



## Detailhandelsvisie Regio Alkmaar







**Opdrachtgever:** Samenwerkingsverband  
Regio Alkmaar

**Contactpersoon:** de heer S. Diepbrink

**Projectteam DTNP:** de heer D.J. Droogh  
de heer R. Eijkelkamp

**Projectnummer:** 867.0709

**Datum:** 4 januari 2011

**Droogh Trommelen en Partners (DTNP)**  
Graafseweg 109 6512 BS Nijmegen

**T** 024 - 379 20 83 **F** 024 - 378 06 53

**E** info@dtnp.nl **W** www.dtnp.nl

## Detailhandelsvisie Regio Alkmaar





# Inhoudsopgave

<b>0</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Vraag en aanbod</b>	<b>10</b>
2.1	Regio Alkmaar	10
2.2	Huidige aanbodstructuur	11
2.3	Huidige vraagstructuur	17
2.4	Ontwikkelingen vraag en aanbod	18
<b>3</b>	<b>SWOT-analyse</b>	<b>20</b>
3.1	Sterke punten	20
3.2	Zwakke punten	21
3.3	Kansen	22
3.4	Bedreigingen	23
<b>4</b>	<b>Visie</b>	<b>26</b>
4.1	Ambitie en uitgangspunten	26
4.2	Gewenste detailhandelsstructuur	27
<b>5</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>32</b>
5.1	Uitgangspunten	32
5.2	Toetsingskader	35

<b>Achtergrondnota</b>	<b>39</b>	
<b>6</b>	<b>Analyse huidig aanbod</b>	<b>40</b>
6.1	Aanbod per gemeente	40
6.2	Binnenstad Alkmaar	42
6.3	Stadsdeel- en streekcentra	43
6.4	Bovenlokale centra	44
6.5	Lokale centra	45
6.6	Volumineuze clusters	47
6.7	Concurrentiepositie in Noord-Holland	49
<b>7</b>	<b>Ontwikkelingen Noord-Kennemerland</b>	<b>50</b>
7.1	Ontwikkelingen vraagzijde	50
7.2	Harde winkelplannen	50
7.3	Zachte winkelplannen	51
7.4	Plannen in omliggende regio's	52
7.5	Trends in de detailhandel	53
	Overzicht woningbouwplannen en bevolkingsprognose	56
	Overzicht winkelplannen	57
<b>8</b>	<b>Detailhandelsbeleid</b>	<b>58</b>
8.1	Rijksbeleid	58
8.2	Provinciaal beleid	58
<b>Bijlage 1</b>	<b>Begeleidingscommissie</b>	<b>60</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Branche-indeling detailhandel</b>	<b>61</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Definitie Bouwmarkt en Tuincentrum</b>	<b>61</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Distributieve mogelijkheden</b>	<b>62</b>





Hoe kansen benutten voor duurzame structuur?



Hoe inspelen op toeristisch-recreatief potentieel?



Hoe voorzieningenniveau in kleine kernen behouden?

## o Samenvatting

### Aanleiding en doelstelling

Provinciale Staten van Noord-Holland heeft op 9 februari 2009 de nota 'Detailhandels- en Leisurebeleid Noord-Holland' vastgesteld. Hierin zijn de kaders voor het detailhandelsbeleid in Noord-Holland uitgewerkt. De regio's krijgen de verantwoordelijkheid winkelontwikkelingen regionaal af te stemmen en moeten gaan beschikken over een regionale detailhandelsvisie.

De regionale detailhandelsvisie voor Regio Alkmaar gaat in op de toekomstig gewenste winkelstructuur, heeft als tijdshorizon 2020 en vormt het toetsingskader voor regionale afstemming (regionale adviescommissie). De visie is daarnaast het kader voor op te stellen gemeentelijke beleidsvisies.

### Leeswijzer

Het rapport bestaat uit twee delen. Het eerste deel (beleidsnota) biedt na een korte analyse de visie op de detailhandelsstructuur (H4) en het beleidskader (H5). Achtergrondinformatie is opgenomen in de 'achtergrondnota'.

Tabel o Inwoners en winkelvloeroppervlak

Gemeente	Inwoners	m <sup>2</sup> wvo
Alkmaar	93.900	253.600
Heerhugowaard	51.200	122.700
Langedijk	27.000	60.100
Castricum	34.700	38.100
Heiloo	22.400	31.900
Bergen	31.100	30.900
Graft/De Rijk	6.500	3.100
Schermer	5.400	1.600
Totaal	272.200	542.000

### Ambitie

De ambitie voor de detailhandelsstructuur in Regio Alkmaar is te komen tot een evenwichtig en duurzaam ruimtelijk beleid dat voldoende flexibel is en ruimte biedt voor dynamiek. De ambities zijn:

- een zo compleet mogelijk aanbod voor de inwoners en bezoekers van de regio;
- een gezond ondernemersklimaat met ruimte voor kwaliteit en innovatie;
- een heldere structuur van winkelgebieden die waar mogelijk complementair zijn;
- bundeling van ontwikkelingen gericht op intensief en duurzaam ruimtegebruik.

### **Uitgangspunten**

Op basis van deze ambities wordt gekozen voor de volgende uitgangspunten:

- versterking van de bestaande (sterke) detailhandelsstructuur, winkels zoveel mogelijk inpassen in/aan winkelgebieden;
- behoud van een basispakket dagelijkse winkelvoorzieningen nabij de consument (nabijheid, gemak, beperking auto-gebruik);
- bundeling niet-dagelijks aanbod in grotere centra (kritische massa, synergie, keuze);
- nieuwe ontwikkelingen aansluiten bij winkelgebieden met eenzelfde functie en verzorgingsgebied;
- afbouw van onvoldoende levensvatbare winkelvoorzieningen en winkellocaties;
- spreiding van bouwmarkten en tuincentra behouden, streven naar optimum tussen voldoende schaalgrootte en nabijheid bij de consument (mobiliteit);
- bundeling van aanbod in auto's, boten en caravans (ABC-goederen) in herkenbare clusters centraal in het stedelijke gebied 'rode kern' van de regio.

### **Gewenste detailhandelsstructuur**

De huidige detailhandelsstructuur in Regio Alkmaar is op hoofdlijnen een sterke structuur en biedt voldoende aanknopingspunten deze structuur verder te versterken. Er is geen aanleiding de structuur ingrijpend te wijzigen. De harde en een deel van de zachte winkelplannen dragen bij aan de structuur.

#### **Kwantitatief: geen substantiële uitbreiding**

Vanuit puur kwantitatieve overwegingen is er geen aanleiding het winkelaanbod boven de winkelplannen nog substantieel uit te breiden.

#### **Kwalitatief: wel versterkende ontwikkelingen**

Vanuit kwalitatieve overwegingen kunnen nieuwe ontwikkelingen boven de marktruimte wenselijk zijn. Dit zal en mag gepaard gaan met afbouw van minder levensvatbare (minder duurzame) winkellocaties. Een dergelijke herschikking is echter alleen gewenst als de winkelstructuur substantieel wordt versterkt en de effecten zorgvuldig zijn gewogen. Omdat overaanbod dreigt, kunnen ruimtelijke keuzes in de toekomstige structuur niet uitblijven en wordt gekozen terughoudend om te gaan met het toestaan van nieuwe winkellocaties en ontwikkelingen in de periferie.

### **Alkmaar centrum: het bovenregionale centrum**

Alkmaar centrum is het bovenregionale centrum voor recreatief winkelen voor Noord-Holland Noord. De stedelijke herstructurering van Overstad biedt ruimte voor inpassing van grootschaligheid in winkelunits, en parkeren die in de historische binnenstad ontbreekt. De integrale ontwikkeling van een themacentrum woninginrichting in het middenhoge segment biedt extra kansen voor onderlinge synergie.

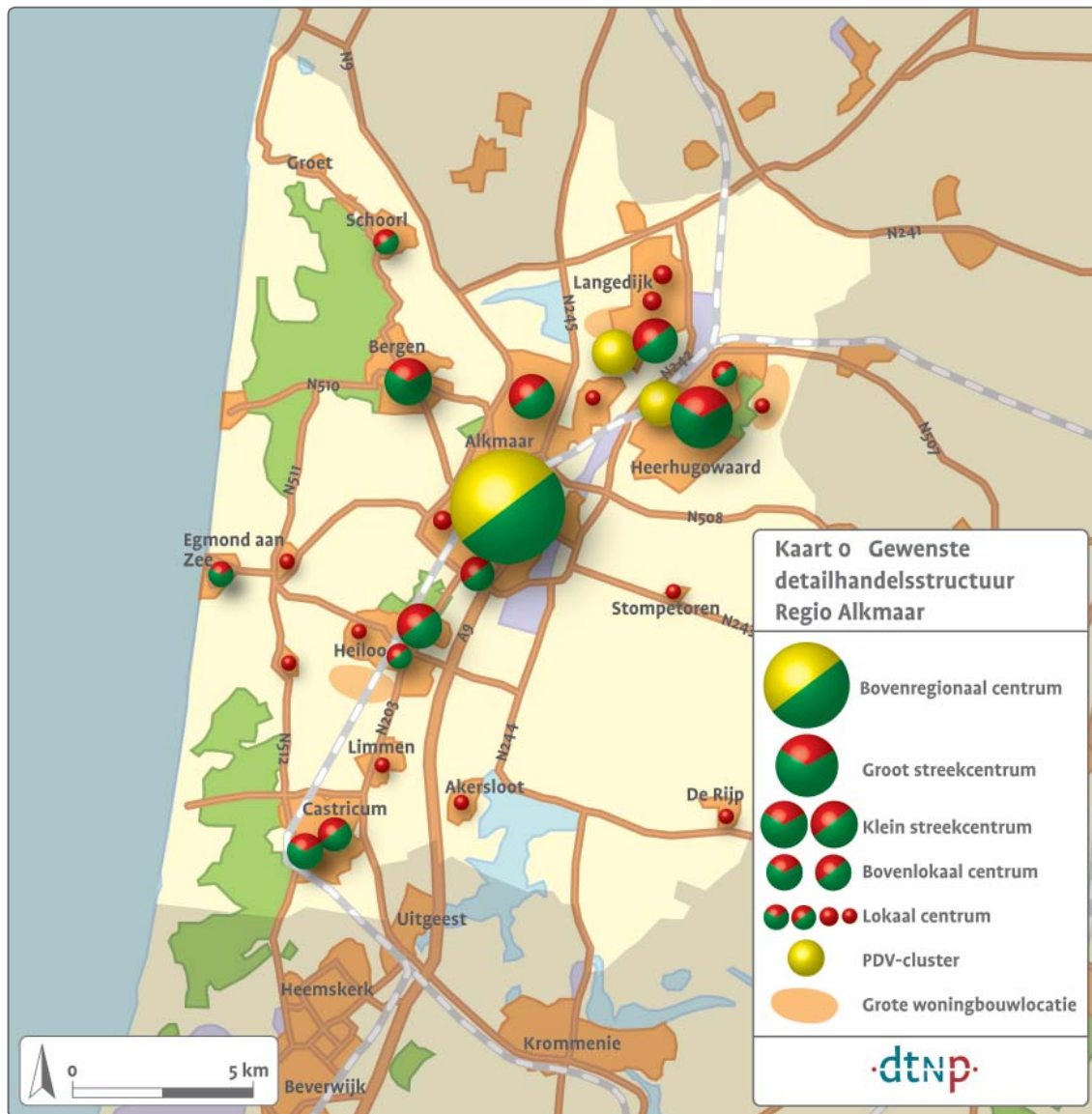
### **Hiërarchische structuur van streekverzorgende tot lokale centra, planmatig en historisch**

De regio beschikt verder over een uitgebreid aanbod van streekverzorgende tot lokale centra. Veel centra kennen een planmatige opzet met veel landelijke ketens en ruimte voor relatief grootschalige winkels. Andere (dorps)centra hebben juist een historische ambiance en een onderscheidend aanbod.

### **Extra kansen door toerisme**

Met name in de kustregio (en in Alkmaar) is het aantal dag- en verblijfstoeristen groot. Dit biedt, vooral in kleinere dorpscentra, extra draagvlak voor voorzieningen. Deze centra kunnen hun onderscheidende kwaliteiten en toeristische potenties verder benutten.





### Woonstrip en Zuiderdel: volumineuze artikelen

Mede door de herstructurering van Overstad zal de nadruk daar meer komen te liggen op winkels met een regionaal verzorgingsgebied in hogere marktsegmenten (hogere huren) en langdurig verblijven. Woonstrip Beveland en Zuiderdel hebben lagere huisvestingslasten dan Overstad na herontwikkeling. De nadruk ligt op gemak en efficiëntie, minder op langdurig verblijf en combinatiebezoek. De minder grote kritische massa en het meer 'gewone' aanbod (middenlage marktsegment) sluiten aan op een streekverzorgende functie.

Overstad, Woonstrip Beveland en Zuiderdel bieden een goed vestigingsmilieu voor reguliere PDV-branches (bouwmarkten, woning-inrichting, etc.). Ook voor overige aanbieders met 'echt volumineuze artikelen' (jacuzzi's, scooters etc.) wordt hier ruimte geboden.

### Bouwmarkten, tuincentra en ABC-branches

De evenwichtige spreiding van bouwmarkten en tuincentra over de regio wordt bij voorkeur in stand gehouden. Auto-, boten en caravan-winkels (ABC-branches) vestigen bij voorkeur op Boekelermeer, Beverkoog en Caravanboulevard Zandhorst.

### **Beleidskader**

Centraal in het beleid staat het behoud en de versterking van de bestaande winkelstructuur. Dit vraagt om een offensieve benadering. In de huidige praktijk worden ontwikkelingen in beginsel meestal toegestaan zolang zij 'de bestaande structuur niet ontwrichten'. In het te voeren ruimtelijk detailhandelsbeleid voor de regio Regio Alkmaar geldt als uitgangspunt dat ontwikkelingen de beoogde detailhandelsstructuur moeten versterken. Deze benadering noopt tot een zorgvuldiger kwalitatieve afweging van nieuwe plannen.

### **Bestemmingsplan: winkels zijn winkels**

Winkels worden primair als winkels benaderd: als bestemming detailhandel. Met de ervaring dat branchegrenzen vervagen en handhaving in de meeste situaties uitblijft, is het goed vooral te bepalen waar winkels gewenst zijn en waar niet. Winkels, en niet de eventuele (perifere) uitzonderingen, zijn dan de leidraad voor het beleid. Voordeel is dan dat nadere regels overbodig blijven en winkelvastgoed alleen op duurzame locaties ontwikkeld wordt: relatief kwetsbare en niet te handhaven 'thema-' of 'formulespecifieke' uitzonderingsbestemmingen worden voorkomen.

### **SER-ladder voor ruimtelijk detailhandelsbeleid**

In het ruimtelijke detailhandelsbeleid kan, in navolging van bedrijventerreinen, het systeem van de SER-ladder worden gehanteerd: eerst wordt in of aan bestaande winkelgebieden ruimte gezocht of gemaakt (herstructurering). Pas als al die mogelijkheden zijn benut, wordt overwogen of nieuwe winkelontwikkelingen in de periferie gewenst zijn.

Vanuit deze benadering kan actiever gezocht worden naar mogelijkheden in de bestaande winkelgebieden. Veelal zijn hier, zeker als er een bepaalde druk op de markt aanwezig is, kansen voor (her)ontwikkeling, functiewijziging en schaalvergroting. Indien binnen bestaande centra onvoldoende kansen aanwezig blijken, kan ruimte gezocht worden op schillocaties.

### **Periferie: geen verdere branchevervaging**

Als initiatieven echt niet inpasbaar zijn in (of aan) winkelgebieden kan onder bepaalde voorwaarden uitzondering voor perifere vestiging worden overwogen (in of direct aan de bebouwde kom). Hierbij geldt het (ruimtelijk relevante) criterium dat de aard of omvang van de artikelen een dusdanig ruimtegebruik vragen, dat dit niet inpasbaar is in een

winkelgebied. Toegestaan in Overstad, Woonstrip Beveland en Zuiderdel zijn detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, badkamers, sanitair, bouwmarkten, tuincentra en woninginrichting. Gemeenten kunnen voor deze drie locaties overwegen binnen deze branches geen minimaal oppervlak per winkel meer te hanteren. Zo kan er dan bij voorbeeld ook een sanitairwinkel van 500 m<sup>2</sup> vestigen, bijdragend aan het thema 'woninginrichting'.

### **Ontheffing: overige echt volumineuze artikelen**

Daarnaast kan in regionaal verband meegeewerkt worden met ontheffingsaanvragen voor overige vormen van detailhandel in echt volumineuze artikelen op de locaties Overstad, Woonstrip Beveland en Zuiderdel. Het gaat hierbij om winkels buiten de traditionele PDV-branches die echter vanwege de aard en omvang van de artikelen toch een grote uitstallingsruimte nodig hebben en daardoor grootschalig zijn. Als voorbeelden kan gedacht worden aan zwembaden, jacuzzies, scooters, buitenspeeltoestellen, fitness-apparatuur, surfplanken, piano's en vleugels. Het is echter expliciet niet de bedoeling dat deze winkels zich al of niet geleidelijk



Alkmaar binnenstad en Overstad: bovenregionaal



Hiërarchische structuur van streek- tot lokale centra



Clustering volumineus aanbod op enkele locaties

ontwikkelen tot winkels met (ook) een substantieel niet-volumineus aanbod (voorbeeld: van fitnessapparatuur naar (sport) mode, ook geen 'shop-in de shop').

Daarom gelden de volgende voorwaarden:

- alleen grootschalige vestigingen: minimaal 1.000 m<sup>2</sup> wvo (kleinere winkels zijn immers inpasbaar in winkelgebieden)
- ontheffing op basis van voorwaarden voor een specifiek assortiment (geen branche);
- limitatieve omschrijving van het gevoerde assortiment (met het oog op handhaving);
- louter volumineuze artikelen (indicatie per artikel > 1 m<sup>3</sup>);
- zeer beperkt niet-volumineus assortiment: maximaal 50 m<sup>2</sup> wvo (voorkomt shop-in-shop en substantieel nevenassortiment);
- het initiatief is handhaafbaar.

#### PDV buiten Overstad, Woonstrip en Zuiderdel

Buiten Overstad, Woonstrip Beveland en Zuiderdel is (nieuw)vestiging van perifere detailhandel alleen toegestaan voor:

- auto's, boten, caravans: op Zandhorst Boekelermeer en Beverkoog;
- bouwmarkten en tuincentra: op regionaal niveau geen keuze/beperking locaties: aansluiten op verzorgingsstructuur.

#### Bouwmarkten en tuincentra

Expliciet wordt ingezet op ruimtelijke spreiding en variëteit (keuze) van bouwmarkten en tuincentra. De omvang van bouwmarkten en tuincentra worden daartoe gemaximeerd. Wel dienen bouwmarkten en tuincentra te kunnen groeien tot een marktconforme maat. Voor nieuwe initiatieven en/of uitbreidingen gelden de volgende maximummaten:

- bouwmarkten: 7.000 m<sup>2</sup> wvo
- tuincentra: 10.000 m<sup>2</sup> wvo.

#### Toetsingskader

Regionale afstemming van winkelplannen vindt plaats in de Regionale Adviescommissie (RAC) Noord-Holland Noord. Binnen Regio Alkmaar kan afstemming plaatsvinden in het Portefeuillehoudersoverleg Noord-Kennemerland (PONK-EZT).

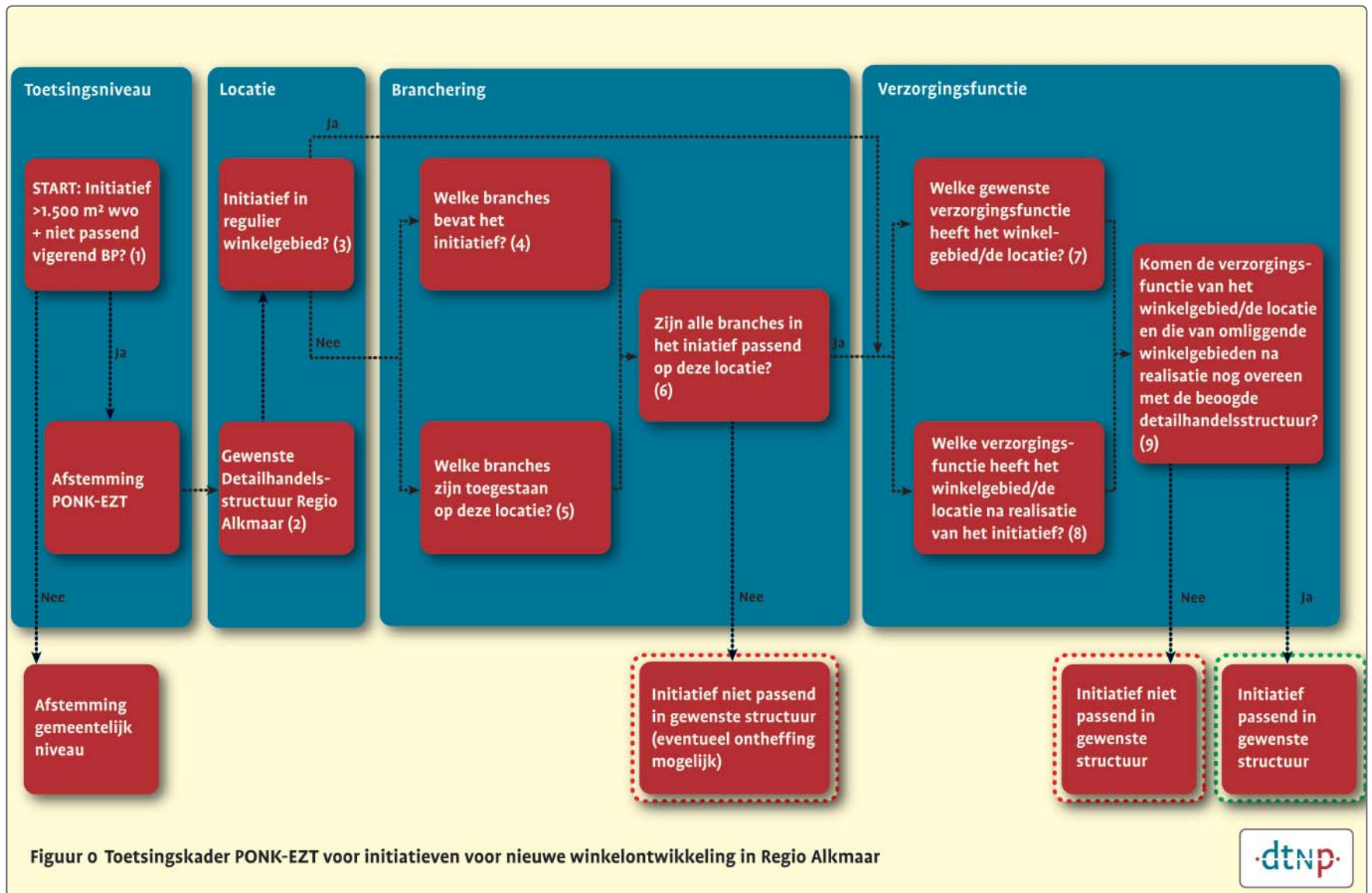
#### Alle ontwikkelingen > 1.500 m<sup>2</sup> wvo: afstemmen

Voor Regio Alkmaar wordt gekozen alle winkelontwikkelingen groter dan 1.500 m<sup>2</sup> wvo regionaal af te stemmen. Hiervoor is gekozen daar winkelontwikkelingen die groter zijn, met name in kleine dorpen of nabij de grenzen van buurgemeenten, al gauw bovenlokale effecten kunnen hebben.

### **Toetsingsschema PONK-EZT**

In bijgaande figuur is een toetsingsschema opgenomen op basis waarvan initiatieven stap voor stap kunnen worden getoetst.

