

Terinzagelegging Omgevingsprogramma Detailhandel Urk 2025-2035

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Urk

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsprogramma Detailhandel Urk 2025-2035 " d.d. **14-10-2025**

Besluit; Het omgevingsprogramma detailhandel Urk 2025-2035 in ontwerp ter inzage te leggen.

Artikel I

"Omgevingsprogramma Detailhandel Urk 2025-2035 " opgenomen in Bijlage A wordt in ontwerp ter inzage gelegd.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeenteblad en lokale huis-aan-huisbladen.

Aldus besloten door Gemeente Urk, 14 oktober 2025.

Het college van burgemeester & wethouders gemeente Urk.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Omgevingsprogramma Detailhandel Urk 2025-2035

1 Inleiding

1.1 Beschikbaarheid in PDF

Hieronder volgt de inhoud van het programma detailhandel van de gemeente Urk. Het document is ook in PDF beschikbaar onder bijlage II (overzicht documentenbijlagen) - VI.

1.2 Aanleiding en visie

Aanleiding

Het nieuwe Programma Detailhandel vervangt de Detailhandelsvisie gemeente Urk 2015-2025+ en het Ontwikkelingskader supermarkten uit 2019. De komende jaren groeit Urk fors. Het voornemen is om 2.360 woningen te bouwen richting 2040 (1). Daar hoort een 'passend niveau' van voorzieningen bij en dit biedt kansen voor zowel bestaande en nieuwe ondernemers. Ruimtelijk detailhandelsbeleid geeft inzicht in waar winkels zijn voorzien en op welke plekken juist niet. Voorliggend Programma geeft richting en duidelijkheid aan zowel marktpartijen als gemeente. Het is een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen en geeft inzicht om bestaande bestemmingsplannen te vervangen in relatie tot het op te stellen omgevingsplan. Het Programma Detailhandel is formeel een 'programma' onder de Omgevingswet en dient geborgd te worden in het omgevingsplan. De beslissingsbevoegdheid ligt primair bij het college van B&W. De gemeenteraad is echter ook betrokken in de besluitvorming.

Scope van onderzoek en Programma

De conclusies van de analyse zijn de bouwstenen voor het Programma Detailhandel van Urk. In de analyse ligt de focus op de functie detailhandel, maar we nemen ook andere centrumvoorzieningen mee, zoals horeca en commerciële dienstverlening. De visie is wel uitsluitend op detailhandel gericht. De resultaten van de analyse staan in hoofdstuk 3 en de bijlagen.

Participatie

Het Programma moet de wensen en ambities van ondernemers en inwoners zo goed mogelijk vertalen. Er zijn twee klankbordsessies met de vertegenwoordiging van ondernemend Urk. In de eerste sessie zijn we ingegaan op de analyse en zijn er enkele stellingen voorgelegd aan de groep. Daaruit zijn een aantal verbeterpunten en visiepunten benoemd die zijn meegenomen in het Programma. In de tweede klankbordsessie is de concept visie gedeeld. De ondernemers konden hierop reageren. Om de bewoners zo goed mogelijk te betrekken, is er een enquête uitgevoerd. Deze enquête heeft gedurende drie weken open gestaan en heeft een hoge respons opgeleverd(2). Op basis van de deelnemers van de enquête zijn twee klankbordgroep-sessies met bewoners gevoerd om de wensen en behoeften van bewoners met betrekking tot de detailhandel te inventariseren. Ook zijn er sleutelgesprekken gevoerd met relevante marktpartijen.

Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk is een samenvatting van de visie. Hoofdstuk 3,

4 en 5 gaan achtereenvolgens in op de analyse, de participatie en de relevante trends. Hoofdstuk 6 is de algemene beleidsvisie en hoofdstuk 7 betreft de uitwerking en geeft de visie voor de Urker centra. Hoofdstuk 8 is een uitvoeringshoofdstuk. In de bijlagen staat de toelichting.

1. Visie wonen gemeente Urk (2021).

2. De bewoners enquête is 357 keer ingevuld.

2 Samenvatting

2.1 Samenvatting Programma Detailhandel

Dit hoofdstuk is een samenvatting van het Programma Detailhandel. De toelichting staat in de daaropvolgende hoofdstukken.

Programma detailhandel: behouden wat sterk is!

Het gaat goed met de Urker detailhandel! Het winkelaanbod en de verschillende centra worden goed gewaardeerd. Urk heeft tamelijk wat speciaalzaken en sterk lokaal ondernemerschap. De leegstand is relatief laag en neemt af. De komende jaren neemt het aantal inwoners (en bestedingen) toe en dat biedt kansen voor zowel bestaande als nieuwe ondernemers. Voor Urk gelden (net als in veel andere gemeenten) de volgende beleidsdoelen: voorzieningen dicht bij huis, vitale en sterke voorzieningencentra en aandacht voor individuele ondernemers, maar ondergeschikt aan de algemene doelen.

De winkelstructuur bestaat uit de volgende centra:

- **Het Oude Dorp** is het centrum van Urk met een accent op recreatie en verblijven. Dat komt vooral door de uniciteit als historisch visserseiland, de Haven én het toerisme. Het Oude Dorp heeft daarentegen een kleinere functie als boodschappencentrum. De **Nettorama-supermarkt** (voorheen Boni) is te klein en heeft knelpunten qua bevoorrading, verkeersafwikkeling en bereikbaarheid. Een supermarkt op deze locatie is daarom niet langer gewenst. Een versmarkt zou wel passen, mits dit niet tot soortgelijke problematiek leidt. Een verplaatsing naar de Lemsterhoek is het uitgangspunt in voorliggend beleid. De visie voor het Oude Dorp biedt op termijn ruimte voor een aangesloten voorzieningengebied met een hoge verblijfskwaliteit als entree van Oud-Urk.
- **Urkerhard** is een wijkwinkelcentrum met vooral een boodschappenprofiel en wat minder een recreatieve en verblijfsfunctie. Uitgangspunt is behoud van het huidige profiel. Bij voorkeur met minimaal 2 reguliere en complementaire supermarkten. De Aldi-supermarkt is klein. Gemeente Urk verkent (opnieuw) de mogelijkheden om Aldi te vergroten in een sterk Urkerhard.
- **Hofstee** is een compleet buurtcentrum en staat bekend als hét versplein van Urk. De complete combinatie van een supermarkt, poelier, bakker, slager, een delicatessenwinkel, etc. komt steeds minder voor in Nederland en dat maakt de Hofstee steeds meer bijzonder (ook voor toeristen). Het uitgangspunt is dit profiel te versterken. Ook de upgrade van het openbaar gebied en parkeervoorziening staat op de agenda.
- **Pyramideweg** de ondernemingen zijn van goede kwaliteit, maar vullen elkaar slechts beperkt aan qua branche en bezoekdoel. In overleg met ondernemers én eigenaren kunnen op langere termijn de mogelijkheden voor verplaatsing naar het Oude Dorp worden verkend. Bestaande ondernemers mogen overigens blijven zitten.
- **De Zeeheldenwijk**: krijgt een eigen boodschappencluster met één supermarkt en aanvullende voorzieningen. Voor andere vormen van detailhandel, zoals op het bedrijventerrein en internetwinkels gelden grotendeels de bestaande regelingen. Voor onderschikte detailhandel is een aanvullende regeling opgenomen.

Distributieve uitbreidingsruimte supermarkten

In bijlage 1 is een dpo-benadering opgesteld voor verschillende detailhandelsgroepen. Dat is een modelmatige benadering van vraag en aanbod. Daaruit blijkt dat er nu en in de toekomst voldoende omzet te behalen is voor het dagelijks winkelaanbod en meer specifiek de supermarkten. Op dit moment functioneren de supermarkten op Urk ruim boven gemiddeld (circa 23%). Er is nu een distributieve uitbreidingsruimte van circa 1.100 m² wvo. Richting 2035 neemt de omzet en daardoor de uitbreidingsruimte toe door de groei van het aantal inwoners. In 2035 bedraagt de uitbreidingsruimte circa 2.100 m² wvo. Een uitbreiding van het aanbod is te motiveren.

Uitvoering

Uitvoering van het Programma is alleen mogelijk in goede samenwerking tussen de gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren. De samenwerking is op orde en de betrokkenheid is groot. Verschillende centra kunnen een renovatie gebruiken. Daarvoor staan zowel gemeente als marktpartijen aan de lat. Het is aan gemeente om de beleidslijnen waar nodig te borgen in de planologie.

Voornaamste verschillen met voorgaande beleidskaders

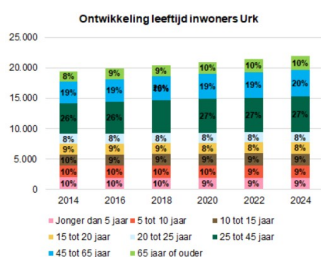
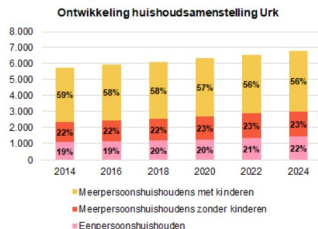
- **Supermarktprogramma Zeeheldenwijk:** zowel het detailhandelsbeleid uit 2016 en het Ontwikkelkader Supermarkten (2019) voorzagen een boodschappenvoorziening met supermarktaanbod in de Zeeheldenwijk. Het Ontwikkelkader Supermarkten 2019, voorzagen in de Zeeheldenwijk op termijn **2 supermarkten**. Te weten de verplaatsing Aldi Urkerhard en een nieuwe servicegerichte supermarkt. Voorliggend programma stelt dat **1 supermarkt** passend is voor de Zeeheldenwijk. BRO adviseert dat 2 supermarkten er één te veel is gelet op het aantal inwoners van de Zeeheldenwijk en de ongewenste effecten op andere centra. Een meer servicegerichte supermarkt heeft dan de voorkeur vanwege de betere verzorgingsfunctie van de Zeeheldenwijk.
- **Urkerhard:** gemeente verkent opnieuw de mogelijkheden voor een uitbreiding van de discounter in het Urkerhard.
- **Marktruimte:** het Ontwikkelkader Supermarkten 2019, hield vrij strikt vast aan de distributieve uitbreidingsruimte voor supermarkten. Hoewel de distributieve uitbreidingsruimte een goede indicatie geeft hoe de markt functioneert, is het niet alles bepalend. Het is ook geen harde norm. Kwalitatieve overwegingen bij supermarktplannen zijn net zo belangrijk.

