werken met de branchering van Locatus en de bijbehorende hoofdcategorieën. Dit betekent dat ook de hoofdbranches 'bruin- en witgoed' en 'auto & fiets' mogelijk zijn op de Woonboulevard Sneek, als concentratiegebied voor perifere detailhandel in de branchegroep 'in/om huis'. Dit geldt ook voor de branchegroep 'overige detailhandel', die tevens mogelijk is langs de hoofdstructuur van het bedrijventerrein. De meerwaarde van concentratie van 'overige detailhandel', zoals een kringloopwinkel, op een woonboulevard is er niet.

Vanuit de ruimtelijk-economisch verkenning is het behouden van een groot deel van de huidige brancheringsregeling goed te motiveren en voldoet dit aan de Dienstenrichtlijn. Het onderzoek dat hiervoor nu is verricht is breder dan het onderzoek dat destijds voor de procedure van Appingedam is verricht. Toen ging het enkel om de branchegroepen 'dagelijkse goederen' en 'mode & luxe'. Uit het voorliggende onderzoek blijkt dat dergelijke winkels vooral in de binnenstad zijn gevestigd. Dat is ook van belang voor de vitaliteit van de binnenstad. Brancheringsbeperkingen zijn alleen toelaatbaar zoals hiervoor is omschreven. Dit is mede gebaseerd op analyse van situaties in vergelijkbare steden.

Welke maatvoeringsbeperkingen op bedrijventerrein De Hemmen zijn te motiveren in het kader van de Dienstenrichtlijn?

Op zichzelf heeft Sneek een duidelijk hiërarchie in oppervlaktematen:

- tot 500 m² voornamelijk in de binnenstad;
- vanaf 500 m² voornamelijk op de schillocaties;
- vanaf 1.000 m² op bedrijventerrein De Hemmen.

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn is het stellen van een beperking alleen mogelijk als dit noodzakelijk en evenredig is. De noodzakelijkheid van deze oppervlaktematen is geborgd in het beleid. Het accent in het beleid ligt op behoud van de vitaliteit van de binnenstad. Daarnaast zijn de schillocaties belangrijke locaties voor het doen van dagelijkse boodschappen en voor bijbehorende detailhandel. Behoud hiervan is na de binnenstad, van groot belang. Dat betekent dat het toestaan van winkels op De Hemmen hieraan aanvullend is.

Eenzijds gaat het dus om het bieden van vestigingsmogelijkheden voor de 'restcategorie' (groter dan 1.000 m²). Anderzijds gaat het juist om het bieden van ruimte voor de grootschalige winkels, die niet elders kunnen worden gevestigd. Wat betreft verkeersaantrekkende werking, grootschaligheid van de winkel en aan- en afvoer is dat ook gunstig.

Een toename van detailhandel verspreid over het bedrijventerrein De Hemmen, zeker van kleinere winkels, zou resulteren in een menging van functies of wel een gemengd gebied en beduidend meer gemengd en zoekverkeer op het bedrijventerrein. De overtuiging is dat bezoekers dan over het bedrijventerrein rijden, die eigenlijk juist in de binnenstad hun aankopen moeten doen.

Wat is het belang van ruimtelijke concentratie van perifere detailhandel op bedrijventerrein De Hemmen?

Concentratie van de hoofdbranche 'wonen' is op de eerste plaats van belang voor de kracht en vitaliteit van de Woonboulevard en daarmee wordt ook voorzien in de behoefte die de markt zelf heeft.

Concentratie van perifere detailhandel in de branchegroepen 'in/om huis' en 'overige detailhandel' aan de hoofdwegstructuur is in het belang van het behoud van het tweeledige karakter van het bedrijventerrein (zie hiervoor).

Dit beeld komt overeen met de situaties op bedrijventerreinen in vergelijkbare steden in de drie noordelijke provincies, hoewel daar veelal sprake is van een nog sterkere concentratie van alle vormen van volumineuze detailhandel op één locatie.

Is ruimtelijke concentratie van de Woonboulevard op bedrijventerrein De Hemmen toereikend?