1. Elke winkelontwikkeling groter dan 1.500 m<sup>2</sup> wvo (indicatie > 1.800 m<sup>2</sup> bvo) die niet past in het vigerende bestemmingsplan wordt door de gemeente, tezamen met een ambtelijk advies van betrokken gemeenten, ingebracht in het PONK-EZT. Initiatieven kleiner dan 1.500 m<sup>2</sup> wvo behoeven geen regionale afstemming.
2. De winkelontwikkeling wordt door het PONK naast de gewenste detailhandelsstructuur gelegd. Deze is vastgelegd in de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar;
3. Nagegaan wordt of de winkelontwikkeling ingepast wordt in een winkelgebied in de gewenste detailhandelsstructuur (kaart 5). Bij inpassing in een regulier winkelgebied in de gewenste detailhandelsstructuur, kan overgegaan worden naar stap 7. Als het initiatief er buiten ligt, volgt stap 4;
4. Nagegaan wordt welke branches en/of assortimenten het initiatief omvat. Als dit niet bekend is, kan over dit initiatief nog geen afstemming plaatsvinden;
5. Nagegaan wordt welke branches op deze locatie zijn toegestaan. Voor Overstad, Woonstrip Beveland en Zuiderdel, Zandhorst, Boekelermeer en Beverkoog en overige perifere locaties wordt een beperktere branchering toegestaan dan in reguliere centra. Alleen Overstad, Woonstrip Beveland of Zuiderdel komen in aanmerking voor ontheffing voor 'echt volumineuze artikelen'.
6. Getoetst wordt of het initiatief (stap 4) qua branche/assortiment eventueel past op de betreffende locatie. Indien van toepassing wordt binnen het PONK overwogen of voor een 'echt volumineus assortiment' een ontheffing wordt gegeven. Past de branchering niet bij de locatie, dan past het initiatief niet in de gewenste regionale detailhandelsstructuur. De initiatiefnemer kan het plan aanpassen (branchering), of de locatie aanpassen. Het PONK kan ook een nadere afweging en bijstelling van de detailhandelsvisie overwegen;
7. Voor de initiatieven die de eerste toetsing van locatie en branchering doorstaan, volgt de meer complexe toets naar de verzorgingsfunctie. Nagegaan wordt wat de beoogde verzorgingsfunctie is van het betreffende centrum/de locatie. Dit is vastgelegd in de detailhandelsvisie (lokaal, bovenlokaal, streek, (boven-)regionaal, toeristisch);
8. Ingeschat wordt welke verzorgingsfunctie het centrum/de locatie heeft na realisatie van het initiatief. Hierbij spelen het type aanbod en de omvang (m<sup>2</sup> wvo) een rol en de hiervoor benodigde omzet en het bijbehorende (extra) verzorgingsgebied. Bij twijfel kan besloten worden tot een kort nader onderzoek (effectenstudie).
9. Getoetst wordt of de beoogde verzorgingsfunctie van het centrum/de locatie zelf, dan wel die van een of meer omliggende centra/locaties, na realisatie nog steeds overeenkomt met de beoogde detailhandelsstructuur. Indien dat niet het geval is, is het initiatief niet passend in de gewenste regionale detailhandelsstructuur. De initiatiefnemer kan het plan aanpassen. Het PONK kan ook een nadere afweging en bijstelling van de detailhandelsvisie overwegen. Als de beoogde verzorgingsfunctie van de centra/locaties na realisatie nog steeds overeenkomt met de beoogde detailhandelsstructuur, is het initiatief passend.





# 1 Inleiding

## Aanleiding

Provinciale Staten van Noord-Holland heeft op 9 februari 2009 de nota 'Detailhandels- en Leisurebeleid Noord-Holland' vastgesteld. Hierin zijn de kaders voor het detailhandelsbeleid in Noord-Holland uitgewerkt. De regio's krijgen de verantwoordelijkheid winkelontwikkelingen regionaal af te stemmen en moeten gaan beschikken over een regionale detailhandelsvisie. Voor Regio Alkmaar is nog niet eerder een detailhandelsvisie vastgesteld. Samenwerkingsverband Regio Alkmaar (Regio Alkmaar) heeft adviesbureau Droogh Trommelen en Partners (DTNP) opdracht gegeven deze 'Detailhandelsvisie Regio Alkmaar' op te stellen.

## Doel en vraagstelling

De regionale detailhandelsvisie voor Regio Alkmaar gaat in op de toekomstig gewenste winkelstructuur, heeft als tijdshorizon 2020 en vormt het toetsingskader voor regionale afstemming (regionale adviescommissie). De visie is daarnaast het kader voor gemeentelijke beleidsvisies.

Hier toe beantwoorden wij de volgende vragen:

1. Hoe ziet de huidige vraag- en aanbodstructuur van Regio Alkmaar eruit?
2. Welke ontwikkelingen doen zich voor bij de consument, de detailhandel en in het (rijks- en provinciale) beleid?
3. Welke ontwikkelingen doen zich voor bij vraag en aanbod in Regio Alkmaar en in de omliggende regio's?
4. Wat zijn sterke en zwakke punten in de regionale winkelstructuur, welke kansen en bedreigingen zijn er voor de toekomst?
5. Hoe ziet de gewenste winkelstructuur eruit en wat betekent dit voor de positie en functie van elk winkelgebied?
6. Welk beleidskader is gewenst om de beoogde winkelstructuur te realiseren? Hoe kunnen (nieuwe) initiatieven worden getoetst?

## Werkwijze

Tijdens het opstellen van deze regionale detailhandelsvisie heeft meerdere malen terugkoppeling plaatsgevonden met een begeleidingscommissie (bijlage 1). Daarnaast zijn workshops gehouden met vertegenwoordigers van ondernemersverenigingen,

portefeuillehouders van de samenwerkende gemeenten en ambtelijke afvaardigingen. Input uit deze workshoprondes zijn meegenomen in de analyse en in de daaruit volgende visievorming.

## Leeswijzer

Het rapport bestaat uit twee delen. Het eerste deel (beleidsnota) biedt een beknopt overzicht van vraag, aanbod en ontwikkelingen (hoofdstuk 2). Na een analyse van sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen (hoofdstuk 3) volgt de visie op de gewenste detailhandelsstructuur en het beleidskader (hoofdstuk 4). Hoofdstuk 0 biedt een korte samenvatting.

In het tweede deel (achtergronden) wordt dieper ingegaan op vraag en aanbod in de regio en de afzonderlijke centra, landelijke en regionale ontwikkelingen en de beleidskaders van het Rijk en de provincie. In de bijlagen zijn begeleidingscommissie, branche-indeling en cijfermateriaal opgenomen.

## 2 Vraag en aanbod

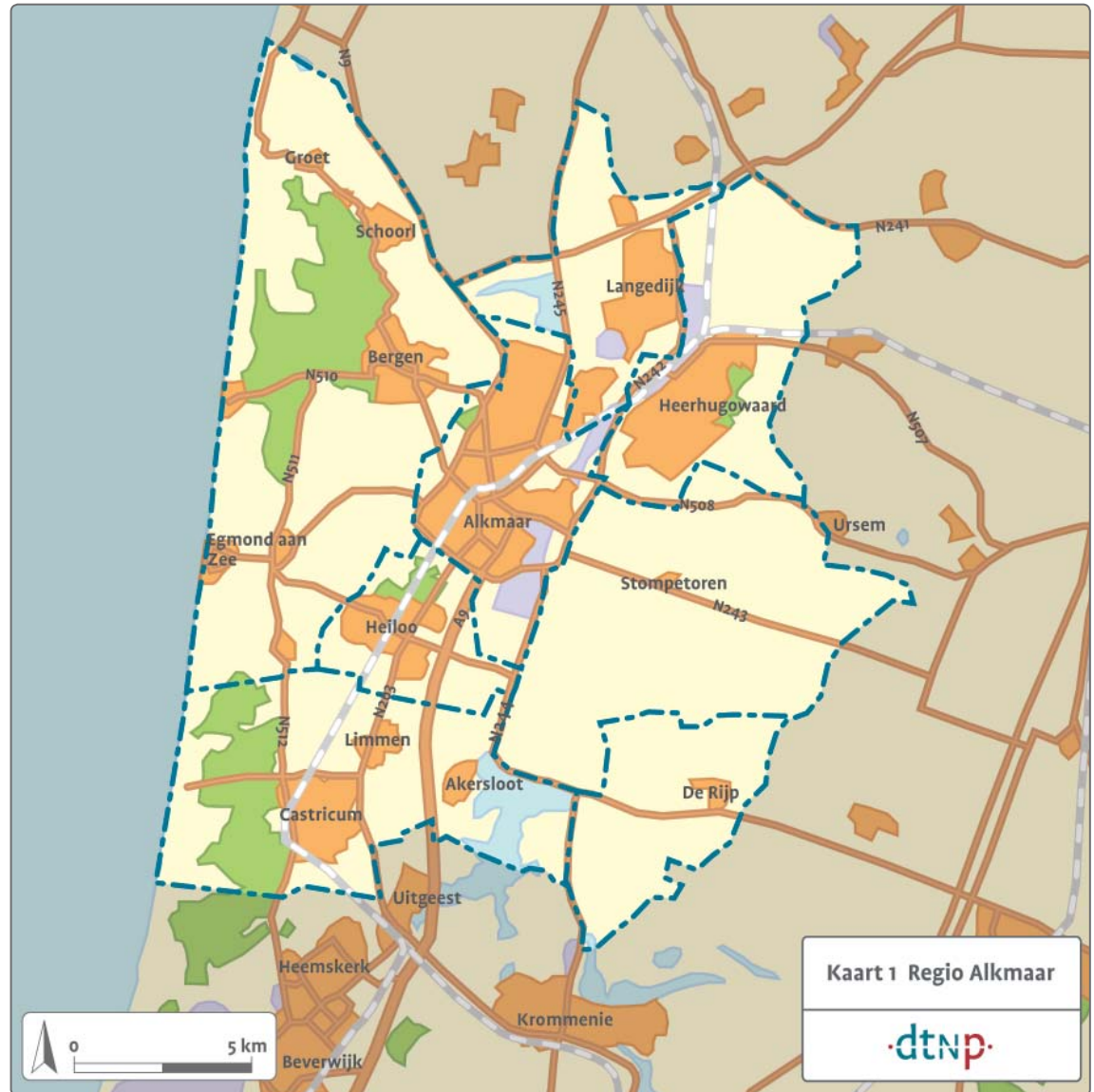
### 2.1 Regio Alkmaar

De regio Regio Alkmaar (voorheen Noord-Kennemerland) bestaat uit de acht gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft/De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer en telt ± 272.000 inwoners. In de regio zijn ± 1.800 winkels aanwezig met een totaal winkelvloeroppervlak (wvo) van ± 542.000 m<sup>2</sup> (tabel 1)\*.

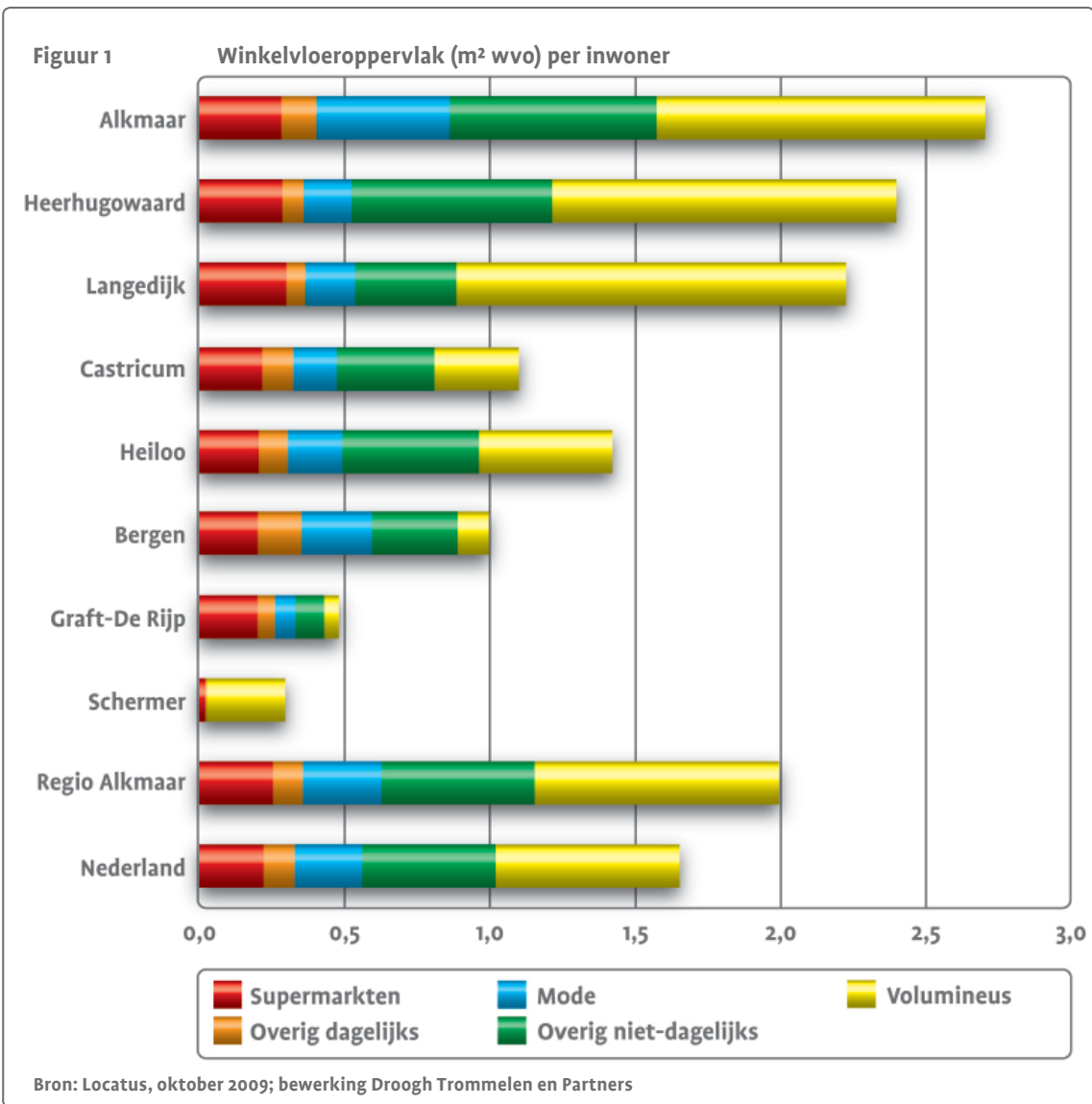
Tabel 1 Inwoners en winkelvloeroppervlak

Gemeente	Inwoners	m <sup>2</sup> wvo
Alkmaar	93.900	253.600
Heerhugowaard	51.200	122.700
Langedijk	27.000	60.100
Castricum	34.700	38.100
Heiloo	22.400	31.900
Bergen	31.100	30.900
Graft/De Rijk	6.500	3.100
Schermer	5.400	1.600
Totaal	272.200	542.000

\* inwoners: CBS (2009), StatLine;  
winkelvloeroppervlak: Locatus (2009)







## 2.2 Huidige aanbodstructuur

Regio Alkmaar heeft een uitgebreid winkelaanbod. Elke inwoner heeft gemiddeld 2,0 m<sup>2</sup> wvo tot zijn beschikking (in Nederland is dit gemiddeld 1,6 m<sup>2</sup>) (figuur 1). Dit hangt samen met de bovenregionale functie van met name Alkmaar, met een groot niet-dagelijks aanbod. Ook Heerhugowaard en Langedijk scoren bovengemiddeld, met name door het volumineuze aanbod (woninginrichting, bouwmarkten, etc.). Het dagelijks aanbod correspondeert in de meeste gemeenten met het gemiddelde beeld (voor de gehanteerde branche-indeling: zie bijlage 2).

### Positie Regio Alkmaar in Noord-Holland

De sterke bovenregionale winkelfunctie van Regio Alkmaar hangt samen met de positie van Alkmaar binnen Noord-Holland Noord (kaart 2). In dit gebied heeft Alkmaar de grootste binnenstad met bijna 80.000 m<sup>2</sup> wvo, groter dan Hoorn (± 50.000 m<sup>2</sup>), Den Helder (± 30.000 m<sup>2</sup>) en Schagen (± 25.000 m<sup>2</sup>). Aan de zuidkant is de Amsterdamse binnenstad (± 240.000 m<sup>2</sup>) dominant. Ook Haarlem is iets groter, maar het Alkmaarse modeaanbod overstijgt wel dat van Haarlem (figuur 10, blz. 49).

### Aanbodstructuur Regio Alkmaar

De aanbodstructuur van Regio Alkmaar bestaat uit centra van verschillende omvang en met een verschillende positie. Voor meer informatie over de winkelgebieden en vormen van winkelgedrag (bezoekmotieven) verwijzen we naar de achtergrondnota. Samengevat zijn de centra als volgt te typeren (kaart 3):

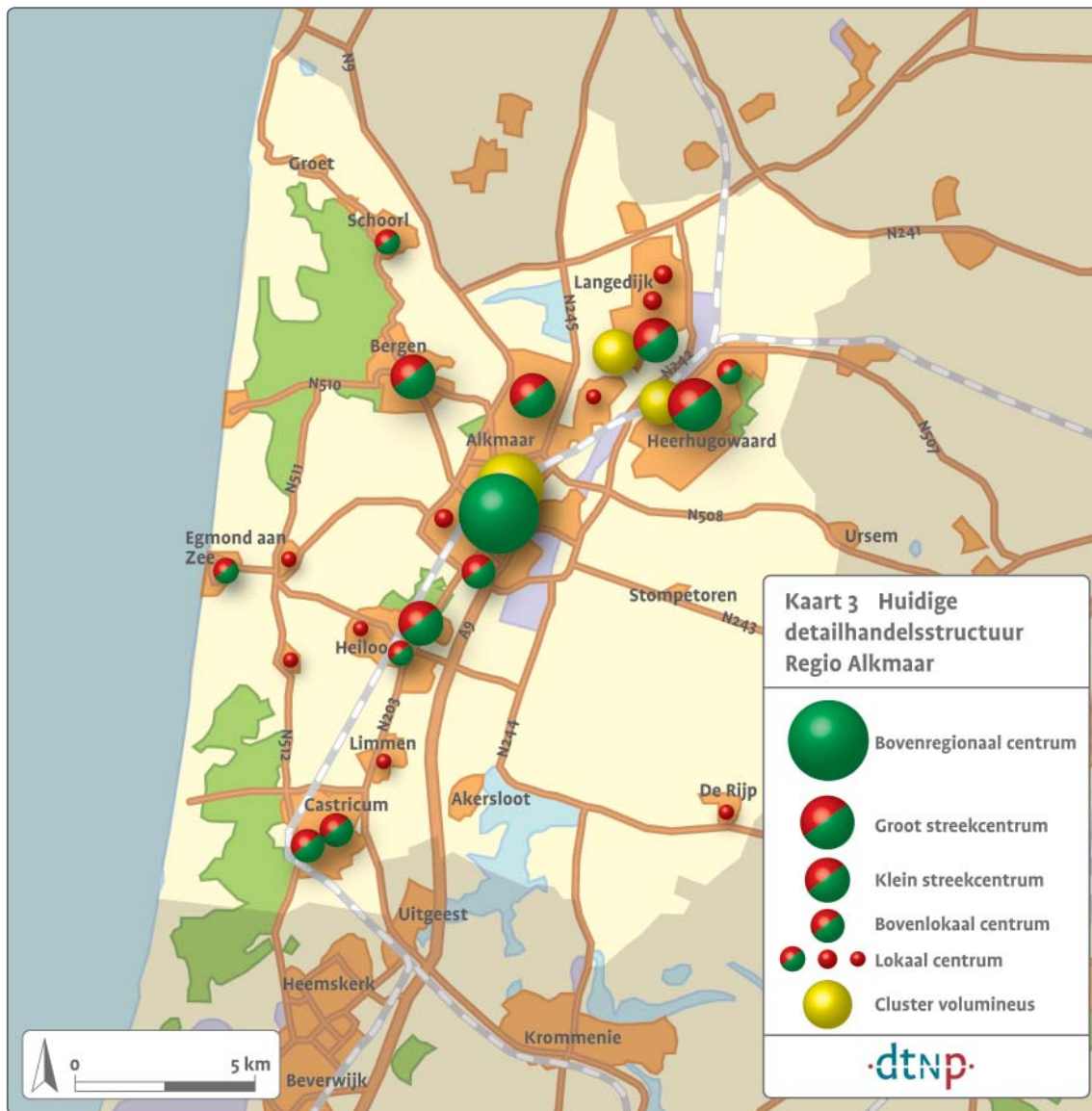
#### Alkmaar binnenstad: bovenregionaal centrum (> 75.000 m<sup>2</sup> wvo)

De binnenstad heeft een bovenregionale functie. De leidende bezoekmotieven zijn recreatief winkelen ('dagje naar de stad') en thematisch winkelen (bijv. 'nieuwe schoenen kopen'). De grote kritische massa (keuze), de verblijfskwaliteit en de vele andersoortige voorzieningen (horeca, leisure) maken de Alkmaarse binnenstad sterk onderscheidend. In combinatie met Overstad omvat het totale centrum van Alkmaar zelfs ± 150.000 m<sup>2</sup> wvo.

#### Middenwaard (Heerhugowaard): groot streekcentrum (20.000-30.000 m<sup>2</sup> wvo)

Het hoofdcentrum van Heerhugowaard heeft een sterke bovenlokale verzorgingsfunctie. Het wordt gekenmerkt door een uitgebreid dagelijks en niet-dagelijks aanbod. Leidende





bezoekmotieven zijn boodschappen doen en doelgericht aankopen ('efficiënt iets kopen'), maar door het relatief grote aanbod zijn ook vormen van vergelijkend winkelen (recreatief, thematisch) tot op zekere hoogte mogelijk. In het stedelijke HAL-gebied zou Middenwaard ook te typeren zijn als groot stadsdeelcentrum voor Heerhugowaard (en directe omgeving).

**Kleine streekcentra/stadsdeelcentra (10.000-20.000 m<sup>2</sup> wvo)**

- De Mare (Alkmaar)
- Centrum Bergen
- Broekerveiling (Broek op Langedijk)
- 't Loo (Heiloo)

Deze centra worden gekenmerkt door een sterk boodschappenaanbod en een uitgebreid aanvullend pakket niet-dagelijks aanbod. Deze centra hebben een bovenlokale functie. Het leidende bezoekmotief is boodschappen doen. De planmatige centra Broekerveiling, 't Loo en De Mare zijn te typeren als kleine stadsdeelcentra. Het (historische) centrum van Bergen heeft behalve een boodschappenfunctie ook een toeristisch-recreatieve functie.