3 Analyse

3.1 Demografie

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de analyse. Enkele onderdelen zijn toegelicht in de bijlagen.

Op 1 januari 2025 kende Urk een inwonertal van 22.172 inwoners. De komende jaren gaat dit inwonertal toenemen. Naar verwachting kent de gemeente in 2035 een inwonertal van circa. 25.929 inwoners (3). De afgelopen jaren is de Oranjewijk op Urk ontwikkeld. De komende jaren wordt de Zeeheldenwijk ontwikkeld ten zuidoosten van Urk (het aantal woningen in het bestemmingsplan is 1.650 met een wijzigingsbevoegdheid tot 1.775). De bevolkingsprognose houdt rekening met de verschuiving van de demografische samenstelling. Momenteel kent Urk relatief veel huishoudens met kinderen. Vergelijkbaar met de rest van Nederland zal het aantal ouderen in verhouding toenemen, evenals het aantal eenpersoonshuishoudens. Daarnaast kent Urk een bijzondere bevolkingsopbouw. Nagenoeg de helft van de inwoners is jonger dan 25 jaar. Daarnaast kent Urk ook grotere gemiddelde huishoudens. Het landelijke gemiddelde ligt op 2,14 personen per huishouden. Op Urk is het gemiddelde 3,22.



3. Deze prognoses zijn afkomstig van de provincie Flevoland (bevolkingsprognose 2022-2050).

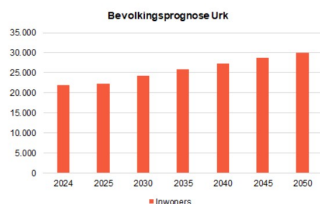
3.2 Doelgroepen

Er is een doelgroepen-analyse gemaakt. Dit geeft 'globaal' inzicht in het type mensen dat ergens woont. Voor de doelgroepen-analyse is gebruik gemaakt van Whize (4). De verschillende leefstijlen zijn in bijlage 4 toegelicht. Voor Urk valt het volgende op:

- Het meest voorkomende segment op Urk is segment F, Gewoon Gemiddeld. Zij hebben vaak kinderen, wonen in een koophuis en beide ouders werken. Het segment heeft een lichte voorkeur voor supermarkten waarbij prijs een belangrijk onderdeel is. Ook is het segment redelijk online georiënteerd.
- Het tweede meest voorkomende segment is I, Plannen Rennen. Zij lijken op gewoon gemiddeld, maar hebben meer inkomen. Kenmerken zijn: kinderen, tweeverdieners en een koopwoning. Deze

doelgroep gaat vaker naar supermarkten waar prijs een mindere rol speelt. Dit segment is ook online georiënteerd.

- Het derde meest voorkomende segment is segment G, Gezellige Emptynesters. Zij staan vol in het leven en hebben geen vaste verplichtingen meer. Ze passen soms op de kleinkinderen en hebben veel vrije tijd. Deze doelgroep heeft een duidelijke voorkeur voor een moderne supermarkt, maar gaat vaak naar de meest dichtstbijzijnde.

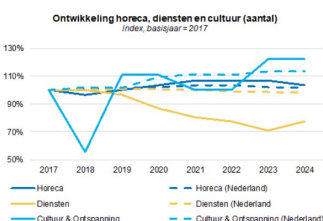
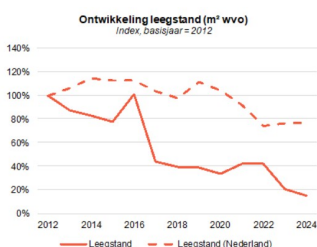
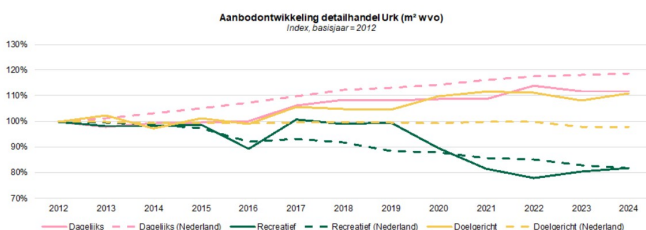


4. Whize classificeert huishoudens in segmenten op basis van meerdere openbare databronnen. Vervolgens worden de voorkeuren en levensstijlen van deze segmenten aan de hand van enquêtes getoetst.

3.3 Aanbod en leegstand gemeente Urk

De figuren tonen de ontwikkeling van het winkelaanbod sinds 2012, de overige voorzieningen en de leegstand. Dit is afgezet tegen de Nederlands gemiddelde ontwikkeling. Hieruit blijkt het volgende:

- **Dagelijks aanbod (boodschappen)** neemt toe. Dit komt vooral door de schaalvergroting van de supermarkten en dat sluit aan op Nederlandse trends en ontwikkelingen. Het aantal levensmiddelen-speciaalzaken op Urk is stabiel, terwijl dit in Nederland juist afneemt. Dat past bij de bourgondische leefstijl van Urk.
- **Het recreatieve winkelaanbod** (zoals mode en schoenen) krimpt en volgt daarin grotendeels de Nederlandse trend (meer online-besteding).
- **Het doelgericht winkelaanbod** (zoals doe-het-zelf, woninginrichting, tuincentra etc.) blijft redelijk op peil. Deze branches hebben minder last van (online) en profiteren van de aantrekkende economie en de woningbouw op Urk.
- **Horeca** aanbod is qua aantal zaken redelijk stabiel. Het gaat hierbij niet om grote schommelingen.
- **Het aantal commerciële dienstverleners neemt af.** Met name makelaardijen, banken, en overige ambachten. Het aantal kappers is daarentegen toegenomen.
- Leegstand neemt af en dat gaat tegen de Nederlandse trend in. Dat is een indicatie dat het voorzieningenaanbod goed functioneert op Urk. Ook krijgt de leegstand een andere functie/invulling, bijvoorbeeld wonen.



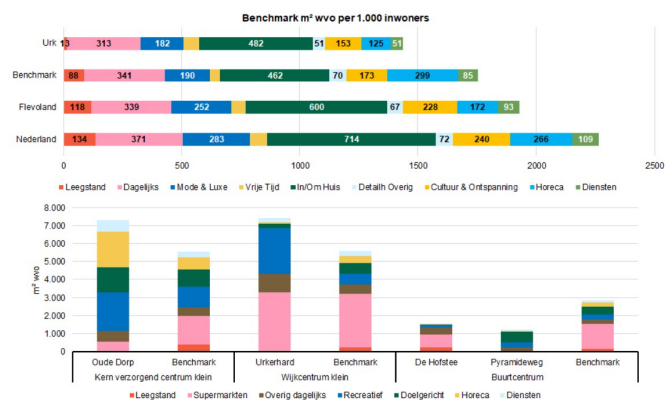
3.4 Benchmark en uitgangspositie centra

In de bovenste figuur is gemeente Urk vergeleken met gemeenten die ongeveer een vergelijkbaar voorzieningenaanbod hebben als Urk (5), Provincie Flevoland en Nederland. De figuur geeft inzicht in het winkeloppervlak. Hieruit blijkt het volgende:

- De inwoners van Urk hebben gemiddeld minder m² wvo dan inwoners van de benchmark, Flevoland en Nederland.
- Het dagelijks aanbod is wat kleiner dan gemiddeld. Dat komt vermoedelijk door enkele kleine supermarkten. Qua aantal winkels ligt dit redelijk gelijk met de soortgelijke gemeenten.
- Het overige winkelaanbod ligt redelijk in lijn met de benchmark. Er zijn geen wezenlijke verschillen.
- Het aanbod aan horeca is echter wel wezenlijk kleiner dan gemiddeld op Urk.
- Urk kent zeer weinig leegstand per 1.000 inwoners in vergelijking met de benchmark, Flevoland en Nederland.

In de onderste figuur is het voorzieningenaanbod per winkelcentrum vergeleken met vergelijkbare centra (6). Uit de figuur blijkt:

- Het Oude Dorp en het Urkerhard zijn qua omvang nagenoeg even groot. Het Oude Dorp heeft een profiel dat meer ligt op recreatie en verblijven en minder op boodschappen doen.
- Het Urkerhard en de andere centra hebben vooral een profiel gericht op functioneel boodschappen doen. Het Urkerhard is groter dan gemiddeld en heeft een kernverzorgende functie.
- De buurtcentra op Urk zijn relatief klein.



5. De volgende gemeenten zijn meegenomen in de benchmark: Voorschoten, Kaag en Braassem, Drechterland, Reusel-De Mierden, Hilvarenbeek, Gulpen-Wittern, Laren, Reimerswaal, Borsele en Hattem.

6. Zo is het Urkerhard bijvoorbeeld vergeleken met alle andere kleine wijkwinkelcentra.

3.5 Winkelgebied- en supermarktstructuur Urk

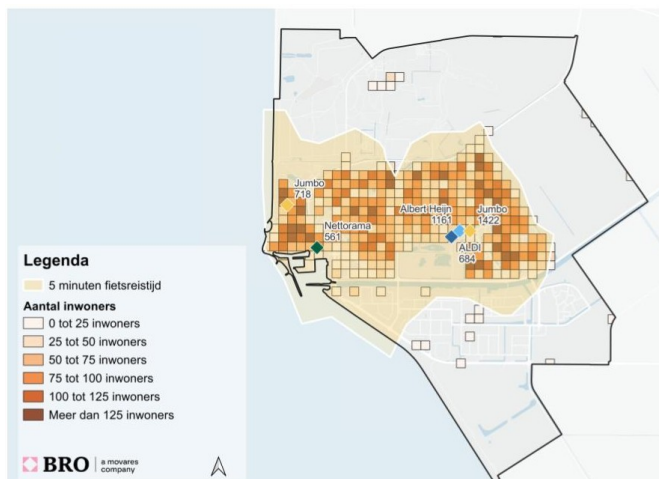
Goed functionerende supermarkten liggen op Urk aan de basis van het overige voorzieningenaanbod. Toekomstbestendige supermarkten moeten een moderne omvang hebben, passend bij het verzorgingsgebied en het profiel van de winkel. Ook bereikbaarheid en parkeren zijn belangrijk. Puur gekeken naar de omvang van de supermarkten valt het volgende op:

- Enkele supermarkten zijn klein (Nettorama, Jumbo Hofstee en Aldi Urkerhard).
- Met de wisseling van Boni naar Nettorama ligt het discountsegment redelijk op peil met Nederlandse gemiddelden (Locatus Retailverkenner 2025). Een verhoudingsgewijs wat groter discountsegment is te motiveren, gelet op inkomens, leefstijlen en de enquêteresultaten.
- Winkelcentrum Urkerhard is het zwaartepunt van het dagelijkse aanbod.