Op zichzelf is een ruimtelijke concentratie van detailhandel op het bedrijventerrein De Hemmen noodzakelijk en evenredig. Daarnaast zijn er vestigingseisen, zoals brancheringsbepalingen en een maatvoeringseis van minimaal 1.000 m² verkoopvloeroppervlak noodzakelijk en evenredig voor het behoud van de vitaliteit van de binnenstad en schillocaties en de uitwisseling tussen de binnenstad en schillocaties. Een en ander blijkt uit de uitgevoerde analyses.

Wat is het voorkeursscenario voor de uitwerking van vestigingsbeperkingen voor detailhandel op bedrijventerrein De Hemmen in een bestemmingsplanregeling?

Scenario 1: Detailhandelsstructuurvisie voldoet met enkele aanpassingen aan artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn. De aanpassingen zijn als volgt:

- Bedrijventerrein De Hemmen blijft op de eerste plaats de vestigingslocatie voor productie-, reparatie- en logistieke bedrijvigheid.
- De Woonboulevard Sneek en de directe omgeving (grootschalige concentratie) blijven het concentratiegebied voor woonwinkels (hoofdbranche 'wonen'). De branchering wordt verbreed met de branches 'bruin- en witgoed' en 'auto & fiets'.
- De vestigingslocaties voor de branches 'doe-het-zelf' en 'plant & dier' worden gekoppeld aan de hoofdontsluiting. Ditzelfde geldt voor de branche 'overige detailhandel'.
- De verspreide vestigingsmogelijkheden de branchegroep 'transport & brandstoffen' (waaronder de ABC-goederen) blijft behouden.
- Er wordt geen ruimte geboden voor de branchegroepen:
 - Dagelijks
 - Mode & Luxe
 - Vrije tijd
- Winkelvestigingen moeten voldoen aan de maatvoeringseis van minimaal 1.000 m² verkoopvloeroppervlak.
- De maatvoeringseisen voor een minimum percentage van het verkoopvloeroppervlak voor het hoofdassortiment en een maximum percentage en oppervlaktemaat voor het verkoopvloeroppervlak voor branchevreemde goederen komen te vervallen.

Op basis van de verschillende analyses heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden waarin de belangen van de vitaliteit van de binnenstad, de kwaliteit van de detailhandelsstructuur en de toekomstige markruimte zijn betrokken. Daarnaast is het wel of niet opnemen van vestigingsbeperkingen getoetst aan artikel 15 lid 3 Dienstenrichtlijn. Dit laatste is vooral van belang als het gemeentebestuur de vraag krijgt verruiming toe te staan. Steeds vaker wordt daarbij een beroep gedaan op de vermeende strijdigheid met de Dienstenrichtlijn. In deze notitie is beoordeeld of hiervan wel of geen sprake zal zijn. Op basis daarvan zijn keuzes gemaakt die aan de Dienstenrichtlijn voldoen. Daarmee wordt mogelijk bereikt dat het aantal aanvragen voor verruiming sterk wordt gereduceerd, omdat er nu duidelijkheid en zo veel mogelijk zekerheid wordt geboden aan alle partijen, waaronder de ondernemers op het bedrijventerrein De Hemmen en in de binnenstad van Sneek alsmede de

schillocaties en andere winkelcentra. Ondernemers kunnen zich dan ook direct oriënteren of er mogelijkheden kunnen worden geboden bij bestudering van de analyses, conclusies en keuzes die in deze notitie zijn opgenomen. Het voornamelijk kunnen richten op het versterken van de detailhandelsstructuur, het invullen van de geboden ontwikkelingsmogelijkheden en het onderkennen van het algemeen belang in dit verband is van groot belang voor de detailhandelsstructuur van Sneek en de profilering van het bedrijventerrein De Hemmen.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