### Bovenlokale centra (7.500-10.000 m<sup>2</sup> wvo)

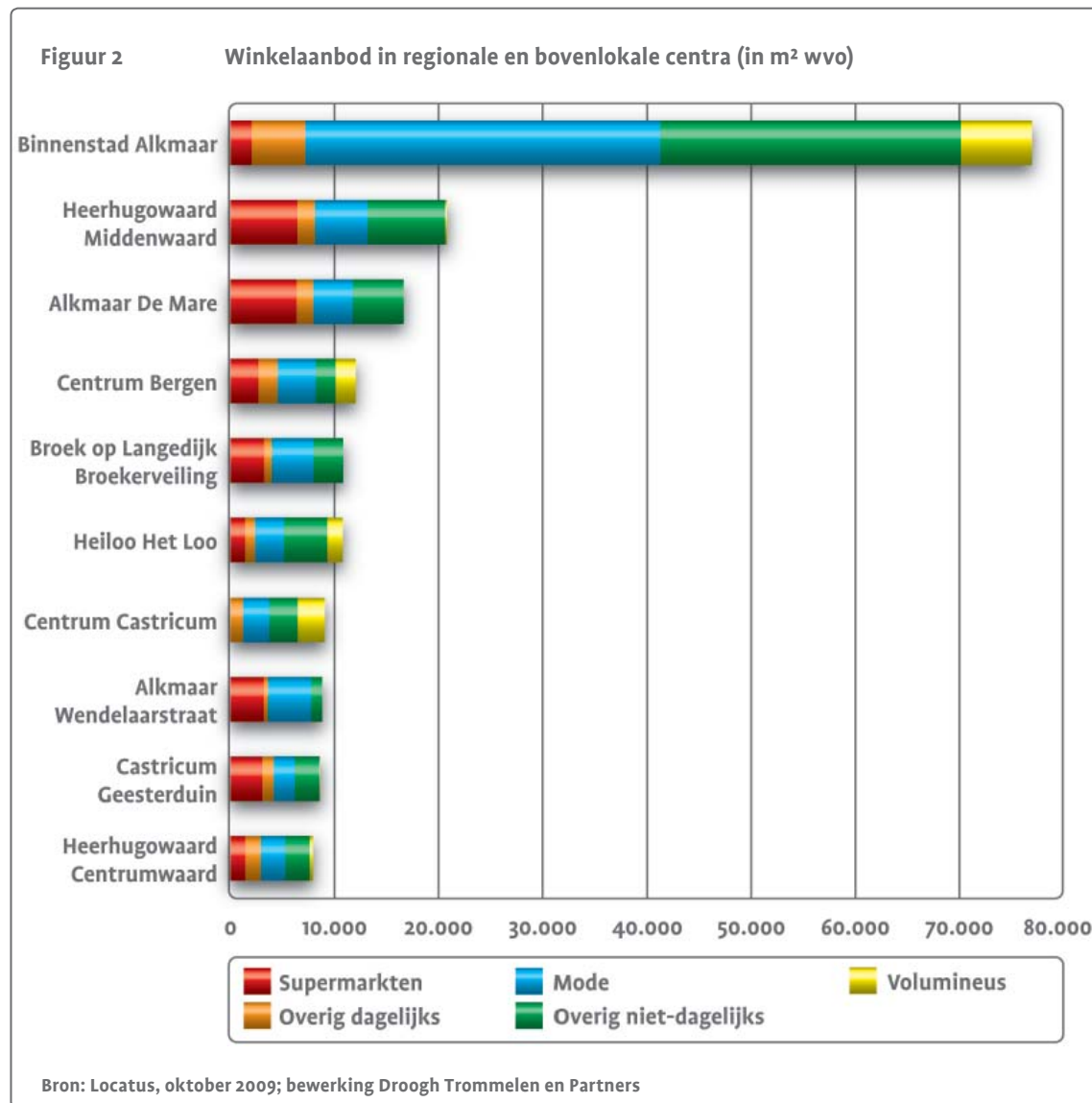
- Wendelaarstraat (Alkmaar)
- Geesterduin (Castricum)
- Centrum Castricum

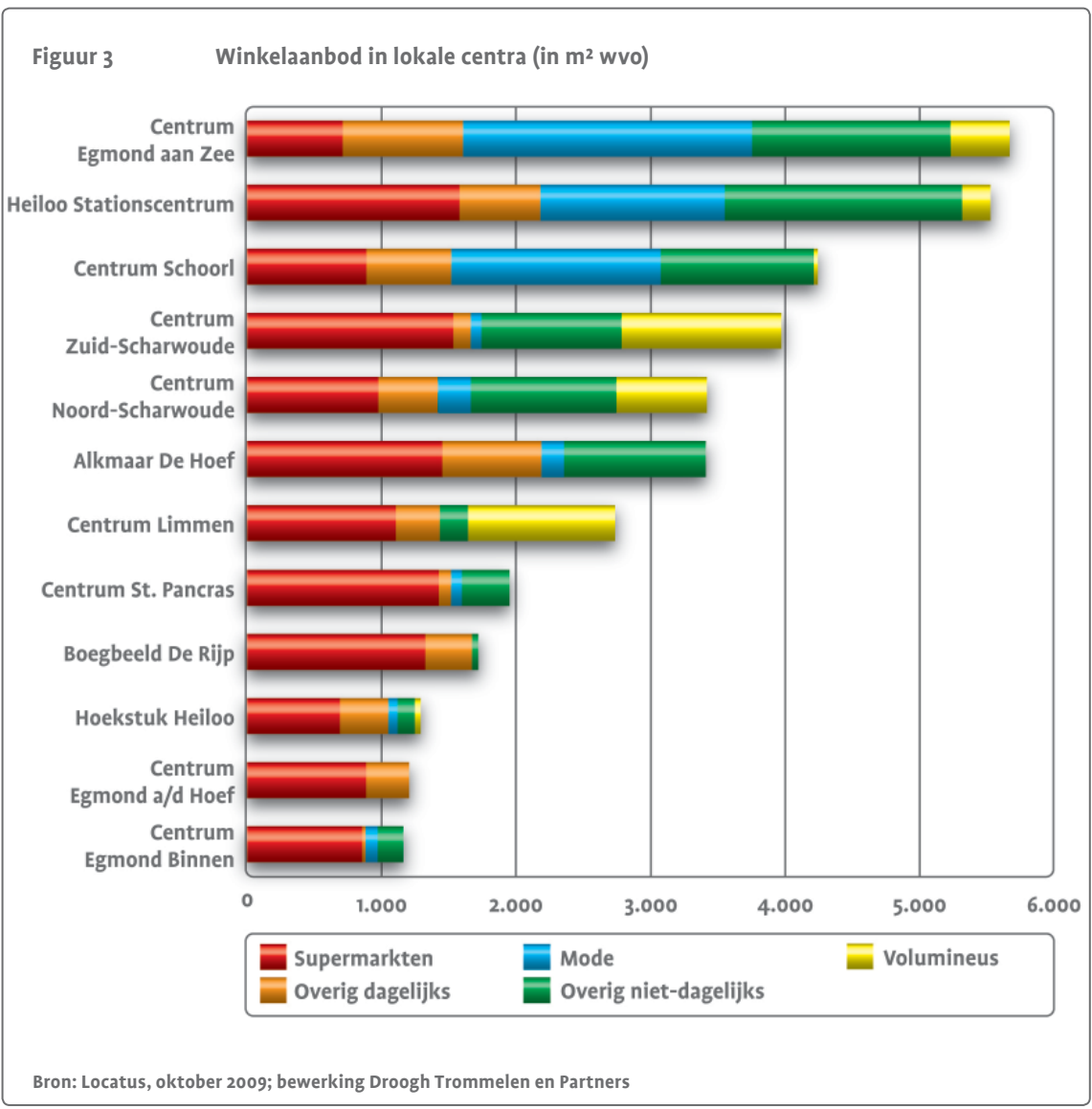
De eerste drie planmatige centra hebben een compleet dagelijks aanbod met meerdere (of één grote) supermarkt(en) en een substantieel aanvullend niet-dagelijks aanbod. De centra hebben een bescheiden bovenlokale functie. Het leidende bezoeks-motief is boodschappen doen. Het historische dorpscentrum van Castricum heeft vooral niet-dagelijks aanbod (en horeca) en een zekere toeristische functie.

### Groot lokaal centrum (5.000-7.500 m<sup>2</sup> wvo)

- Centrumwaard (Heerhugowaard)
- Centrum Egmond aan Zee
- Stationscentrum (Heiloo)
- Centrum Schoorl

Deze lokale centra worden gekenmerkt door een compleet boodschappenaanbod met een supermarkt als basis en enig aanvullend aanbod. De centra hebben een lokale functie. Leidend bezoeks-motief is boodschappen doen. Daarnaast hebben de centra van Schoorl en Egmond aan Zee een toeristische functie.





**Dorpscentrum/klein winkelcentrum (2.500-5.000 m<sup>2</sup> wvo)**

- Centrum Zuid-Scharwoude
- Centrum Noord-Scharwoude
- De Hoef (Alkmaar)

Deze kleinere centra worden gekenmerkt door een boodschappenaanbod met supermarkten van bescheiden omvang als basis en enig aanvullend aanbod. De centra hebben een kern- dan wel wijkverzorgende functie met als leidend bezoekmotief boodschappen doen.

**Klein dorpscentrum/buurtwinkelcentrum (< 2.500 m<sup>2</sup> wvo)**

- Centrum Limmen
- Centrum St. Pancras
- Boegbeeld (De Rijp)
- Hoekstuk (Heiloo)
- Centrum Egmond aan den Hoef
- Centrum Egmond Binnen

Deze kleine centra hebben een beperkt boodschappenaanbod met een supermarkt als cruciale trekker. Zij hebben een kern- dan wel buurtverzorgende functie. Leidend bezoekmotief is boodschappen doen.

### **Clusters volumineus aanbod**

Bij volumineus aanbod gaat het om aanbod van volumineuze artikelen. Hiertoe behoren de branches woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra. In Regio Alkmaar zijn drie volumineuze clusters, alle in de HAL-regio: Overstad, Woonstrip Beveland en Zuiderdel.

#### **Overstad in Alkmaar**

Het aanbod op Overstad heeft een omvang van ruim 75.000 m<sup>2</sup> wvo en bestaat uit een zeer ruim aanbod woninginrichting (> 50.000 m<sup>2</sup> wvo) en grootschalige winkels met niet-volumineus aanbod (GDV). Overstad is direct naast de binnenstad van Alkmaar gelegen. De verzorgingsfunctie is (boven)regionaal.

#### **Woonstrip Beveland in Heerhugowaard**

PDV-cluster Woonstrip op bedrijventerrein Beveland heeft een omvang van ± 29.000 m<sup>2</sup> wvo. Er zijn twee bouwmarkten en aanbieders van woninginrichting gevestigd. Dit cluster heeft vooral een streekverzorgende functie.

#### **Zuiderdel in Langedijk**

Op het bedrijventerrein Zuiderdel in Broek op Langedijk is een volumineus cluster aanwezig met een grote bouwmarkt en een aantal

woonzaken. Het PDV-cluster heeft een omvang van ± 23.000 m<sup>2</sup> wvo. Zuiderdel heeft een streekverzorgende functie.

#### **Solitair volumineus aanbod**

Buiten de clusters zijn diverse bouwmarkten, tuincentra en woonzaken solitair gevestigd. Het bouwmarktenaanbod is verspreid over de regio. In Alkmaar, Langedijk, Heerhugowaard, Castricum en Heiloo is minimaal één (lokale) bouwmarkt gevestigd. Praxis Megastore in Alkmaar is met een omvang van ± 7.000 m<sup>2</sup> wvo de grootste aanbieder. Het zwaartepunt van het tuincentrumaanbod ligt in de HAL-regio (ruim 40.000 m<sup>2</sup> wvo, verdeeld over 8 verkooppunten).

#### **Auto's, boten en caravans (ABC-goederen)**

In Alkmaar is op bedrijventerreinen Beverkoog (bij de N508) en Boekelermeer (A9/N242) een concentratie van autodealers aanwezig. In de gemeente Heerhugowaard is op Zandhorst, langs de N242, de enige caravanboulevard van Noord-Holland Noord gesitueerd. Op Zandhorst zijn ook meerdere autodealers gevestigd. Naast aanbieders op deze clusters zijn er nog diverse aanbieders verspreid over de regio, veelal solitair op bedrijventerreinen.



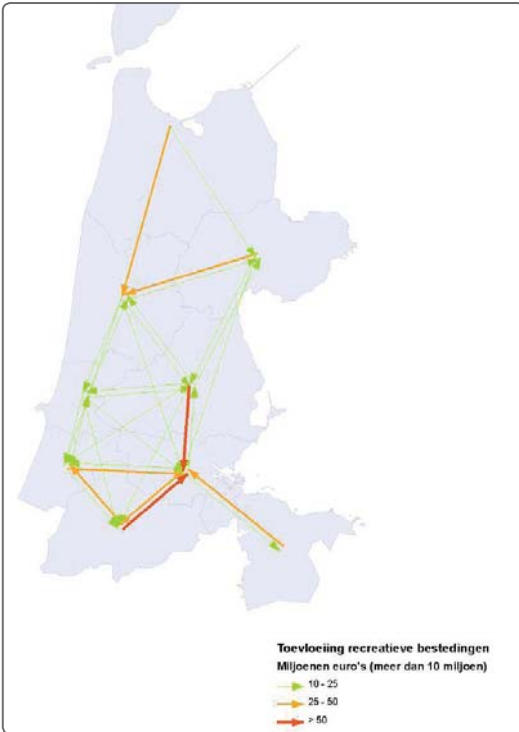
Groot aanbod woninginrichting op Overstad



Op Woonstrip zijn twee bouwmarkten gevestigd



Concentratie autodealers zichtlocatie Boekelermeer



Figuur 4 Koopstromenmodel Noord-Holland



Alkmaar binnenstad trekt bezoekers uit groot gebied

### 2.3 Huidige vraagstructuur

De vraagzijde bestaat primair uit inwoners uit Regio Alkmaar zelf. Daarnaast vloeien bestedingen toe uit omliggende regio's, vooral vanuit de Kop van Noord-Holland en West-Friesland. Tenslotte heeft de regio een sterke toeristisch-recreatieve functie.

#### Inwoners Regio Alkmaar

Voor dagelijkse boodschappen zijn inwoners in Regio Alkmaar, met uitzondering van Schermer, voor het merendeel op de eigen gemeente georiënteerd. Voor niet-dagelijkse aankopen is Alkmaar voor de meeste artikelen de belangrijkste aankoopplaats, met name de binnenstad. Afhankelijk van de branche, geeft 40% tot 75% van de inwoners in Regio Alkmaar aan deze aankopen meestal in Alkmaar te doen. De regionale kooporiëntatie op Alkmaar (Overstad) voor de branche woninginrichting is  $\pm 60\%$ .

De afgelopen jaren is in Heerhugowaard en in Langedijk het inwonertal en het winkelaanbod

toegenomen, waardoor de regionale oriëntatie op Alkmaar iets is afgenomen. Dit geldt zowel voor het recreatieve aanbod (o.a. mode) als volumineuze artikelen (o.a. woninginrichting).

Koopkrachtafvoer van de ruim 270.000 inwoners uit Regio Alkmaar naar omliggende regio's is beperkt.

#### Omliggende regio's

Vanuit de Kop van Noord-Holland ( $\pm 165.000$  inwoners) en West-Friesland ( $\pm 201.000$  inwoners) vloeit jaarlijks in totaal tussen de 50 en 100 miljoen euro af naar de regio Regio Alkmaar (figuur 4)\*\*. Alkmaar binnenstad bindt  $\pm 7\%$  van de niet-dagelijkse bestedingen uit de Kop van Noord-Holland en Waterland ( $\pm 174.000$  inwoners). Uit West-Friesland bindt Alkmaar binnenstad 4% van de bestedingen\*\*\*. Het gebied ten zuiden van de regio Regio Alkmaar is sterk verwinkeld (o.a. Amsterdam en Haarlem) (kaart 2). Vanuit de Zaanstreek en de IJmond zijn de bestedingen in Regio Alkmaar dan ook beperkt.

\*\* Goudappel Decissio (2008), Bijlagenboek bouwsteen detailhandels- en leisurevisie Noord-Holland

\*\*\* WPM (2003), Noordwest-Holland, Regionale detailhandelsstructuurvisie

\* Gemeente Alkmaar (2009), Kooporiëntatiemonitor Regio Alkmaar 2009

### **Toeristische bezoekers**

Naast vraag vanuit de regio en de omliggende regio's profiteert Regio Alkmaar van een groot aantal dag- en verblijfstoeristen. De historische binnenstad van Alkmaar geniet (internationale) bekendheid. De Alkmaarse binnenstad trekt naar schatting ± 1,4 miljoen dagbezoekers per jaar uit heel Nederland die de binnenstad ± 4,1 miljoen keer bezoeken\*.

De kustgemeenten Bergen en Castricum hebben vooral in de zomermaanden een groot aantal verblijfstoeristen en dagrecreanten. De Noord-Hollandse kust, waarvan de Regio Alkmaarse kust een groot deel uitmaakt, trekt jaarlijks naar schatting 7 miljoen dagbezoekers\*\*. In de gemeenten Bergen en Castricum worden jaarlijks in totaal ruim 1,5 miljoen toeristische overnachtingen geboekt\*\*\*. De binnenstad van Alkmaar vormt daarbij een aantrekkelijke (slechtweer)attractie.

---

\* NBTC\*NIPO Research, ContinuVakantie

Onderzoek/Toeristisch bezoek aan steden  
\*\* Gemeente Castricum (2009), Discussienota onderzoek strand

\*\*\* Legitiem (2006), 0-meting recreatie en toerisme gemeente Bergen 2006  
Gemeente Castricum (2009), Jaarrekening 2009

## **2.4 Ontwikkelingen vraag en aanbod**

### **Ontwikkelingen vraagzijde**

Het aantal inwoners in Regio Alkmaar zal de komende jaren licht groeien. Op basis van de bevolkingsprognose van provincie Noord-Holland\*\*\*\* en de gemeentelijke woningbouwprogramma's gaan we voor Regio Alkmaar uit van een toename van het inwonertal van 272.200 inwoners nu, naar 281.000 à 286.000 inwoners in 2020. Dit is een bevolkingstoename van 3 à 5%. De groei van het inwonertal vindt met name plaats in het HAL-gebied en Heiloo en zal ook na 2020 licht blijven stijgen. In de andere gemeenten stabiliseert het inwonertal.

In de omliggende regio's Kop van Noord-Holland en West-Friesland zal het aantal inwoners naar verwachting licht toenemen tot ± 169.000 (+ 2%) en respectievelijk ± 212.000 (+ 6%) in 2020. In regio Waterland blijft het inwonertal gelijk (± 175.000 inwoners in 2020).

---

\*\*\*\* Provincie Noord-Holland in cijfers (2010)  
Regio Alkmaar 2020: 280.900 inwoners

### **Ontwikkelingen aanbodzijde**

Voor de winkelplannen in Regio Alkmaar is een onderscheid gemaakt in harde en zachte winkelplannen (kaart 4 en de achtergrondnota). Hierbij is de definitie van provincie Noord-Holland aangehouden\*\*\*\*.

#### **Harde winkelplannen**

Voor harde plannen is het bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld. Het betreft:

In- en uitbreidingsplannen bestaande centra:

- Middenwaard (± 16.000 m<sup>2</sup> wvo);
- Centrumwaard (± 1.500 m<sup>2</sup> wvo);
- Het Hoekstuk (± 1.000 m<sup>2</sup> wvo);
- Centrum Castricum (± 750 m<sup>2</sup> wvo);

Nieuwe winkellocatie:

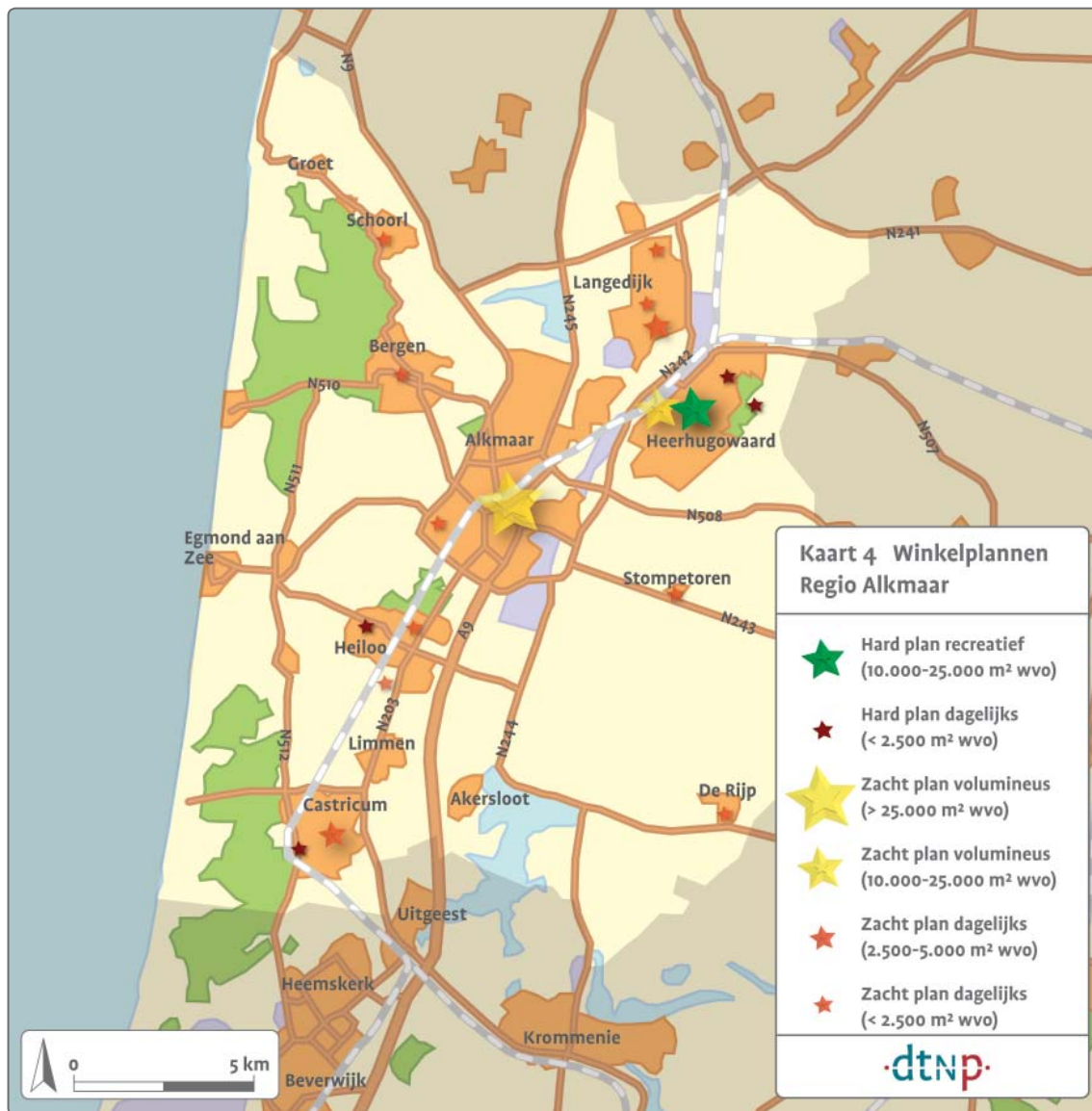
- De Draai (± 2.000 m<sup>2</sup> wvo).

In Regio Alkmaar hebben de harde plannen een omvang van in totaal ruim 21.000 m<sup>2</sup> wvo. Dit is een toename van 4% ten opzichte van het huidige winkelaanbod.

---

\*\*\*\* Provincie Noord-Holland (2009), Detailhandels- en Leisurevisie Noord-Holland, Bijlage D: 'Harde plannen zijn plannen waarvan de planologische procedures doorlopen zijn, wat geleid heeft tot een positief besluit; voor zachte plannen geldt dit niet.





### Zachte winkelplannen

Voor zachte winkelplannen zijn bestemmingsplannen nog niet onherroepelijk vastgesteld. De nu bekende plannen betreffen:

- In- en uitbreidingsplannen bestaande centra:
- Overstad themacentrum wonen ( $\pm 30.000$  m<sup>2</sup> vvo) en Overstad centrumgebied ( $\pm 3.500$  m<sup>2</sup> vvo);
  - Broekerveiling ( $\pm 4.000$  m<sup>2</sup> vvo);
  - Geesterduin ( $\pm 3.000$  m<sup>2</sup> vvo);
  - Centrum Bergen ( $\pm 2.100$  m<sup>2</sup> vvo)
  - Centrum Schoorl ( $\pm 2.000$  m<sup>2</sup> vvo);
  - 't Loo ( $\pm 2.000$  m<sup>2</sup> vvo);
  - De Hoef ( $\pm 1.300$  m<sup>2</sup> vvo);
  - Centrum Zuid-Scharw. ( $\pm 1.000$  m<sup>2</sup> vvo);
  - Boegbeeld ( $\pm 500$  m<sup>2</sup> vvo).

Nieuwe winkellocaties:

- Westpoort (10.000 à 25.000 m<sup>2</sup> vvo);
- Veilingterrein Noord-Scharwoude ( $\pm 1.200$  m<sup>2</sup> vvo);
- Centrum Stompvoren ( $\pm 1.000$  m<sup>2</sup> vvo).

De zachte plannen in de regio omvatten 70.000 tot 80.000 m<sup>2</sup> vvo. Als al deze plannen uitgevoerd worden, zou dit (exclusief de harde plannen) een toename zijn van 13 à 15% ten opzichte van het huidige aanbod.

### 3 SWOT-analyse

#### 3.1 Sterke punten

- Regio Alkmaar heeft een meer dan gemiddeld winkelaanbod per inwoner. Dit biedt inwoners veel keuze op relatief korte afstand. De afvloeiing van koopkracht is daardoor beperkt, ondanks de nabijheid van steden als Amsterdam en Haarlem.
- Het aanbod in Regio Alkmaar heeft een grote kritische massa en is daardoor in staat ook substantieel bestedingen te binden vanuit de noordelijk en oostelijk gelegen regio's Kop van Noord-Holland, West-Friesland en Waterland met minder grote centra.
- Regio Alkmaar heeft een sterke toeristisch-recreatieve functie, met name de binnenstad van Alkmaar en de kustzone. De grote aantallen dagtoeristen en verblijfsrecreanten bieden extra draagvlak voor winkelvoorzieningen en bieden sommige dorpen zelfs de basis voor voorzieningen.
- De meeste gemeenten hebben in hun hoofdkern een dusdanig aantal inwoners

dat er draagvlak is voor een compleet dagelijks en niet-dagelijks aanbod. Voor dagelijkse boodschappen en (frequente) gerichte aankopen hoeft men zelden een grote afstand af te leggen.

- In het verlengde van de sterke groeitaak (woningbouw) in het verleden zijn diverse planmatige centra ontwikkeld buiten de historische centra. Centra als De Mare, Middenwaard, Broekerveiling en de Wendelaarstraat zijn uitgegroeid tot zeer complete moderne boodschappencentra.
- De binnenstad van Alkmaar is onbetwist het centrale winkelgebied voor recreatief winkelen. Voor de meeste keuzegevoelige artikelen (o.a. mode) is de binnenstad ook het themacentrum. De dominante positie gaat samen met een zeer grote kritische massa (keuzemogelijkheid consument) en mogelijkheden voor bijzonder en gespecialiseerd aanbod.
- Overstad biedt een grote kritische massa binnen het thema woninginrichting. Met de aanwezigheid van Van Til beschikt de regio over een bijzondere trekker met landelijke uitstraling.
- Er is een evenwichtige spreiding van bouwmarkten en tuincentra over de regio,



Sterk: toerisme biedt extra draagvlak



Sterk: moderne planmatige boodschappencentra



Sterk: enige caravanboulevard Noord-Holland Noord



Zwak: grotere centra vissen in elkaars vijver



Zwak: lokaal soms onheldere winkelhiërarchie



Zwak: versnipperd aanbod beperkt verzorgingsgebied

gekoppeld aan bevolkingsconcentraties. Doelgerichte aankopen in deze (weinig keuzegevoelige) assortimenten kunnen daardoor relatief dicht bij huis plaatsvinden.

