



**West-Friesland
Regionale detailhandelsvisie**



Visiedocument



**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

Visiedocument

Datum:

30 september 2015

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Silodam 1E

1013 AL Amsterdam

020 - 625 42 67

www.stedplan.nl

amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure:

Dr. Aart Jan van Duren

Dr. Anne Risselada

Voor meer informatie: Aart Jan van Duren, ajvd@stedplan.nl

In opdracht van:

Regio WF7, 7 West-Friese gemeenten



7 West-Friese gemeenten

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

Projectnummer: 2015.A.507

Referentie: West-Friesland - regionale detailhandelsvisie

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	5
1 De uitgangspositie van West-Friesland	7
1.1 Draagvlak regio West-Friesland	
1.2 Winkelaanbod regio West-Friesland	
1.3 Ontwikkeling 2008-2015	
1.4 Kooporiëntaties	
1.5 Huidige winkelstructuur	
1.6 Winkelgebieden West-Friesland	
2 Trends & ontwikkelingen en beleid	24
2.1 Trends en ontwikkelingen in de detailhandel	
2.2 Beleidskader	
3 Ambitie en uitgangspunten	30
3.1 Ambitie	
3.2 Uitgangspunten	
4 Visie op de gewenste structuur	34
4.1 Recreatief centrum met regionale functie (binnenstad Hoorn)	
4.2 Recreatieve centra met bovenlokale functie (centra Enkhuizen en Medemblik)	
4.3 De streekverzorgende boodschappencentra in de regio	
4.4 De bovenlokaal verzorgende dorpscentra in de regio	
4.5 De ondersteunende centra in Hoorn en Enkhuizen	
4.6 De kleinere dorpen met een dagelijkse voorziening	
4.7 Hof van Hoorn	
4.8 Overig PDV	
5 Beleids- en toetsingskader	42
5.1 Beleidskader	
5.2 Toetsingskader	
5.3 Monitoring leegstand en planvoorraad	
Bijlage 1: Hoofdstructuur West-Friesland	50



Inleiding

Aanleiding

Anno 2015 is de detailhandel flink in beweging. Vooral de non-food sector heeft te kampen met teruglopende bestedingen als gevolg van de economische crisis en demografische veranderingen, en met een groeiend aandeel in die teruglopende bestedingen van e-commerce. Veel retailers en ontwikkelaars zijn terughoudend ten aanzien van nieuwe fysieke ontwikkelingen, maar zijn vooral bezig zich aan te passen aan “het nieuwe normaal”, een realiteit waarin cross-channeling (de versmelting van offline en online) zijn beslag krijgt.

De gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec hebben enkele jaren geleden het Pact van West-Friesland gesloten. In dit pact is een gezamenlijk toekomstbeeld vastgesteld. De regionale economische agenda West-Friesland is de uitwerking van de economische pijler onder dit pact. De regionale detailhandelsvisie is een project van deze agenda en draagt bij aan de gezamenlijke ambitie van het Pact. Deze visie moet de vigerende visie, van 2009, vervangen. Dit tegen de achtergrond van de lange periode van economische laagconjunctuur, de snelle opkomst van e-commerce en de veranderde beleidscontext: met nieuw provinciaal detailhandelsbeleid, vastgesteld in december 2014, de vernieuwde rol van de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Noord en de introductie van de wettelijk verplichte ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ bij stedelijke ontwikkelingen. Ook de provincie heeft in zijn nieuwe detailhandelsbeleid de regio’s opgeroepen een actuele visie op de detailhandelstructuur op te stellen.

Tegen dat licht hebben de zeven West-Friese gemeenten aan Bureau Stedelijke Planning opdracht gegeven om een regionale detailhandelsvisie op te stellen. Bureau Stedelijke Planning heeft deze visie opgesteld in sterke interactie met ambtelijke en bestuurlijke vertegenwoordigers van de gemeenten en de provincie, ondernemers, winkeliersverenigingen, vastgoedeigenaren en initiatiefnemers, en koepelorganisaties. Dit is gedaan middels regelmatige bijeenkomsten met de begeleidingsgroep en klankbordgroep, twee interactieve workshops en een consultatieronde onder de belanghebbenden. Tot slot is er via internet een burgerpanel georganiseerd onder de inwoners van West-Friesland. In dat burgerpanel werd de bewoners gevraagd naar gedrag en oordelen over winkelen en boodschappen doen in de regio.

Doel

Doel van de visie is om een toekomstbestendig perspectief op de detailhandel voor de regio te schetsen. Daarbij is aandacht voor de toekomstige positie van de regio, van de verschillende gemeenten, kernen en winkelgebieden die deel uitmaken van de regio, in onderlinge samenhang. De visie biedt de gemeenten een (toetsings)kader waarmee samen met de stakeholders aan een vitale, ondernemende regio kan worden gewerkt. De visie kijkt vooruit tot ongeveer 2020, met een doorkijk tot 2025, en voldoet aan de eisen die de provincie Noord-Holland stelt aan de nieuwe regionale visies.

Leeswijzer

In het voorliggende rapport formuleren wij de visie op de gewenste winkelstructuur en op het daarbij behorende toetsingskader. In een separaat onderzoeksdocument worden de resultaten van de ondersteunende onderzoeken en analyses gepresenteerd.

In het onderzoeksdocument wordt uitgebreid stilgestaan bij:

- Het draagvlak in de regio en de toekomstige ontwikkeling hiervan;
- De toeristische bestedingen;
- Aanbodanalyse en het functioneren van de detailhandel in de regio;
- Leegstand en leegstandsontwikkeling;
- Beschrijving van de belangrijkste winkelgebieden in West-Friesland;
- Beschrijving van de planvoorraad;
- Resultaten van het burgerpanel;
- De confrontatie tussen vraag en aanbod.

