

# QUICKSCAN KANSEN WINKELGEBIEDEN EN VERSPREIDE LOCATIES LANGEDIJK **KANSENKAARTEN**

18 MEI 2021



CONCEPT

**QUICKSCAN KANSEN  
WINKELGEBIEDEN EN  
VERSPREIDE LOCATIES  
LANGEDIJK  
KANSENKAARTEN**

18 MEI 2021

**Status:**  
Definitief

**Datum:**  
18 mei 2021

**Een product van:**  
Bureau Stedelijke Planning bv  
Silodam 1E  
1013 AL Amsterdam  
020 - 625 42 67  
www.stedplan.nl  
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen  
Ellen Scholten MSc  
Erik Overgaag MSc BBE

Voor meer informatie: Ellen Scholten MSc, es@stedplan.nl

**Review:**  
Drs. Femke Wokke

**In opdracht van:**  
Gemeente Langedijk



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20200385  
Referentie: 20200385 QS Langedijk kansen

INLEIDING	7
<b>1</b> KANSEN NOORD- EN ZUID-SCHARWOUDE .....	<b>8</b>
1.1 KANSENKAART	
1.2 UITWERKING	
<b>2</b> KANSEN OVERIGE GEBIEDEN .....	<b>12</b>
<b>3</b> VOOR- EN NADELEN SAMENWERKINGSVORMEN .....	<b>14</b>
3.1 BELANGRIJKSTE SAMENWERKINGSVORMEN IN HET KORT	

CONCEPT

## INLEIDING

In 2019/2020 is de nieuwe retailvisie voor de fusiegemeente Dijk en Waard opgesteld en in 2020 vastgesteld in beide gemeenteraden. Vanuit verschillende partijen uit de raad van de gemeente Langedijk is vervolgens de motie 'Instellen Investeringsfonds lokale middenstand' ingediend. (17 november 2020).

### Motie - Instellen investeringsfonds lokale middenstand

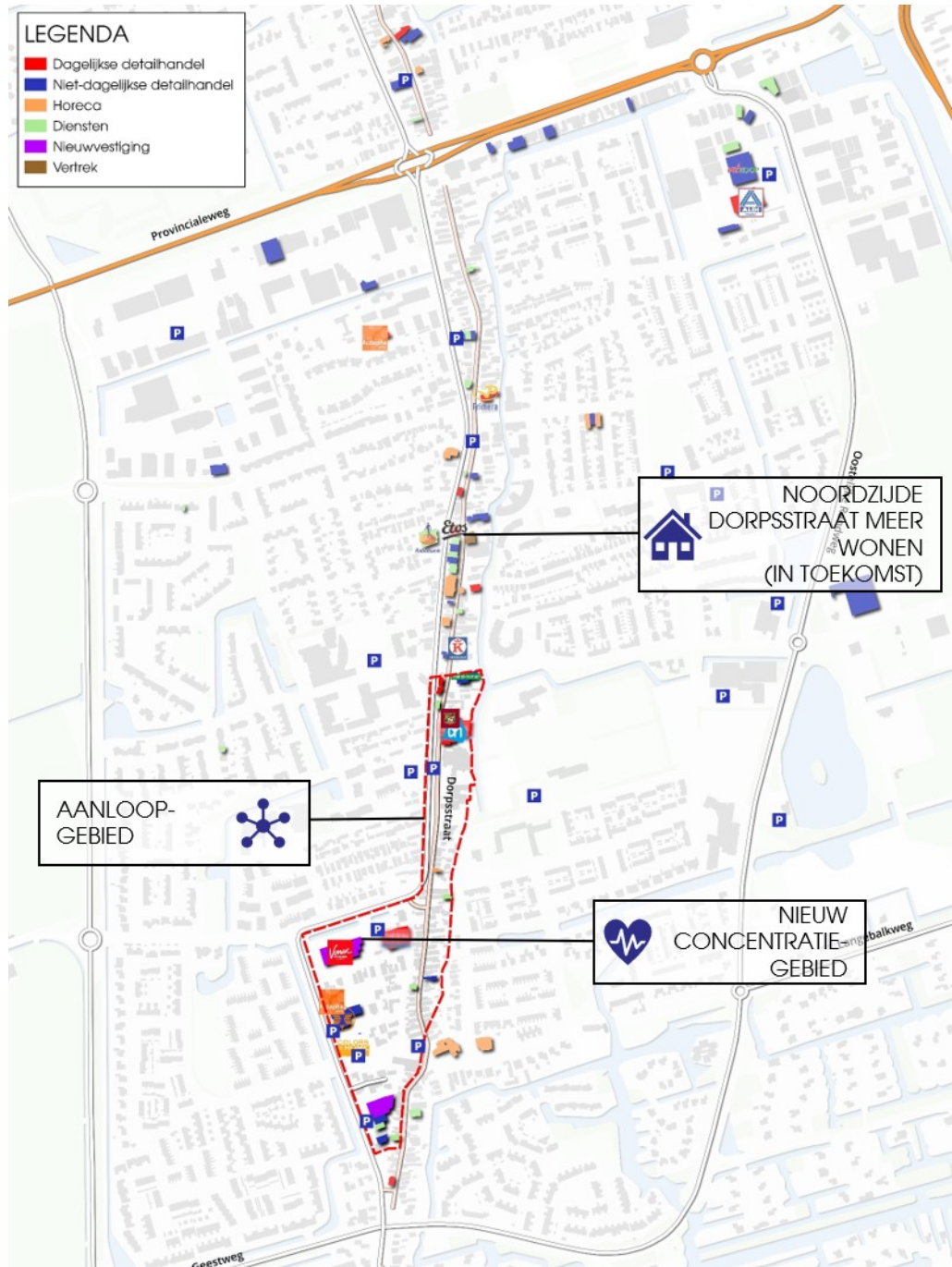
De raadsfracties van de partijen VVD, CDA, CU, Dorpsbelang Langedijk en Senioren Dijk & Waard verzoeken het college het volgende:

- een **exacte gebiedslocatie van de lokale dorpscentra vast te stellen waar een clustering van detailhandel, consumentendiensten en horeca wenselijk is;**
- de raad in 2021 een voorstel te doen toekomen om **een investeringsfonds in te stellen voor het aantrekkelijk maken van deze lokale dorpscentra** inclusief een dekkingsvoorstel;
- te onderzoeken hoe met de middelen uit het investeringsfonds het hoogst mogelijke effect kan worden gerealiseerd, hierbij valt de denken aan:
  - een subsidieregeling om **ondernemers te motiveren van een solitaire winkellocatie te verhuizen naar een dorpscentrum;**
  - een **impuls te geven aan de inrichting van de vastgestelde dorpscentra** met als doel een aantrekkelijker winkelgebied te creëren waar Langedijkers graag verblijven en hun dagelijkse boodschappen doen;
- om **de vrijkomende solitaire winkellocatie als woning te bestemmen** indien de ondernemer gebruik heeft gemaakt van een eventueel ingestelde subsidieregeling om te verhuizen naar een dorpscentrum;
- om **ondernemers en andere belanghebbenden te betrekken bij de inzet van de middelen** uit het investeringsfonds en te onderzoeken of het investeringsfonds (deels) de vorm kan krijgen van een bedrijfsinvesteringszone (BIZ) zodat ondernemers kunnen participeren.

Dit document bevat de kansen die er voor de verschillende gebieden zijn. Deze zijn in de kaart met een korte toelichting opgenomen. Omdat de grootste uitdaging, maar ook kansen binnen Noord- en Zuid-Scharwoude aanwezig zijn, krijgt dit gebied de meeste aandacht. In een separaat document zijn de analyse en uitkomsten opgenomen. Tot slot is ook ingegaan op de belangrijkste voor- en nadelen van verschillende samenwerkingsvormen. Samenwerking kan namelijk bevorderen dat de aanwezige kansen verzilverd worden.