- Het bestedingspotentieel van inwoners, bezoekers en toeristen is relatief hoog. Dit gaat gepaard met relatief sterk aanbod in het midden- en hogere marktsegment. In de meeste winkelgebieden zijn uitstraling en investeringsniveau redelijk tot goed.
- De caravanboulevard in Heerhugowaard is het enige cluster van caravanaanbieders in Noord-Holland Noord. De caravanboulevard geniet bovenregionale bekendheid.

### 3.2 Zwakke punten

- In de afgelopen decennia is het winkel-aanbod in Regio Alkmaar sterker gegroeid dan de bevolking. Veel centra zijn in toenemende mate afhankelijk van koopkracht van buiten hun primaire verzorgingsgebied. Dit draagt ertoe bij dat centra relatief kwetsbaar zijn en steeds meer 'in elkaars vijver vissen'.

- Deze ontwikkeling stimuleerde centra tot nieuwe uitbreiding om met een grotere kritische massa hun concurrentiepositie te versterken (De Mare, Middenwaard, Broekerveiling, Wendelaarstraat, etc.). De relatief sterke positie van grotere centra gaat gepaard met een relatief zwakke positie van centra in kleinere kernen en buurten in de omgeving.
- In sommige delen van de regio is de winkelstructuur onhelder. Binnen kernen ontbreekt af en toe een duidelijke hiërarchie of positionering van diverse centra (o.a. Castricum, Heiloo, Heerhugowaard) waardoor ook lokaal centra elkaars positie soms meer bedreigen dan aanvullen.
- In Regio Alkmaar zijn drie clusters in het thema woninginrichting aanwezig (Overstad, Woonstrip Beveland, Zuiderdel). Binnen de clusters is ruimtelijke opzet onsamenhangend. Marktpotenties zijn versnipperd waardoor de kritische massa per cluster beperkt is. Het investeringsniveau en de uitstraling per cluster is relatief laag. Dit beperkt de bovenregionale aantrekkingskracht die nodig is om deze winkelmeters te dragen.

### 3.3 Kansen

- De bevolking van Regio Alkmaar groeit de komende jaren naar verwachting nog door, met name in het HAL-gebied. Dit biedt draagvlak voor voorzieningen.
- De toeristisch-recreatieve potenties in de regio zijn goed. Dag- en verblijfsrecreatie kunnen inspelen op demografische en economische ontwikkelingen. Op termijn kan met name Alkmaar inspelen op de toeristische groeiemarkt Azië.
- De historische binnenstad van Alkmaar heeft zowel in aanbod als entourage een uitstekende uitgangspositie voor regionaal en bovenregionaal winkelbezoek. Kansen liggen met name in recreatief en thematisch winkelen in keuzegevoelige assortimenten (kritische massa, keuze, gespecialiseerd aanbod).
- Functionele en ruimtelijke koppeling van het centrale deel van Overstad met de binnenstad van Alkmaar biedt ruimte voor grootschalige parkeeroplossingen en inpassing van grootschalige winkels en overige stedelijke functies. Binnenstad en Overstad kunnen complementaire delen worden van een stedelijk centrumgebied

in Alkmaar voor heel Noord-Holland Noord.

- De integrale ontwikkeling van Overstad en de bovenregionale trekker Van Til kunnen de basis leggen voor een nieuw themacentrum wonen dat onderscheidend is in Noord-Holland.
- De verschillende kernen beschikken in verschillende mate over historische centra met een eigen identiteit. Afhankelijk van de lokale situatie (kwaliteit, draagvlak, toeristisch potentieel) kan deze identiteit benut worden om een onderscheidende (complementaire) positie in te nemen in de regio (voorbeeld: Bergen).
- De verschillende planmatig ontwikkelde streek- en stadsdeelcentra bieden ruimte voor moderne winkelformules. De centra hebben een groot verzorgingsgebied en zijn vitaal. In deze centra kan ingespeeld worden op de behoefte vanuit de markt aan grootschaligheid. Het grote draagvlak biedt middelen voor fysieke ingrepen en opwaardering (voorbeeld: De Mare, Middenwaard, Broekerveiling, 't Loo en de Wendelaarstraat).
- Volumineuze artikelen die niet zijn in te passen in bestaande centrumgebieden



Kans: bovenregionaal themacentrum Wonen



Kans: koppeling Alkmaar-binnenstad met Overstad



Kans: fysieke ruimte in centra voor grote winkels



Kans: afstemming biedt marktpartijen helderheid



Kans: Boegbeeld als voorbeeld clustering potenties



Kans: inspelen op seniorenmarkt door hoge service

(bouwmarkten, tuincentra, auto's, boten, caravans, etc.) zijn overwegend gevestigd in het centrale stedelijke HAL-gebied. Op de huidige PDV-terreinen is in principe fysieke ruimte aanwezig voor inpassing van nieuwe vestigingen en/of uitbreiding van bestaand aanbod.

- Het provinciale beleid tot afstemming, in de regio uitgewerkt in een gezamenlijke visie op de detailhandelsstructuur en toetsingskader, biedt (nieuwe) kansen voor een samenhangend ruimtelijk beleid voor de detailhandel. Meer dan nu kan gestreefd worden naar complementariteit van centra en afstemming van initiatieven. Consistent en regionaal afgestemd beleid biedt aan marktpartijen helderheid en een gezond klimaat om in te (durven) investeren.
- Het sterk groeiende regionale aanbod in combinatie met schaalvergrotingstrends leidt tot verschraving van het aanbod in kleinere wijk-, buurt en dorpscentra. Een helder regionaal beleidskader biedt de basis om ook op gemeentelijk niveau de afweging te kunnen (gaan) maken over de lokale detailhandelsstructuur. Keuzes zijn noodzakelijk om te kunnen komen tot een

minder groot aantal centra die echter voldoende kritische massa hebben en daardoor levensvatbaar blijven. Door de potenties te clusteren ontstaan kansen in kleine kernen en wijken voor behoud en versterking van voorzieningen (voorbeeld: Boegbeeld in De Rijp).

- In enkele gemeenten in Regio Alkmaar begint de bevolking te vergrijzen (o.a. Heiloo en Bergen). De seniorenmarkt wordt daarmee een steeds interessantere groeiemarkt. Met name lokale centra kunnen zich onderscheiden door de combinatie van hoge service/klantvriendelijkheid en nabijheid.

### 3.4 Bedreigingen

- Op langere termijn leiden vergrijzing en stagnatie van de bevolking tot een minder groot draagvlak in Noord-Holland Noord. Dit zal met name gaan spelen in de Kop van Noord-Holland en Waterland. Teruglopende bestedingen vanuit deze regio's hebben in Regio Alkmaar effect op centra met een (boven)regionale functie. In Regio Alkmaar blijft de bevolking licht groeien, ook op de lange termijn.

- Binnen de regio groeit het inwonertal minder snel en stagneert het aantal inwoners in de kleine gemeenten en kernen. In combinatie met schaalvergroting in de detailhandel en sterke concurrerende centra in de nabijheid heeft dit met name effect op kleine centra met een lokale functie (kleine kernen, buurtcentra).
- Het sterk groeiende marktaandeel van Internet is van invloed op het consumentengedrag en daarmee op termijn ook op de ruimtelijke structuur van winkelgebieden. Naar verwachting neemt de behoefte aan winkelruimte af, in eerste instantie in aanloopmilieus (reisbureaus, assurantiën, videotheek, etc.) maar op termijn ook in andere centra (elektronica, boeken/cd's, rijwielen, kleding, dagelijkse boodschappen, etc.). In de toekomst kan dit grote effecten hebben voor alle typen centra waar de aankoop van artikelen centraal staat (vrijwel alle centra dus).
- In de afgelopen decennia is het winkelaanbod meer gegroeid dan de bevolking. Ook de geplande groei van het aanbod is groter dan de verwachte bevolkingsgroei. Dit leidt tot verdringing in kleinere centra en op minder courante winkellocaties.

- De verdere groei van geplande centra als De Mare, Middenwaard, Broekerveiling, Wendelaarstraat, etc. leidt tot grotere onderlinge concurrentie en concurrentie met minder grote centra. In het streven naar meer koopkrachtbinding en kritische massa is de invulling van dit type centra geleidelijk aan het verschuiven van boodschappen doen (minder keuzegevoelige, frequent gekochte artikelen) in de richting van de meer keuzegevoelige assortimenten als mode (vergelijkend winkelen). Een hogere koopkrachtbinding aan deze centra gaat gepaard met een lagere binding aan de binnenstad van Alkmaar en de overige dorpscentra.
- De verdere groei van winkelaanbod op perifere locaties is door overaanbod aan winkelmeters (steeds) moeilijk(er) in te vullen met volumineuze assortimenten. In toenemende mate worden consessies gedaan aan het beginsel dat op perifere locaties alleen volumineuze artikelen zijn toegestaan. Branchevervaging, gebrek aan handhaving, grondopbrengsten en de verleiding om mee te werken aan 'nieuwe winkelconcepten' leiden tot steeds meer winkelaanbod in de periferie. Op termijn



Bedreiging: (te) lage binding in kleinere centra



Bedreiging: branchevervaging in de periferie



Bedreiging: te hoog ambitieniveau Overstad

kan dit het (noodzakelijke) draagvlak voor centrumgebieden verminderen.

- De hiervoor genoemde ontwikkelingen leiden naar verwachting tot verdringing van winkelaanbod in kleinere centra en op minder courante locaties. Dit noopt tot keuzes over de toekomstige positie van centra, de (her)ontwikkeling van nieuw winkelveastgoed en de sanering van overbodig en verouderd vastgoed. Zonder deze keuzes dreigt niet alleen leegstand maar ook een verminderde schaarste op de winkelmarkt. Zonder schaarste blijven ontwikkelingen op (relatief dure) centrumlocaties uit omdat deze economisch niet langer haalbaar zijn.
- In Alkmaar Overstad wordt ingezet op een integrale herontwikkeling. Overstad moet zich ontwikkelen tot complementair deel, aanvullend aan de binnenstad. Het hoge stedenbouwkundige ambitieniveau stelt hoge eisen aan de grondexploitatie. Dit vraagt om een zorgvuldig evenwicht met de begrensde uitbreidingspotenties van regulier winkelaanbod en relatief geringe opbrengsten van grootschalige winkels en winkels in volumineuze artikelen (thema wonen). Daarbij vraagt ook de binnenstad

en het 'koppelgebied' met Overstad om substantiële nieuwe impulsen. Een te hoog programmatisch en/of stedenbouwkundig ambitieniveau op Overstad kan de positie van de binnenstad ondermijnen (vergelijk: Utrecht stationsgebied in relatie tot historische binnenstad). Meer nog kan een te hoog ambitieniveau de noodzakelijke herontwikkeling vertragen. Een voortvarende uitvoer van plannen op Overstad is essentieel voor de positie van Alkmaar centrum als bovenregionaal centrum voor Noord-Holland Noord.

- Net zoals de ontwikkeling van regulier aanbod op Overstad niet los gezien kan worden van de Alkmaarse binnenstad, kan de ontwikkeling van volumineuze artikelen (woninginrichting) aldaar niet los gezien worden van PDV-locaties als Zuiderdel, de Woonstrip Beveland en (eventueel) Westpoort. Een (te) hoog ambitieniveau op Overstad maakt de locatie voor veel aanbieders met volumineuze artikelen te duur. Goedkopere en sneller te ontwikkelen alternatieven in de regio lonken. Dit ondermijnt dan vervolgens weer de schaarste en daarmee kansen voor Overstad.

- Tot op heden zijn winkels nog belangrijke kostendragers in de grondexploitatie bij de ontwikkeling van gebieden. Vaak wordt winkelprogramma toegevoegd aan een gewenste doch niet rendabele (perifere) ontwikkeling. Niet altijd krijgt de kwaliteit van een duurzame voorzieningenstructuur op langere termijn (ruimtelijke ordening) voldoende groot gewicht tegenover de 'financiële ordening' van het plangebied op de korte termijn.
- Met een regionale detailhandelsstructuurvisie en toetsingskader wordt gestreefd naar complementariteit van centra en afstemming van initiatieven. Voor de afzonderlijke gemeenten impliceert dit echter dat van tijd tot tijd initiatieven (en daarmee mogelijk opbrengsten) zullen moeten worden doorverwezen naar een andere gemeente of op de betreffende locatie worden geweigerd. Dit vraagt om (politieke) moed, onderling vertrouwen en intensieve samenwerking. Indien dit niet goed van de grond komt, worden kansen onvoldoende benut en ontbreekt het bij marktpartijen aan helderheid en een gezond klimaat om in te (durven) investeren.

## 4 Visie

### 4.1 Ambitie en uitgangspunten

De regio Alkmaar wil zijn karakteristieke 'rode kern' (stedelijk gebied) met daaromheen een 'groene ring' (landelijke gebied met unieke mix van zee, duinen en polders) behouden en verder duurzaam ontwikkelen\*.

De ambitie voor de detailhandelsstructuur in Regio Alkmaar is te komen tot een evenwichtig en duurzaam ruimtelijk beleid dat voldoende flexibel is en ruimte biedt voor dynamiek. De ambities zijn:

- een zo compleet mogelijk aanbod voor de inwoners en bezoekers van de regio;
- een gezond ondernemersklimaat met ruimte voor kwaliteit en innovatie;
- een heldere structuur van winkelgebieden die waar mogelijk complementair zijn;
- bundeling van ontwikkelingen gericht op intensief en duurzaam ruimtegebruik.

\* Intentieverklaring Samenwerking Regio Alkmaar (2008)

### Uitgangspunten

Op basis van deze ambities wordt gekozen voor de volgende uitgangspunten:

- versterking van de bestaande (sterke) detailhandelsstructuur, winkels zoveel mogelijk inpassen in/aan winkelgebieden;
- behoud van een basispakket dagelijkse winkelvoorzieningen nabij de consument (nabijheid, gemak, beperking mobiliteit);
- bundeling niet-dagelijks aanbod in grotere centra (kritische massa, synergie, keuze);
- nieuwe ontwikkelingen aansluiten bij winkelgebieden met eenzelfde functie en verzorgingsgebied;
- afbouw van onvoldoende levensvatbare winkelvoorzieningen en winkellocaties;
- spreiding van bouwmarkten en tuincentra behouden, streven naar optimum tussen voldoende schaalgrootte en nabijheid bij de consument (mobiliteit);
- bundeling van aanbod in auto's, boten en caravans (ABC-goederen) in herkenbare clusters centraal in het stedelijke gebied 'rode kern' van de regio.



Compleet aanbod voor inwoners en bezoekers



Ontwikkelingen aansluiten op bestaande centra



Gezond ondernemersklimaat: ruimte voor innovatie





Alkmaar binnenstad: unieke ambiance



Bijzonder en gespecialiseerd aanbod door grote regio



Overstad: ruimte voor grootschaligheid en parkeren

## 4.2 Gewenste detailhandelsstructuur

De huidige detailhandelsstructuur in Regio Alkmaar is op hoofdlijnen een sterke structuur en biedt voldoende aanknopingspunten deze structuur verder te versterken. Er is geen aanleiding de structuur ingrijpend te wijzigen. De harde en een deel van de zachte winkelplannen dragen bij aan de structuur.

### **Kwantitatief: geen substantiële uitbreiding**

Inspeland op de verwachte bevolkingsgroei in en rond de regio en uitgaande van een zekere ambitie in koopkrachtbinding en toevloeiing, is er tot 2020 enige uitbreidingsruimte in m<sup>2</sup> vwo te berekenen (bijlage 4). Kwantitatief is deze potentie al opgenomen in de harde plannen. Vanuit puur kwantitatieve overwegingen is er geen aanleiding het winkelaanbod daarboven nog substantieel uit te breiden.

### **Kwalitatief: wel versterkende ontwikkelingen**

Vanuit kwalitatieve overwegingen, in lijn met de hiervoor geformuleerde uitgangspunten, kunnen nieuwe ontwikkelingen bovenop de kwantitatief berekende marktruimte wenselijk zijn. Dit zal en mag gepaard gaan met afbouw van minder levensvatbare (minder duurzame)

winkellocaties. Een dergelijke herschikking is echter alleen gewenst als de winkelstructuur substantieel wordt versterkt en de effecten zorgvuldig zijn gewogen. Flankerend beleid bij de afbouw van niet-levensvatbare locaties is gewenst om verloedering en leegstand ervan te voorkomen. Omdat overaanbod dreigt, kunnen ruimtelijke keuzes in de toekomstige structuur niet uitblijven en wordt gekozen terughoudend om te gaan met het toestaan van nieuwe winkellocaties.

### **Alkmaar centrum: hèt bovenregionale centrum**

Alkmaar centrum heeft met haar historische binnenstad een zeer ruim winkel-, horeca- en cultuuraanbod in een unieke ambiance. Het is hèt centrum voor recreatie(f winkelen). Voor veel modische en overige keuzegevoelige artikelen is het daarnaast hèt thematische winkelgebied voor Noord-Holland Noord.

De stedelijke herstructurering van Overstad biedt de kans om het zeer ruime, doch fysiek en functioneel versnipperde winkelaanbod aldaar integraal op te waarderen en te verbinden met de binnenstad. Overstad biedt ruimte voor inpassing van grootschaligheid in winkelunits en parkeervoorzieningen die in de

historische binnenstad ontbreekt. Indien beide delen vanuit hun eigen kracht en identiteit worden ontwikkeld, kan een sterk synergie-effect ontstaan.

Met Van Til als landelijk bekende imago drager kan de basis gelegd worden voor de integrale (her)ontwikkeling van een themacentrum in de woninginrichting. Randvoorwaarden voor een bovenregionale functie zijn een grote kritische massa in het middenhoge marktsegment, een integraal ontwikkeld commercieel en ruimtelijk concept en een aantrekkelijke ambiance. Ook voor dit bovenregionale themacentrum biedt koppeling met de binnenstad unieke kansen voor wederzijdse synergie.

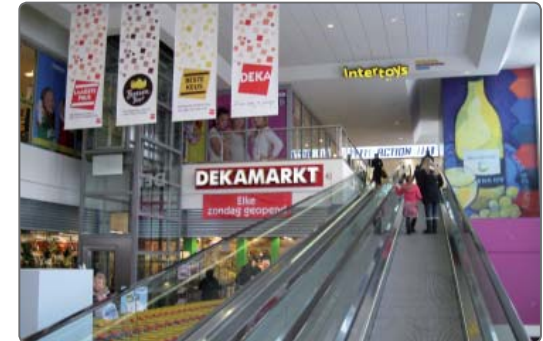
De binnenstad en Overstad zijn daarmee dé locaties voor (boven)regionale winkels: zowel kleinschalige speciaalzaken, grootschalige formules (GDV) als woonwinkels met bovenregionale functie (hogere marktsegment).

Opgepast moet worden dat een te hoog stedenbouwkundig ambitieniveau ten koste gaat van de haalbaarheid van de beoogde functionele invulling (grootschalige winkels, woninginrichting en parkeren).

Door (boven)regionale potenties te clusteren kan Alkmaar centrum haar (boven)regionale verzorgingsfunctie behouden. Dit is een belangrijke voorwaarde om de situatie van een bovengemiddeld aanbod in Regio Alkmaar te kunnen laten voortbestaan.

#### **Middenwaard: compleet en efficiënt winkelcentrum voor Heerhugowaard**

Met de geplande uitbreiding krijgt Middenwaard naast een sterk supermarktenaanbod ook een sterker niet-dagelijks winkelaanbod. Het geplande winkelprogramma sluit aan bij het toekomstige inwonertal van de gemeente. Binnen het stedelijke gebied van de HAL-regio kan Middenwaard getypeerd worden als goed bereikbaar en modern stadsdeelcentrum. De planmatige opzet biedt ruimte voor relatief grootschalige stedelijke functies waaronder grootschalige (deels streekverzorgende) winkels. Vooral voor filiaal- en grootwinkelbedrijven in het middensegment (o.a. mode, sport-spel, multimedia, etc.) kan Middenwaard een aantrekkelijk vestigingsmilieu bieden. Door eventuele marktpotenties voor winkels in Heerhugowaard zo veel mogelijk te clusteren in Middenwaard wordt de functie als compleet stadsdeelcentrum optimaal versterkt.



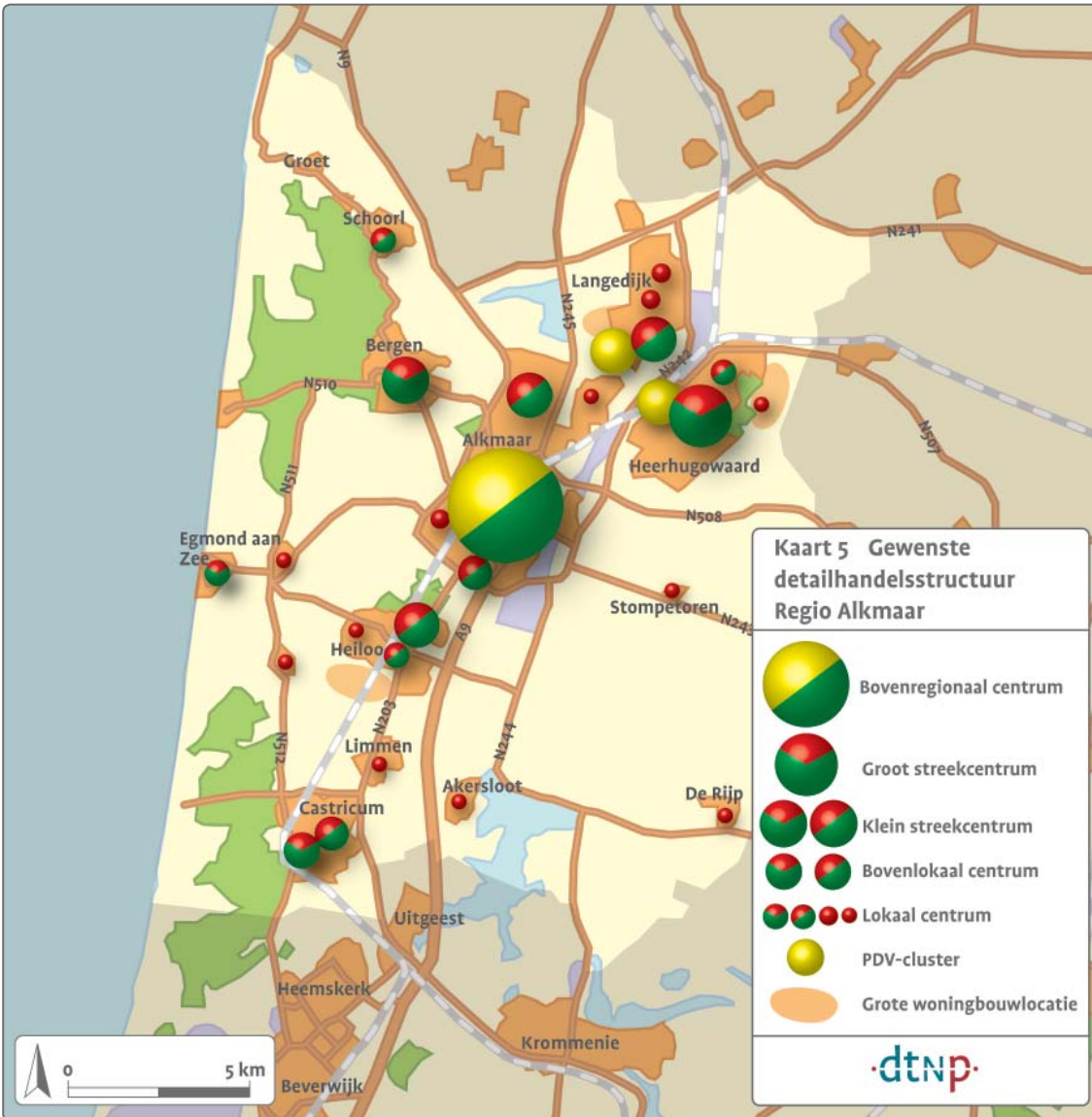
Middenwaard: modern en efficiënt koopcentrum



Middenwaard: ruimte voor grootschalige formules



Bergen: onderscheidend aanbod en verblijfsklimaat



**Centra van Bergen en Castricum: dorpscentra met recreatieve verblijfskwaliteit**

De combinatie van een divers niet-dagelijks winkelaanbod en horeca in een sfeervolle setting maakt Bergen centrum aantrekkelijk. Het centrum van Bergen kan haar toeristisch-recreatieve functie verder versterken, onder meer door herontwikkeling van het Plein en het benutten van haar kunst- en cultuurimago.

Ook het centrum van Castricum beschikt vooral over niet-dagelijks winkelaanbod, afgewisseld met (dag)horeca. Het winkelaanbod in het centrum van Castricum heeft een beperkte kritische massa, waardoor het centrum vooral een lokale verzorgingsfunctie heeft. Met de ontwikkeling van het Bakkerspleintje wordt de verblijfskwaliteit verbeterd en bestendigt Castricum centrum haar positie als lokaal recreatief centrum.

Bergen en Castricum onderscheiden zich met een aantrekkelijk verblijfsklimaat en aanbod (zelfstandige speciaalzaken) van de diverse planmatige boodschappencentra in de regio. Bij voorkeur worden deze onderscheidende kwaliteiten geleidelijk verder versterkt (complementariteit).