De voor u liggende visie heeft de volgende opbouw:

- In hoofdstuk 1 wordt de uitgangssituatie gepresenteerd: wat is de huidige winkelstructuur van West-Friesland, en hoe moet deze worden beoordeeld?
- In hoofdstuk 2 worden de veranderingen in de winkelmarkt beschreven, zowel generiek als lokaal, en de bovenregionale beleidskaders: welke impact hebben deze trends en kaders op de (ontwikkelingen binnen de) West-Friese winkelstructuur?
- In hoofdstuk 3 worden de ambities en uitgangspunten van de nieuwe visie geformuleerd. Daarin gelden de uitgangspunten en de trends en kaders als leidend.
- In hoofdstuk 4 wordt de visie op de gewenste winkelstructuur geformuleerd, die vervolgens in hoofdstuk 5 is uitgewerkt in een beleids- en toetsingskader. In dat laatste hoofdstuk is ook een stroomschema opgenomen, als hulpmiddel bij de beoordeling van nieuwe initiatieven in de regio.

1 De uitgangspositie van West-Friesland

1.1 Draagvlak regio West-Friesland

Ligging en bevolkingskenmerken

West-Friesland is een regio in Noord-Holland bestaande uit zeven gemeenten. Hoorn is de meest verstedelijkte gemeente en omvat de woonkernen Hoorn, Zwaag en Blokker. Stede Broec en Enkhuizen zijn ook relatief verstedelijkt. De gemeente Medemblik is qua oppervlakte de grootste gemeente, met woonkern Medemblik als belangrijkste kern. Drechterland, Opmeer en Koggenland kennen een meer landelijk karakter met een relatief lage bevolkingsdichtheid. De regio telt in totaal 208.000 inwoners, waarvan ruim een derde in de gemeente Hoorn woont.

Figuur 1 West-Friesland, indeling naar gemeenten



Bron: PDOK achtergrondkaart; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Tabel 1 Demografische kenmerken regio West-Friesland

	Inwoners	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. huish. grootte	% niet-westerse allocht.	Inkomen per inw.
Hoorn	71.700	18	11	27	28	16	2,2	13	€ 22.300
Medemblik	43.320	18	11	23	30	18	2,4	4	€ 21.400
Koggenland	22.485	19	12	23	29	17	2,5	3	€ 22.000
Stede Broec	21.485	18	12	24	28	18	2,4	4	€ 20.900
Drechterland	19.250	18	12	23	30	18	2,4	3	€ 22.100
Enkhuizen	18.375	17	11	26	29	18	2,2	6	€ 21.500
Opmeer	11.365	18	13	22	29	18	2,5	2	€ 21.100
West-Friesland	207.980	18	11	25	29	17	2,3	7	€ 21.800
Nederland		17	12	26	28	17	2,2	12	€ 22.400

Bron: CBS Statline 2014, bewerking Bureau Stedelijke Planning. Demografische gegevens uit 2014, inkomen betreft 2013

Bevolkingsontwikkeling West-Friesland 2008-2015

In 2008 had de regio West-Friesland, verspreid over toen nog negen gemeenten circa 201.000 inwoners. West-Friesland heeft sindsdien een lichte bevolkingsgroei (3,3%) doorgemaakt. Het inwoneraantal is met een kleine 7.000 inwoners toegenomen. Alle West-Friese gemeenten kende in de periode 2008-2014 een lichte bevolkingstoename, in Koggenland (+6%), Hoorn (+5%) en Medemblik (+4%) was die het grootst.

Bevolkingsprognose West-Friesland

Voor de periode 2015-2020 wordt een beperkte groei verwacht (+1,7% voor heel West-Friesland). De verschillen tussen de gemeenten zijn groter dan in de periode 2008-2015. De toekomstige groei concentreert zich in de stedelijke gebieden. Grootste groeiers zijn de verstedelijkte gemeentes Hoorn en Stede Broec (respectievelijk +2,7% en +3% tot 2020). Voor Opmeer wordt een afname voorspeld (-/- 2,7% tot 2020).¹

West-Friesland vergrijst bovendien op de langere termijn sterker dan gemiddeld. In 2040 is 26% van de Nederlanders ouder dan 65 jaar. In West-Friesland geldt dat het percentage 65-plussers in de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Stede Broec, Opmeer en Medemblik in 2040 rond de 31% ligt. In Hoorn en Koggenland is het aantal 65-plussers in 2040 zo'n 28%.

Toeristisch-recreatief draagvlak

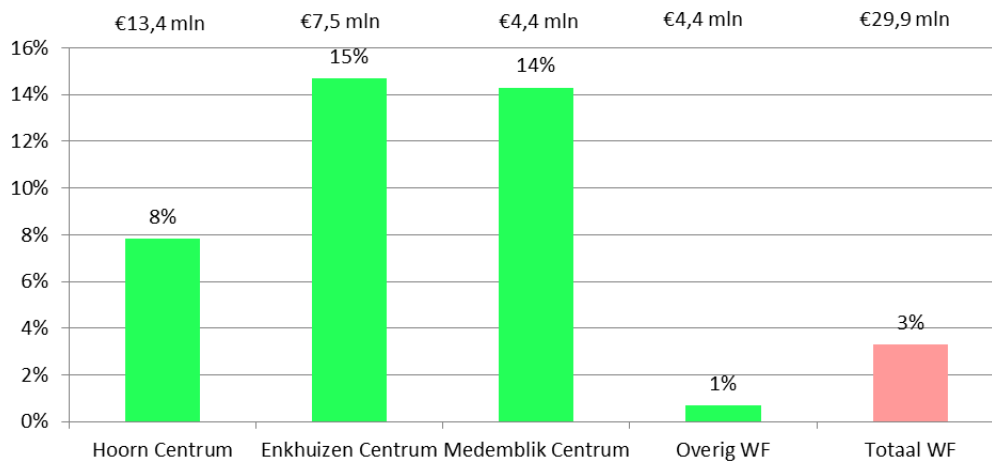
Verblijfsrecreatie, pleziervaart, riviercruises en ander dagtoerisme (onder andere voor het Westfries Museum in Hoorn, het Zuiderzeemuseum en Sprookjeswonderland in Enkhuizen) vormen aanvullend draagvlak voor de detailhandel in West-Friesland. Voor wat betreft verblijfsrecreatie schatten wij de bestedingen op zo'n € 14 miljoen. Voor de dagactiviteiten van niet-regiobezoekers wordt de detailhandelsomzet op circa € 16 miljoen geraamd. De totale detailhandelsomzet uit toeristische bestedingen komt daarmee op circa € 30 miljoen.²