# 1 KANSEN NOORD- EN ZUID-SCHARWOUDE

## 1.1 KANSENKAART



FIGUUR 1 KANSENKAART NOORD- EN ZUID-SCHARWOUDE  
Bron: Bureau Stedelijke Planning, o.b.v. Locatus 2020



Voorheen was het Lint, bestaande uit de Voorburggracht en de Dorpsstraat, het commerciële hart van Noord- en Zuid-Scharwoude. Meer en meer ontstaat er hier door uitval van verkooppunten een meer versnipperd aanbod. Hierdoor profiteren de retailers minder van elkaar en is het voor de klant onaantrekkelijker.

Nu doet zich de mogelijkheid voor om het aanbod meer te clusteren rondom de oude bibliotheek locatie. Een moderne supermarkt is in aanbouw en de voormalige Deen-locatie kan ingevuld worden met aanvullend aanbod. Met een totale omvang van ca. 2.100 m<sup>2</sup> wvo van het concentratiegebied (maat van de nieuwe supermarkt en de voormalige Deen-locatie) is er ruimte voor een passende centrumvoorziening voor Noord- en Zuid-Scharwoude.

### Maatvoering concentratiegebied

Voor een modern compact dorpshart dat ruimte biedt aan bovenstaande invulling is een oppervlakte van minimaal ca. 1.750 m<sup>2</sup> wvo tot maximaal ca. 4.500 m<sup>2</sup> wvo nodig.

Afhankelijk van het metrage is er een minimaal aanbod mogelijk van een moderne supermarkt (ca. 1.200 m<sup>2</sup> wvo), kleine bakker en drogist, aangevuld met een horecazaak en mogelijk nog enkele andere dagwinkels en diensten.

Bij het maximale metrage is er een ruimer aanbod mogelijk: één á twee supermarkten, een ruim versspaciaalaanbod (bijvoorbeeld bakker, drogist, slager, viswinkel en slijter), enkele horecazaken (lunchroom, ijszaak en snackbar), een beperkt niet-dagelijks detailhandelsaanbod (bijvoorbeeld een bloemist en een zeeman) en dienstverlening.

Daarbij biedt deze locatie de fysieke mogelijkheden om elementen uit het Uitvoeringsprogramma van de Retailvisie tot uitvoering te brengen (Retailvisie Dijk en Waard – vigerend sinds 10 februari 2021). Zo is hier ruimte om meer zitmogelijkheden en een aantrekkelijke ruimtelijke invulling (met voldoende groen) toe te voegen. Hierdoor ontstaat er een dorpscluster waar meer ruimte is en die aantrekt voor ontmoeting.

## 1.2 UITWERKING

### TOELICHTING KANSEN >>

- **Concentratie retail.** Het detailhandelsaanbod neemt af, waardoor er een kleiner ruimtebeslag is. Door het aanbod meer te clusteren profiteren retailers van elkaars bezoekersstroom en consumenten van een prettiger bezoek. Een ruimtelijke connectie, o.a. door de positionering van de entree, is ook essentieel om dit volledig te laten slagen.

- **Meer wonen.** De achtergelaten retailunits aan de noordzijde van de Dorpsstraat lenen zich uitermate goed voor ombouw naar woningbouw.
- **Nieuw Dorpshart. / Concentratiegebied** Voor Noord- en Zuid-Scharwoude ligt het aanbod steeds meer versnipperd langs het Lint, voorheen het commerciële hart van de dorpen. De herontwikkeling op de bibliotheek- en Deen-locatie aan de noordkant van Zuid-Scharwoude biedt volop kansen tot realisering van een modern en compact dorpshart.

## INGREDIËNTEN VOOR VERSCHIJNINGSVORM DORPSHART >>

Voor het nieuwe hart zijn de volgende ingrediënten van belang. Dit om enerzijds te voldoen aan de randvoorwaarden van een modern dorpshart, maar ook om voor de ondernemers en klanten aan hun huidige wensen te voldoen.