Supermarkten voorzien in de eerste levensbehoeften. Daarom is nabijheid belangrijk, idealiter op loop- en fietsafstand. In de figuur is de reikwijdte van het bestaande supermarktaanbod weergegeven ten opzichte van inwoners. De volgende zaken vallen op:

- Alle inwoners op Urk hebben momenteel binnen acceptabele reistijd toegang tot een supermarkt (binnen 5 minuten met de fiets). Ook is de loopafstand goed.
- Voor de nieuwe Zeeheldenwijk geldt dit echter niet. Dat is een indicatie dat daar een passend niveau van voorzieningen nodig is.

In bijlage 1 is een dpo-benadering opgesteld voor verschillende detailhandelsgroepen. Dat is een modelmatige benadering van vraag en aanbod. Daaruit blijkt dat er nu en in de toekomst voldoende omzet te behalen is voor het dagelijks winkelaanbod en meer specifiek de supermarkten. Er is nu een distributieve uitbreidingsruimte van circa 1.100 m² wvo. Richting 2035 neemt de omzet en de vloerproductiviteit toe door de groei van het aantal inwoners. In 2035 bedraagt de uitbreidingsruimte circa 2.100 m² wvo. Een uitbreiding van het aanbod is te motiveren.



Figuur 1: Supermarkten in de gemeente Urk

4 Participatie

4.1 Bewoners

Voor het opstellen van het Programma is er geparticipeerd met verschillende belanghebbenden. Dit hoofdstuk gaat daarop in.

Het resultaat van de bewonersenquête en de beide klankbordsessies met bewoners bieden inzicht in de meningen en behoeften van de bewoners op Urk. De belangrijkste conclusies volgen hieronder. In bijlage 2 staat een uitwerking van de enquête en in bijlage 3 een samenvatting van de beide klankbordsessies.

Kwaliteit winkelaanbod over het algemeen goed

Gemiddeld wordt het winkelaanbod op Urk beoordeeld met een 6,8. De respondenten benoemen dat Urk een breed winkelaanbod heeft, met basisvoorzieningen zoals supermarkten, slagers, en kledingwinkels. Echter, is er behoefte aan meer diversiteit, vooral met goedkopere winkels (zoals Action, Wibbra, en Lidl). Ook is er vraag naar goedkopere winkels in het schoenensegment en sportsegment.

Bereikbaarheid en parkeren probleem Oude Dorp

Het Oude Dorp wordt goed beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit zoals sfeer, uitstraling en aanwezigheid van groen. De bereikbaarheid en parkeerproblematiek worden vaak negatief benoemd door de respondenten. Ook de wens om het winkelaanbod uit te breiden in het Oude Dorp wordt vaak benoemd. De Klifweg kent te weinig aanbod en is niet goed ingericht. Het Oude Dorp moet een rode loper worden voor iedereen die Urk bezoekt, hierbij horen ook recreatieve functies zoals horeca.

De Nettorama is belangrijk thema

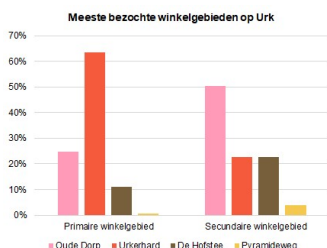
De verplaatsing van uitbreiding van Nettorama wordt zeer veel benoemd door de respondenten. Zij geven aan dat Nettorama een fijne winkel is, maar noemen ook de beperkte parkeergelegenheid, bereikbaarheid en onveilige verkeerssituaties. De bewoners pleiten dan ook voor een verplaatsing van de Nettorama.

Urkerhard als voornaamste centrum

Het Urkerhard wordt veelvuldig bezocht voor de dagelijkse aankopen. De uitstraling en sfeer van het winkelgebied kunnen wel aanzienlijk worden verbeterd (denk aan nieuwe bestrating of groenperkjes). Ook de toevoeging van horeca is wenselijk volgens de respondenten.

Dagelijks aanbod zeeheldenwijk wenselijk

In de enquête is er gevraagd wat voor voorzieningen wenselijk zouden zijn in de Zeeheldenwijk. Vaak wordt een boodschappenvoorziening genoemd (zoals een supermarkt of versmarkt). Ook wordt Action vaak genoemd. Het toevoegen van horeca is ook wenselijk (denk aan een afhaalzaak of snackbar).



4.2 Ondernemers

Er zijn twee klankbordsessies gehouden met ondernemers. Er waren ondernemers van verschillende branches en winkelgebieden. Doel van de eerste sessie was om een vertegenwoordiging van de ondernemers op Urk mee te nemen in het proces van het nieuwe Programma Detailhandel. Ook zijn meningen van de ondernemers gepeild door hen stellingen voor te leggen (zie figuren). In de tweede sessie zijn de conceptbeleidslijnen met hen besproken (zie ook bijlage 3).

Versterken Oude Dorp en verscheidenheid winkels

Dit zijn de twee aspecten waarvan de ondernemers aangeven waar het in het Programma om moet gaan. Het Oude Dorp is zeer populair onder de Urkers, maar kent problemen met de bereikbaarheid en parkeergelegenheid. Dit treft ook de zittende ondernemers. Het Oude Dorp moet aantrekkelijker worden voor de Urker, de bezoekers en toeristen.

Dagelijkse voorzieningen Zeeheldenwijk wenselijk

Veel ondernemers geven aan dat er een dagelijkse voorziening in de Zeeheldenwijk moet komen. Er komt immers een groot aantal mensen te wonen. Een buurtcentrum is mogelijk wat te groot, gelet op de aantrekkingskracht.

Inzetten op duidelijk profiel per winkelgebied

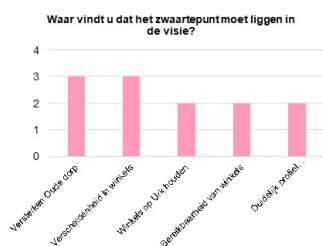
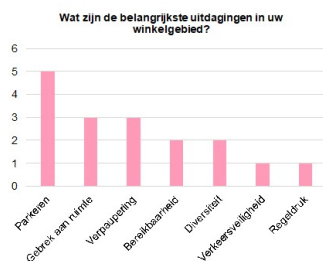
Ieder winkelgebied op Urk kent haar kwaliteiten, maar ook haar zwaktes. Door in te zetten op een duidelijk profiel (qua winkels, type voorzieningen, branchering) kunnen de zwaktes per winkelgebied worden verminderd. Ook ontstaat er verschil tussen de winkelgebieden. Dit levert specifiek bezoek op waardoor het winkelcentrum meer perspectief krijgt. Dit is een belangrijk punt volgens de ondernemers.

Verplaatsing Nettorama

De Nettorama speelt ook een belangrijke rol voor ondernemers in het Oude Dorp. De Nettorama is een grote trekker, maar zorgt ook voor veel drukte. Dit zorgt op zijn beurt weer voor veel parkeeroverlast en een onveilige verkeerssituatie. Verplaatsing van de Nettorama naar de Lemsterhoek is een optie, maar er zijn uitdagingen qua infrastructuur en parkeergelegenheid.

4.3 Overige participatie

Ook zijn er diverse sleutelgesprekken gevoerd met relevante marktpartijen. Er is met een vertegenwoordiging gesproken van alle winkelcentra. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met verschillende vastgoedeigenaren en er is een gesprek geweest met een vertegenwoordiging van de supermarkten op Urk. Op 12 september 2024 en 17 april 2025 zijn er raadsinformatiesessies georganiseerd.



5 Trends

5.1 Trends detailhandel

In dit hoofdstuk staan de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de detailhandel. De landelijke trends zijn vertaald naar de situatie op Urk.

Boodschappen doen

De trends in de figuur gelden veelal ook voor Urk, waarbij wel geldt dat Urk uniek is. Specifieke accenten zijn:

- De bevolkingsgroei zorgt voor meer besteding. Zowel supermarkten als versspecialzaken profiteren daarvan. Urk heeft een gemiddeld jonge bevolking en grote huishoudens. De dpo-benaderingen (zie bijlage 1) worden opgesteld o.b.v. totaalaantal inwoners. Daarin zijn de grote gezinnen indirect meegerekend, want iedere inwoner telt mee.
- Gemak en efficiëntie wordt voor de consument steeds belangrijker. Als dit niet op orde is, kiest de consument voor een alternatieve supermarkt waar gemak en efficiëntie wel op orde is. Randvoorwaarden uit zich in het volgende.
- **Maatvoering:** uit de analyse blijkt dat enkele supermarkten qua maatvoering klein zijn.
- **Bereikbaarheid:** over het algemeen zijn supermarkten redelijk tot goed bereikbaar met verschillende vervoersmiddelen.
- **Parkeermogelijkheden:** in de toekomst blijven goede en ruime parkeermogelijkheden met de auto belangrijk. Gratis parkeren is belangrijk voor boodschappen. De supermarkt in het Oude Dorp en de Hofstee hebben geen optimale parkeersituatie.
- Op Urk is de opgave om de boodschappenstructuur te versterken.
- De supermarktstructuur is relatief eenzijdig op Urk. Het merendeel van de supermarkten behoort tot het segment 'service'. Er is slechts één (relatief kleine) discounter gevestigd op Urk.
- Anno 2025, zwakt de trend van schaalvergroting in supermarktland wat af. Nieuwe reguliere supermarkten hebben doorgaans een omvang vanaf 1.000 m² wvo en groter. Maar niet iedere supermarkt hoeft altijd groter. Dat is afhankelijk van de omzetspotentie.
- Hoewel versterking nodig is, is ook zorgvuldigheid geboden. Het laatste jaar daalt de volumeomzet bij supermarkten, omdat consumenten minder uitgeven. Ook de invloed van online blijft onzeker.