Het omzetteffect van dag- en verblijfstoerisme op de totale omzet van de detailhandel is beperkt: voor heel West-Friesland maken toeristische bestedingen circa 3% van de detailhandelsomzet uit. Voor de drie belangrijkste toeristische kernen, waar naar schatting ruim 80% van de detailhandelsomzet uit dag- en verblijfstoerisme terecht komt, is dat omzetteffect hoger, zowel in absolute termen (in Hoorn) als procentueel (in Enkhuizen en Medemblik). In de historische centra van deze steden ligt het meeste perspectief voor het vergroten van het toeristisch draagvlak. Er zijn kansen op het gebied van het versterken van watersport, pleziervaart (o.a. riviercruises), het sterker benutten van de aanwezige cultuurhistorie en het aanhaken op de sterke groei van toeristen in Amsterdam.

¹ Op basis van ABF Research – Primos prognose

² In het onderzoeksdocument is een uitgebreide, onderbouwde raming van de bestedingen van verblijfsrecreanten en dagtoeristen in de West-Friese detailhandel opgenomen.

Figuur 2 Omzetteffect dag- en verblijfstoerisme



Bron: Bureau Stedelijke Planning

1.2 Winkelaanbod regio West-Friesland

West-Friesland telt 1.138 winkels met een gezamenlijk in gebruik zijnd winkelvloeroppervlakte (wvo) van 364.566 m². Qua branchering zijn met name de sectoren Dagelijks, Mode & Luxe en In/Om Huis goed vertegenwoordigd, dat laatste vooral in winkelvloeroppervlak. In omvang is het winkeloppervlak in West-Friesland 3% gegroeid ten opzichte van 2008, toen het aanbod nog 355.000 m² wvo bedroeg. Twee op de drie winkeliers (66%) in West-Friesland is zelfstandig ondernemer. Dit is iets lager dan het Nederlandse gemiddelde van 69%. De gemiddelde winkelgrootte in West-Friesland is met 320 m² wvo relatief groot (landelijk is dit 280 m² wvo).

Tabel 2 Branchesamenstelling winkelaanbod regio West-Friesland

	Aantal winkels		Aantal m ² wvo	
	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief
Dagelijks	309	27%	74.888	21%
Mode & Luxe	339	30%	62.057	17%
Vrije Tijd	90	8%	15.363	4%
In/Om Huis	334	29%	190.441	52%
Detailh Overig	66	6%	21.817	6%
Totaal	1.138	100%	364.566	100%

Bron: Locatus Verkooppuntenverkenner, februari 2015

Winkelaanbod per gemeente

- Hoorn kent met 507 winkels het grootste winkelaanbod. Medemblik, Enkhuizen en Stede Broec volgen met respectievelijk 189, 132 en 119 winkels op gepaste afstand. Koggenland telt 84 winkels en Drechterland en Opmeer hebben beiden met 54 winkels het kleinste winkelaanbod.
- De gemeente Hoorn, waar circa 143.000 m² wvo in gebruik is, kent ook qua oppervlak het grootste winkelaanbod van de zeven West-Friese gemeenten. De gemeente Medemblik komt op de tweede plaats met circa 65.000 m² wvo. Met een kleine 26.000 m² wvo is het aanbod in Drechterland het kleinst. In Enkhuizen is het winkelaanbod in de dagelijkse sector relatief groot in vergelijking met de andere

gemeenten. Dit komt door de relatief sterke vertegenwoordiging aan supermarkten en vers-speciaalzaken in het centrum van Enkhuizen en in het ondersteunende winkelcentrum Koperwiekplein.

Tabel 3 Detailhandelstructuur gemeenten West-Friesland

	Inwoners	Totaal m ² wvo	Dagelijks m ² wvo	Niet-dagelijks m ² wvo	Leegstand m ² wvo
Hoorn	71.700	143.066	26.839	116.227	21.147
Medemblik	43.320	64.835	15.715	49.120	1.744
Koggenland	22.485	30.128	6.422	23.706	1.272
Stede Broec	21.485	39.387	7.967	31.420	5.675*
Drechterland	19.250	25.795	5.627	20.168	200
Enkhuizen	18.375	26.661	8.734	17.927	3.626
Opmeer	11.365	34.694	3.584	31.110	1.851
West-Friesland	207.980	364.566	74.888	289.678	35.515

Bron: CBS Statline: Locatus Verkooppuntenverkenner, februari 2015. *Na de opnamedatum uit Locatus is het leegstaande grootschalige pand op de Bedrijfsweg 12 in Grootebroek van ca. 4.000 m² weer ingevuld. Dit pand verklaarde een groot deel van de leegstand in Stede Broec.