Branche-indeling Locatus

Groep	Groep
00-Leegstand	11-Dagelijks
Hoofdbranche	Hoofdbranche
00.000-Leegstand	11.010-Levensmiddelen
Branche	Branche
00.000.000-Leegstand	11.010.005-Diepvriesart
	11.010.012-Groente/Fr
	11.010.111-Bakker
	11.010.112-Vlaaien
	11.010.120-Buitenl Ov
	11.010.123-Toko
	11.010.132-Chocola
	11.010.137-Koffie/Thee
	11.010.141-Delicatessen
	11.010.261-Kaas
	11.010.309-Minisuper
	11.010.350-Nachtwinkel
	11.010.399-Poelier
	11.010.423-Reform
	11.010.471-Slagerij
	11.010.477-Slijter
	11.010.519-Supermarkt
	11.010.522-Tabak/Lect
	11.010.555-Tabak speciaalzaak
	11.010.588-Vis
	11.010.657-Zoetwaren
	11.010.912-Ziekenh Wink
	11.010.950-Levensmid Ov
	Hoofdbranche
	11.020-Persoonlijke Verzorging
	Branche
	11.020.024-Apotheek
	11.020.156-Drogist
	11.020.393-Parfumerie
	11.020.395-Haarproducten
	11.020.950-Pers Verz Ov

Branche-indeling Locatus

Groep

22-Mode & Luxe

Hoofdbranche

22.030-Warenhuis

Branche

22.030.618-Warenhuis

Hoofdbranche

22.040-Kleding & Mode

Branche

22.040.072-Beenmode

22.040.093-Bont

22.040.114-Bruidskled

22.040.135-Damesmode

22.040.138-D&H Mode

22.040.216-Herenmode

22.040.258-Kindemode

22.040.324-Leermode

22.040.330-Lingerie

22.040.360-Modeaccess

22.040.495-Sportkleding

22.040.543-Textielsuper

22.040.546-Modewarenh

Hoofdbranche

22.050-Schoenen & Ledenwaren

Branche

22.050.321-Ledenwaren

22.050.453-Schoenen

Hoofdbranche

22.060-Juwelier & Optiek

Branche

22.060.252-Juwelier

22.060.570-Uurwerken

22.060.770-Optiek

Hoofdbranche

22.070-Huishoudelijke- & Luxe Ar

Branche

22.070.207-Glas/Aardew

22.070.240-Huishoud Art

22.070.243-Huish linnen

22.070.264-Cadeau-Art

22.070.288-Kookwinkel

22.070.301-Rotan/Rietw

Hoofdbranche

22.080-Antiek & Kunst

Branche

22.080.021-Antiek

22.080.312-Kunsthandel

Branche-indeling Locatus

Groep

35-Vrije Tijd

Hoofdbranche

35.100-Sport & Spel

Branche

35.100.125-Buitensport
35.100.444-Ruitersport
35.100.486-Speelgoed
35.100.487-Modelbouw
35.100.492-Sportzaak
35.100.591-Hengelsport
35.100.627-Watersport
35.100.950-Sport Spec

Hoofdbranche

35.110-Hobby

Branche

35.110.165-Electronica
35.110.189-Foto/Film
35.110.227-Handvaardigh
35.110.228-Wol/Handwerk
35.110.366-Munten/Postz
35.110.372-Muziekinstr
35.110.375-Naaimachines
35.110.510-Stoffen

Hoofdbranche

35.120-Media

Branche

35.120.090-Boekhandel
35.120.091-Stripboeken
35.120.129-Beeld/Geluid
35.120.180-Softwr/Games
35.120.276-Kantoorart
35.120.411-Poster/Kaart
35.120.750-Boek&Kantoor
35.120.760-Inktvullers

Groep

37-In/Om Huis

Hoofdbranche

37.130-Plant & Dier

Branche

37.130.027-Aquariums
37.130.087-Bloem/Plant
37.130.147-Dibevo
37.130.555-Tuinartikelen
37.130.558-Tuinoentrum
37.130.559-Tuinmeubelen

Hoofdbranche

37.150-Bruin & Witgoed

Branche

37.150.117-Radio & Tv
37.150.130-Computers
37.150.231-Huishoud Ond
37.150.537-Telecom
37.150.639-Witgoed
37.150.642-Electro

Hoofdbranche

37.160-Auto & Fiets

Branche

37.160.039-Automaterialen
37.160.043-Car HiFi
37.160.177-Rijwielen

Hoofdbranche

37.170-Doe-Het-Zelf

Branche

37.170.096-Bouwmarkt
37.170.099-Bouw materiaal
37.170.100-Sauna/Zwembad
37.170.102-Deur/Kozijn
37.170.108-Breedpakket
37.170.237-Hout
37.170.249-IJzerw&Gereed
37.170.280-Sanitairmat
37.170.576-Verf/Behang