Figuur 2: Trends in boodschappen doen

Recreatief bezocht winkelaanbod

De algemene trends (zie figuur 3) zijn ook van toepassing op Urk en het volgende is relevant:

- Op Urk is het recreatief winkelaanbod (mode, schoenen etc.) vooral aanwezig in het Oude Dorp en het Urkerhard. In het Oude Dorp zijn vooral wat kleinere en vaker zelfstandige winkels, in het Urkerhard zijn vaker wat grotere ketens aanwezig, die goed aansluiten op het boodschappen-aanbod (zoals Hema, Shoeby, Zeeman etc.).
- Voor Urk is de opgave om het recreatieve aanbod te behouden, maar toch zullen het Oude Dorp en het Urkerhard mogelijk wat verkleuren. Het recreatief winkelaanbod zal mogelijk wat afnemen, daarvoor in de plaats komen tal van andere functies, zoals horeca, dienstverlening en vermaaksfuncties. Dat zijn veel voorkomende ontwikkelingen in Nederland.

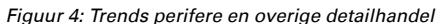


Figuur 3: Trends in recreatief winkelen

Doelgericht bezocht winkelaanbod

De algemene trends (zie figuur 4) zijn ook van toepassing op Urk en het volgende is relevant:

- Het doelgerichte winkelaanbod is met name de artikelgroep 'in en om huis' (o.a. doe-het-zelf, woninginrichting, tuinartikelen). Er zitten zowel kleinere winkels in de centra, als grotere winkels op het bedrijventerrein (zoals de bouwmarkten).
- Het doelgerichte aanbod op Urk is vooral lokaal verzorgend en heeft een prima uitgangspositie. De woningbouw en bevolkingsgroei zorgt voor extra besteding.
- Op Urk zitten de grotere doelgerichte winkels op het bedrijventerrein. Er is echter weinig sprake van concentratie, waardoor combi-natiebezoek beperkt is.



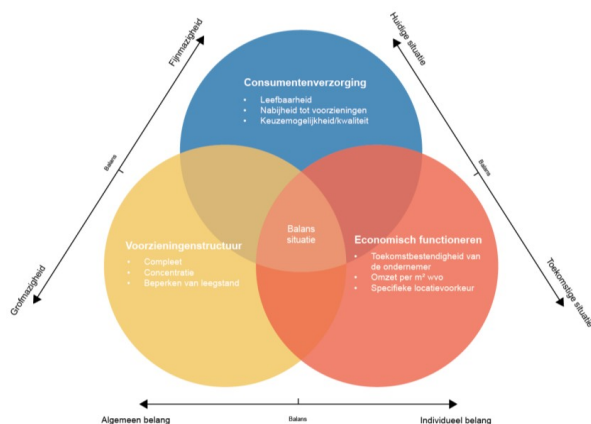
6.1 Leidende principes Programma Detailhandel

Het Programma Detailhandel stuurt op drie leidende principes. Te veel nadruk op het ene principe, kan leiden tot een conflict met een ander principe. Uitgangspunt van het Programma is daarom het streven naar een goede balans tussen de principes:

2. Voorzieningenstructuur: dit bepaalt de keuzemogelijkheden, diversiteit, kwaliteit en compleetheit van het aanbod. Dit is idealiter geconcentreerd in voorzieningencentra, zodat voorzieningen van elkaars aantrekkingskracht profiteren via combinatiebezoek en leegstand wordt voorkomen.

Naast de hoofddoelen zijn er nog drie andere dimensies waar we rekening mee houden:

- Gemeentebld 2025 nr. 468965 29 oktober 2025**



Figuur 5: Balans tussen leidende principes, belangen en overwegingen

Beleidsfocus Programma Detailhandel Urk

Het doel van voorliggend stuk is dat op basis van de algemene doelen uitgangspunten en kaders worden gesteld voor de toekomstige winkelstructuur en de verschillende winkelcentra op Urk. Vervolgens is het aan marktpartijen om dit te realiseren. De algemene uitgangspunten zijn:

1. Focus op een goede consumentenverzorging en leefbaarheid in alle wijken met door te voorzien in toekomstbestendig boodschappen-aanbod dicht bij (nieuwe) inwoners. Daarvoor is een modernisering en/of relocatie van supermarkten nodig. Het beleid biedt hiervoor ruimte, mits dit geen afbreuk doet aan de vitale winkelstructuur.
2. Focus op de vitale winkelstructuur met een helder profiel en goede uitgangssituatie van de verschillende centra.
3. Aandacht voor de uitgangssituatie van structuurbepalende individuele ondernemers, maar ondergeschikt aan de algemene doelen (1 en 2).

6.2 Algemene beleidsdoelen detailhandel

Navolgend beschrijven we de algemene doelen van het Programma Detailhandel. Deze gelden min of meer voor alle centrumgebieden van Urk. Het volgende hoofdstuk beschrijft de specifieke beleidsdoelen per Urker centrum.

Concentratie van detailhandel

- Nieuwe reguliere supermarkten of andere nieuwe reguliere detailhandel buiten concentratiegebieden op solitaire plekken is niet wenselijk. Dit heeft geen meerwaarde en kan leiden tot onwenselijke effecten. Bestaande solitaire detailhandel mag uiteraard blijven zitten, maar indien wenselijk wordt verplaatsing naar een winkelgebied verkend.
- Wel zijn er onder voorwaarden ontwikkelmogelijkheden voor super-marktaanbod in de Zeeheldenwijk en op Lemsterhoek, mits dit geen afbreuk doet aan de 3 focuspunten. Dit onderwerp is nader uitgewerkt in het volgende hoofdstuk.
- Nieuw recreatief winkelaanbod is vooral voorzien in het Oude Dorp en het Urkerhard. Doelgericht winkelaanbod is eveneens voorzien in de reguliere centra, mits ruimtelijk inpasbaar. Zo niet, dan is onder voorwaarden ook vestiging op het bedrijventerrein mogelijk (zie par 9.3).

Innovatie en vernieuwing

Met name supermarkten zijn zeer dynamisch en hebben een hoge investeringskracht en bereidheid. Dat bepaalt mede het perspectief van de verschillende Urker centra. De gemeente Urk is in principe positief t.a.v. vernieuwing van bestaande spelers, mits dit geen afbreuk doet aan de algemene focus en de ambities van de verschillende centra. Dit geldt ook voor andere winkels in de beleidsmatig aangewezen winkelcentra.

Compacte, complete en vitale centra

- Inzetten op compacte centra met een aaneengesloten 'open' plint aan publieksvoorzieningen bedoeld zonder 'gesloten' onderbrekingen. Doel is om combinatiebezoek te stimuleren. Een korte (loop)afstand, een goede zichtrelatie en branchering dragen hieraan bij.
- In de herontwikkeling van het Oude Dorp en het Urkerhard is dit belangrijk. Uitgangspunt is een optimale 'doorstroming met loop'.
- De centra moeten compleet en aantrekkelijk zijn. De mate van compleetheid hangt samen met het profiel van het centrumgebied en de verzorgingsfunctie.
- De centra van Urk hebben allen een rol als boodschappencentrum. Het accent ligt op winkels in de dagelijkse sector, met supermarkten als basis. Beperkt niet-dagelijks winkelaanbod en andere functies (diensten en horeca) zijn denkbaar, mits dit aansluit op het koopmotief boodschappen doen.
- Het Oude Dorp en het Urkerhard hebben naast boodschappen, ook een profiel als verblijfscentrum met recreatief winkelaanbod en horeca.
- Randvoorwaarden: centra moeten comfortabel en aantrekkelijk zijn voor alle doelgroepen. Denk aan goede parkeervoorzieningen, maar ook een goede uitstraling, duidelijkere entrees, rust-/verblijfsplekken, meer groen en beleving en behoud van een drempelvrije openbare ruimte voor mensen die minder mobiel zijn.
- Het behoud van kwaliteit en variatie. De voorzieningen van de Urker centra zijn van goede kwaliteit. In veel soortgelijke centra elders in Nederland zien we echter dat de functiemix doorslaat met veel laagwaardige horeca en dienstverleners. Vooral horeca heeft veelal andere openingstijden dan winkels waardoor er weinig wisselwerking is. Dat komt centra niet ten goede.

Saneren ongewenste (onbenutte) plancapaciteit

Ongewenste reguliere detailhandelsontwikkelingen buiten de centra ondermijnen vitale centra. Die winkels kunnen immers beter in de centra zitten. Daarom is het nodig om ongewenste onbenutte plancapaciteit te saneren. Het gaat hier om locaties waar detailhandel planologisch is toegestaan, maar niet aanwezig is. Bestaande winkels worden niet gesaneerd (zie ook hoofdstuk uitvoering).

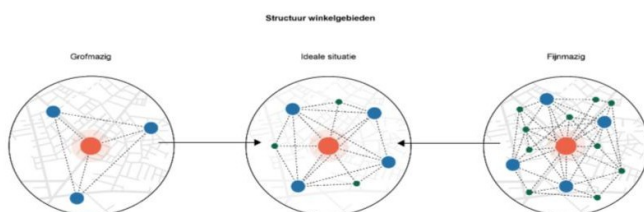
Weekmarkt

Elke zaterdagochtend is er warenmarkt op het parkeerterrein van het Urkerhard. De samenwerking tussen de winkeliers en de marktkooplui is prima. Warenmarkten staan in Nederland onder druk. De meerwaarde en de wisselwerking met de winkelgebieden hangt grotendeels af van de samenstelling en sterkte van de warenmarkt. Op Urk is er goed contact tussen de warenmarkt en de ondernemers in het Urkerhard. Dat is positief.