De winkeldichtheid (het aantal m² wvo per inwoner) in West-Friesland is relatief hoog en bedraagt 1,75 m² per inwoner. Landelijk is dit 1,66 m² wvo. De reden hiervan is meerledig. Zo is er een zeer groot tuincentrum (De Boet, ca. 16.000 m² wvo) in Hoogwoud gevestigd (goed voor 0,08 m²/inw.), dat een grote invloed op de winkeldichtheid heeft. Daarnaast liggen winkelgebieden van hogere orde op relatief grote afstand van de regio. Binnen West-Friesland kennen Koggenland en Drechterland de laagste dichtheid (1,34 m² wvo per inwoner). Dit is deels te verklaren door de nabijheid van centra van hogere orde net buiten de gemeentegrenzen. De winkeldichtheid in Opmeer is in de niet-dagelijkse sector opvallend hoog door het al genoemde tuincentrum in Hoogwoud. Dit grote tuincentrum heeft een regionaal verzorgende functie.

Tabel 4 Winkeldichtheid West-Friesland per gemeente en totaal

	Totaal	Dagelijks	Niet dagelijks
Opmeer	3,05	0,32	2,74
Hoorn	2,00	0,37	1,62
Stede Broec	1,83	0,37	1,46
Medemblik	1,50	0,36	1,13
Enkhuizen	1,45	0,48	0,98
Drechterland	1,34	0,29	1,05
Koggenland	1,34	0,29	1,05
West-Friesland	1,75	0,36	1,39
Nederland	1,66	0,35	1,31

Bron: CBS Statline: Locatus Verkooppuntenverkenner, februari 2015

Leegstand

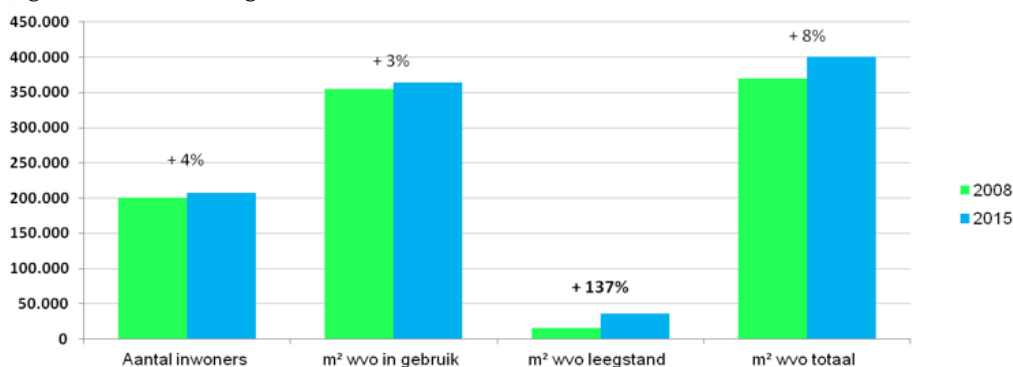
De leegstand in West-Friesland bedraagt ruim 35.000 m² wvo³ en is sinds 2008 (ca. 15.000 m² wvo) meer dan verdubbeld. De procentuele detailhandelsleegstand in West-Friesland ligt met 6,1% wel onder het landelijke gemiddelde van 7,8%, maar is sinds 2008 flink gestegen (2,7%-punt).⁴ De groei van de winkelleegstand is een landelijke trend, gevoed door structurele veranderingen in de retail (effecten internetwinkelen en vergrijzing) en de crisis, die sinds 2008 in alle hevigheid is losgebarsten. De gemeente Hoorn, Stede Broec en Enkhuizen kennen in zowel absolute als relatieve zin de grootste detailhandelsleegstand en hebben een leegstandspercentage dat boven het landelijk gemiddelde ligt. De overige gemeenten hebben een leegstandspercentage dat onder het landelijke gemiddelde zit. Drechterland kent slechts 0,5% leegstand.

1.3 Ontwikkeling 2008-2015

De vorige detailhandelsvisie voor de regio West-Friesland stamt uit 2009. De detailhandelstructuur destijds is beschreven aan de hand van data uit 2008. In de periode 2008 tot 2015 hebben zich verschillende belangrijke ontwikkelingen op regionaal niveau voorgedaan:

- Het winkelvloeroppervlak in West-Friesland is met 3% gestegen, dit is iets minder dan de stijging in inwonertal van 4%.
- De stijging in winkelvloeroppervlak was vooral het gevolg van toevoeging van dagelijkse aanbod. In de dagelijkse sector kent elke gemeente een stijging van het winkelvloeroppervlak. Hoorn, Enkhuizen en Stede Broec zijn relatief de grootste stijgers.
- In totaal is het aantal m² wvo (in gebruik en leegstaand) gegroeid met 8%. Echter, het totaal m² wvo in gebruik is maar met 3% gegroeid. Een groot deel van de groei in het totaal aantal m² wvo is dus voor rekening van de toenemende leegstand.

Figuur 3 Ontwikkeling 2008-2015 West-Friesland



Bron: CBS Statline; Locatus Verkooppuntenverkenner, februari 2015; bewerking: Bureau Stedelijke Planning