### **Planmatige centra: efficiënt boodschappen doen**

De planmatige centra De Mare, Broeker-  
veiling, 't Loo, Wendelaarstraat, Geesterduin  
en Centrumwaard zijn moderne bood-  
schappencentra met een aantrekkelijk  
winkelaanbod (grote winkels, groot aantal  
formules). Het makkelijk kunnen doen van de  
frequenter aankopen (dichtbij, ruim parkeren,  
compacte opzet van het complete aanbod) is  
de belangrijkste kracht van deze centra. Het  
dagelijkse winkelaanbod dient in deze centra  
de basis van het totale aanbod te blijven.  
Deze boodschappencentra dienen primair een  
verzorgingsfunctie voor inwoners uit de eigen  
gemeente dan wel stadsdeel te behouden.

### **Lokale centra: basispakket boodschappen**

In kleinere kernen en in wijken is het  
economisch draagvlak voor winkelaanbod  
beperkt. Het winkelaanbod heeft primair een  
boodschappenfunctie voor inwoners uit het  
dorp of de wijk. In deze centra bestaat het  
winkelaanbod voornamelijk uit boodschappen-  
winkels, met een supermarkt als belangrijkste  
voorziening. Het aanbod in Egmond aan Zee  
(en tot op zekere hoogte Schoorl) kan een  
breder niet-dagelijks aanbod dragen door een  
sterke toeristische functie.

In kleinere kernen worden de (winkel)voor-  
zieningen bij voorkeur geclusterd rond een  
moderne supermarkt als trekker. Op deze  
wijze kan geprobeerd worden een zo volledig  
mogelijk voorzieningenaanbod in de kern te  
behouden. In De Rijp is dit gebeurd met de  
ontwikkeling van het Boegbeeld.

In de kleinste kernen ontbreekt het draagvlak  
voor winkelaanbod. Deze inwoners zijn  
aangewezen op aanbod in nabijgelegen  
aanbodclusters en zijn voor het functioneren  
van die aanbodclusters bovendien van belang.  
Zo zijn de bestedingen uit Groet nodig voor  
het functioneren van het aanbod in Schoorl.

### **Woonstrip en Zuiderdel: volumineuze artikelen**

Binnen het stedelijke gebied ('rode kern') van  
de regio krijgen Woonstrip Beveland en  
Zuiderdel een eigen positie die onderschei-  
dend is van Overstad. Mede door de herstruc-  
turering (verdichting) van Overstad zal de  
nadruk daar meer komen te liggen op winkels  
met een regionaal verzorgingsgebied in  
hogere marktsegmenten (hogere huren). De  
verblijfsduur wordt door deze stedelijke  
ambiance ook langer. Woonstrip Beveland en  
Zuiderdel onderscheiden zich ten opzichte



Heiloo 't Loo: planmatig boodschappencentrum



Schoorl: extra draagvlak door toerisme



De Rijp: synergie door bundelen van voorzieningen



Woonstrip: PDV-cluster voor midden-/lage segment



Woonstrip/Zuiderdel: overige volumineuze artikelen



Spreading en variëteit in bouwmarkten

van Overstad in het gemak waarmee het aanbod bezocht kan worden (bereikbaarheid en parkeren), de minder stedelijke omgeving (bedrijfshallen) en daarmee voordeliger huisvestingslasten. De nadruk ligt op gemak en efficiëntie, minder op langdurig verblijf en combinatiebezoek. De clusters Woonstrip Beveland en Westerdel hebben in de toekomstig gewenste structuur een functie voor grootschalige aanbieders in volumineuze artikelen: doe-het-zelf, woninginrichting en tuinartikelen (traditionele PDV-branches).

Door de omvang (kritische massa), de mate van uniciteit in het aanbod (relatief 'gewone' formules in middenlaag marktsegment) en de ambiance (efficiënte aankopen) hebben beide clusters per definitie geen bovenregionale maar een streekverzorgende functie. Deze clusters bieden een goed vestigingsmilieu voor bouwmarkten, woonzaken en tuincentra die zich primair richten op klanten binnen de regio (bijvoorbeeld Kwantum, LeenBakker en Beter Bed). Ook voor overige aanbieders met echt volumineuze artikelen (fitnessapparaten, jacuzzi's, scooters, etc.) kan op deze locaties een representatief en qua huisvestingslasten passend vestigingsmilieu worden geboden.

### Spreading van bouwmarkten en tuincentra

De evenwichtige spreading van bouwmarkten en tuincentra over de regio, gekoppeld aan bevolkingsconcentraties, wordt bij voorkeur in stand gehouden. Doelgerichte aankopen in deze (weinig keuzegevoelige) assortimenten kunnen zo relatief dicht bij huis gedaan blijven worden. Er is geen aanleiding bouwmarkten of tuincentra te clusteren (combinatiebezoek is beperkt). Om de ruimtelijke spreading en de variëteit van aanbieders in stand te houden wordt bij voorkeur terughoudend omgegaan met de vestiging van zeer grote regionaal functionerende aanbieders.

### Auto's, boten en caravans

Auto- en caravandealers vestigen bij voorkeur op een zichtlocatie langs de doorgaande weg. Rekening houdend met de ontwikkelingen in de autobranche, is uitbreiding van het aanbod niet te verwachten. De locaties Zandhorst, Boekelermeer en Beverkoog voldoen ook in de toekomst als vestigingslocatie.

Caravanboulevard Zandhorst heeft een bovenregionale verzorgingsfunctie. Clustering van aanbieders in dit thema kan de positie van de caravanboulevard versterken.

## 5 Beleidskader

### 5.1 Uitgangspunten

Centraal in het beleid staan het behoud en de versterking van de bestaande winkelstructuur. Op basis van de groei van de bevolking en de huidige planvoorraad aan winkels is er zuiver kwantitatief geen aanleiding voor (verdere) grote ontwikkelingen. Vanuit het streven naar sterke eigentijdse voorzieningen mogen vernieuwing en versterking om kwantitatieve redenen echter niet worden tegengehouden.

#### **Keuzes maken: selectieve ontwikkeling**

Zonder heldere keuzes zullen marktpotenties echter versnipperen over (te) veel locaties met elk (te) weinig kritische massa en attractiviteit. In bestaande centrumgebieden komen (her) ontwikkelingen daarbij minder snel van de grond omdat perifere vestiging makkelijker en goedkoper is. De basis voor stedelijke herstructurering, intensief ruimtegebruik en een duurzame voorzieningenstructuur wordt zo ondergraven.

#### **Offensieve benadering: ‘structuurversterking’ in plaats van ‘geen ontwrichting’**

Dit vraagt om een offensieve benadering. In de huidige praktijk worden ontwikkelingen in beginsel meestal toegestaan zolang zij ‘de bestaande structuur niet ontwrichten’. Dit is beleidsmatig een weinig gedurfd standpunt en vanuit een goede ruimtelijke ordening (streven naar ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid) weinig ambitieus.

In het te voeren ruimtelijke detailhandelsbeleid voor de regio Regio Alkmaar geldt als uitgangspunt dat ontwikkelingen de beoogde detailhandelsstructuur moeten versterken. Overige plannen zijn in beginsel ongewenst. Deze benadering noopt tot een zorgvuldiger kwalitatieve afweging van nieuwe plannen.

#### **Bestemmingsplan: winkels zijn winkels**

In het regionale en lokaal uit te werken beleid voor detailhandel worden winkels primair als winkels benaderd: als bestemming detailhandel. Met de ervaring dat branchegrenzen vervagen en handhaving in de meeste situaties uitblijft, is het goed vooral te bepalen waar winkels gewenst zijn en waar niet. Winkels, en niet de eventuele (perifere)



‘Structuurversterking’ of ‘geen ontwrichting’?



Masterplan Broekerveiling: aansluiten op structuur



Themabestemming: kwetsbaar en niet duurzaam

uitzonderingen, zijn dan de leidraad voor het beleid. Voordeel is dan dat nadere regels overbodig blijven en winkelvastgoed alleen op duurzame locaties ontwikkeld wordt: relatief kwetsbare en niet te handhaven 'thema-' of 'formulespecifieke' uitzonderingsbestemmingen worden voorkomen\*.

### **SER-ladder voor ruimtelijk detailhandelsbeleid**

In het ruimtelijke detailhandelsbeleid kan, in navolging van bedrijventerreinen, het systeem van de SER-ladder worden gehanteerd: eerst wordt in of aan bestaande winkelgebieden ruimte gezocht of gemaakt (herstructurering). Pas als al die mogelijkheden zijn benut, wordt overwogen of nieuwe winkelontwikkelingen in de periferie gewenst zijn.

Vanuit deze benadering kan actiever gezocht worden naar mogelijkheden in de bestaande winkelgebieden. Veelal zijn hier, zeker als er een bepaalde druk op de markt aanwezig is,

---

\* In dit beleidskader bouwen wij voort op onze nota 'Kiezen of delen, beleid op maat voor perifere detailhandel' (2010) in opdracht van HBD, CBW-Mitex en Vereniging Meubelboulevards. Hierin zijn nieuwe afwegingen en toetsingskaders voorgesteld voor het te voeren ruimtelijk detailhandelsbeleid in Nederland.

kansen voor (her)ontwikkeling, functiewijziging en schaalvergroting. Indien binnen bestaande centra onvoldoende kansen aanwezig blijken, kan ruimte gezocht worden op schillocaties.

Stagnerende aanloopstraten en verouderde binnenstedelijke bedrijfslocaties bieden vaak goede kansen voor nieuwe ontwikkelingen. Winkels kunnen daar ook als kostendrager en 'imagobouwer' de basis zijn voor stedelijke vernieuwing en intensiever ruimtegebruik.

### **Periferie: geen verdere branchevervaging**

Niet alle winkels zijn echter altijd inpasbaar in centrumgebieden. Als initiatieven echt niet inpasbaar zijn in (of aan) winkelgebieden kan onder bepaalde voorwaarden uitzondering voor perifere vestiging worden overwogen. Weidewinkels worden niet toegestaan.

Hierbij geldt het (ruimtelijk relevante) criterium dat de aard of omvang van de artikelen een dusdanig ruimtegebruik vragen dat niet inpasbaar is in een winkelgebied. Bij bouwmarkten en tuincentra is dit criterium door de jaren heen verwaterd en is branchevervaging tot op zekere hoogte in de jurisprudentie als planologisch relevant erkend.

Er is in Regio Alkmaar geen aanleiding voor verdere branchevervaging met niet-volumineuze assortimenten in de periferie. De bestaande (veelal planmatig ontwikkelde) centra bieden voldoende ruimte voor grotere winkels. Daarnaast is Overstad de regionale locatie voor grootschalige detailhandel.

### **PDV: Overstad, Woonstrip Beveland en Zuiderdel**

Het is gewenst marktpotenties voor winkels in volumineuze artikelen te clusteren op (het niet centrale deel van) Overstad, Woonstrip Beveland en Zuiderdel. Het is gewenst dat de locaties zich in aanbod, verblijfskwaliteit en huurprijsniveau duidelijker van elkaar gaan onderscheiden. De bovenregionale functie en kwaliteitsimpuls van Overstad noodzaakt een grote kritische massa (> 75.000 m<sup>2</sup> wvo). De locaties Woonstrip Beveland en Zuiderdel hebben een omvang kleiner dan 30.000 m<sup>2</sup> wvo, aansluitend op de beoogde regio-/streekverzorgende functie. In beginsel is er geen aanleiding naast de reeds beschikbare ruimte in Overstad, Woonstrip Beveland en Zuiderdel nieuwe locaties te ontwikkelen.

Voor winkels die vanwege de aard of omvang van de gevoerde artikelen niet inpasbaar zijn

in winkelgebieden geldt in regionaal verband het uitgangspunt dat zij alleen zijn toegestaan in Overstad, Woonstrip Beveland en Zuiderdel. Hiermee worden versnippering en leegstand tegengegaan en investeringen en ruimtelijke kwaliteit gestimuleerd.

Toegestaan zijn detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, badkamers, sanitair, bouwmarkten, tuincentra en woninginrichting. Gemeenten kunnen voor deze drie locaties overwegen binnen deze branches geen minimaal oppervlak per winkel meer te hanteren. Zo kan er dan bij voorbeeld ook een sanitairwinkel van 500 m<sup>2</sup> vestigen, bijdragend aan het thema 'woninginrichting'.

#### **Ontheffing: overige echt volumineuze artikelen**

Daarnaast kan in regionaal verband medewerking worden verleend aan aanvragen voor bestemmingsplanontheffingen voor overige vormen van detailhandel in echt volumineuze artikelen op de locaties Overstad, Woonstrip Beveland en Zuiderdel. Het gaat hierbij om winkels buiten de traditionele PDV-branches die echter vanwege de aard en omvang van de artikelen toch een grote uitstallingsruimte nodig hebben en daardoor grootschalig zijn.

Als voorbeelden kan gedacht worden aan zwembaden, jacuzzi's, scooters, buitenspeeltoestellen, fitnessapparatuur, piano's en vleugels, surfplanken, etc. Het is echter expliciet niet de bedoeling dat deze winkels zich al of niet geleidelijk ontwikkelen tot winkels met (ook) een substantieel niet-volumineus aanbod (voorbeeld: van fitnessapparatuur naar (sport)mode, of een 'shop in de shop').

Voor ontheffing voor winkels met echt volumineuze artikelen gelden de volgende voorwaarden:

- alleen grootschalige vestigingen: minimaal 1.000 m<sup>2</sup> vwo (kleinere winkels zijn immers inpasbaar in winkelgebieden)
- ontheffing op basis van voorwaarden voor een specifiek assortiment (geen branche);
- limitatieve omschrijving van het gevoerde assortiment (met het oog op handhaving);
- louter volumineuze artikelen (indicatie per artikel > 1 m<sup>3</sup>);
- zeer beperkt niet-volumineus assortiment: maximaal 50 m<sup>2</sup> vwo (voorkomt shop-in-shop en substantieel (neven)assortiment);
- het initiatief is handhaafbaar voor gemeenten.



Branchevervaging: grootschalige sport of mode?



Tuincentrum: tassen en hoedjes voor in de tuin?



Voor echt volumineuze artikelen ontheffing mogelijk



### **PDV buiten Overstad, Woonstrip en Zuiderdel**

Buiten Overstad, Woonstrip Beveland en Zuiderdel is (nieuw)vestiging van perifere detailhandel alleen toegestaan voor:

- auto's, boten, caravans: op Zandhorst, Boekelermeer en Beverkoog;
- bouwmarkten en tuincentra: op regionaal niveau geen keuze/beperking locaties: aansluiten op verzorgingsstructuur.

### **Bouwmarkten en tuincentra**

Expliciet wordt ingezet op ruimtelijke spreiding en variëteit (keuze) van bouwmarkten en tuincentra. De omvang van bouwmarkten en tuincentra wordt daartoe gemaximeerd. Wel dienen bouwmarkten en tuincentra te kunnen groeien tot een marktconforme maat. Hierbij worden voornamelijk de grootste aanbieders in de regio als norm (maximum) gehanteerd. De achterliggende gedachte hierbij is dat de vestiging van een zeer grote bouwmarkt of tuincentrum de bestaande variëteit in aantal aanbieders sterk doet afnemen. Daarnaast zien we bij bouwmarkten het patroon dat de resterende bouwmarkten noodzakelijkerwijs ook kiezen voor schaalvergroting en een locatie naast de concurrent. Wat resteert is

een cluster met slechts enkele aanbieders op gemiddeld grotere afstand van de consument.

Bij bouwmarkten en vooral tuincentra zien we daarnaast dat naarmate zij groter worden het aandeel niet-volumineus en branchevreemd assortiment (dierenbenodigdheden, rijwielen, woonaccessoires, elektronica, textiel, kleding, speelgoed, etc.) sterk toeneemt. Handhaving blijft in de regel uit.

Voor Regio Alkmaar wordt voornamelijk voor nieuwe initiatieven en/of uitbreidingen uitgegaan van de volgende maximummaten:

- bouwmarkten: 7.000 m<sup>2</sup> wvo;
- tuincentra: 10.000 m<sup>2</sup> wvo\*.

In bijlage 3 is een definitie opgenomen voor een bouwmarkt en een tuincentrum die als basisdefinitie kan dienen in nieuwe bestemmingsplannen.

---

\* Het grootste tuincentrum heeft nu een omvang van ± 14.000 m<sup>2</sup> wvo. Gemiddeld zijn tuincentra in Regio Alkmaar ± 5.000 m<sup>2</sup> wvo. Met een maat van maximaal 10.000 m<sup>2</sup> wvo kan er een structuur blijven bestaan met meerdere aanbieders verspreid over de grootste bevolkingsconcentraties. De grootste bouwmarkt is ± 7.000 m<sup>2</sup> wvo.

## **5.2 Toetsingskader**

Regionale afstemming van winkelplannen vindt plaats in de Regionale Adviescommissie (RAC) Noord-Holland Noord. Binnen Regio Alkmaar kan afstemming plaatsvinden door plannen voor nieuwe winkelontwikkelingen bij het PONK-EZT (Portefeuillehoudersoverleg Noord-Kennemerland) in te brengen. Bij elk initiatief dat bij het PONK ingediend wordt, dient een ambtelijk advies van de gemeenten waar het (enig) effect op kan hebben meegestuurd te worden.

De hoofdlijnen van het detailhandelsbeleid van de provincie Noord-Holland en de kaders en procedure voor (inter)regionale afstemming zijn opgenomen in de achtergrondnota.

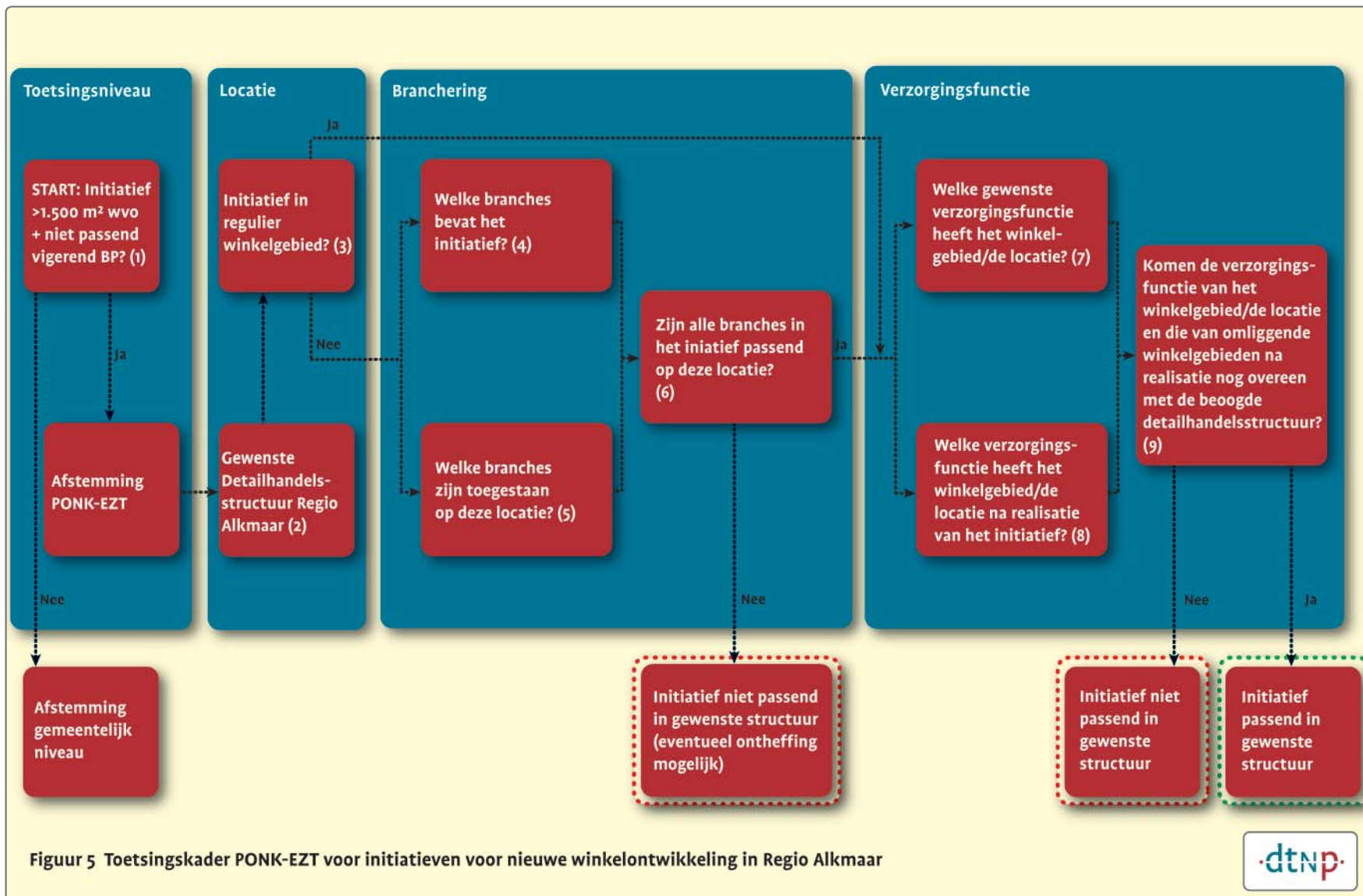
### **Alle ontwikkelingen > 1.500 m<sup>2</sup> wvo: afstemmen**

Voor Regio Alkmaar wordt gekozen alle winkelontwikkelingen groter dan 1.500 m<sup>2</sup> wvo regionaal af te stemmen. Hiervoor is gekozen daar winkelontwikkelingen die groter zijn, met name in kleine dorpen of nabij de grenzen van buurgemeenten, al gauw bovenlokale effecten kunnen hebben.

### **Toetsingsschema PONK-EZT**

In bijgaande figuur is een toetsingsschema opgenomen op basis waarvan initiatieven stap voor stap kunnen worden getoetst.

1. Elke winkelontwikkeling groter dan 1.500 m<sup>2</sup> wvo (indicatie > 1.800 m<sup>2</sup> bvo) die niet past in het vigerende bestemmingsplan wordt door de gemeente, tezamen met een ambtelijk advies van betrokken gemeenten, ingebracht in het PONK-EZT. Initiatieven kleiner dan 1.500 m<sup>2</sup> wvo behoeven geen regionale afstemming.
2. De winkelontwikkeling wordt door het PONK naast de gewenste detailhandelsstructuur gelegd. Deze is vastgelegd in de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar;
3. Nagegaan wordt of de winkelontwikkeling ingepast wordt in een winkelgebied in de gewenste detailhandelsstructuur (kaart 5). Bij inpassing in een regulier winkelgebied in de gewenste detailhandelsstructuur, kan overgegaan worden naar stap 7. Als het initiatief er buiten ligt, volgt stap 4;
4. Nagegaan wordt welke branches en/of assortimenten het initiatief omvat. Als dit niet bekend is, kan over dit initiatief nog geen afstemming plaatsvinden;
5. Nagegaan wordt welke branches op deze locatie zijn toegestaan. Voor Overstad, Woonstrip Beveland en Zuiderdel, Zandhorst, Boekelermeer en Beverkoog en overige perifere locaties wordt een beperktere branchering toegestaan dan in reguliere centra. Alleen Overstad, Woonstrip Beveland of Zuiderdel komen in aanmerking voor ontheffing voor 'echt volumineuze artikelen'.
6. Getoetst wordt of het initiatief (stap 4) qua branche/assortiment eventueel past op de betreffende locatie. Indien van toepassing wordt binnen het PONK overwogen of voor een 'echt volumineus assortiment' een ontheffing wordt gegeven. Past de branchering niet bij de locatie, dan past het initiatief niet in de gewenste regionale detailhandelsstructuur. De initiatiefnemer kan het plan aanpassen (branchering), of de locatie aanpassen. Het PONK kan ook een nadere afweging en bijstelling van de detailhandelsvisie overwegen;
7. Voor de initiatieven die de eerste toetsing van locatie en branchering doorstaan, volgt de meer complexe toets naar de verzorgingsfunctie. Nagegaan wordt wat de beoogde verzorgingsfunctie is van het betreffende centrum/de locatie. Dit is vastgelegd in de detailhandelsvisie (lokaal, bovenlokaal, streek, (boven-)regionaal, toeristisch);
8. Ingeschat wordt welke verzorgingsfunctie het centrum/de locatie heeft na realisatie van het initiatief. Hierbij spelen het type aanbod en de omvang (m<sup>2</sup> wvo) een rol en de hiervoor benodigde omzet en het bijbehorende (extra) verzorgingsgebied. Bij twijfel kan besloten worden tot een kort nader onderzoek (effectenstudie).
9. Getoetst wordt of de beoogde verzorgingsfunctie van het centrum/de locatie zelf, dan wel die van een of meer omliggende centra/locaties, na realisatie nog steeds overeenkomt met de beoogde detailhandelsstructuur. Indien dat niet het geval is, is het initiatief niet passend in de gewenste regionale detailhandelsstructuur. De initiatiefnemer kan het plan aanpassen. Het PONK kan ook een nadere afweging en bijstelling van de detailhandelsvisie overwegen. Als de beoogde verzorgingsfunctie van de centra/locaties na realisatie nog steeds overeenkomt met de beoogde detailhandelsstructuur, is het initiatief passend.