Branche-indeling Locatus

Hoofdbranche	Groep
37.180-Wonen	38-Detailhandel Overig
Branche	Hoofdbranche
37.180.054-Babywoonwinkel	38.200-Detailhandel Overig
37.180.066-Slaapkam/Bed	Branche
37.180.291-Keukens	38.200.003-2Eh Diversen
37.180.348-Meubelen	38.200.013-2Eh Kleding
37.180.350-Woonwarenh	38.200.033-2Eh Boeken
37.180.381-Oost Tapijten	38.200.140-Automatiek
37.180.440-Keukens/Badk	38.200.153-Partijgoed
37.180.447-Badkamers	38.200.154-Legerdump
37.180.579-Verlichting	38.200.174-Feastartikel
37.180.630-Parket/Lamin	38.200.225-Paramedisch
37.180.635-Tegels	38.200.226-Hoortoestel
37.180.645-Woninginr	38.200.433-New Age
37.180.648-Woningtext	38.200.451-Growshop
37.180.651-Woondecorat	38.200.468-Erotica
37.180.663-Zonwering	38.200.501-Sportprijzen
	38.200.610-Souvenirs
	38.200.905-Odd-Shops
	38.200.910-Haarden/Kach
	38.200.920-Natuursteen
	38.200.950-Non-Food Ov

Branche-indeling Locatus

Groep

45-Transp&Brand

Hoofdbranche

45.203-Automotive

Branche

45.203.020-Autosloperij
45.203.045-Carparts
45.203.126-Caravans/Aanh
45.203.128-Boten
45.203.242-Autodealer
45.203.243-Autoruiten
45.203.269-Autoschade
45.203.270-Garagebedr
45.203.365-Motorfietsen

Hoofdbranche

45.205-Brandstoffen

Branche

45.205.528-Tankstation
45.205.535-Brandstoffen

Groep

59-Leisure

Hoofdbranche

59.210-Horeca

Branche

59.210.123-Café
59.210.127-Koffiehuis
59.210.150-Discotheek
59.210.155-Seks/Nachtclubs
59.210.171-Fastfood
59.210.180-Bezorg/Halen
59.210.215-Grillroom/Sh
59.210.234-Hotel
59.210.235-Hotel-Rest
59.210.246-IJssalon
59.210.333-Lunchroom
59.210.392-Pannenkoeken
59.210.430-Café-Restaurant
59.210.434-Restaurant
59.210.465-Partycentrum
59.210.950-Horeca Ov

Hoofdbranche

59.220-Cultuur

Branche

59.220.075-Bibliotheek
59.220.081-Bioscoop
59.220.198-Galerie
59.220.318-Kunstuitleen
59.220.369-Museum
59.220.549-Theater

Branche-indeling Locatus

Hoofdbranche	Groep
59.230- <i>Ontspanning</i>	65- <i>Diensten</i>
Branche	Hoofdbranche
59.230.018-Amusementhal	65.250-Verhuur
59.230.020-Attractiepark	Branche
59.230.028-Casino	65.250.033-Videotheek
59.230.070-Beurs/tentoonstelling	65.250.048-Autoverhuur
59.230.078-Biljart/Pool	65.250.111-Rijwielverhuur
59.230.080-Binnenspeeltuin	65.250.204-Gereeds Verh
59.230.102-Bowling	65.250.950-Verhuur Ov
59.230.150-Dierentuin	Hoofdbranche
59.230.200-Fitness	65.260-Ambacht
59.230.265-Kartbaan	Branche
59.230.285-Kegelen	65.260.213-Edelsmid
59.230.290-Klimwand	65.260.222-Schoenrep/sleutels
59.230.295-Kunstijsbaan	65.260.230-Kapper
59.230.310-Lasergame	65.260.235-Tatoe/Pierc
59.230.570-Sauna	65.260.240-Schoonheidss
59.230.590-Skibaan	65.260.294-Kledingrep
59.230.600-Werkantoor	65.260.301-Stoffeerderij
59.230.660-Zonnebank	65.260.336-Kleermaker
59.230.700-Zwembad	65.260.431-Pottenbakker
59.230.950-Amusement Ov	65.260.445-Electro Rep
	65.260.462-Drukwr/Copy
	65.260.465-Foto-ontwik
	65.260.501-Dierentrimsalon
	65.260.630-Lijstenmaker
	65.260.950-Ambacht Ov
	Hoofdbranche
	65.280-Financiële Instelling
	Branche
	65.280.030-Finan Intern
	65.280.050-Verzekeringw
	65.280.063-Bank
	65.280.410-Postkantoor