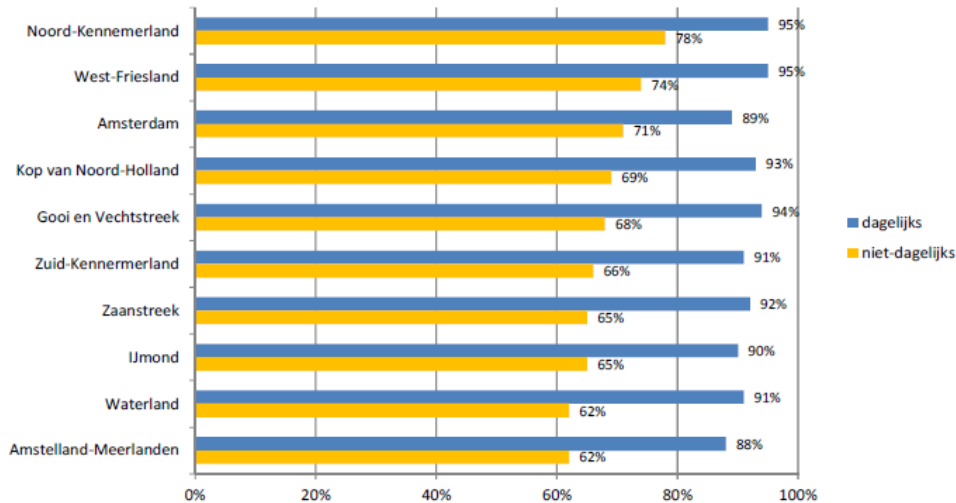
³ Betreft totale leegstand. Detailhandelsleegstand voor West-Friesland is 2/3 van werkelijke leegstand (23.667 m² wvo). De percentage detailhandelsleegstand wordt berekend op basis van de detailhandelsleegstand.

⁴ Dit is inclusief het reeds eerder genoemde winkelpand van ca. 4.000 m² in Grootebroek dat weer ingevuld.

1.4 Kooporiëntaties

West-Friesland kent een relatief hoge binding voor wat betreft zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse artikelen. Zo'n 95% van de uitgaven die inwoners van West-Friesland doen aan dagelijkse artikelen worden gedaan binnen West-Friesland. Voor de niet-dagelijkse artikelen is dit ongeveer 74%. West-Friesland en de regio Noord-Kennemerland scoren qua binding het hoogst binnen de provincie Noord-Holland.

Figuur 4 Bindingspercentage dagelijkse / niet-dagelijkse sector, herkomstregio's Noord-Holland



Bron: Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020

De hoge binding is deels te verklaren door de geïsoleerde ligging van West-Friesland: koopcentra van hogere orde zijn niet om de hoek, zeker vanaf de woonplaatsen in het oosten van de regio (o.a. Medemblik, Enkhuizen, Bovenkarspel). Omzetafvloeiing in de niet-dagelijkse sector is er vooral naar Amsterdam en Alkmaar.

Door de koopkrachttoevloeiing af te zetten tegen de koopkrachtbinding ontstaat inzicht in de mate waarin er sprake is van een additionele toevloeiing (>100%), of de mate waarin er juist sprake is van detailhandelsomzet die 'weglekt' (<100%). In onderstaande tabel is te zien dat het koopsaldo in de dagelijkse sector voor West-Friesland min of meer in evenwicht is. In de niet-dagelijkse sector is sprake van een negatief koopsaldo. Een positief koopsaldo in de niet-dagelijkse sector is alleen in Hoorn en Stede Broec waar te nemen.

Tabel 5 Koopstromen op gemeenteniveau

	Koopkrachtbinding %		Toevloeiing %		Saldo	
	Dagelijks	Niet-dagelijks	Dagelijks	Niet-dagelijks	Dagelijks	Niet-dagelijks
Hoorn	94%	73%	16%	44%	110%	117%
Stedebroec	89%	58%	20%	47%	109%	105%
Enkhuizen	89%	47%	13%	33%	102%	80%
Opmeer	87%	43%	26%	50%	113%	93%
Medemblik	80%	35%	6%	20%	86%	55%
Koggenland	69%	26%	16%	23%	85%	49%
Drechterland	61%	9%	12%	44%	73%	53%
West-Friesland	95%	74%	4%	8%	99%	82%

Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2011 (KSO2011), I&O Research

West-Friesland ligt relatief geïsoleerd, maar inwoners van West-Friesland winkelen ook regelmatig buiten de eigen regio, met name in de niet-dagelijkse sector. Noord-Kennemerland (met name Alkmaar) en Amsterdam zijn de belangrijkste aankoopplaatsen waar bestedingen naar afvloeien. Bij de gemeenten Opmeer en Koggenland vloeit er een deel van de bestedingen af naar winkelgebieden buiten de regio, vooral in (noord)westelijke richting, zoals naar Heerhugowaard, Alkmaar en Schagen. Inwoners van de gemeenten Hoorn, Stede Broec en Enkhuizen blijven bij het winkelen het meest trouw aan de eigen gemeenten.

Figuur 5 Koopstromen West-Friesland en omliggende regio's in:

Dagelijkse sector (milj. €).



Niet-dagelijkse sector (milj. €).



Bron: KSO 2011

1.5 Huidige winkelstructuur

De winkelstructuur van West-Friesland bestaat uit de winkelgebieden en (solitaire) winkellocaties waar consumenten detailhandelsaankopen kunnen doen. Deze structuur is in te delen in:

- centrumgebieden (waaronder stadcentra en dorpscentra);
- ondersteunende winkelgebieden (buurt- en wijkwinkelcentra);
- overige winkelgebieden (veelal winkelgebieden voor perifere detailhandel); en