# Achtergrondennota

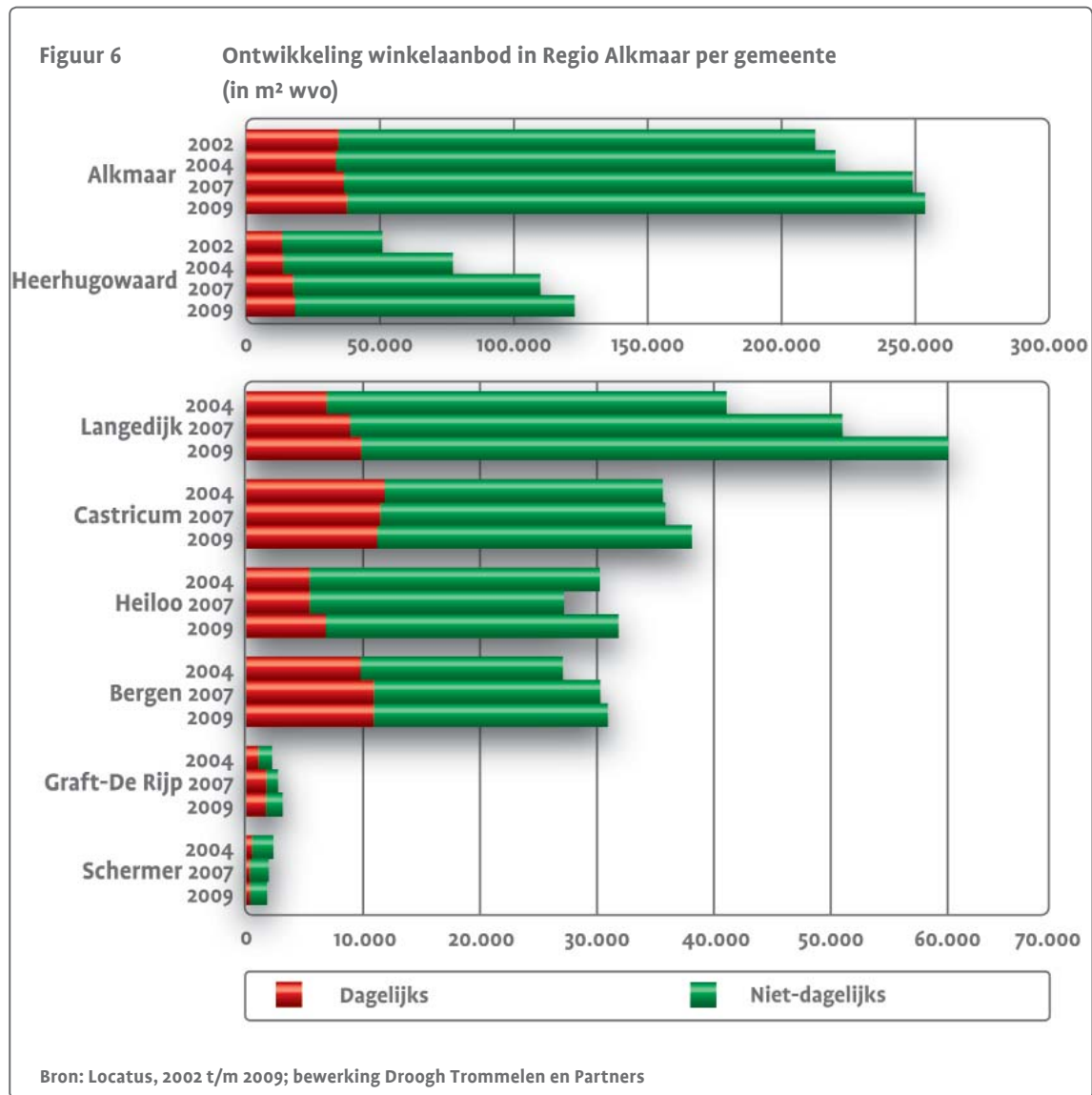
## 6 Analyse huidig aanbod

### 6.1 Aanbod per gemeente

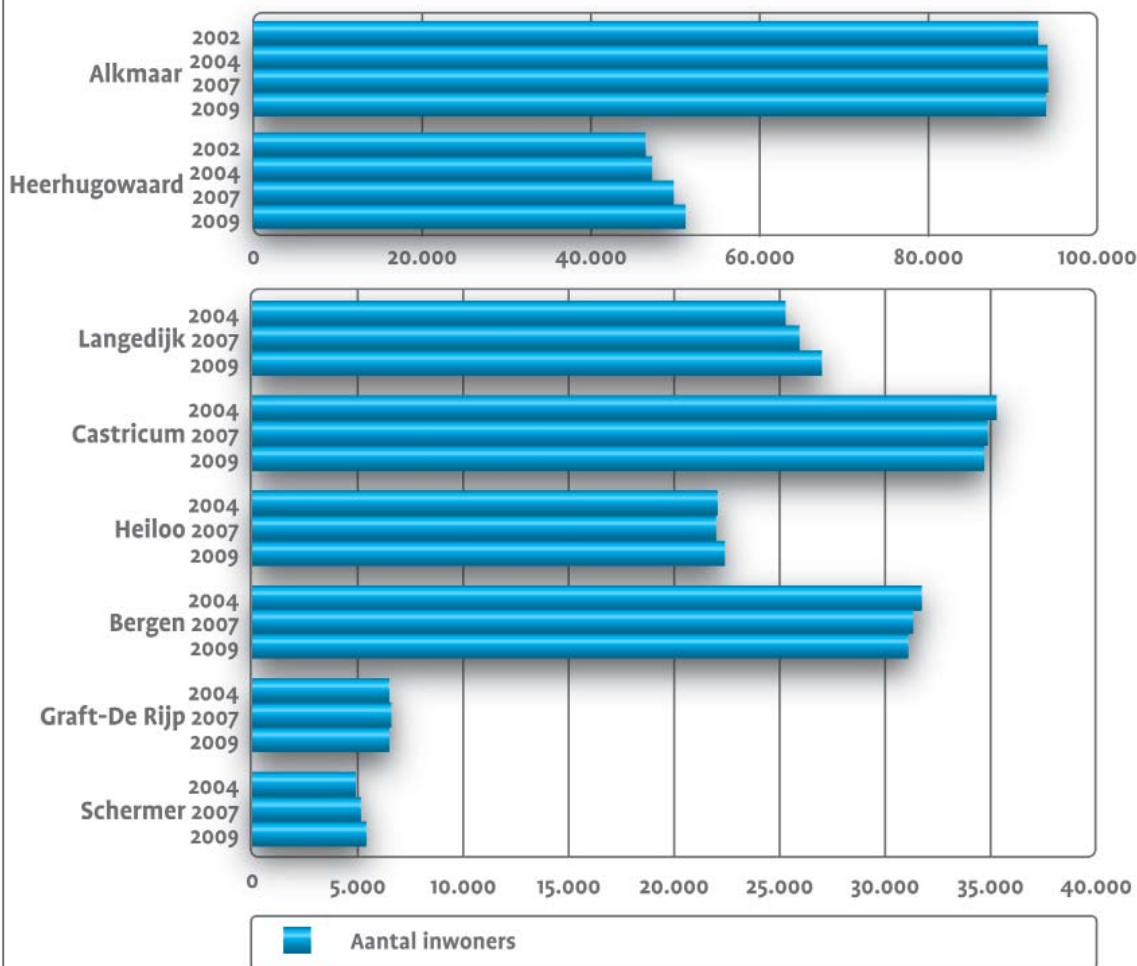
Inwoners van Regio Alkmaar beschikken gemiddeld over een ruimer winkelaanbod dan gemiddeld in Nederland. Het aanbod niet-dagelijks en volumineus aanbod laat het grootste verschil met het landelijk gemiddelde zien.

In de HAL-gemeenten (Heerhugowaard, Alkmaar, Langedijk) is  $\pm 80\%$  van het winkelaanbod in de regio gevestigd (figuur 8). Het overgrote deel van zowel het niet-dagelijkse aanbod als het volumineuze aanbod (woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra) is in de HAL-regio gevestigd.

Alkmaar is de centrale stad in Regio Alkmaar en heeft qua winkelaanbod van oudsher een dominante positie in de regio. Bijna de helft van het winkelaanbod van Regio Alkmaar is in Alkmaar gevestigd (ruim 250.000 m<sup>2</sup> vvo). In Alkmaar is meer dan de helft van het mode-aanbod van de hele regio gevestigd ( $\pm 43.000$  m<sup>2</sup> vvo). Het niet-dagelijkse aanbod (inclusief



**Figuur 7** Ontwikkeling inwonertal Regio Alkmaar per gemeente



Bron: CBS, StatLine 2009; bewerking Droogh Trommelen en Partners

mode) en het volumineuze aanbod is zeer groot (figuur 8), ook wanneer dit aanbod gerelateerd wordt aan het aantal inwoners. Hieruit blijkt de regiofunctie van Alkmaar.

Het inwonertal van Heerhugowaard is de afgelopen decennia, en ook de laatste jaren, sterk gegroeid (figuur 7). Ook het winkel-aanbod heeft in de afgelopen jaren een vlucht genomen (figuur 6). Het aanbod in Heerhugowaard heeft een omvang van bijna 130.000 m<sup>2</sup> vvo. Dit is meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2002.

Het dagelijkse en niet-dagelijkse winkelaanbod per inwoner in de gemeenten Langedijk, Castricum, Heiloo en Bergen hebben een gemiddelde omvang. Ruim de helft van het winkelaanbod in Langedijk bestaat uit volumineus aanbod. Dit aanbod is groter dan het volumineuze aanbod dat gemiddeld in gemeenten met ± 27.000 inwoners aanwezig is. Het volumineuze aanbod in de gemeente Bergen heeft een beperkte omvang. Het volumineuze aanbod per inwoner in Castricum en Heiloo volgt het landelijk gemiddelde.

In de gemeenten Graft-De Rijk en Schermer is het winkelaanbod beperkt. Inwoners van Schermer hebben zelfs geen beschikking over een basispakket dagelijks (boodschappen) aanbod.

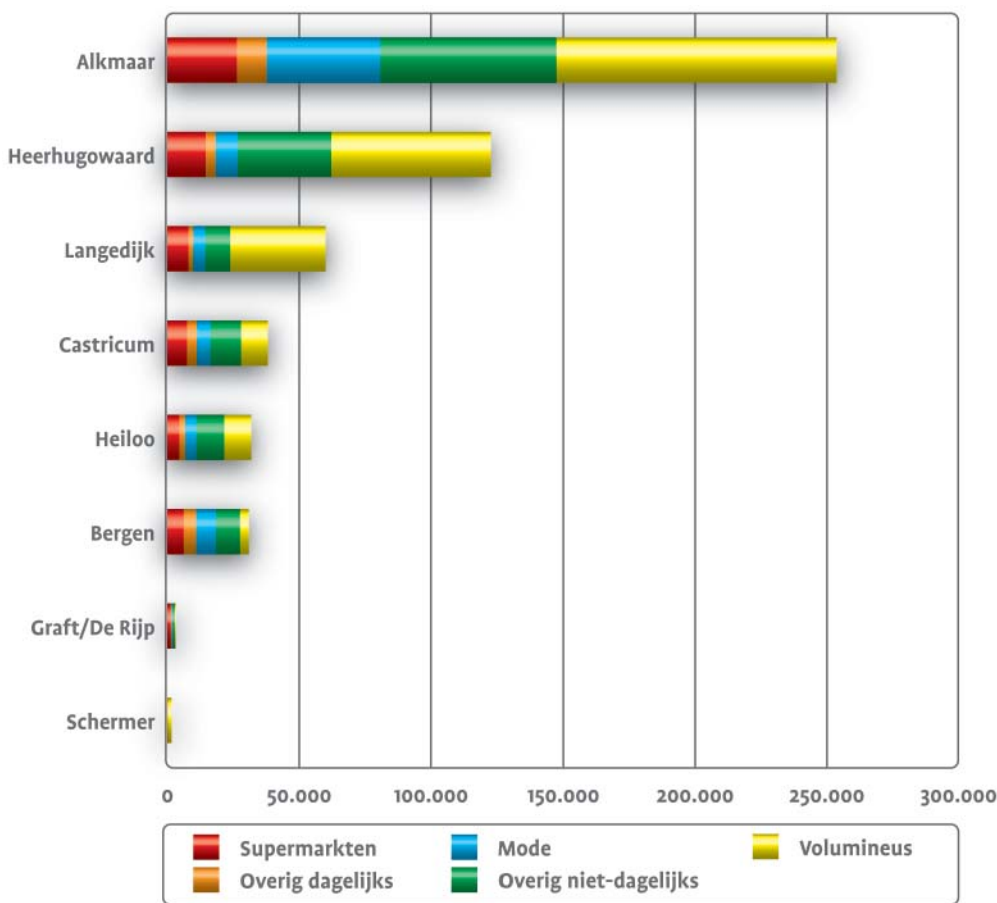
De afgelopen jaren is in alle gemeenten behalve in Schermer het winkelaanbod uitgebreid (figuur 6). Het winkelaanbod is veel sterker gegroeid dan het inwonertal (figuur 6 en 7). De grootste uitbreidingen hebben plaatsgevonden in de HAL-gemeenten.

## 6.2 Binnenstad Alkmaar

De binnenstad van Alkmaar is het bovenregionale winkelgebied van Regio Alkmaar ( $\pm 77.000 \text{ m}^2 \text{ wvo}$ , exclusief Overstad) en heeft een zeer ruim aanbod mode en overig niet-dagelijks. Het mode-aanbod is groot ( $\pm 34.000 \text{ m}^2 \text{ wvo}$ ) met een zwaartepunt aan de Langestraat, waardoor sprake is van een themacentrum mode in de binnenstad. Vele modeketens zijn hier gevestigd. Op de diverse parkeerterreinen en -garages kan tegen betaling geparkeerd worden. De binnenstad van Alkmaar heeft een belangrijke winkelfunctie voor de

Figuur 8

Winkelaanbod in Regio Alkmaar per gemeente (in  $\text{m}^2 \text{ wvo}$ )



Bron: Locatus, oktober 2009; bewerking Droogh Trommelen en Partners





Binnenstad Alkmaar



Middenwaard (Heerhugowaard)



De Mare (Alkmaar)

regio\*. Ook voor verblijfstoeristen die aan de kust (gemeenten Bergen en Castricum) verblijven en dagtoeristen van buiten Regio Alkmaar heeft de historische binnen-stad van Alkmaar een belangrijke winkel-functie. Winkelbezoek kan gecombineerd worden met horecabezoek of bezoek aan een culturele instelling of andersoortige vormen van leisure.

### 6.3 Stadsdeel- en streekcentra

#### Middenwaard in Heerhugowaard

Middenwaard is het planmatig ontwikkelde hoofdwinkelgebied van Heerhugowaard. Het winkelcentrum heeft een omvang van ruim 20.000 m<sup>2</sup> vwo. Het aanbod bestaat uit een zeer sterk supermarktenaanbod en een compleet overig aanbod (o.a. warenhuis Hema en modezaken We en C&A). Het winkelcentrum is volledig overdekt en heeft maar een beperkte verblijfskwaliteit. In de ruime parkeergarages is betaald parkeren ingevoerd. Middenwaard heeft primair een verzorgingsfunctie voor Heerhugowaard. Enige toevloeiing van bestedingen kan

\* Gemeente Alkmaar (2009), Kooporiëntatiemonitor Regio Alkmaar 2009

verwacht worden uit omliggende kernen met een beperkter winkelaanbod (o.a. gemeente Koggenland). Middenwaard wordt op korte termijn flink uitgebreid met niet-dagelijks winkelaanbod en een horecaplein ter verbetering van het verblijfsklimaat.

#### De Mare in Alkmaar

Stadsdeelcentrum De Mare is het planmatige hoofdwinkelgebied van Alkmaar-Noord (ruim 40.000 inwoners\*\*). Net als in Middenwaard is naast een zeer sterk supermarktaanbod een compleet niet-dagelijks aanbod aanwezig (o.a. Hema, Vögele). Het winkelcentrum heeft een omvang van ruim 17.000 m<sup>2</sup> vwo. De Mare is zeer recentelijk opgeknapt en uitgebreid, en heeft een goede uitstraling. Het stadsdeelcentrum is voor een deel overdekt. Rondom, bij de supermarkten, zijn op maaiveld grote parkeerterreinen aanwezig.

#### Broekerveiling in Broek op Langedijk

Winkelcentrum Broekerveiling (± 11.000 m<sup>2</sup> vwo) is een planmatig overdekt winkelgebied met twee supermarkten en een compleet

\*\* Gemeente Alkmaar (2010), Feiten en Cijfers (wijken: Huiswaard, De Mare, Daalmeer/Koedijk)

overig boodschappenaanbod (drogisten en versspeciaalzaken). Daarnaast is in het winkelgebied het overgrote deel van het mode-aanbod van Langedijk gevestigd. Winkelcentrum Broekerveiling is te typeren als een compact en efficiënt boodschappen-centrum met een primaire verzorgingsfunctie voor de inwoners van Langedijk. Bezoekers kunnen gratis voor of op het winkelcentrum parkeren.

#### **Centrum Bergen**

In het historische centrum van Bergen ligt het hoofdwinkelgebied van de gemeente Bergen. In een ruim gebied met een prettig verblijfs-klimaat wisselen, veelal kleinschalige, winkels en horeca elkaar af. Het winkelaanbod ( $\pm 12.000 \text{ m}^2$  vvo) heeft een belangrijke verzorgingsfunctie voor Bergen en de inwoners in de overige kernen van de gemeente. Daarbij heeft het centrum van Bergen een zeer sterke toeristische functie voor dagrecreanten uit Regio Alkmaar en omgeving en voor verblijfstoeristen in de gemeente.

#### **'t Loo in Heiloo**

De overdekte winkelpassage 't Loo en directe omgeving is het hoofdwinkelgebied van Heiloo (in totaal  $\pm 11.000 \text{ m}^2$  vvo). In dit grotendeels planmatig opgezette centrum is een relatief beperkt dagelijks aanbod aanwezig (één supermarkt). Het niet-dagelijkse winkelaanbod is behoorlijk uitgebreid, met o.a. Hema en zelfstandige modezaken in het midden en hoge marktsegment. Het winkelgebied heeft een compacte opzet en een prettig verblijfs-klimaat.

### **6.4 Bovenlokale centra**

#### **Centrum Castricum**

Het dorpscentrum is één van de twee hoofdwinkelgebieden van Castricum. Het aanbod in het dorpscentrum ( $\pm 9.000 \text{ m}^2$  vvo) bestaat voornamelijk uit winkels met niet-dagelijks aanbod en horecabedrijven. Een sterke trekker in zowel het dagelijkse als het niet-dagelijkse aanbod ontbreekt. Voorjaar 2010 wordt het Bakkerspleintje opgeleverd, waaraan een discountsupermarkt zal hervestigen en nieuwe winkelunits zijn toegevoegd. De nu matige routing en verblijfs-klimaat worden met dit project verbeterd.



Broekerveiling (Broek op Langedijk)



Centrum Bergen



't Loo (Heiloo)



Centrum Castricum



Wendelaarstraat (Alkmaar)



Geesterduin (Castricum)

### Wendelaarstraat in Alkmaar

Het winkelgebied Wendelaarstraat is een planmatig ontwikkeld boodschappencentrum in Alkmaar-Zuid ( $\pm 9.000 \text{ m}^2$  wvo). Albert Heijn XL is de belangrijkste publiekstrekker. Daarnaast bestaat het aanbod uit enkele boodschappenwinkels, modezaken in het lagere marktsegment en een kleine vestiging van Hema. Dit winkelgebied heeft een duidelijke wijkoverstijgende verzorgingsfunctie. Het gebied heeft een beperkte verblijfskwaliteit.

### Geesterduin in Castricum

Het volledig overdekte winkelcentrum Geesterduin ( $\pm 8.500 \text{ m}^2$  wvo) is, naast het dorpscentrum, het tweede hoofdwinkelgebied van Castricum. Dit planmatig opgezette centrum is ingericht als een efficiënt boodschappencentrum (compact winkelrondje). Belangrijke trekkers in Geesterduin zijn de twee supermarkten, en Hema en Blokker. De uitstraling van het project is enigszins gedateerd.

### Centrumwaard in Heerhugowaard

Centrumwaard is een wijkwinkelcentrum in Heerhugowaard. Centrumwaard heeft vooral

een verzorgingsfunctie voor het noordoosten van de kern. In tegenstelling tot het branche-profiel van een gemiddeld wijkwinkelcentrum is het dagelijkse aanbod met één supermarkt in Centrumwaard relatief beperkt en is er van oudsher juist een behoorlijk aantal winkels met niet-dagelijks aanbod aan de Middenweg, het voormalige hoofdwinkelgebied van Heerhugowaard. Het aanbod aan het plein bij de supermarkt heeft een aantrekkelijke uitstraling. De uitstraling van de winkels aan de Middenweg is van wisselende kwaliteit. De speciaalzaken met niet-dagelijks aanbod functioneren (boven)lokaal.

## 6.5 Lokale centra

### Centrum Egmond aan Zee

Het winkelaanbod in Egmond aan Zee heeft een lokale verzorgingsfunctie en een belangrijke functie voor toeristen die in de directe omgeving verblijven. Naast dagelijks boodschappenaanbod is er relatief veel mode- en horeca-aanbod aanwezig.

### Stationscentrum in Heiloo

Het stationscentrum ligt centraal in Heiloo en is na 't Loo het belangrijkste winkelgebied

voor Heiloo. In dit lokale boodschappen-centrum is naast een boodschappenpakket een aantal zelfstandige ondernemers met winkels in niet-dagelijks aanbod (mode en luxe) gevestigd.

### Centrum Schoorl

Het winkelaanbod in het centrum van Schoorl profiteert van de toeristische functie die Schoorl en omgeving heeft. Hierdoor ontstaat naast draagvlak voor dagelijks aanbod ook draagvlak voor een relatief ruim aanbod mode en overig niet-dagelijks aanbod.

### Dorps-, wijkwinkel- en buurtwinkelcentra

In de overige lokaal verzorgende centra bestaat het winkelaanbod voornamelijk uit dagelijks winkelaanbod. In de centra van Noord en Zuid-Scharwoude en in wijkwinkelcentrum De Hoef (Alkmaar) is enig aanvullend aanbod aanwezig. In de kleine dorpscentra bestaat het winkelaanbod hoofdzakelijk uit boodschappenwinkels (supermarkt, drogist en enkele versspeciaal-zaken, als bakker en slager). De supermarkt heeft voor deze boodschappencentra een cruciale trekkersrol.



Centrumwaard (Heerhugowaard)



Centrum Egmond aan Zee



Stationscentrum (Heiloo)



Centrum Schoorl



Boegbeeld (De Rijk)



Centrum Limmen

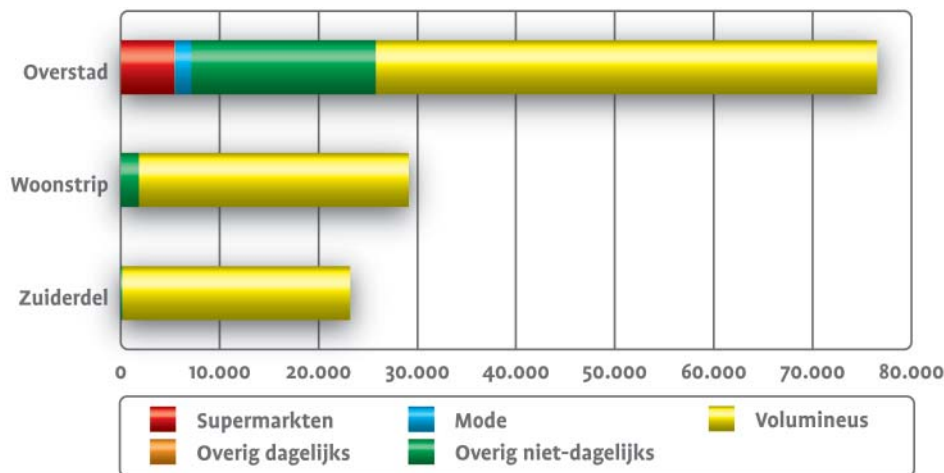


Overstad (Alkmaar)



Woonstrip (heerhugowaard)

**Figuur 9** Winkelaanbod in grootschalige clusters (in m<sup>2</sup> wvo)



Bron: Locatus, 2009; bewerking Droogh Trommelen en Partners

### Overige kleine kernen

In een aantal kleine kernen in de regio, zoals Akersloot en Stompetoren, is een beperkt winkelaanbod aanwezig. Dit winkelaanbod is niet geclusterd.