Overige vormen van detailhandel

Voor enkele andere vormen van detailhandel geldt het volgende:

- **Blurring** is vermenging van detailhandel met een andere functie zoals horeca. Dit is toegestaan mits aan de voorwaarden van de Alcoholverwet kan worden voldaan.
- **Branchevervaging** is toegestaan binnen concentratiegebieden en binnen het profiel c.q. de branchering van het gebied.
- **Boerderij- en landwinkels** zijn onder voorwaarden mogelijk, mits dit kleinschalig is, gericht is op lokale streek- en seizoensproducten en bijdraagt aan de lokale leefbaarheid en het ondernemerschap in het landelijk gebied (maximaal 100 m² vvo).
- **Ondergeschikte detailhandel en horeca** op trafficlocaties, zoals bij een tankstation, is toegestaan, mits dit kleinschalig is (maximaal 100 m² vvo) en het assortiment gericht is op de doelgroep van de trafficlocatie.



Figuur 6: Modelmatige weergave van te grofmazige en te fijnmazige voorzieningenstructuur

7 Visie op Urker centra

7.1 Visie op de Urker voorzieningenstructuur

Hierin is aandacht voor zowel de huidige als toekomstige structuur per centrum en de ontwikkelingsgebieden. Ook gaan we in perifere detailhandel op het bedrijventerrein.

Het gaat goed met de Urker detailhandel! De verschillende centra worden goed gewaardeerd, kennen relatief weinig leegstand en er komen per saldo meer bestedingen Urk binnen, dan er wegvloeien naar elders. De verwachte bevolkingsgroei zorgt daarbij voor extra besteding en dat schept marktmogelijkheden voor bestaande én nieuwe ondernemers in tal van branches. Tegelijkertijd staan echter de marges onder druk door oplopende kosten, online-besteding of personeelstekorten. Het algemene devies van voorliggende visie en de centra is dan ook: Behouden wat sterk is.

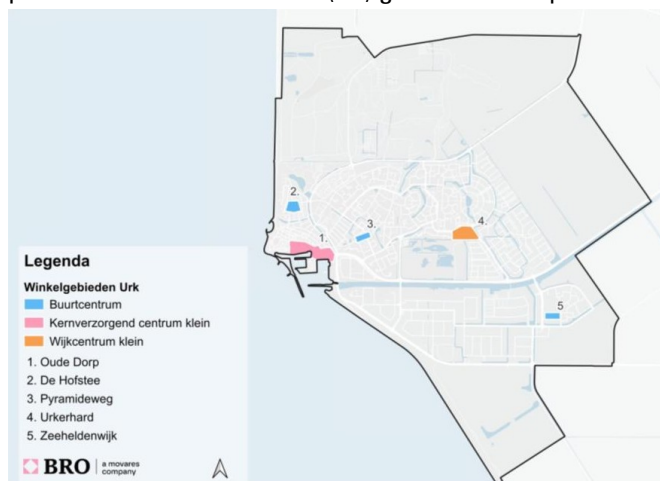
Er spelen verschillende grotere opgaven in de Urker detailhandel die van invloed zijn op de Urker centra. De hiërarchische structuur is als volgt:

- **Het Oude Dorp** is het kernverzorgende centrum van Urk. Het is qua profiel en bezoekgedrag een 'atypisch' centrum. Het Oude Dorp heeft verhoudingsgewijs een sterk profiel als recreatief verblijfscentrum, met recreatief bezochte winkels en horeca. Dat komt vooral door de uniciteit als historisch visserseiland, de haven én het toerisme. Het centrum heeft daarentegen een minder sterk profiel als functioneel boodschappen centrum.
- **Urkerhard** is een wijkwinkelcentrum maar heeft eveneens een kern-verzorgende functie. Dit profiel is eigenlijk tegenovergesteld aan het Oude Dorp. Het centrum heeft vooral een boodschappenprofiel en veel minder een recreatief verblijfsprofiel. Het is een boodschappen-plus centrum, met een sterk boodschappen-profiel als basis en aanvullend (de plus) recreatief bezochte winkels en horeca.
- **Hofstee** is een compleet buurtcentrum met een profiel dat volledig is gericht op functioneel boodschappen doen.
- **Pyramideweg** heeft geen duidelijk profiel, vanwege de verscheidenheid aan verschillende typen winkels en voorzieningen en is vanuit de consumentenverzorging niet essentieel in de structuur.
- **De Zeeheldenwijk**: krijgt een eigen boodschappencluster met supermarkt en wordt een buurtcentrum.

Het profiel van centra

- Centra met een **boodschappenprofiel**: zijn vooral functioneel. Dat betekent winkels en supermarkten nabij de goede en (gratis) parkeergelegenheden. Het draait om snelheid en gemak.
- Centra met aanvullend **recreatief verblijfsprofiel**: zijn ook aantrekkelijk. Dat betekent dat recreatief bezochte winkels, aangevuld met tennishoreca. Er is meer ruimte voor langzaam verkeer, groen, promenades en banijps.
- Wijkcentra: (zoals het Urkerhard) hebben vooral een wijk- of kernverzorgende functie. Zij hebben idealiter 2 of meer reguliere supermarkten.
- Buurtcentra: zijn een maat kleiner dan wijkcentra en verzorgen de eigen buurt. Voor Urk is één reguliere supermarkt per centrum passend. Zo blijft de hiërarchische structuur behouden.

In centra zoals het Oude Dorp en het Urkerhard zijn beide profielen belangrijk. Dat vraagt om een functionele inpassing van de supermarkten en andere boodschappenwinkels nabij de parkeerplaatsen én de andere voorzieningen nabij de verblijfsgebieden (pleinen, parken kades etc.). Uiteraard sluiten beide profielen elkaar niet uit. Par (7.3) gaat nader in op de verschillende centra.



Figuur 7: Winkelgebieden in Urk

7.2 Visie op de Urker supermarktstructuur

Supermarkten zijn belangrijk want zij voorzien in de eerste levensbehoeften en zijn belangrijke trekkers van de Urker voorzieningencentra. De (toekomstige) supermarktstructuur hangt daarom samen met de

voorzieningenstructuur en het perspectief van de verschillende winkelcentra. Er is een wezenlijke distributieve uitbreidingsruimte berekend (zie bijlage 1). Tezamen met de andere positieve signalen is dat een indicatie dat er een wezenlijk supermarktprogramma kan worden toegevoegd zonder dat er verdringing van andere supermarkten wordt verwacht. Er zijn 4 supermarktontwikkelingen relevant voor Urk:

1. **De Nettorama-supermarkt** in het Oude Dorp is te klein en heeft knelpunten qua bevoorrading, verkeersafwikkeling en bereikbaarheid. Een reguliere supermarkt op deze locatie is daarom niet gewenst. De gemeente zal planologisch voorkomen dat zich een nieuwe supermarkt op de locatie kan vestigen. Wel blijven er mogelijkheden voor kleinere versmarktconcepten met een maximale omvang van 550 m² bvo en qua laden en lossen passend bij o.a. de nog in te stellen venstertijden en maximale omvang van de vrachtwagens.

2. **Lemsterhoek & Klifweggebied.** De Nettorama-supermarkt zoekt al jaren naar een geschikte plek. Een verplaatsing naar de Lemsterhoek is het uitgangspunt van voorliggend beleid, omdat een volwaardige supermarkt in het centrum van het oude dorp ruimtelijk niet inpasbaar is. Voorliggend beleid en de dopenaderingen gaan uit van een termijn van 10 jaar (7). Bij de herontwikkeling van het Klifweggebied zal de marktsituatie opnieuw worden bekeken.

3. **Programma Zeeheldenwijk.** Dit is een nieuwe woonwijk met een enigszins afgescheiden ligging t.o.v. de rest van Urk. Op termijn wonen er circa 5.000 à 6.000 inwoners. Vanuit een goede consumentenverzorging en nabijheid van voorzieningen is het wenselijk dat de Zeeheldenwijk een eigen aantrekkelijke boodschappenvoorziening krijgt die past bij het groeiende consumentendraagvlak. We kiezen voor één **volwaardige supermarkt** met aanvullende voorzieningen, daarvoor is één gebouw voorzien met circa 5 units en een gezamenlijk maximum metrage van 1.000 m². Zo ontstaat een klein buurtcentrum. Gelet op de snelle groei van de Zeeheldenwijk is het niet nodig te wachten met de realisatie tot de wijk is voltooid. In het Ontwikkelkader supermarkten (2019) is aangegeven dat er twee supermarkten kunnen komen (te weten de verplaatsing van Aldi Urkerhard) én vanaf 2030 à 2035 na voltooiing van de Zeeheldenwijk, een service-supermarkt. De nieuwe beleidslijn is dat 2 supermarkten in de Zeeheldenwijk er één te veel is gelet op het aantal inwoners van de Zeeheldenwijk en de mogelijke effecten op andere centra (8).

4. **Invulling Zeeheldenwijk:** het voorgaande supermarktbeleid voorzag de verplaatsing van discounter Aldi uit het Urkerhard naar de Zeeheldenwijk. Dat heeft ruimtelijke voor- en nadelen: het voordeel is dat er minder supermarktmeters worden toegevoegd, waardoor omzeteffecten op de Urker supermarkten kleiner zijn, dan wanneer er een nieuwe supermarkt bij komt op Urk. Ook wordt het knelpunt van de kleine Aldi opgelost. Ruimtelijke nadelen zijn dat het Urkerhard de complementaire supermarkt verliest, die veel bezoekers aan het Urkerhard bindt. Ook heeft een discounter een mindere buurtverzorgende functie dan een service-gerichte supermarkt.

Ook is het juridisch-planologisch niet realistisch dat gemeente Urk voorsorteert op Aldi bij de gronduitgifte van de Zeeheldenwijk (zie ook Didam-arrest hoofdstuk uitvoering). Voor de Aldi wordt gezocht naar een mogelijkheid om de bestaande winkel in het Urkerhard te vergroten.