FIGUUR 2 (RUIJTELIJKE) VERSCHIJNINGSVORM NIEUW DORPSHART NOORD- EN ZUID-SCHARWOUDE  
Bron: PDOK Achtergrondluchtfoto; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

## RANDVOORWAARDEN >>

Voor een toekomstbestendig en modern dorpscentrum zijn de volgende randvoorwaarden essentieel:

- De juiste **mix aan voorzieningen**. Een mix van diverse commerciële functies, eventueel aangevuld met maatschappelijk en wonen, leidt tot meer

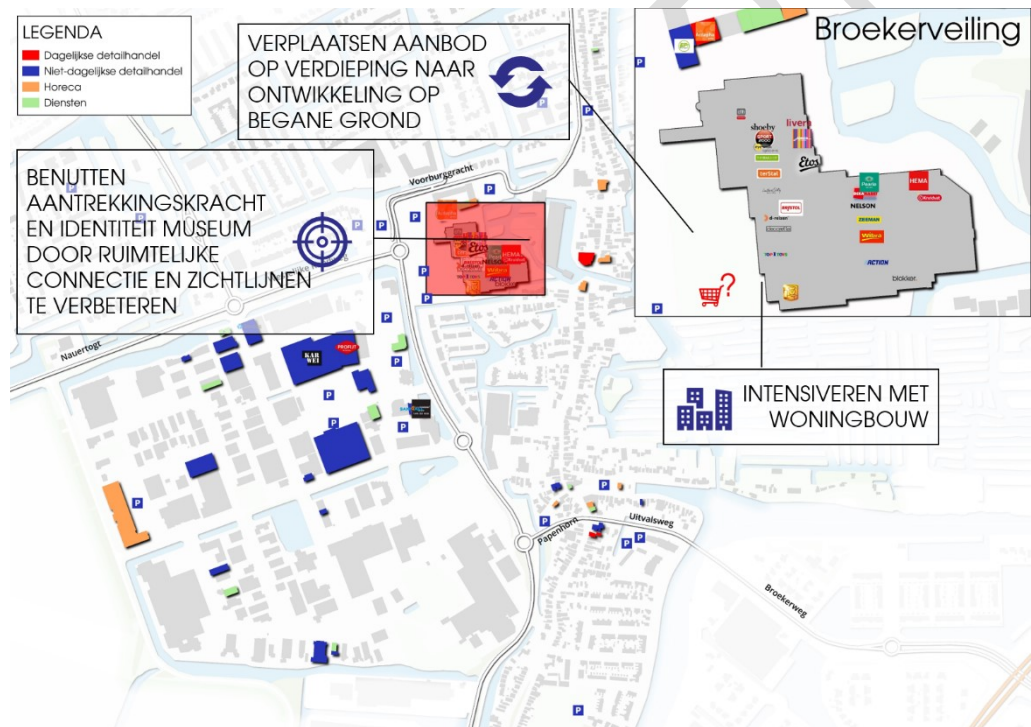
dynamiek en veiligheid en kan bijdragen aan een positief imago van de commerciële voorzieningen:

- **Modern en kwalitatief sterke supermarkt.**
- Aangevuld met enig **dagelijks aanbod en frequent bezocht niet dagelijks** aanbod.
- Aangevuld met o.a. **daghoreca en dienstverlening.**
- **Ontmoeting.** Door de mix aan voorzieningen wordt ontmoeting en daarmee sociale cohesie gestimuleerd. Dit is meer en meer belangrijk voor een goed functionerend cluster en voor het welzijn van bewoners. Ook voldoende zitgelegenheden en groen dragen bij aan deze functie.
- **Ruimtelijke kwaliteit.** De aanwezigheid van groen en aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsplekken zijn in toenemende mate van belang voor de sfeer en aantrekkelijkheid.
- **Bereikbaarheid.** Een goede bereikbaarheid (zowel met de auto, fiets als lopend) is essentieel voor publiekvoorzieningen. Daarbij horen ook voldoende (gratis) parkeermogelijkheden voor auto's en fietsen.