Branche-indeling Locatus**Hoofdbranche****65.290-Particuliere Dienstverlen****Branche**

65.290.073-Bellen-Internet

65.290.195-Fotostudio

65.290.340-Makelaardij

65.290.427-Autowassenij

65.290.428-Autopoetsbedrijf

65.290.430-Fietsenstalling

65.290.624-Stomerij/Wassalon

65.290.865-Reisburo

65.290.878-Uitzendburo

65.290.930-Uitvaart

65.290.950-Diensten Ov

65.290.960-Dienstencheque

Hoofdstuk 4: Planregels

Artikel 1. Begripsbepalingen

De begripsbepalingen in de bestemmingsplannen "Bedrijvenpark De Hemmen A7, Sperkhem II en Bedrijventerrein Houkesloot vervallen t.a.v. van de hierna genoemde begripsbepalingen en worden vervangen door de volgende begripsbepalingen:

Bouwmarkt

Een al dan niet geheel overdekte verkoopplaats, waarop het volledige assortiment aan grove bouwmaterialen, bouwgrondstoffen, alsmede materialen voor het verrichten van bouw en verbouwwerkzaamheden waaronder begrepen doe- het zelf producten uit voorraad ter verkoop worden aangeboden.

Branchevreemde artikelen

Artikelen die niet passen binnen het assortiment zoals dat in algemene zin wordt gevoerd in de perifeer toegestane branches

Detailhandel in meubelen

Detailhandel in meubelen is het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop en het verkopen en/of leveren van meubelen aan de uiteindelijke gebruiker en gebruiker waarbij geldt dat minimaal 40% van het verkoopvloeroppervlak wordt benut voor meubelen en het overige percentage uitsluitend mag worden benut voor woningtextiel en/of vloerbedekking waarbij de volgende artikelen als zijnde meubelen worden onderscheiden:

- Woon-, slaap en badkamermeubelen, tuinmeubelen, kleinmeubelen zoals kapstokken, dekenkasten, spiegels enz., eventueel in combinatie met licht montagewerk (zoals het opstellen van kasten en ander huismeubilair) en reparatie van meubelen

Doe het zelfproducten

- hout en houtwaren;
- tegels, stenen, dakpannen en dergelijk;
- bouwgrondstoffen en installatiemateriaal, waaronder sierpleisters, isolatiemateriaal, p.v.c.-artikelen, elektriciteitskabels/-snoeren, fittingen en overige elektrische artikelen, voor zover ze als bouwmaterialen zijn aan te merken;
- pijpen, zand en cement;
- kozijnen, deuren;
- sanitair;
- (inbouw)keukens, badkamers en kasten;
- verf en verfwaren, lijmen en kit;
- ijzerwaren;
- behang en behangbenodigdheden;
- buitenzonwering;
- open haarden;
- gereedschappen ten behoeve van de bouw;

En overige hiermee gelijk te stellen producten

Grove bouwmaterialen/ bouwgrondstoffen

grote bouwmaterialen/bouwgrondstoffen: materialen waaruit op te richten bouwwerken primair zijn samengesteld, machines en materialen welke voor het verrichten van bouwwerkzaamheden nodig zijn. Onder bouwmaterialen worden niet begrepen materialen welke uitsluitend dienen voor versiering, aankleding, inrichting en gebruik van bouwwerken;

Tuincentrum

"een detailhandelsbedrijf met een al dan niet overdekte verkoopvloeroppervlakte, waar levende en niet-levende artikelen voor tuininrichting, tuindecoratie, planten en daaraan verwante artikelen ten verkoop worden aangeboden".