7. *Dat is gangbaar in dergelijk onderzoek.*

8. *Het bestemmingsplan voor de Zeeheldenwijk heeft een afwijkingsbevoegdheid voor een 2de supermarkt. Voorliggend beleid stelt dat één reguliere supermarkt volstaat in de Zeeheldenwijk. Het advies is om het planologisch kader, indien nodig, daarop aan te passen.*

7.3 Visie op de Urker centra

Oude Dorp (ook wel Oud Urk)

Het Oude Dorp is het centrum van Urk, met name rondom de Klifweg, maar in het hele Oude Dorp zijn winkels. Deze verspreide bewinkeling zorgt voor het dwalen van inwoners, wat enerzijds charme geeft aan het gebied. Anderzijds is er geen aanéengesloten winkelgebied, waardoor er weinig combinatiebezoek is. De supermarkt in het winkelgebied is gedateerd, te klein en heeft knelpunten qua bevoorrading, verkeersafwikkeling en bereikbaarheid. De supermarkt zou graag verplaatsen. De parkeerroute loopt over de smalle maar drukke Klifweg. Er is een ruime parkeergelegenheid op het haventerrein, maar het parkeren aan de Klifweg is beperkt.

Het perspectief van het centrum is goed, maar er ligt wel een opgave voor een meer geclusterd voorzieningencentrum, waarbij ook de positie als boodschappencentrum relevant is. Het Oude Dorp heeft een profiel dat zowel gericht is op verblijven en recreëren als functioneel winkelen/boodschappen doen. Gemeente werkt aan een visie voor het Oude Dorp waarin het volledige gebied Klifweg e.o. transformeert. Belangrijke pijlers daarvan zijn een compacter voorzieningenfront aan de Klifweg, een betere verblijfs-

kwaliteit, meer groen, meer ruimte voor langzaam verkeer en wat minder ruimte voor de auto. Uitgangspunten van het Programma Detailhandel voor het Oude Dorp zijn:

- Aandacht voor het boodschappenprofiel van het Oude Dorp. Door de verplaatsing van Nettorama komt deze supermarkt net buiten het centrum te liggen. Het is wenselijk dat er voldoende boodschappen-winkels blijven op het Oude Dorp. Het is aan marktpartijen daar invulling aan te geven. Een versmarkt van maximaal 550 m² bvo zou prima passen op het Oude Dorp, mits ruimtelijk inpasbaar en met venstertijden en maximale omvang voor vrachtverkeer.
- Inzetten op een compacter centrumgebied met voorzieningen die elkaar versterken. Het Oude Dorp heeft geen scherp herkenbaar voorzieningenhart. Op zich is dat geen ramp en dat zien we vaker, zoals in historische vestingstadjes. Het echte centrumgebied loopt zo'n beetje van de Klifweg, via de Prins Hendrikstraat naar het westen richting 't Oude Raadhuis. Indien mogelijk kan gemeente samen met marktpartijen inzetten op een compacter centrum (zie uitvoering).
- Parkeren is belangrijk voor centrumgebieden maar heeft wel een relatie met het bezoekgedrag en het profiel van het centrum. Voor het doen van boodschappen en aanvullende behoeften willen consumenten voor de deur (en gratis) parkeren. Voor recreatief bezoek vinden consumenten het vaak niet erg een klein stukje te lopen.
- Inzet op meer verblijfskwaliteit. Vooral de Klifweg e.o. oogt 'stenig' met veel ruimte voor de auto. Meer groen draagt bij aan de verblijfs-kwaliteit en stimuleert de komst van andere voorzieningen zoals horeca met terras.
- Toegankelijkheid: vooral in de zomer komen veel toeristen naar Urk, waaronder ook ouderen. Zij zijn minder goed ter been. In de bestrating en de inrichting van stoepen is hiervoor aandacht nodig.

Visie Het Oude Dorp en transformatie van Klifweggebied e.o.
Gemeente werkt aan een centrumplan. Daarin is aandacht voor het Klifweggebied dat op termijn wordt getransformeerd. Er is ruimte voorzien voor een aangesloten voorzieningsgebied met een hoge verblijfskwaliteit als entree van Oud-Urk. De totale omvang en samenstelling van het voorzieningsprogramma is nog niet bekend.

Het Urkerhard

Het Urkerhard is het grootste winkelcentrum op Urk, met de meeste winkels en ook drie reguliere supermarkten. Het Urkerhard is een planmatig gebouwd wijkwinkelcentrum, maar heeft een verzorgingsfunctie voor heel Urk (en daarbuiten). Het Urkerhard wordt getypeerd als 'boodschappen-plus' centrum. Dat betekent een sterk boodschappenaanbod en als aanvulling (de plus) niet-dagelijkse winkels, horeca en publieksgerichte diensten. De bereikbaarheid is goed en er is voldoende parkeergelegenheid. Het centrum is 'naar binnen gekeerd' wat zorgt voor blinde muren en een onaantrekkelijke uitstraling van buiten. Het centrum heeft meerdere looproutes met in- en uitgangen. Hierdoor is er niet overal voldoende 'loop'. Ook is het centrum 'grijs' en stenig. Wel heeft het centrum een goede uitgangspositie, dat blijkt o.a. uit de beperkte leegstand. De uitgangspunten van het Programma Detailhandel voor het Urkerhard zijn:

- Behoud van het huidige profiel als 'boodschappen-plus' centrum. Bij voorkeur met minimaal 2 reguliere en complementaire supermarkten.
- Verkenning uitbreiding Aldi-supermarkt. Eerder is geprobeerd om Aldi te vergroten, via een uitbouw van het centrum. Dat bleek niet mogelijk, want parkeren bleek een knelpunt. Gemeente onderzoekt dit nu opnieuw via verschillende (nieuwe) scenario's. Ook ontstaat er soms 'schuifruimte' op het moment als er een winkel sluit. Dat kan mogelijkheden bieden voor Aldi.
- Versterken verblijfsklimaat: met relatief eenvoudige ingrepen kan de verblijfskwaliteit sterk verbeteren. Dat geldt zowel voor het parkeerterrein aan de buitenkant (eigendom gemeente) als de doorgangen in het centrum (eigendom VVE). Er is een gezamenlijke aanpak nodig om het centrum vanuit stedenbouwkundig oogpunt te 'openen' naar de omgeving. Terrashoreca kan hierin een rol spelen. Denk ook aan meer groen of bankjes zowel binnen als buiten het centrum. De Vve denkt o.a. na over een overkapping van het centrum, dit biedt eveneens perspectief voor terrashoreca en een hogere verblijfskwaliteit.

Hofstee

De Hofstee staat als boodschappencentrum bekend als hét food/vers plein van Urk. Nagenoeg alle winkels die zich op het Hofplein bevinden zijn actief in voeding. Denk aan een supermarkt, maar ook een poelier, bakker, slager, een delicatessenwinkel, etc. Deze complete combinatie komt steeds minder voor in Nederland en dat maakt de Hofstee steeds meer bijzonder (ook voor toeristen). Er is de afgelopen jaren geïnvesteerd in de winkels rondom het plein, zoals de supermarkt en de delicatessenwinkel. De supermarkt is echter nog steeds klein, maar volstaat in de rol als buurtverzorgende winkel. Het perspectief van het plein is goed, maar de ondernemers geven wel aan dat gemeente Urk meer aandacht mag hebben voor de opgaven. De uitgangspunten van het Programma Detailhandel zijn:

- Behoud en versterking van het profiel als versplein van Urk met supermarkt. Mochten er winkels verdwijnen dan is het wenselijk dat er nieuwe dagelijkse winkels terugkomen, die bijdragen aan het profiel. Dat staat of valt uiteraard met de beschikbare kandidaten.
- Optimaliseren parkeer- en verkeerssituatie. Het parkeren is nu functioneel op het plein georganiseerd en de automobilist kan als het ware een rondje rijden via de Almerelaan, Hofstee, Bonairestraat. Vooral op de Almerelaan wordt volgens ondernemers hard gereden. De ondernemersvereniging heeft stedenbouwkundige schetsen laten opstellen voor een herinrichting. Aandachtspunten zijn: meer ruimte voor langzaam verkeer, meer bankjes, meer groen en andere bestrating en of versmalingen, zodat automobilisten te gast zijn. Ook geven ondernemers aan dat het verzakkingen zijn, waar vooral ouderen (met rollators) nu last van hebben.
- Parkeerdruk: ondernemers geven aan dat er een hoge parkeerdruk is door de langparkeerders (bewoners uit de buurt). Sommige ondernemers opteren voor een 'blauwe zone', zoals ook het Oude Dorp heeft. Dit is te overwegen, mocht de parkeerdruk na de herinrichting alsnog te hoog (9) zijn, maar vergt wel een visie op het hele gebied (waterbedeffect). Een mogelijke kortetermijnoplossing is het opnieuw aanbrengen van belijning van de parkeervakken.
- Uit de gesprekken bleek dat het gebied rondom het winkelgebied verloedert. Dat is een taak voor zowel de eigenaren als voor handhaving. De gemeente stelt zich tot doel deze punten binnen de looptijd van het programma ter hand te nemen.



Figuur 8: Voorbeeldschets herinrichting Hofstee (Bureau Maris b.v. in opdracht van Versplein de Hofstee). Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Pyramideweg

De Pyramideweg is het kleinste winkelcentrum van Urk. De belangrijkste trekker van het gebied is de versmarkt. Verder is de openbare ruimte aangepakt, waardoor de strip een moderne en toegankelijke uitstraling heeft. De ondernemingen zijn over het algemeen van goede kwaliteit, maar vullen elkaar slechts beperkt aan, qua branche en bezoekdoel. Er is weinig samenhang. Er zitten winkels die baat hebben bij 'loop' en er zitten ook doelgericht bezochte winkels. De individuele voorzieningen hebben perspectief, maar het centrum zelf is niet noodzakelijk voor de structuur. De uitgangspunten van het Programma Detailhandel zijn:

- De winkelstrip Pyramideweg kan in de huidige situatie blijven bestaan. Echter, gelet op de ontwikkeling van de Klifweg e.o. kan op langere termijn een verplaatsing van voorzieningen wenselijk zijn. Dit zal altijd in overleg met ondernemers en pandeigenaren gebeuren (zie hoofdstuk uitvoering).
- Aandacht voor bestrating en veiligheid aan de achterzijde van de winkels: net als in de Hofstee is volgens ondernemers ook hier aandacht nodig voor de bestrating (aanpakken van verzakkingen). Ook is aandacht nodig voor de veiligheid in het gebied en met name de 's avonds donkere stegen achter de winkelstrip.