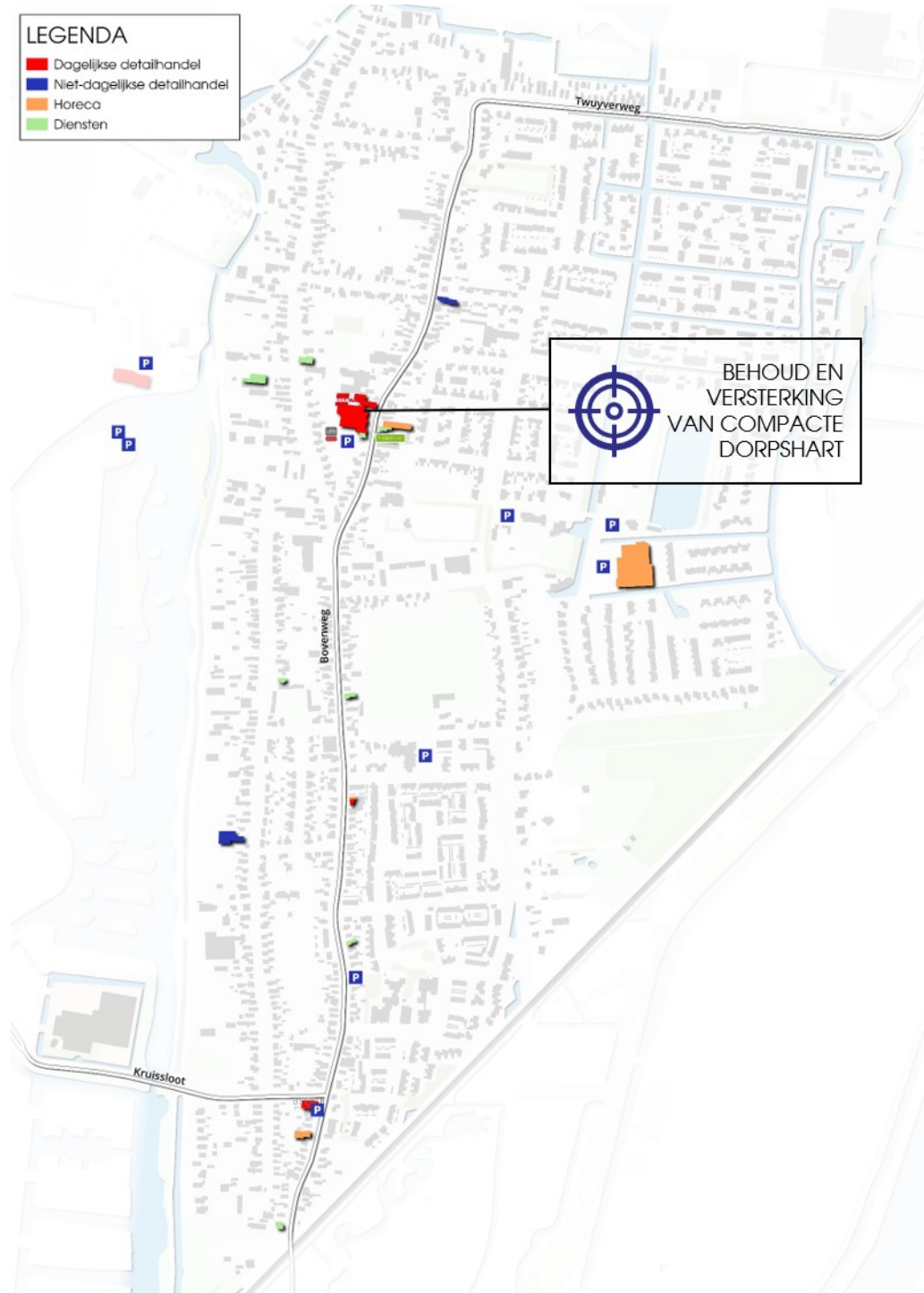
## 2 KANSEN OVERIGE GEBIEDEN

In de overige gebieden is de problematiek minder urgent dan in Noord- en Zuid-Scharwoude. Door verschillende redenen zijn er in deze clusters ook minder kansen die direct voor een verbetering van het ondernemersklimaat zorgen. Voor Oudkarspel geldt dat het aanbod dusdanig beperkt is dat we hiervoor geen essentiële kansen signaleren.

De wel gesignaleerde kansen binnen de gemeente zijn op volgende kaarten weergegeven.