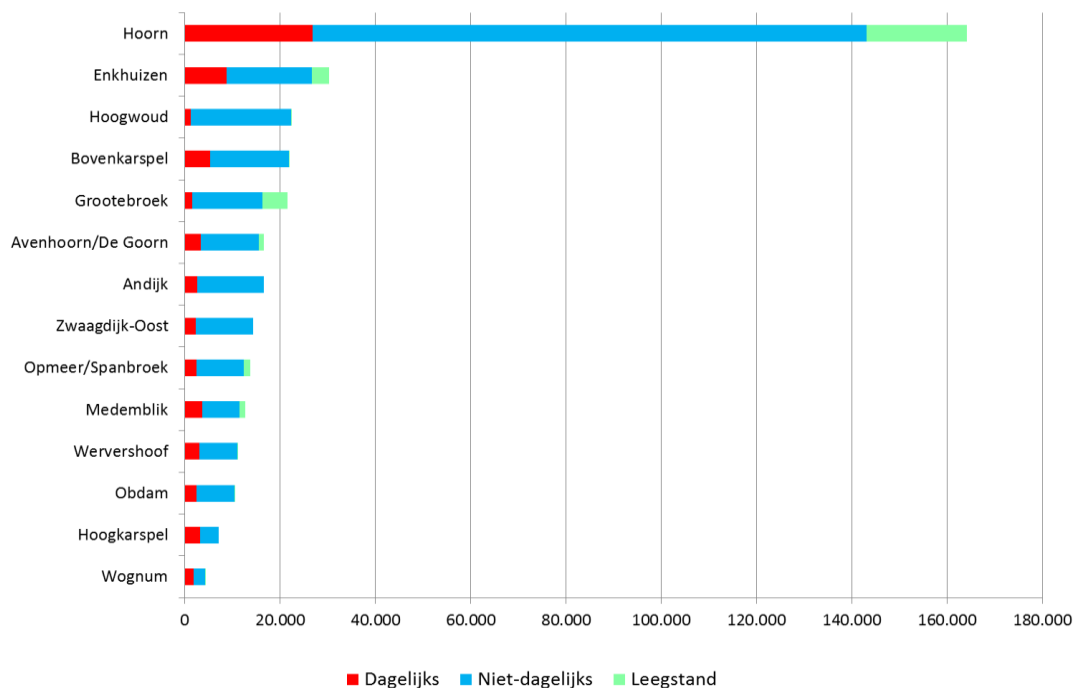
- verspreide bewinkeling (solitaire winkellocaties, geen onderdeel van een winkelgebied).

De meeste winkels in West-Friesland zijn gevestigd in de centrale winkelgebieden (61% van de winkels, 39% van het winkelvloeroppervlak). West-Friesland telt relatief weinig aanbod in ondersteunende wijk- en buurtcentra (12% van winkels en vloeroppervlak) en relatief veel verspreide bewinkeling (24% van de winkels, 36% van het winkelvloeroppervlak).

Winkelaanbod naar woonkern

De woonkern Hoorn (inclusief Zwaag en Blokker) telt verreweg het meeste detailhandelsaanbod. Daarna volgt Enkhuizen. Hoogwoud, qua inwonersaantal een van de kleinere woonkernen van West-Friesland, kent een groot aanbod in winkelvloeroppervlak vanwege het al genoemde tuincentrum De Boet (16.000 m²).

Figuur 6 Winkelaanbod West-Friesland per woonkern (m² wvo, inclusief leegstand).



Bron: Locatus Verkooppuntenverkenner, februari 2015

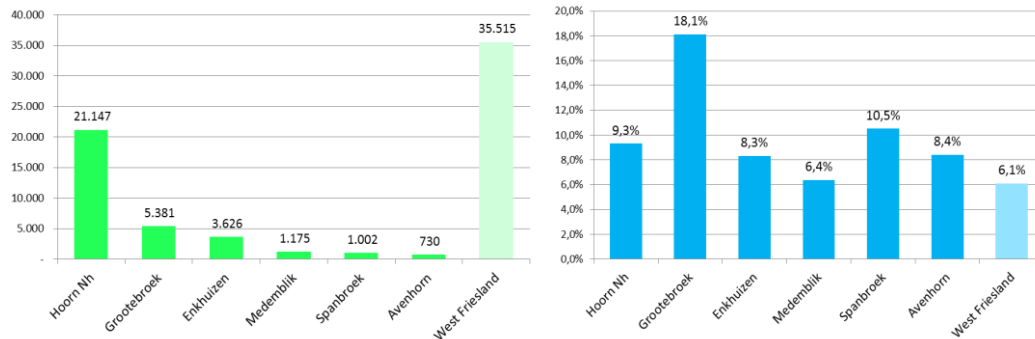
Leegstand

Het grootste deel van de leegstand (40%) in de regio is terug te vinden in centrale winkelgebieden. Grootchalige geconcentreerde leegstand is te vinden op de winkellocaties voor grootchalige en perifere detailhandel, zoals Hof van Hoorn, en op solitaire locaties, veelal bedrijventerreinen. Slechts 8% van de leegstand in West-Friesland bevindt zich in de ondersteunende winkelgebieden.

De grootste leegstandconcentraties in termen van winkelvloeroppervlakte bevinden zich in de *winkelgebieden* Hof van Hoorn en de binnenstad van Hoorn. De centrumgebieden Centrum Opmeer-Spanbroek (11%), Medemblik Centrum (10%) en

Enkhuizen Centrum (11%) kennen ook relatief veel leegstand. De Huesmolen kent van de ondersteunende centra het hoogste percentage detailhandelsleegstand (16%).

Figuur 7 Leegstand naar woonplaats in absolute en relatieve zin



Bron: Locatus Verkooppuntenverkenner, februari 2015

Ondersteunend winkelgebied De Koperwiek (Enkhuizen)



Bron: Bureau Stedelijke Planning, Google Streetview

Perifeer winkelgebied Hof van Hoorn (Hoorn)