Zeeheldenwijk

Het Programma Detailhandel zet in op een boodschappenvoorziening in de Zeeheldenwijk. Idealiter bestaat het programma uit een reguliere supermarkt met aanvullende voorzieningen voor bijvoorbeeld een snackbar of een kapper. Voor de supermarkt kan als richtsnoer een maatvoering van 1.000 tot maximaal 1.400 m² w.o. worden opgenomen. Zo wordt geborgd dat het programma enerzijds voldoende aantrekkelijk is voor de inwoners van de Zeeheldenwijk en anderzijds het centrum niet te groot wordt. Zo worden ruimtelijke effecten op de andere centra voorkomen. Zo'n programma is vanuit de analyse en de distributieve uitbreidingsruimte (zie bijlage 1) te motiveren.

9. Dit is te meten via een parkeerdrukmeting.

7.4 Visie op perifere detailhandel

Met perifere detailhandel bedoelen we detailhandel die niet in de winkelgebieden zit, maar op het bedrijventerrein of elders solitair. Het voorgaande beleid (2016) en het bestemmingsplan Bedrijventerrein fase 1 t/m 4 (vastgesteld 2018) onderscheiden twee soorten perifere detailhandel, te weten:

- Detailhandel van volumineuze (grote) artikelen. Hieronder worden onder andere verstaan ABC-goederen (auto's, boten, caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting.
- Grootschalige detailhandel zijn winkels die vanwege de omvang en bezoekprofiel niet goed in winkelgebieden inpasbaar zijn. Denk aan grote fietsenzaken, elektronica-zaken etc.

Dit is een vrij gangbare en bruikbare indeling. Het Provinciaal beleid (10) is er op gericht om initiatieven van detailhandelsondernemingen per aanvraag te bekijken. Structuurversterkende initiatieven zijn mogelijk. Voorliggend Programma Detailhandel sluit hierop aan en gaat zorgvuldig om met vooral grootschalige detailhandel. Deze winkels hebben veelal overlap met het assortiment in de reguliere winkels in de winkelgebieden.

Perifere detailhandel is op het bedrijventerrein uitsluitend per functieaanduiding toegestaan en voor specifiek grootschalige detailhandel is een minimum omvang van 1.500 m² bvo en voor het hele gebied geldt een maximum van in totaal 40.785 m² aan perifere detailhandel (11). Het uitgangspunt van het Programma Detailhandel is om ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven voor perifere detailhandel (voornamelijk volumineuze detailhandel) als aan alle navolgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is aangetoond dat het plan redelijkerwijs niet inpasbaar is in de bestaande winkelgebieden en daar ook niet aan bijdraagt;
- Er is aangetoond dat er behoefte (marktruimte) is aan het plan en de effecten op de Urker consumentenverzorging, winkelstructuur en leegstand, ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Een toets aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking geeft hierin uitkomst (zie ook uitvoering).
- Er wordt alleen nog meegewerkt aan nieuwe initiatieven in de zoekgebieden: de overgangszone van de Zeeheldenwijk, Lemsterhoek en omgeving Het Spijk.

Perifere detailhandel Zeeheldenwijk

De gemeente Urk heeft het bestemmingsplan voor de Zeeheldenwijk herzien. Een onderdeel daarvan is om ruimte voor perifere detailhandel te creëren in het overgangsgebied. Dit is mede bedoeld voor de verplaatsing van bedrijven die nu nog op locaties zijn gevestigd die niet voldoen aan het bestemmingsplan. Op de achter te laten locatie wordt de plancapaciteit gesaneerd.

Webwinkels – internetwinkels

Gemeente Urk hanteert de volgende categorieën die gebaseerd is op de mate van aantrekkingskracht op consumenten (12):

1. een internetwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt.
2. een internetwinkel met opslag- en verzendfunctie;
3. een internetwinkel met (beperkte) afhaal- en afrekenmogelijkheid;
4. een internetwinkel met afhaalmogelijkheid en de mogelijkheid de goederen ter plaatse te passen en/of bekijken.

Om te bepalen welke categorieën in een woongebied of bedrijfslocatie kunnen worden toegestaan, is het criterium ruimtelijke relevantie belangrijk, ofwel de uitstraling op de omgeving. Categorie 1 en 2 zijn toegestaan in woongebieden en/of bedrijventerreinen mits aan de voorwaarden in de beleidsnotitie Internetwinkels van gemeente Urk wordt voldaan en de volgende regeling in de vigerende bestemmingsplannen. De vestiging van internetwinkels (categorie 1 en 2) zijn toegestaan mits:

- het pand blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- de internetwinkel qua aard, omvang en ruimtelijke uitstraling past in de omgeving; geen vergunning- en/of meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer en/of andere milieuwetgeving van toepassing is. Dit betekent dat het activiteiten betreft die passen binnen categorie 1 van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering";

- verkoop van goederen vanuit het pand en uitstallen van goederen zijn niet toegestaan;
- inloop- en kijkdagen zijn niet toegestaan;
- een internetwinkel mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken en heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- de levering van goederen mag niet leiden tot onveilige verkeerssituaties.

Categorie 3 en 4 zijn niet toegestaan in woongebieden of bedrijventerreinen. Deze concepten horen thuis in winkelgebieden.

Detailhandel als ondergeschikte activiteit bij bedrijven

Ondergeschikte detailhandel bij bedrijven is mogelijk, mits aan meerdere navolgende voorwaarden (13) wordt voldaan:

- De detailhandel betreft laagfrequente benodigde en doelgerichte artikelen.
- Het bedrijf betreft hoofdzakelijk productie, zoals reparatie, renovatie etc.
- Levering is grotendeels business-to-business.
- Een deel van het bedrijf betreft opslag.
- Het totale bedrijf is niet geschikt of inpasbaar in winkelcentra, gelet op aard, omvang, en samenstelling.
- De detailhandelsactiviteiten bedragen niet meer dan 10% van het totale bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m².
- De detailhandelsactiviteiten van het bedrijf leiden niet tot onaanvaardbare effecten op de winkelstructuur, de consumentenverzorging of de leegstand.



Figuur 9: Zoekgebieden perifere detailhandel

10. Ontwikkelstrategie Werklocaties Noordelijk Flevoland 2018.

11. Gemeente Urk, Bestemmingsplan Bedrijventerrein fase 1 t/m 4, vastgesteld 2018.

12. Zie ook beleidsnotitie internetwinkels 29-7-2016, van gemeente Urk. Verschillende provincies hebben juridisch bindend beleid t.a.v. internetwinkels. De provincie Flevoland heeft dat echter niet.

13. De voorwaarden zijn juridisch bindend.

8 Uitvoering van de visie

8.1 Samenwerking en rolverdeling

In dit hoofdstuk staan enkele instrumenten en maatregelen om de doelen te bereiken.

Uitvoering van het Programma is alleen mogelijk in goede samenwerking tussen de gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren. De samenwerking is op orde en de betrokkenheid is groot. Vanuit elk centrum zijn vertegenwoordigers gesproken en de klankbordgroepen voor ondernemers en bewoners zijn goed bezocht. Wel vraagt samenwerking continue aandacht. Ieder moet zijn/haar eigen rol en verantwoordelijkheid pakken om het Programma uit te voeren.

- De **gemeente** heeft primair een faciliterende rol via het omgevingsplan en het wel/niet toestaan van afwijkingen hierop. Voor specifiek het Oude Dorp en het bedrijventerrein pakt de gemeente een actieve rol ten aanzien van het saneren van onbenutte plancapaciteit.

- De **ondernemers** geven invulling aan de wenselijke detailhandels-structuur.
- De **vastgoedeigenaren** hebben de sleutel in handen bij transformatie en branchering. Zij bepalen welke functie/huurder er in het pand komt en kunnen sturen op kwaliteit.

8.2 Taken gemeente

Supermarktsценario's

Tijdens het opstellen van het Programma Detailhandel, zijn er verschillende supermarktplannen in de gemeente. Een Programma Detailhandel kan om verschillende redenen daar niet te gedetailleerd op ingaan. Het gaat er bij een Programma Detailhandel om dat er op basis van de algemene doelen en leidende principes uitgangspunten en kaders worden gesteld voor de toekomstige boodschappenstructuur en de verschillende winkelcentra op Urk. Vervolgens is het aan marktpartijen om dit te realiseren en aan gemeente om toekomstige supermarktplannen daarop te toetsen. Aanvullend is bij planologisch nieuwe ontwikkelingen een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wettelijk verplicht. Dat geldt voor supermarktplannen, maar ook voor andere detailhandelsontwikkelingen.

Omgevingsplan

De visie dient geborgd te worden in het omgevingsplan. Bij het opstellen daarvan is aandacht nodig voor het volgende:

- Definiëring supermarkten: indien gekozen wordt om supermarkten specifiek aan te duiden, dient ook een duidelijke definitie te zijn opgenomen. Geadviseerd wordt aan te sluiten bij de huidige definitie: een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar in hoofdzaak levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel – en in beperkte mate huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een bruto vloeroppervlak van ten minste 550 m². Die ondergrens wordt vaker gehanteerd om onderscheid te maken met bijvoorbeeld buurtsupermarkten, versmarkten of to-go concepten die veelal kleiner zijn (14).
- Contouren het Oude Dorp: gemeente Urk werkt momenteel aan een centrumplan voor het Oude Dorp. Ingezet wordt op een compacter centrumgebied. In dat geval is het advies om deze nieuwe contour (op pandniveau) beleidsmatig te laten vaststellen en vervolgens in het omgevingsplan op te nemen. Voor de andere centra zijn de planologische contouren uit de verschillende bestemmingsplannen het uitgangspunt.