### 6.6 Volumineuze clusters

Bij volumineus aanbod gaat het om aanbod van volumineuze artikelen. Hiertoe behoren de branches woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra. Auto's, boten en caravans zijn ook volumineuze artikelen waarvan de aanbodstructuur in deze paragraaf apart besproken zal worden.

#### Overstad in Alkmaar

Overstad is veruit het grootste volumineuze cluster in Regio Alkmaar (figuur 9) en bestaat uit een zeer ruim aanbod woninginrichting (> 50.000 m<sup>2</sup> wvo), met Van Til als grootste aanbieder (trekker). Het meubelcluster heeft een onafhankelijk karakter met een wisselende kwaliteit en uitstraling (hoog segment tot outlet). Overstad is direct naast de binnenstad van Alkmaar gelegen, waardoor deze bovenregionale winkelgebieden een ruimtelijke relatie hebben.

In de Noorderarcade (zuidkant Overstad) zijn enkele grootschalige winkels met niet-volumineus aanbod gevestigd (o.a. Intersport Megastore en MediaMarkt). De autobereikbaarheid van Overstad is goed, maar door de binnenstedelijke ligging niet optimaal.

### **Woonstrip Beveland in Heerhugowaard**

Op bedrijventerrein Beveland is PDV-cluster Woonstrip planmatig ontwikkeld. Het aanbod is overzichtelijk bij elkaar gevestigd, met een grote centrale parkeerplaats. Op Woonstrip Beveland zijn twee bouwmarkten en aanbieders van woninginrichting gevestigd. Woonstrip Beveland is goed bereikbaar via Westeweg (N242) en Westtangent. Het PDV-cluster heeft een streekverzorgende functie.

### **Zuiderdel in Langedijk**

Op het bedrijventerrein Zuiderdel in Broek op Langedijk is een volumineus cluster aanwezig met een grote bouwmarkt en een aantal woonzaken. Het cluster heeft geen collectieve uitstraling. De zichtbaarheid en bovenlokale bereikbaarheid van het PDV-cluster is matig. Zuiderdel heeft een streekverzorgende functie.

### **Auto's, boten en caravans**

Voor aanbieders van auto's, boten en caravans (ABC-goederen) gelden andere locatie-eisen en wetmatigheden dan voor andere branches in de detailhandel. Deze goederen worden zeer laagfrequent en zeer doelgericht gekocht. Omdat een goede bereikbaarheid en zichtbaarheid belangrijk zijn, zijn in Regio Alkmaar de meeste grote autodealers nabij bovenlokale wegen gevestigd, aan de rand van verstedelijkt gebied. In Alkmaar is op de bedrijventerreinen Beverkoog (bij de N508) en Boekelermeer (waar de A9 en N242 samenkomen) een duidelijke concentratie van autodealers aanwezig. In de gemeente Heerhugowaard is op Zandhorst, langs de N242, een caravanboulevard aanwezig (met o.a. Frans Stokman, Pauw recreatie en Mijts Caravans). Dit is de enige grote concentratie van caravandealers in Noord-Holland Noord. Op dit bedrijventerrein zijn ook meerdere autodealers gevestigd. Naast aanbieders op deze drie clusters zijn er nog diverse aanbieders van ABC-goederen verspreid over de regio gevestigd, veelal solitair op bedrijventerreinlocaties.



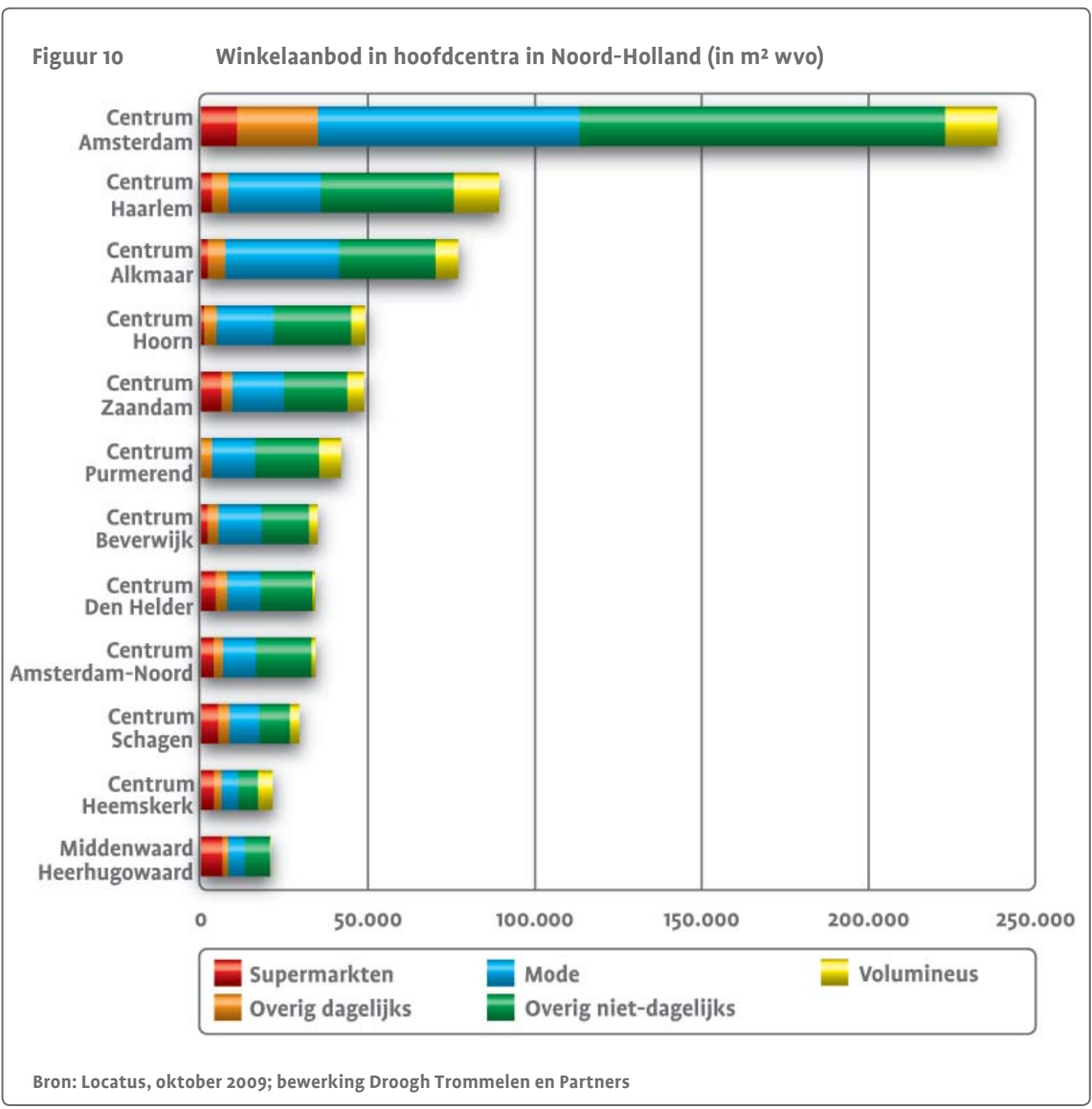
Noorderarcade (Overstad): Grootschalige winkels



Boekelermeer: Autodealers



Beverkoog: Autodealers



### 6.7 Concurrentiepositie in Noord-Holland

De binnenstad van Amsterdam is veruit het grootste recreatieve winkelgebied van Noord-Holland. Het gebied ten zuiden van Regio Alkmaar is sterk verwinkeld (o.a. Haarlem, Zaandam en Beverwijk). Bestedingen vanuit de regio's Zaanstreek en IJmond aan het aanbod in Noord-Kennemerland zijn naar verwachting beperkt.

Het aanbod in de binnenstad van Alkmaar heeft een beduidend grotere omvang dan het winkelaanbod in de centra van Purmerend, Hoorn, Den Helder of Schagen (figuur 10). Dit betekent dat de binnenstad van Alkmaar van heel Noord-Holland Noord, plus Waterland, het sterkste aanbod heeft. Voor inwoners ten noorden en oosten van Alkmaar is de binnenstad van Alkmaar het grootste winkelgebied op korte rijafstand (< 30 min.). Voor de aanbodstructuur in de branche woninginrichting in Noord-Holland Noord is sprake van een vergelijkbare situatie. Het meubelcluster op Overstad is de grootste van Noord-Holland Noord, waardoor ook Overstad een bovenregionale verzorgingsfunctie heeft.

## 7 Ontwikkelingen Regio Alkmaar

### 7.1 Ontwikkelingen vraagzijde

Het aantal inwoners in Regio Alkmaar zal de komende jaren licht groeien. Op basis van de bevolkingsprognose van provincie Noord-Holland\* en de gemeentelijke woningbouwprogramma's gaan we voor Regio Alkmaar uit van een toename van het inwonertal van 272.200 inwoners nu naar 281.000 à 286.000 inwoners in 2020. Dit is een bevolkingstoename van 3 à 5%. De sterkste groei van het inwonertal vindt plaats in het HAL-gebied en Heiloo. In de andere gemeenten stabiliseert het inwonertal.

De grootste woningbouwlocaties in Regio Alkmaar tot 2020 zijn:

- Heerhugowaard: De Draai (± 2.700 woningen);
- Alkmaar: Overstad (± 2.200 woningen);

\* Provincie Noord-Holland in cijfers (2010)  
Regio Alkmaar 2020: 280.900 inwoners

- Heiloo: Zandzoom/Zuiderloo (± 1.700 woningen);
- Langedijk: Westerdel (± 690 woningen).

Aan het eind van dit hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de concrete woningbouwlocaties en de bevolkingsprognose per gemeente.

### 7.2 Harde winkelplannen

Voor de winkelplannen in Regio Alkmaar is een onderscheid gemaakt in harde en zachte winkelplannen. Hierbij is de definitie van provincie Noord-Holland aan-gehouden<sup>\*\*</sup>: 'Harde plannen zijn plannen waarvan de planologische procedures door- lopen zijn, wat geleid heeft tot een positief besluit; voor zachte plannen geldt dit niet'. Dit betekent dat enkel winkel-ontwikkelingen waarvoor een nieuw bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld harde plannen zijn. In Regio Alkmaar hebben de harde plannen een omvang van in totaal ruim 21.000 m<sup>2</sup> wvo. Dit

\*\* Provincie Noord-Holland (2009), Detailhandels- en Leisurevisie Noord-Holland, Bijlage D

is een toename van 4% ten opzichte van het huidige winkelaanbod.

#### Middenwaard

Het hoofdwinkelgebied van Heerhugowaard wordt uitgebreid met ± 16.000 m<sup>2</sup> wvo. In dit nieuwe centrumdeel, het Stadsterrasblok, wordt ingezet op versterking van het niet-dagelijkse aanbod door toevoeging van trekkers als Esprit en H&M. Daarnaast wordt in dit gebied commerciële ruimte voor horecabedrijven ontwikkeld.

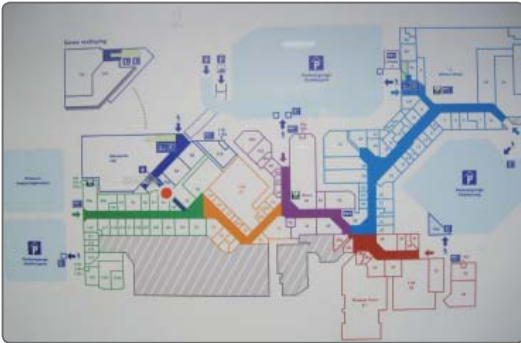
#### Overige harde plannen

Op diverse locaties in de regio zijn concrete plannen opgesteld voor een beperkte uitbreiding van bestaande winkelgebieden:

- Centrumwaard (± 1.500 m<sup>2</sup> wvo);
- Het Hoekstuk (± 1.000 m<sup>2</sup> wvo);
- Centrum Castricum (± 750 m<sup>2</sup> wvo);

Naast bovenstaande harde ontwikkeling in bestaande winkelgebieden is er ook een hard plan voor een nieuwe winkellocatie. In het bestemmingsplan voor de nieuwbouwwijk De Draai in het noordoosten van Heerhugowaard is voorzien in de ontwikkeling van een





Uitbreiding Middenwaard met Stadsterrasblok



Bakkerspleintje in Castricum centrum (bijna) gereed



Bestemmingsplan voor Broekerveiling in procedure

buurtwinkelcentrum met een omvang van  $\pm 2.000 \text{ m}^2$  vvo.

### 7.3 Zachte winkelplannen

Voor de zachte winkelplannen moeten de planologische procedures en besluitvorming nog plaatsvinden. De bestemmingsplannen voor deze winkelplannen zijn nog niet vastgesteld. Zachte plannen in Noord-Kennemerland omvatten  $70.000$  tot  $80.000 \text{ m}^2$ . Indien al deze plannen tot uitvoering komen, betekent dit een toename ten opzichte van het huidige winkelaanbod van  $13$  à  $15\%$

#### Overstad

Bedrijventerrein Overstad wordt herontwikkeld en opgewaardeerd tot een meer binnenstedelijk gebied. Bij deze herontwikkeling wordt het detailhandelsaanbod uitgebreid met  $\pm 33.500 \text{ m}^2$  vvo. Hiervan is  $\pm 30.000 \text{ m}^2$  vvo bestemd voor volumineus aanbod en in het centrumgebied  $\pm 3.500 \text{ m}^2$  vvo voor uitbreiding van regulier winkelaanbod. De gemeente Alkmaar bezigt het ontwerpbestemmingsplan hiervoor op te stellen.

Het meer verstedelijkte vestigingsmilieu blijft met name aantrekkelijk voor aanbieders in de branche woninginrichting in een meer geclusterde opzet. Tussen het meer recreatieve deel van het aanbod in de branche woninginrichting, met name woonaccessoires, en het recreatieve winkelaanbod in het zuidelijke deel van Overstad en de binnenstad kan in de toekomst meer combinatiebezoek verwacht worden. Met deze ontwikkeling wordt van de twee bovenregionale winkelgebieden, Alkmaar binnenstad en Alkmaar Overstad, één bovenregionaal winkelgebied gemaakt: Alkmaar centrum.

#### Westpoort

In Heerhugowaard zijn plannen (opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie) in ontwikkeling voor de uitbreiding van het winkelaanbod op bedrijventerrein Beveland. Naast de huidige PDV-locatie Woonstrip Beveland zijn er plannen voor een nieuwe PDV/GDV-locatie, Westpoort. Deze locatie heeft een goede autobereikbaarheid. Vooralsnog gaat de gemeente Heerhugowaard uit van een winkelontwikkeling van  $10.000$  tot maximaal  $25.000 \text{ m}^2$  vvo. Voor de invulling van deze locatie wordt gedacht aan

de branches woninginrichting, doe-het-zelf, fietsen, auto- en fiets(accessoires) en bruin- en witgoed/multimedia. Het uiteindelijke winkelprogramma (branchering en omvang) ligt echter nog niet vast.

### Broekerveiling

Voor winkelcentrum Broekerveiling is een concreet uitbreidingsplan opgesteld dat doorvertaald is in een ontwerpbestemmingsplan. Met deze ontwikkeling kan het winkelaanbod  $\pm 4.000 \text{ m}^2$  wvo uitgebreid worden. Deze uitbreidingsruimte zal ingevuld worden door schaalvergroting van bestaand aanbod en toevoeging van zowel dagelijks als niet-dagelijks aanbod.

### Geesterduin

Gemeente Castricum streeft naar een tweepolenstructuur in de hoofdkern: het dorpscentrum en Geesterduin. Het dorpscentrum wordt momenteel uitgebreid, zie paragraaf 3.2. Het plan voor Geesterduin voorziet in een uitbreiding van het winkelaanbod van  $\pm 3.000 \text{ m}^2$  wvo.

### Overige zachte plannen

In een aantal bestaande winkelgebieden in de regio spelen er plannen waarin in een beperkte uitbreiding van het huidige aanbod wordt voorzien:

- Centrum Bergen ( $\pm 2.100 \text{ m}^2$  wvo)
- Schoorl centrum ( $\pm 2.000 \text{ m}^2$  wvo);
- 't Loo ( $\pm 2.000 \text{ m}^2$  wvo);
- De Hoef ( $\pm 1.300 \text{ m}^2$  wvo);
- Centrum Zuid-Scharwoude ( $\pm 1.000 \text{ m}^2$  wvo);
- Boegbeeld ( $\pm 500 \text{ m}^2$  wvo).

Naast bovenstaande zachte winkelplannen in bestaande winkelgebieden zijn er ook winkelplannen voor nieuwe locaties. In Stompeteren wordt de woningvoorraad de komende jaren uitgebreid (Stompeteren West) waardoor draagvlak ontstaat voor een voorzieningencluster in het dorpshart met onder andere een supermarkt ( $\pm 1.000 \text{ m}^2$  wvo). In de nieuwbouwwijk Zandzoom/ Zuiderloo in Heiloo is ruimte voor een buurtvoorziening in de vorm van een supermarkt ( $\pm 1.000 \text{ m}^2$  wvo) gereserveerd. In Noord-Scharwoude maakt een solitaire supermarkt ( $\pm 1.200 \text{ m}^2$  wvo) onderdeel uit van de plannen op de inbreidingslocatie Veilingterrein.

## 7.4 Plannen in omliggende regio's

In de omliggende regio's zijn ook diverse winkelplannen. Versterkingen in de detailhandelsstructuur in deze regio's leiden in de toekomst mogelijk tot enige verschuivingen in de bovenregionale koopstromen. Hieronder zijn de grotere harde en zachte plannen opgenomen\*:

**Tabel 2 Winkelplannen in omliggende regio's**

Gemeente	Locatie	m <sup>2</sup> wvo Planstatus
Purmerend	Kop van West (GDV)	24.000 hard
Zaanstad	Inverdan Centrum	20.000 hard
Beverwijk	Bazaar	85.000 zacht
Purmerend	Centrum	10.000 zacht
IJmuiden	Centrum	7.000 zacht
Hoorn	Centrum	6.700 zacht

\* Provincie Noord-Holland, Plannen Peildatum 01-01-2010

## 7.5 Trends in de detailhandel

### Bezoekmotief: vijf typen winkelgedrag

Bij winkelbezoek hangt het gedrag van de consument samen met het bezoekmotief:

- recreatief winkelen: ontspanning, vermaak en rondkijken. Smaak-/keuzegevoelige assortimenten, een grote diversiteit en een sfeervolle ambiance zijn belangrijk: 'lekker een middagje naar de stad';
- thematisch winkelen: oriëntatie/aankoop van artikel centraal, keus nog te maken. Efficiëntie en grote keuze in betreffend artikel cruciaal: 'veel zien in weinig tijd';
- doelgericht aankopen: artikel en winkel al bepaald, geen combinatiebezoek winkels. Efficiëntie en verkrijgbaarheid bepalend: 'snel iets halen';
- boodschappen doen: frequente en weinig keuzegevoelige aankopen in meerdere winkels, efficiëntie en verkrijgbaarheid zijn belangrijk: 'makkelijk alles bij elkaar';
- ondergeschikte aankopen doen: men gaat niet op pad voor winkels, maar verricht de aankoop bij een andere hoofdactiviteit.

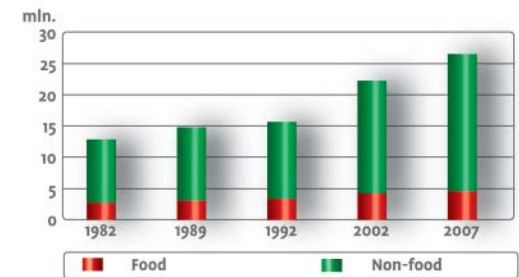
### Uitbreiding en schaalvergroting winkelstructuur

De Nederlandse voorzieningenstructuur is relatief fijnmazig en heeft een hiërarchische opbouw bestaande uit o.a. buurtcentra, wijkwinkelcentra en grote binnensteden. Deze traditionele voorzieningenstructuur is in de afgelopen decennia aangevuld met nieuwe winkelgebieden zoals themacentra (o.a. Factory Outlet Centre Rosada, Gardenz Geleen), winkelclusters op trafficlocaties (AH to go op treinstations, tankshops) en grootschalige detailhandelsvestigingen (o.a. Amsterdam ArenABoulevard, Megastores Den Haag). Als gevolg hiervan en als gevolg van de voortdurende schaalvergroting in de reguliere winkelgebieden is het winkelvloeroppervlak in Nederland in de afgelopen 25 jaar verdubbeld (figuur 11) en heeft het nu een omvang van ruim 27 miljoen m<sup>2</sup>.

Door de groei van het winkelvloeroppervlak zijn de keuzemogelijkheden voor consumenten aanzienlijk toegenomen. In beginsel is de consument gericht op het meest nabij gelegen winkelgebied dat in zijn behoefte kan voorzien, maar door de toenemende mobiliteit speelt afstand steeds

minder vaak een rol bij de keuze voor een winkelgebied.

Figuur 11 Groei winkelvloeroppervlak



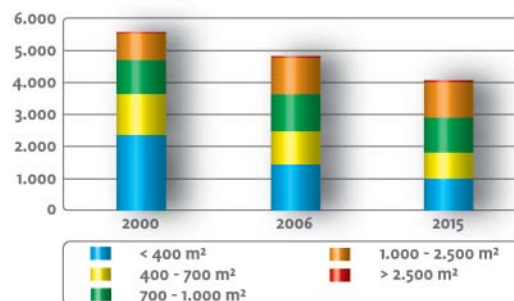
Voor kleinschalige winkelclusters is het steeds moeilijker om aan de toenemende eisen van de moderne consument te voldoen. Die verwacht een compleet aanbod en keuze, of het nu gaat om levensmiddelen, mode of meubelen. De noodzakelijke massa (aantal m<sup>2</sup> wvo) voor een winkelgebied neemt dan ook toe en daarmee weer het benodigde aantal consumenten. Op deze wijze vindt geleidelijk schaalvergroting plaats in de voorzieningenstructuur. Het gevolg is dat buurtcentra langzaam maar zeker uit de voorzieningenstructuur verdwijnen.

Dit proces staat dikwijls op gespannen voet met de (maatschappelijke en beleidsmatige) wens voor winkels in de woonomgeving. Deze dragen immers bij aan de aantrekkelijkheid van een woonbuurt en zijn vooral belangrijk voor niet mobiele inwoners (o.a. ouderen). Deze groep is echter onvoldoende groot om een compleet dagelijks winkelaanbod op buurtniveau in stand te houden. Hetzelfde zien we bij binnensteden en woonboulevards, waar grote centra het winnen van kleinere.

#### Schaalvergroting in alle branches

Het gemiddelde winkelvloeroppervlak van winkels is de laatste jaren fors toegenomen. Een volwaardige servicesupermarkt heeft tegenwoordig een minimale omvang van 1.000 à 1.200 m<sup>2</sup> wvo. Bij nieuwe vestigingen wordt door enkele supermarktorganisaties een minimale maat van 2.000 m<sup>2</sup> wvo gehanteerd (bijv. Jumbo). Voor de komende jaren verwachten we een verdere afname van kleinschalige supermarkten (< 700 m<sup>2</sup>) en een toename van het aantal grootschalige supermarkten (> 2.500 m<sup>2</sup>). Per saldo neemt het aantal supermarkten af (figuur 12).

**Figuur 12 Schaalvergroting supermarktbranche**



Het aantal grootschalige supermarkten in Nederland groeit, maar is nog beperkt ( $\pm 25$ ). In veel gevallen betreft het reeds lang geleden gevestigde winkels (o.a. Miro, Maxis) of vergrote supermarkten in wijk- en stadsdeelcentra. Veel gemeenten zijn terughoudend bij initiatieven voor nieuwe grootschalige supermarkten, vanwege de effecten op de bestaande winkelstructuur.

In kledingwinkels wisselen collecties elkaar steeds sneller af om consumenten voortdurend te prikkelen en te verleiden tot aankopen. Samen met de sterke concurrentie op prijs en assortiment zorgt dit ervoor dat ook in de modebranche het aantal grootschalige winkels toeneemt. Naast traditionele grootschalige aanbieders, zoals C&A,

vestigen zich nieuwe grootschalige (buitenlandse) modische winkelformules met een brede doelgroep zoals The Sting (gemiddeld  $\pm 800$  m<sup>2</sup> wvo) en Zara (gemiddeld  $\pm 1.150$  m<sup>2</sup> wvo). De nieuwste vestigingen van H&M in Nederland, in bijvoorbeeld het Mosae Forum in Maastricht of het Piazza Center in Eindhoven, hebben een omvang van  $\pm 1.750$  à 2.000 m<sup>2</sup> wvo.