FIGUUR 3 KANSENKAART BROEK OP LANGEDIJK  
Bron: Bureau Stedelijke Planning, o.b.v. Locatus 2020

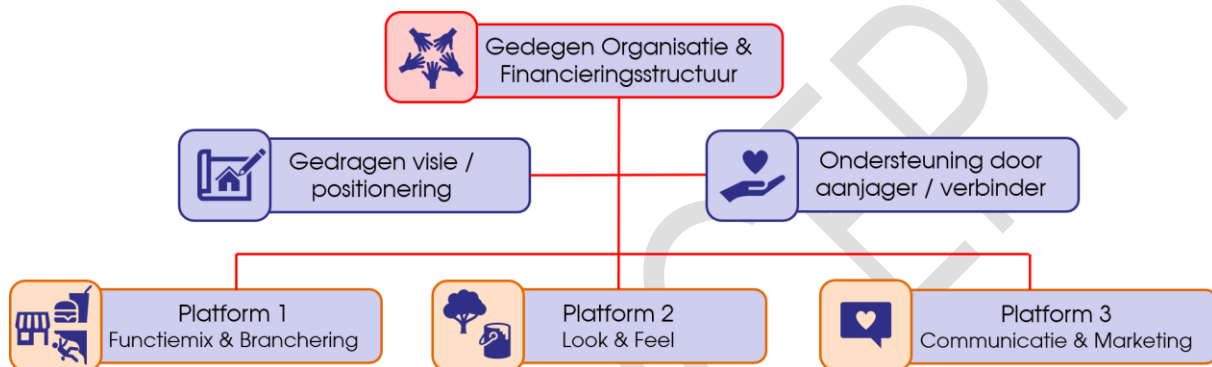


FIGUUR 4 KANSENKAART SINT PANCRAS

Bron: Bureau Stedelijke Planning, o.b.v. Locatus 2020

### 3 SAMENWERKINGSVORMEN

Om kansen te kunnen benutten is samenwerking essentieel. Samenwerking tussen ondernemers, maar ook met de vastgoedpartijen en overheid. Binnen de centrumgebieden is het van essentieel belang voor de kracht en toekomstbestendigheid van het gebied. Een gedegen samenwerking en organisatie met bijbehorende financieringsstructuur vormt de basis (zie ook Figuur 5 voor schematische weergave van hiërarchie ingrediënten). Indien dit op orde is kan er gezamenlijk worden gewerkt aan de kansen en acties.



FIGUUR 5 SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN TYPE ACTIES EN INGREDIËNTEN TOT EEN SUCCESVOL RETAILGEBIED  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

In dit hoofdstuk omschrijven we daarom de belangrijkste samenwerkingsvormen voor retailgebieden.

#### 3.1 BELANGRIJKSTE SAMENWERKINGSVORMEN IN HET KORT

##### WINKELIERS-/ONDERNEMERSVERENIGING >>

De winkeliers- of ondernemersvereniging is een groep ondernemers die vaak ondernemen in winkels of andere retail, binnen een bepaald gebied. Een winkeliers- of ondernemersvereniging heeft als doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de ondernemers, bijvoorbeeld richting overheid of andere partijen. Een voorbeeld is dat zij activiteiten organiseren om het gebied levendig te houden.

Belangrijk binnen een vereniging is één vast aanspreekpunt voor problemen, ideeën en oplossingen. Leden hebben vanuit hun eigen onderneming een andere

perceptie van het winkelgebied en komen samen tot betere oplossingen. Het organiseren van evenementen is onderdeel van de taken van een winkeliers-/ondernemersvereniging. Actieve deelname is veelal vrijblijvend.

#### ONDERNEMERSFONDS >>

Een ondernemersfonds is een fonds voor en door ondernemers en maakt het mogelijk samen activiteiten in een gemeente te bekostigen, bijvoorbeeld om een retailgebied sterker op de kaart zetten.

Het fonds wordt meestal gevuld via een gemeentelijke belastingheffing. Daarmee wordt 'iedereen' verplicht mee te betalen en wordt de problematiek van 'freeriders' voorkomen. Freeriders zijn ondernemers die niet mee (willen) betalen, maar uiteindelijk wel profiteren van de acties. Het ondernemersfonds kent drie verschijningsvormen met een eigen financiële grondslag:

- bedrijveninvesteringszone (BIZ, zie ook volgende kop);
- verhoging OZB-belasting (ook wel eens het Leids model genoemd), de eigenaren en gebruikers van niet-woningen betalen een opslag op de onroerendzaakbelasting (ozb). Deze opslag geldt voor de hele gemeente. De bestedingsdoeleinden zijn vrij en de gemeenteraad bepaalt of er voldoende draagvlak is;
- reclamebelasting.