Woninginrichting

Detailhandel in artikelen welke rechtstreeks ten dienste staan van de inrichting en aankleding van de woning, waarbij de volgende branches worden onderscheiden:

- woningtextiel
- vloerbedekking

Bedrijventerrein De Hemmen A7

De voorschriften van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemmen A7" worden als volgt gewijzigd:

- Artikel 4 lid A, sub 1 (Bestemmingsplan Bedrijvenpark De Hemmen A7) wordt in zijn geheel vervangen en komt als volgt te luiden:

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsdoeleinden in categorieën van de als bijlage bij de voorschriften gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij zijn toegestaan:
 - a. waar op de kaart de aanduiding "Milieuzonering bedrijfscategorie 3a" is aangegeven: bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 t/m 3.1;
 - b. waar op de kaart de aanduiding "Milieuzonering bedrijfscategorie 3" is aangegeven: bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 t/m 3.2;
 - c. waar op de kaart de aanduiding "Milieuzonering bedrijfscategorie 4a" is aangegeven: bedrijfsactiviteiten in de categorieën 2 t/m 4.1;
 - d. waar op de kaart de aanduiding "Milieuzonering bedrijfscategorie 4" is aangegeven: bedrijfsactiviteiten in de categorieën 2 t/m 4.2, met uitzondering van detailhandel en Bevi-inrichtingen;
- verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG waar de aanduiding op de kaart is aangegeven;
- nutsdoeleinden;
- bestaande horecadoeleinden op het bouwperceel waar de aanduiding op de kaart is aangegeven;

detailhandelsbedrijven met dien verstande dat uitsluitend is toegestaan:

- Detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, met een minimale verkoopvloeroppervlakte van 1000 m² op bouwpercelen met de aanduiding: "specifieke vorm van detailhandel-abc" met dien verstande dat maximaal 10% van het totale verkoopvloeroppervlak met een maximale oppervlakte van 150m² voor branchevreemde goederen mag worden benut.
- Detailhandel in meubelen, keukens en sanitair met een minimale verkoopvloeroppervlakte van 1000 m² op bouwpercelen met de aanduiding: "specifieke vorm van detailhandel-meubelen" met dien verstande dat minimaal 40% van het verkoopvloeroppervlak moet worden benut voor meubelen (in het geval van detailhandel in meubelen) en dat maximaal 10% van het totale verkoopvloeroppervlak met een maximale oppervlakte van 150m² voor branchevreemde goederen mag worden benut.
- Detailhandel in woninginrichting op bouwpercelen met de aanduiding: "specifieke vorm van detailhandel-meubelen" met dien verstande dat minimaal 40 % van het vwo van de winkel moet worden benut voor de verkoop van meubelen en dat de overige vwo mag worden benut voor de verkoop van woninginrichting.
- Bouwmarkten, grove bouwmaterialen/ bouwgrondstoffen alsmede tuincentra met een minimale verkoopvloeroppervlakte van 1000 m² uitsluitend op bouwpercelen met de aanduiding: "specifieke vorm van detailhandel-bouwmarkt" met dien verstande dat maximaal 10% van het totale verkoopvloeroppervlak met een maximale oppervlakte van 150m² voor branchevreemde goederen mag worden benut

- beperkte detailhandelsactiviteiten in goederen die ter plaatse worden vervaardigd en die een ondergeschikt onderdeel en niet een zelfstandig onderdeel vormen van de bedrijfsvoering.
 - ontsluitingsweg ter plaatse van of binnen 50 m van de aanduiding op de kaart;
 - infrastructurele voorzieningen;
 - groenvoorzieningen en water,
- met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, andere werken en bijbehorende voorzieningen.

- Artikel 4 lid A sub 2, juncto d, onder 3 en 4 van het bestemmingsplan komt in zijn geheel te vervallen.
- Artikel 4 Lid B sub 2, juncto a van het bestemmingsplan (onthefing detailhandel) komt in zijn geheel te vervallen

De plankaart van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark De Hemmen A7" wordt als volgt gewijzigd

- De aanduiding "detailhandel in meubelen, keukeninrichtingen en badkamers" wordt in zijn geheel vervangen door de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-meubelen".
- Aan de plankaart van het bestemmingsplan "Hemmen III" worden aanduidingen toegevoegd op de percelen waar perifere detailhandel wordt toegestaan conform de bij dit plan behorende plankaart.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**