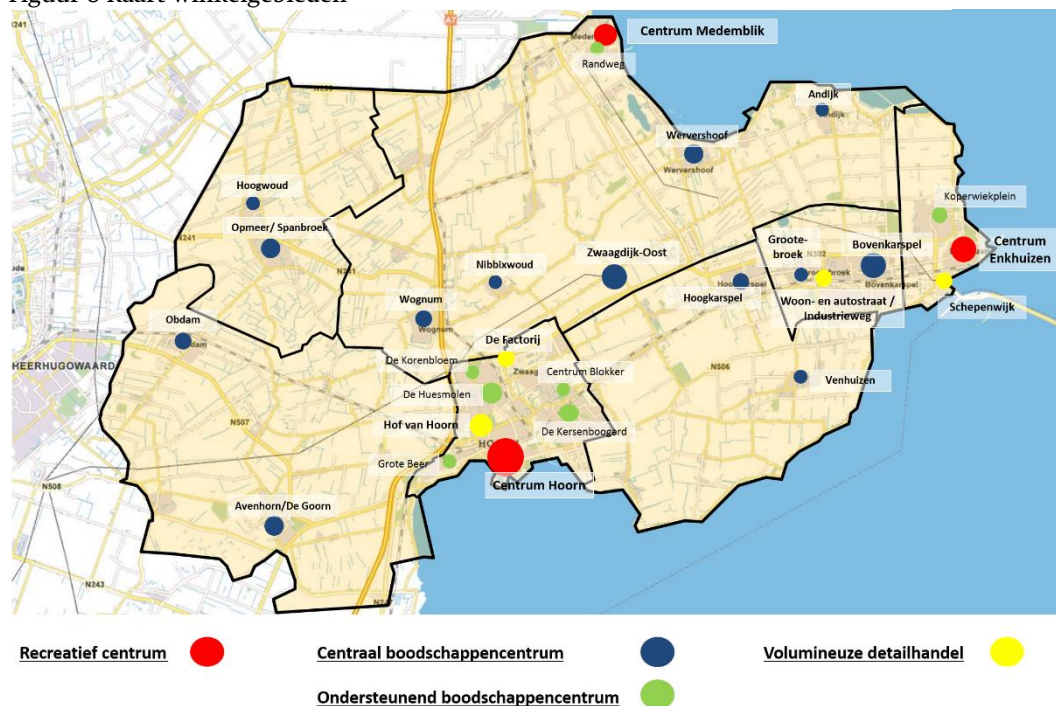


1.6 Winkelgebieden West-Friesland

De regio West-Friesland telt 27 winkelgebieden. Er zijn drie recreatieve, historische stadscentra (Hoorn, Enkhuizen en Medemblik), twintig boodschappencentra en vier winkelgebieden voor volumineuze detailhandel.⁵

⁵ Op basis van Locatus Verkooppuntenverkenner, februari 2015. Winkelgebieden van kleiner dan 1.400 m² vwo zijn hier niet meegenomen. Zie Bijlage 1 voor de onderliggende tabel.

Figuur 8 Kaart winkelgebieden



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Recreatieve winkelcentra

Tot de recreatieve winkelcentra behoren het centrum van Hoorn, Enkhuizen en Medemblik. De binnenstad van Hoorn bekleedt het hoogste verzorgingsniveau in de voorzieningenstructuur van de regio West-Friesland, gevolgd door het centrum van Enkhuizen. Een belangrijk deel van het winkelaanbod in deze centra is gericht op het recreatief winkelen. Complementair hieraan zijn leisuervoorzieningen (horeca, cultuur en ontspanning).

Centrum Hoorn

De historische binnenstad van Hoorn is met circa 300 winkels en 45.700 m² wvo het grootste en belangrijkste winkelgebied van West-Friesland en heeft een regionaal verzorgende functie. Er is een groot niet-dagelijks aanbod met trekkers als C&A, V&D, Hema. Modeketens als H&M of Zara ontbreken. Hoorn Centrum kent relatief veel zelfstandige ondernemers. Naast detailhandel is er ook een groot aanbod aan horecagelegenheden. De leegstand (9,5%) is relatief verspreid, met enige concentratie in de aanloopstraten in het zuidelijke deel van het centrum. Het Grote Noord kent als hoofdstraat relatief beperkte leegstand. Naast een grote variatie aan winkel telt Hoorn vier musea, waarvan het Museum van de Twintigste Eeuw en het Westfries Museum de bekendste zijn. Deze liggen in het centrum. Daarnaast telt het centrum een uitgebreid aanbod aan kwalitatief hoogwaardige restaurants en andere horecavoorzieningen.

Grote Noord Hoorn Centrum



Westerstraat Enkhuizen centrum



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Centrum Enkhuizen

Het winkelaanbod van het historische centrum van Enkhuizen omvat 102 winkels met een gezamenlijk winkelvloeroppervlak van 15.700 m². Het centrum kent zowel dagelijks aanbod (o.a. Albert Heijn, Aldi en Deen) als een substantieel niet-dagelijks aanbod met trekkers als Hema, Scapino en Blokker. Het centrum van Enkhuizen vervult een bovenlokale functie onder andere voor inwoners uit de gemeenten Stede Broec, Drechterland en (het oostelijk deel van) Medemblik. De leegstand (10%) concentreert zich op het oostelijke deel van de Westerstraat, de belangrijkste winkelstraat van het centrum. In het monumentale centrum van Enkhuizen is nog steeds veel terug te vinden dat herinnert aan de VOC-periode. Enkhuizen heeft met het Zuiderzeemuseum bovendien een toonaangevend museum binnen zijn grenzen. Attractiepark Sprookjeswonderland, dat net ten noorden van de vesting ligt, is één van de andere grote trekpleisters van West-Friesland. Er is ook een compleet horeca-aanbod in de stad. De gemeente Enkhuizen heeft een relatief hoge horecadichtheid van 37,7 horecabedrijven per 10.000 inwoners (het landelijk gemiddelde is 26,6).