Het initiatief komt veelal vanuit de ondernemers- / winkeliers(vereniging). Zij maken vervolgens afspraken met de gemeente over de oprichting en uitvoering van het fonds (gemeente int de bijdragen van de ondernemers en sluisst deze door naar een speciaal hiervoor opgerichte stichting). Voor de oprichting is het inschakelen van een externe partij regelmatig aan de orde. Het is namelijk veelal een intensief traject, het afbreukrisico is (afhankelijk van de verschijningsvorm) groot door de wettelijke eisen aan het draagvlak (voor de BIZ) en het vraagt om een juridische uitwerking en vastlegging van de afspraken.

Het ondernemersfonds evolueert langzaam van een lokaal antwoord op freeriding naar een ambitieuze (en gemeentebrede) oplossing voor economische samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente. Waar eerder gemeentes vaak het initiatief namen, zijn het steeds vaker de ondernemers en vastgoedeigenaren die de meerwaarde van een ondernemersfonds aandragen en de mogelijkheden hiervoor willen onderzoeken.

#### BEDRIJVENINVESTERINGSZONE (BIZ) >>

Een bedrijveninvesteringszone, ook wel de BIZ, is **een geografisch afgebakend gebied**. Ondernemers en/of vastgoedeigenaren in de BIZ maken samen afspraken over investeringen om de kwaliteit van het gebied te verbeteren (aantrekkelijker, schoner, veiliger, duurzamer). Ondernemers en/of vastgoedeigenaren in een BIZ

**betalen ieder jaar een verplichte heffing (belasting) aan de gemeente.** Dat geld komt, via de gemeente, terecht bij een uitvoeringsinstantie opgericht door de ondernemers en/of vastgoedeigenaren in de BIZ. Die instantie kan met dat geld de investeringen doen.

De BIZ is specifiek ontworpen als **financieringsinstrument voor een ondernemersfonds**, met alle waarborgen die daar bij horen. Ondernemers in een afgebakend gebied worden verplicht om via een heffing mee te betalen aan gemeenschappelijke activiteiten. De BIZ heeft een wettelijke grondslag. Hierin staan onder andere de looptijd, de hoogte van de bijdrage en de oprichtingseisen beschreven. Ook zijn er eisen voor het bepalen van het draagvlak en moeten de bestedingen binnen de thema's schoon, heel en veilig vallen (activiteiten binnen de openbare ruimte).

Enkele kenmerken van een BIZ:

- Elke ondernemer en/of eigenaar neemt deel in de BIZ en daarmee de investering in het winkelcentrum;
- De ondernemers bepalen zelf het bedrag en in welk gebied de BIZ actief is;
- De actie voor oprichting ligt bij de ondernemers/eigenaren;
- De BIZ dient jaarlijks een uitvoeringsplan op te stellen voor de uitgaven van de subsidie en BIZ-financiering ligt voor 5 jaar vast (vaststaand bedrag);
- Voor instellen van een BIZ is een draagvlakmeting nodig. Van voldoende steun is sprake als: 1) tenminste de helft van alle bijdrage-plichtigen in de BIZ zich voor of tegen inwerkingtreding heeft uitgesproken, en 2) als tenminste 2/3<sup>e</sup> hiervan zich vóór inwerkingtreding heeft uitgesproken. Daarmee wordt zoveel mogelijk voorkomen dat slechts een groepje ondernemers of met name de overheid een dergelijk fonds wenst;
- Samenwerking met de gemeente is natuurlijk wel noodzakelijk. Die int de BIZ-heffing en draagt de inkomsten over aan de betrokken ondernemers. Zij bepalen zelf de activiteiten en de hoogte van het te besteden en daarmee ook het te innen bedrag.