Europese Dienstenrichtlijn

Het voorliggende programma Detailhandel is met kennisname van de Europese Dienstenrichtlijn opgesteld. Deze richtlijn stelt dat dienstverleners (zoals detailhandel) in beginsel een vrij recht hebben zich ergens te vestigen. Gemeenten mogen nog vestigingsbeperkingen opleggen, mits dit is gemotiveerd vanuit de algemene doelen. Voorliggend programma stelt kaders en uitgangspunten voor winkelgebieden, o.b.v. de leidende principes.

Plantoetsing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is als instructieregel opgenomen in artikel 5.129g van het Bkl. Dit is een wettelijk verplicht toetsingskader voor planologisch nieuwe detailhandel. Het gaat er bij een 'Laddertoets' om dat er behoefte is aangetoond en dat eventuele (leeg-stands)effecten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Ook als een laddertoets formeel niet van toepassing is, kan een gemeente toch een behoefte-effecten vragen aan initiatiefnemer. Ook moet getoetst worden of een plan in lijn is met de leidende principes, de uitgangspunten per centrum en/of voorwaarden voor specifieke vormen van detailhandel.

Saneren onbenutte plancapaciteit detailhandel

Dit zijn locaties waar geen detailhandel is gevestigd, maar wel planologisch mogelijk is. Omwille van de algemene beleidsdoelen (zie hoofdstuk 6 en 7) kan het wenselijk zijn om deze onbenutte plancapaciteit buiten de beleidsmatig aangewezen detailhandelsstructuur te saneren, zodat voorkomen wordt dat daar opnieuw detailhandel vestigt. Doorgaans prioriteren gemeenten de plancapaciteit met focus op de grootste en meest risicovolle locaties. Gemeente Urk kan hiervoor globaal de volgende stappen doorlopen:

1. Inventariseer de plancapaciteit. Waar zitten de meeste mogelijkheden voor solitaire detailhandel?

2. Identificeer de locaties met meer dan 500 m² bvo plancapaciteit op één locatie of in één pand. Hier liggen de grootste risico's.

3. Maak kenbaar dat deze specifieke locaties worden wegbestemd. Na circa 1,5 jaar is voorzienbaarheid en kan de mogelijkheid juridisch worden gesaneerd zonder planschade c.q. nadeelcompensatie.

Er zijn op Urk verschillende locaties waar onbenutte plancapaciteit wordt (of **kan** worden) gesaneerd (zie navolgende). Mocht gemeente hiermee aan de slag gaan, zijn per locatie de voorgaande drie stappen nodig.

- **De achter te laten Nettorama-locatie.** Tegelijk met de ruimtelijke procedure van het mogelijk maken de supermarkt op Lemsterhoek wordt de locatie in het oude Dorp wegbestemd. Redenen zijn de ongewenste omgevingsimpact van een supermarkt op deze locatie. Een versmarkt is wel onder voorwaarden mogelijk (15).
- **Het Oude Dorp:** op verschillende locaties op het Oude Dorp is nog detailhandel mogelijk. Als gemeente wil inzetten op een compacter centrumgebied, is het raadzaam dat nieuwvestiging van sociale detailhandel buiten het aan te duiden centrumgebied wordt voorkomen.
- **De Pyramideweg** kan in de huidige situatie blijven bestaan. Echter, gelet op de ontwikkeling van de Klifweg e.o. kan op langere termijn een verplaatsing van voorzieningen wenselijk zijn. Dit zal altijd in overleg met ondernemers en pandeigenaren gebeuren. In dat geval is het zaak om:
- te inventariseren welke voorzieningen eventueel willen verplaatsen naar de Klifweg. Sommige ondernemers gaven aan hiervoor open te staan;
- in afstemming met de eigenaren van desbetreffende panden zorgen voor een passende herinvulling. Dat kan zowel doelgericht bezochte detailhandel zijn, horeca, of diensten, of een transformatie naar wonen of een maatschappelijke bestemming.
- **Perifere detailhandel.** Overtollige onbenutte plancapaciteit voor perifere detailhandel zal worden geschrapd op het bedrijventerrein.

Programma Zeeheldenwijk & Didam-arrest

Voorliggend Programma Detailhandel kondigt aan dat er een volwaardige boodschappenvoorziening komt in de Zeeheldenwijk. Bestaande uit een reguliere supermarkt en aanvullende voorzieningen. De grond is in eigendom van gemeente Urk. Het Didam-arrest (16) stelt dat gemeente slechts tot zekere hoogte voorwaarden kan stellen, of kan sturen aan wie zij de grond verkoopt. Daarmee heeft gemeente ook weinig invloed op welke supermarkt er uiteindelijk komt. Wel kan gemeente Urk beoordelingscriteria opnemen. Bijvoorbeeld dat er idealiter een supermarkt komt met een buurtverzorgende functie. De leidende principes (hoofdstuk 6) zijn ook hier het uitgangspunt. Dat betekent een goede consumentenverzorging, een vitale voorzieningenstructuur en voldoende economisch functioneren van verschillende spelers.

Handhaving

Handhaving is soms nodig om het Programma Detailhandel tot uitvoer te brengen. Op Urk ligt er vooral een taak voor handhaving t.a.v. oneigenlijke detailhandel op het bedrijventerrein. Daarbij geldt: bestaande legale/vergunde situaties worden gerespecteerd. Niet legale situaties wordt op gehandhaafd (zie ook par. 9.4). Handhaving kan nodig zijn t.b.v. vitale centra en voldoende ruimte voor reguliere bedrijven op bedrijventerreinen.

14. Een reguliere supermarkt is qua profiel, doelgroep en artikelomloopsnelheid een wezenlijk andere winkel dan bijvoorbeeld de veelal kleinere versmarkten, to-go winkels en doelgroep-supermarkten. Dat onderscheidt in maatvoering kan worden gebruikt, zo blijkt ook uit jurisprudentie: Uitspraak 202206827/1/R1

15. Met een maximale omvang van 550 m² bvo en venstertijden met een maximale omvang van de vrachtwagens.

16. Het Didam-arrest is een belangrijke uitspraak van de Nederlandse Hoge Raad van 26 november 2021, waarin nieuwe normen zijn gesteld voor de verkoop van onroerende zaken (zoals grond en gebouwen) door overheidsinstanties. Het arrest gaat over de vraag in hoeverre een overheid transparant en gelijk moet handelen bij het verkopen van grond of andere eigendommen.

8.3 Actiepunten

In de gesprekken met ondernemers en eigenaren zijn de volgende zaken naar voren gekomen die **mogelijk** kunnen leiden tot een gerichte actie:

- De samenwerking tussen gemeente, ondernemers en eigenaren is goed op Urk. Ook is de betrokkenheid groot. Dat is positief. De gemeente zal de komende jaren vooral samen met ondernemers en eigenaren aan de slag moeten met de centra. In de meeste centra kan de openbare ruimte wel een upgrade gebruiken. Zowel in het Oude Dorp als het Urkerhard is een transformatie-opgave.
- Gastvrijheid ben je samen! Stel je zaak open voor alle bezoekers, ook als ze niet iets kopen of consumeren bij jou. Denk aan het openbaar beschikbaar stellen van de toiletgelegenheden en het organiseren van arrangementen om combinatiebezoeken te stimuleren.
- Een groot pluspunt van Urk zijn de speciale lokale winkels. Dit is zeer bepalend voor de sfeer en uitstraling van de verschillende centra. Het behouden en aanprijzen van ondernemerschap is aan te raden.
- Zorg voor verschillende evenementen gedurende het jaar voor verschillende doelgroepen. Dit zorgt voor reuring.
- Personeelstekorten zijn een groot probleem voor winkeliers. Wellicht kan nauwere samenwerking met lokaal/regionaal onderwijs hierin helpen (stageplekken etc.).
- Neem duurzaamheidsmaatregelen. Denk aan het besparen van energiekosten door de deur dicht te houden in de winter en het stimuleren van online bestellingen en afhalen in de winkel in plaats van thuisbezorging. Specifiek punt is de afvalafhaling. Dit gaat nu sterk gefragmenteerd.

Specifieke actiepunten per centrum

- Oude Dorp: aandacht voor een compacter centrumgebied, een betere verblijfskwaliteit, betere toegankelijkheid, het boodschappen-profiel en de parkeervoorziening.
- Urkerhard: opnieuw verkennen van de uitbreiding/modernisering van het discount aanbod en het verbeteren van de algehele ruimtelijke kwaliteit en samenspraak met de VVE.
- Hofstee: optimaliseren van de openbare ruimte en de parkeervoorziening. Met aandacht voor meer groen, langzaam verkeer etc. De mogelijkheden voor een blauwe zone worden verkend.
- Pyramideweg: aan de achterzijde van het centrum is aandacht nodig voor verzakkende bestrating en de veiligheid (in de avonduren).
- Zeeheldenwijk: nader uitwerken van een passend programma voor een buurtcentrum (qua omvang en samenstelling).

Voor alle punten is een goede samenwerking van gemeente, eigenaren en ondernemers essentieel.

II Overzicht Documentenbijlagen

<i>Bijlage I - Beleidskaders verantwoording en economisch functioneren</i>	/join/id/regda-ta/gm0184/2025/c940aa8d06514908b4ce320741ad6ebc/nld@2025-10-27;15374703
<i>Bijlage II - Bewonersenquête</i>	/join/id/regda-ta/gm0184/2025/d6422d78300d43089f31a79d3d73d9a2/nld@2025-10-27;15374703
<i>Bijlage III - Klankbordsessies</i>	/join/id/regda-ta/gm0184/2025/129fa7ee39bb4208bb6076bf6079a333/nld@2025-10-27;15374703
<i>Bijlage IV - Whize segmenten</i>	/join/id/regda-ta/gm0184/2025/ba01a72411774db490c8f518e26386e4/nld@2025-10-27;15374703
<i>Bijlage V - Definities</i>	/join/id/regda-ta/gm0184/2025/56dc5ff612b84b69969b11dfb45c8ca0/nld@2025-10-27;15374703
<i>Bijlage VI - PDF Programma Detailhandel</i>	/join/id/regda-ta/gm0184/2025/b0fcbb23fc294fc38a537ac31cce2b12/nld@2025-10-27;15374703