Ook in andere branches zoals bruin- en witgoed/elektronica en sport en spel vindt schaalvergroting plaats. Het gemiddeld winkelvloeroppervlak van elektronikawinkel MediaMarkt in Nederland bedraagt  $\pm 3.600$  m<sup>2</sup> wvo. Intersport heeft in de grote binnensteden een gemiddeld winkelvloeroppervlak van  $\pm 1.400$  m<sup>2</sup> wvo. Beide winkelformules richten zich op recreatief winkelen publiek en hebben weinig meer te maken met de traditionele bruin- en witgoed- of sportzaak. Door hun brede en diepe assortiment creëren zij hun eigen vraag en bezoekersstroom\*. Omdat ze veel bezoekers trekken hebben winkelformules als

\* InRetail (2006), Media Markt versterkt winkelcentra

MediaMarkt en Intersport een grote toegevoegde waarde in recreatieve centra. Zij kunnen hier fungeren als belangrijke trekkers/ anchorstores. We zien echter ook dat dit soort grootschalige winkels zich steeds vaker op solitaire locaties in de periferie wil vestigen. Deze locaties zijn doorgaans goedkoper en beter bereikbaar en omdat deze winkel-formules hun eigen bezoekersstroom creëren en niet afhankelijk zijn van de trekkracht van andere winkels, kunnen ze hier ook prima functioneren.

Om ruimte te bieden aan nieuwe, grootschalige formules heeft de rijksoverheid in de jaren negentig ruimte geboden voor ontwikkeling van zogenaamde GDV-locaties. Uit onderzoek blijkt dat op de inmiddels ontwikkelde GDV-locaties 45% van de winkels niet voldoet aan de gestelde oppervlakenorm. Verder blijkt dat maar liefst 75% van de winkelformules op GDV-locaties een vergelijkbare vestiging heeft in een bestaand winkelgebied\*. Zo zijn in de binnensteden van Enschede en Rotterdam grote vestigingen van

---

\* W. van Rooij/ DTNP (2003), GDV-beleid, een groot goed? Een analyse van grootschalige bewinkeling

MediaMarkt te vinden. Ook formules als Toys 'R' Us, Bristol en Kruidvat zijn zowel op GDV-locaties als in veel grote binnensteden met een winkel van vergelijkbare omvang te vinden.

#### **Populariteit van winkelen via internet groeit**

De omzet van Nederlandse internetwinkels stijgt jaarlijks. Succesvolle aanbieders zijn vaak bestaande winkel- en postorderbedrijven die hun activiteiten uitbreiden via internet (Mexx, Wehkamp, Kijkshop). Bijna de helft van de Nederlandse winkelketens heeft inmiddels een webwinkel. De fijnmazige voorzieningenstructuur in Nederland draagt ertoe bij dat het kopen via internet waarschijnlijk minder belangrijk zal blijven dan bijvoorbeeld in de Verenigde Staten. In sommige branches (cd-winkels, makelaars, banken, reisbureaus) is de invloed van internet toch sterk merkbaar. In 2007 heeft 55% van de Nederlanders een of meerdere keren een product of dienst gekocht via internet. De omzet in de online thuiswinkelmarkt bedroeg in 2007 ± € 3,8 miljard. Dit is een groei van ± 35% ten opzichte van 2006. Bijna 60% van de totale online bestedingen betreft de verkoop van

diensten (vliegtickets, verzekeringen, films, etc.). De overige 40% van de omzet komt uit de verkoop van fysieke producten via internet\*\*. Dit komt overeen met een bedrag van € 1,6 miljard (± € 98 per hoofd van de bevolking). Hier staat tegenover dat de bestedingen in winkels per hoofd van de bevolking (toonbankbestedingen) circa € 4.900,- per jaar bedragen.

---

\*\* Thuiswinkel.org (2007), Thuiswinkel Markt Monitor

## Woningbouwplannen en Bevolkingsprognose Noord-Kennemerland per gemeente tot 2020

Gemeente	Huidig inwonertal	Inwonertal 2020 (prognose provincie)	Locatie	(Indicatie) aantal woningen	Status plan	Verwachte start ontwikkeling
Alkmaar	93.900	97.300	Overstad	2.200	zacht	2010
Bergen	31.100	29.200		Beperkt		
Castricum	34.700	32.900	Diverse	740	hard	
			Diverse	1.400	zacht	
Graft-De Rijp	6.500	6.300	De Pauw	120	zacht	2015
			Over de Boeijersloot	200	zacht	2020
Heerhugowaard	51.200	56.800	De Draai	2.700	hard	2010
			Broekhorn	450	hard	2015
Heiloo	22.400	23.300	Zandzoom/ Zuiderloo	1.700	hard	2012
Langedijk	27.000	28.700	Westerdel	690	zacht	2011
			Veilingterrein	265	zacht	2015
			Broekerveiling	175	zacht	2012
Schermer	5.400	6.300	Dorpshart	100	zacht	2015
			Stompeloren			
			Stompeloren West	480	zacht	2014

## Winkelplannen in Noord-Kennemerland per gemeente tot 2020

Gemeente	Locatie	Locatietype	(Indicatie) omvang in m <sup>2</sup> wvo	Status plan	Verwachte start ontwikkeling
Alkmaar	Overstad	centraal/grootschalig	33.500	zacht	2015
	De Hoef	ondersteunend	1.300	zacht	onbekend
Bergen	Bergen centrum	centraal	2.100	zacht	2013
	Schoorl centrum	centraal	2.000	zacht	2015
Castricum	Dorpscentrum	oude centrum	750	hard	2009
	Geesterduin	planmatige centrum	3.000	zacht	2011
Graft-De Rijk	Boegbeeld	centraal	500	zacht	onbekend
Heerhugowaard	Middenwaard	centraal	16.000	hard	2010
	De Draai	ondersteunend	2.000	hard	2010
	Centrumwaard	ondersteunend	1.500	hard	2011
	Westpoort	perifeer/grootschalig	10.000-25.000	zacht	onbekend
Heiloo	Het Hoekstuk	ondersteunend	900	hard	2010
	't Loo	centraal	2.000	zacht	onbekend
	Zandzoom	ondersteunend	1.000	zacht	2015
Langedijk	Broekerveiling	centraal	4.000	zacht	2011
	Veilingterrein	ondersteunend	1.250	zacht	2013
	Zuid-Scharwoude centrum	centraal	1.000	zacht	2012
Schermer	Dorpshart Stompeloren	centraal	1.000	zacht	2015

## 8 Detailhandelsbeleid

### 8.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte zijn het locatiebeleid uit de Vierde Nota ('ABC-locatiebeleid') en het locatiebeleid voor perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen (PDV/GDV-beleid) vervangen door één integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd, op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Uitgangspunt is dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden.

De Wro staat branchering in bestemmingsplannen toe. Gemeenten hebben de mogelijkheid om, ter bevordering van de ruimtelijk-economische kwaliteit, in een bestemmingsplan eisen te stellen ten aanzien van de vestiging van bepaalde branches van detailhandel.

### 8.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Noord-Holland heeft op 9 februari 2009 de nota 'Detailhandels- en leisurebeleid Noord-Holland' vastgesteld. Voor de regio's betekent dit dat zij een eigen visie moeten opstellen voor het te voeren detailhandelsbeleid. Het beleid bevat tenminste een beschrijving van de bestaande en gewenste structuur van de regio. Ook is er regionale overeenstemming over de ontwikkelingen (programma).

Provincie Noord-Holland staat positief tegenover dynamiek in de detailhandel (innovatieve concepten, schaalvergroting). Nieuwe detailhandelsontwikkelingen of uitbreidingen mogen echter niet leiden tot ernstige verstoring en duurzame ontwrichting van de bestaande winkelstructuur in de regio. Verdere ontwikkeling van bestaande winkelgebieden, met name de hoofdcentra, heeft de prioriteit.

De ontwikkeling van weidewinkels (grootschalige solitaire detailhandel in het landelijk gebied) staat de provincie niet toe. Detailhandelsvestigingen mogen alleen

vestigingen in verstedelijkt, of te verstedelijken, gebied.

De regionale afstemming vindt plaats in regionale adviescommissies (RAC). Regio Alkmaar valt samen met de regio's Kop van Noord-Holland en West-Friesland onder de RAC Noord-Holland Noord. Gemeenten moeten grootschalige plannen ter advisering aan de commissie voorleggen. Regionale afstemming in de RAC Noord-Holland Noord dient tenminste plaats te vinden over winkelontwikkelingen:

- in bestaande winkelcentra vanaf 5.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo);
- buiten bestaande winkelcentra vanaf 1.500 m<sup>2</sup> wvo.

De RAC Noord-Holland Noord krijgt een belangrijke rol in het beleidsproces van de provincie\*:

1. Gemeente (B&W) bereidt een bestemmingsplan voor en dient een adviesverzoek in bij RAC Noord-Holland Noord;

---

\* Provincie Noord-Holland (2010), Toelichting op het Reglement RAC



2. RAC Noord-Holland Noord brengt binnen 8 weken advies uit aan Gedeputeerde Staten (GS) en aan B&W van de betreffende gemeente;
3. B&W voegen het advies van RAC Noord-Holland Noord bij het ((voor) ontwerp)-bestemmingsplan. Indien B&W afwijkt van het advies, dient dit gemotiveerd te gebeuren.
4. GS zullen het advies van de RAC betrekken bij de totale beoordeling van het (voor)ontwerp-bestemmingsplan.

De regionale detailhandelsvisie dient als toetsingskader voor advisering door de RAC Noord-Holland Noord. Provincie Noord-Holland zal geen onderdeel uitmaken van de commissie om haar onafhankelijkheid te waarborgen in het geval van een blijvend conflict.

Ontwikkelingen in het grensgebied tussen Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid of ontwikkelingen die zeer grootschalig zijn, kunnen effecten hebben in beide RAC-gebieden. Op het moment dat een ontwikkeling een RAC-gebiedoverschrijdend effect heeft, is interregionale afstemming

tussen de RAC's Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid noodzakelijk. De provincie heeft bij deze interregionale afstemming een belangrijke coördinerende en bemiddelende rol.

Regionale afstemming binnen Regio Alkmaar kan plaatsvinden aan de hand van een in te stellen Regionale Commissie Winkelplanning (RCW). Meer voor de hand ligt het aan te sluiten bij het reeds ingestelde Portefeuillehouderoverleg Noord-Kennemerland voor Economische Zaken (PONK-EZT). De regionale detailhandelsvisie vormt het toetsingskader voor afstemming van grote winkelontwikkelingen in het PONK-EZT. Regio Alkmaar kiest er voor alle winkelontwikkelingen groter dan 1.500 m<sup>2</sup> wvo in dit gremium af te stemmen.

## Bijlage 1 Begeleidingscommissie

Tijdens het onderzoek heeft meerdere malen overleg plaatsgevonden met een begeleidingscommissie, bestaande uit:

Mevrouw L. Aarts	Gemeente Heerhugowaard
Mevrouw M. van der Horst Jansen	Gemeente Castricum
Mevrouw C. Moleman	Gemeente Heiloo
Mevrouw M. Roecoert	Gemeente Alkmaar
De heer C. Bes	Gemeente Langedijk
De heer S. Diepbrink	Gemeente Bergen
Mevrouw A. Reussink	Provincie Noord-Holland
De heer M. de Boer	KvK Noordwest-Holland
De heer C. van Gijn	HBD

### Aanwezigen workshop wethouders (18 februari 2010)

Mevrouw R. van Dam	Wethouder EZ gem. Alkmaar
Mevrouw C. Portegies	Wethouder EZ gem. Castricum
De heer W. van Beek	Wethouder EZ gem. Langedijk
De heer J. Koolaard	Wethouder RO gem. Langedijk
De heer J. Mesu	Wethouder EZ gem. Bergen

### Aanwezigen workshop bedrijfsleven (15 februari 2010)

Mevrouw I. Koorn	Vereniging Ondernemend Bergen
Mevrouw R. Peek	Stationscentrum Heiloo
Mevrouw H. Richter	Ondernemersvereniging De Mare
De heer G. Gravemaker	Ondernemersfederatie CAL
De heer P. Kuijs	Belangenvereniging Middenwaard
De heer M. Pauw	Caravan Boulevard
De heer G. Schouten	Belangenvereniging Middenwaard
De heer C. Stengs	Winkelcentrum 't Loo
De heer M. van Til	BV Huiswaard Overstad
De heer M. de Boer	KvK Noordwest-Holland
De heer C. van Gijn	HBD

### Aanwezigen workshop ambtenaren (15 februari 2010)

Mevrouw L. Aarts	Gemeente Heerhugowaard
Mevrouw S. de Boer	Gemeente Alkmaar
Mevrouw C. Moleman	Gemeente Heiloo
Mevrouw M. Roecoert	Gemeente Alkmaar
De heer L. Bas	Gemeente Heiloo
De heer C. Bes	Gemeente Langedijk
De heer C. Busstra	Gemeente Graft-De Rijk
De heer S. Meintsma	Gemeente Langedijk
De heer L. Punt	Gemeente Heerhugowaard
De heer M. Waardenburg	Gemeente Heerhugowaard

## Bijlage 2 Branche-indeling detailhandel

Branchegroep	Hoofdbranche
Supermarkten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Supermarkten</li> </ul>
Overig dagelijks	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Speciaalzaken (versspeciaalzaak, minisuper, slijter, tabak en lectuur)</li> <li>• Persoonlijke verzorging</li> </ul>
Mode	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleding en modeaccessoires</li> <li>• Schoenen en lederwaren</li> </ul>
Overig niet-dagelijks	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Warenhuizen</li> <li>• Luxe (juwelier, optiek, huishoudelijke en cadeau-artikelen, antiek en kunst)</li> <li>• Sport</li> <li>• Hobby, spel en media</li> <li>• Wit/bruingoed en computershops</li> <li>• Overig in en om het huis (plant/dier, fiets- en autoaccessoires, doe-het-zelf)</li> <li>• Overige detailhandel</li> </ul>
Volumineus aanbod	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woninginrichting (o.a. meubelen, keukens, sanitair, vloerbedekking)</li> <li>• Bouwmarkten</li> <li>• Tuincentra</li> </ul>

## Bijlage 3 Definitie Bouwmarkt en Tuincentrum

### Bouwmarkt

Een winkel met een al dan niet geheel overdekt winkelvloeroppervlak van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelfproducten aan zowel vakman als particulier wordt aangeboden op basis van zelfbediening.

### Tuincentrum

Een winkel met een al dan niet geheel overdekt winkelvloeroppervlak van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> wvo waar bedrijfsmatig levende en niet-levende tuinartikelen ten verkoop worden aangeboden.

## Bijlage 4 Distributieve mogelijkheden

### Indicatieve berekening naar de distributieve mogelijkheden

In deze berekening wordt op indicatieve wijze de distributieve mogelijkheden voor het winkelaanbod in Noord-Kennemerland in 2020 ingeschat. Door grote onderlinge verschillen in typen winkelgebieden, branches en winkelformules moeten dergelijke berekeningen genuanceerd worden beoordeeld. Het is niet mogelijk de distributieve mogelijkheden voor winkelaanbod nauwkeurig te bepalen. Zeker wanneer de berekening uitspraken doet over een hele regio. De haalbaarheid van winkels wordt veel meer bepaald door de potentiële functie en kwaliteit van het winkelgebied. Niettemin kan een kwantitatieve analyse van vraag en aanbod een indicatie geven van overbewinkeling of uitbreidingspotenties.

### Variabelen

Bij deze kwantitatieve analyse gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraagzijde wordt bepaald door de omzet per hoofd, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het omzetspotentieel terecht komt in de betreffende regio (koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet gebonden wordt uit omliggende regio's en verdere toevloeiing van omzet uit onder andere (verblijfs)toerisme (koopkrachttoevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak) en benodigde omzet per m<sup>2</sup> vwo (vloerproductiviteit) een rol.

### Verzorgingsgebied

In Noord-Kennemerland heeft in 2020 naar verwachting ± 281.000 inwoners. Uit de regio's Kop van Noord-Holland, West-Friesland en Waterland wordt ook enige koopkracht gebonden. In deze indicatieve berekening wordt ook met het toekomstige inwonertal van deze regio's gerekend\*.

### Gemiddelde omzet per inwoner

In distributieve berekeningen gaan we uit van de landelijk gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar. Bij de gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking zijn niet alleen bestedingen van consumenten meegenomen, maar ook bestedingen van bedrijven in winkels.

We maken onderscheid tussen winkels met dagelijkse aanbod (Dagelijks), winkels met niet-dagelijks aanbod (Niet-Dagelijks) en winkels met volumineus aanbod (Volumineus Aanbod). Winkels met dagelijks aanbod zijn supermarkten, versspeciaalzaken en winkels in persoonlijke verzorging (o.a. drogisterij). Winkels met niet-dagelijkse aanbod zijn modewinkels (kleding, schoenen en lederwaren) en winkels met overig niet-dagelijks aanbod (o.a. warenhuizen, huishoudelijke artikelen, sport-, speelgoedzaken, winkels in wit- en bruingoed). Winkels met volumineus aanbod zijn tuincentra, bouwmarkten en winkels in woninginrichting.

In Nederland is de totale omzet van winkels in 2008 circa € 84,2 mld (exclusief BTW). Dit betekent een gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar van € 5.130. Hiervan wordt € 2.260 omgezet in winkels

---

\* Provincie Noord-Holland in cijfers (2010)

met dagelijks aanbod en €2.140 in winkels met niet-dagelijks aanbod. In winkels met volumineus aanbod wordt €730 per hoofd per jaar omgezet, waarvan €410 in winkels in woninginrichting, €240 in bouwmarkten en €80 in tuinentra\*.

Wanneer het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied afwijkt van het Nederlands gemiddelde is het gewenst de gemiddelde omzetcijfers per hoofd aan te passen. Voor winkels met dagelijks aanbod is het gebruikelijk het omzetcijfer per hoofd aan te passen met een correctie van  $\frac{1}{4}$  van het percentage dat het inkomen lager of hoger is dan het Nederlands gemiddelde. Voor winkels met niet-dagelijks aanbod is het gebruikelijk een correctie door te voeren van  $\frac{1}{2}$  van het percentage dat het inkomen lager of hoger is dan het gemiddelde. De omzetcijfers zijn per regio aangepast aan het gemiddeld besteedbaar inkomen\*\*.

### **Koopkrachtbinding en -toevloeiing**

In Noord-Holland zijn de afgelopen jaren diverse regionale koopstroomonderzoeken uitgevoerd en regionale detailhandelsvisie opgesteld\*\*\*. Op basis van deze recente koopstroomonderzoeken, referentie- en ervaringscijfers is een inschatting van de binding vanuit Noord-Kennemerland en omliggende regio's en de toevloeiing vanuit

---

\* HBD (2009), Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek

\*\* CBS (2010), StatLine

\*\*\* Goudappel Decissio (2008), Bijlagenboek bouwsteen detailhandels- en leisurevisie Noord-Holland  
Gemeente Alkmaar (2009), Kooporiëntatie-monitor Noord-Kennemerland 2009  
WPM (2003), Noordwest-Holland, Regionale Detailhandelsstructuurvisie  
I&O Research (2008), West-Friesland, Regionale Detailhandelsvisie 2008

elders (o.a. toerisme) aan Noord-Kennemerland in 2020 gemaakt. Voor zowel Noord-Kennemerland als voor de omliggende regio's staat een behoorlijk aantal winkelontwikkelingen in de planning. Bij het bepalen van de toekomstige mogelijkheden voor Noord-Kennemerland is uitgegaan van de ambitie de binding aan de eigen regio te optimaliseren en de mate van bestedingen uit omliggende regio's en daarbuiten op het huidige niveau te houden.

### **Gemiddelde omzet per m<sup>2</sup>**

In Nederland bedraagt de gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> (uit de verkoop aan consumenten en bedrijven) in winkels met dagelijks aanbod circa €6.530,- (excl. BTW). In winkels met niet-dagelijks aanbod (zonder tuinentra, doe-het-zelfwinkels en winkels in woninginrichting) bedraagt de gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> circa €2.952,- (excl. BTW). De gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> in winkels in woninginrichting bedraagt €1.220 (excl. BTW). In bouwmarkten is de gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> €1.540 (excl. BTW) en in tuinentra is de gemiddelde omzet €640 (excl. BTW) per m<sup>2</sup> (HBD, 2009). In deze indicatieve berekening gaan we voor de regio Noord-Kennemerland uit van deze landelijke gemiddelden.

### **Indicatie distributieve mogelijkheden**

Op basis van bovenstaande cijfers wordt een indicatieve berekening gemaakt van de distributieve mogelijkheden voor Noord-Kennemerland in 2020.

**Indicatie distributieve mogelijkheden winkels Dagelijks in Noord-Kennemerland in 2020**

	Noord-Kennemerland	Kop van Noord-Holland	West-Friesland	Waterland	Totaal
Inwoners primair verzorgingsgebied (kern)	281.000	169.000	212.500	175.000	
Omzet/inwoner (excl. BTW)	€ 2.281	€ 2.252	€ 2.260	€ 2.290	
Koopkrachtbinding	98%	1%	1%	1%	
Potentiële omzet (excl. BTW)	€ 628 mln	€ 4 mln	€ 5 mln	€ 4 mln	€ 641 mln
Koopkrachttoevoeiing					2%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)					€ 654 mln
Omzet/m <sup>2</sup> (excl. BTW)					€ 6.530
Potentieel winkelaanbod m <sup>2</sup> wvo					± 100.000
Aanwezig winkelaanbod m <sup>2</sup> wvo					±96.500
Uitbreiding winkelaanbod m <sup>2</sup> wvo					± 3.500

**Indicatie distributieve mogelijkheden winkels Niet-Dagelijks in Noord-Kennemerland in 2020**

	Noord-Kennemerland	Kop van Noord-Holland	West-Friesland	Waterland	Totaal
Inwoners primair verzorgingsgebied (kern)	281.000	169.000	212.500	175.000	
Omzet/inwoner (excl. BTW)	€ 2.180	€ 2.124	€ 2.140	€ 2.196	
Koopkrachtbinding	90%	10%	10%	5%	
Potentiële omzet (excl. BTW)	€ 551 mln	€ 36 mln	€ 46 mln	€ 19 mln	€ 652 mln
Koopkrachttoevoeiing					2%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)					€ 665 mln
Omzet/m <sup>2</sup> (excl. BTW)					€ 2.952
Potentieel winkelaanbod m <sup>2</sup> wvo					± 225.000
Aanwezig winkelaanbod m <sup>2</sup> wvo					±217.000
Uitbreiding winkelaanbod m <sup>2</sup> wvo					± 8.000

**Indicatie distributieve mogelijkheden winkels Woninginrichting in Noord-Kennemerland in 2020**

	Noord-Kennemerland	Kop van Noord-Holland	West-Friesland	Waterland	Totaal
Inwoners primair verzorgingsgebied (kern)	281.000	169.000	212.500	175.000	
Omzet/inwoner (excl. BTW)	€ 418	€ 407	€ 410	€ 421	
Koopkrachtbinding	90%	30%	30%	20%	
Potentiële omzet (excl. BTW)	€ 106 mln	€ 20 mln	€ 26 mln	€ 15 mln	€ 167 mln
Koopkrachttoevloeiing					2%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)					€ 171 mln
Omzet/m <sup>2</sup> (excl. BTW)					€ 1.220
Potentieel winkelaanbod m <sup>2</sup> wvo					± 140.000
Aanwezig winkelaanbod m <sup>2</sup> wvo					± 150.000
Uitbreiding winkelaanbod m <sup>2</sup> wvo					Geen

**Indicatie distributieve mogelijkheden Bouwmarkten in Noord-Kennemerland in 2020**

	Noord-Kennemerland	Kop van Noord-Holland	West-Friesland	Waterland	Totaal
Inwoners primair verzorgingsgebied (kern)	281.000	169.000	212.500	175.000	
Omzet/inwoner (excl. BTW)	€ 245	€ 238	€ 240	€ 245	
Koopkrachtbinding	98%	1%	1%	1%	
Potentiële omzet (excl. BTW)	€ 67,5 mln	€ 0,4 mln	€ 0,5 mln	€ 0,4 mln	€ 68,8 mln
Koopkrachttoevloeiing					0%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)					€ 68,8 mln
Omzet/m <sup>2</sup> (excl. BTW)					€ 1.540
Potentieel winkelaanbod m <sup>2</sup> wvo					± 44.700
Aanwezig winkelaanbod m <sup>2</sup> wvo					± 33.300
Uitbreiding winkelaanbod m <sup>2</sup> wvo					± 11.400

**Indicatie distributieve mogelijkheden Tuincentra in Noord-Kennemerland in 2020**

	<b>Noord-Kennemerland</b>	<b>Kop van Noord-Holland</b>	<b>West-Friesland</b>	<b>Waterland</b>	<b>Totaal</b>
Inwoners primair verzorgingsgebied (kern)	281.000	169.000	212.500	175.000	
Omzet/inwoner (excl. BTW)	€ 82	€ 79	€ 80	€ 82	
Koopkrachtbinding	98%	1%	1%	1%	
Potentiële omzet (excl. BTW)	€ 22,6 mln	€ 0,1 mln	€ 0,2 mln	€ 0,1 mln	€ 23 mln
Koopkrachttoevoeiing					0%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)					€ 23 mln
Omzet/m <sup>2</sup> (excl. BTW)					€ 640
Potentieel winkelaanbod m <sup>2</sup> wvo					± 36.000
Aanwezig winkelaanbod m <sup>2</sup> wvo					± 45.200
Uitbreiding winkelaanbod m <sup>2</sup> wvo					Geen