Centrum Medemblik

Het winkelaanbod in het centrum van Medemblik omvat 45 winkels met een gezamenlijk winkelvloeroppervlak van 6.452 m². Het historische stadje heeft een beperkte functie voor wat betreft de dagelijkse sector. Dit komt omdat het belangrijkste supermarktaanbod (Aldi en Deen) zich net buiten het centrum bevindt, in het ondersteunend centrum 'Randweg'. Hema, Zeeman en Spar zijn de belangrijkste trekkers in het centrum. Op dit moment bedraagt de detailhandelsleegstand in het centrum van Medemblik 10%, geconcentreerd rond de Bagijnhof. Het centrum van Medemblik heeft een toeristisch-recreatief profiel vanwege de historische setting, de aanwezigheid van musea en monumenten in en rond het centrum en de haven. Toerisme vormt een belangrijke economische pijler voor Medemblik. Dit is begonnen met de watersport. Inmiddels beschikt de stad met het Regatta Center over een watersportcentrum. De Museumstoomtram op het traject Hoorn-Medemblik geldt samen met het bakkerijmuseum (De Oude Bakkerij) tevens als een belangrijke toeristische trekpleister. De aanwezigheid van hotels, recreatie- en bungalowparken, campings en B&B's in en rondom Medemblik onderstrepen het toeristische karakter.

Voormalig stadhuis Medemblik centrum



Nieuwstraat Medemblik centrum



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Boodschappencentra

Consumenten bezoeken boodschappencentra op de eerste plaats voor de dagelijkse boodschappen en de frequent benodigde niet-dagelijkse aankopen. Boodschappencentra zijn dan ook gebaat bij een functionele opzet, een goede bereikbaarheid voor alle vervoerswijzen en een goede parkeersituatie. Er kan onderscheid worden gemaakt naar centrale en ondersteunende boodschappencentra. De centrale boodschappencentra zijn gelegen in het centrum van de betreffende woonkern, de ondersteunende centra liggen vooral in de grotere woonplaatsen en hebben een wijkverzorgende functie, ondersteunend aan het centraal gelegen winkelgebied.

Centrum Bovenkarspel, gemeente Stede Broec

Bovenkarspel Centrum (inclusief het planmatige overdekte winkelcentrum Het Streekhof) is het grootste boodschappencentrum in de regio West-Friesland. Het winkelaanbod omvat circa 68 winkels met een gezamenlijk winkelvloeroppervlak van 15.833 m² vvo. De dagelijkse sector maakt een belangrijk onderdeel van het aanbod uit, maar er is ook aanbod in Mode & Luxe. Deen en Hema zijn twee belangrijke trekkers. De detailhandelsleegstand is met 1% zeer laag. Dit is echter nog zonder de Albert Heijn in Het Streekhof, die aankondigde in juni 2015 de deuren te sluiten wegens blijvend tegenvallende resultaten. Voor winkelcentrum Het Streekhof staan al geruime tijd herontwikkelingsplannen op stapel. De uitvoering hiervan is door de actuele marktomstandigheden echter onzeker.

Zwaagdijk-Oost (Klaverweide), gemeente Medemblik

Zwaagdijk-Oost, ook wel Klaverweide genoemd, kent een totaal winkelvloeroppervlak van 12.345 m² vvo en is daarmee na Bovenkarspel Centrum het grootste boodschappencentrum van West-Friesland. Het winkelcentrum is eind 2013 geopend en ligt nabij de N302 (Westfrisiaweg) in het lintdorp Zwaagdijk-Oost. Voorheen was op deze locatie alleen een winkel van Mammoet Meubelen gevestigd. Het bestemmingsplan bood echter mogelijkheden hier een nieuw winkelgebied te realiseren. Supermarkttrekkers zijn de Jumbo en Aldi. Er zijn circa 400 gratis parkeerplaatsen. Klaverweide kent geen leegstand. De ontsluiting en verkeersafwikkeling van Klaverweide is suboptimaal.

Het Streekhof, Bovenkarspel Centrum



Klaverweide, Zwaagdijk-Oost



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Grote dorpskernen

Er zijn zes grotere dorpskernen in West-Friesland, met een detailhandelsaanbod van tussen de 4.000 en 7.500 m² wvo. Deze centrale winkelgebieden hebben vooral een verzorgende functie voor de woonkern zelf en de omliggende kleine kernen en het landelijk gebied.

Centrum Opmeer/Spanbroek is met 7.001 m² wvo de grootste dorpskern van de zes. Het betreft de samenvoeging van de twee dorpskernen van Opmeer en Spanbroek. Trekkers zijn de Deen, Hema en Action. Aanvullend dagelijks aanbod is er in de vorm van een palet aan speciaalzaken. Er is ook beperkt niet-dagelijks aanbod en er zijn diverse dienstverleners en andere niet-winkelvoorzieningen in het centrum gevestigd. Het winkelaanbod is over een relatief groot gebied verspreid, en heeft een weinig compact karakter. Anders dan in de andere vijf grote dorpskernen telt dit dorpscentrum slechts één supermarkt. De leegstand is met 11% relatief groot.

Het winkelaanbod in *Avenhorn/De Goorn* is geconcentreerd in het planmatige winkelcentrum Vijverhof. Trekkers hier zijn Deen, Lidl en Hema. De Vijverhof betreft een relatief nieuw (2004), later uitgebreid functioneel opgezet winkelcentrum dat vooral voorziet in de behoefte aan dagelijkse boodschappen. Er is slechts 2% detailhandelsleegstand.

Wervershoof kent een dorpscentrum verdeeld over het planmatige winkelcentrum de Molenhoek, waar onder andere Dekamarkt en Hema zijn gevestigd, die haaks staat op de traditionele dorpsstraat waar Deen is gevestigd. De openbare ruimte in het centrum is recent opgewaardeerd. Er is slechts 1% detailhandelsleegstand.

Centrum Opmeer/Spanbroek



Centrum Wervershoof



Bron: Bureau Stedelijke Planning

De dorpskernen van *Obdam*, *Wognum* en *Hoogkarspel* hebben een winkelaanbod van rond de 4.000 m² wvo. Het gaat hier om plaatsverzorgende winkelgebieden met twee supermarkten en aanvullend dagelijks aanbod. Deze dorpskernen liggen in de nabijheid van een winkelgebied van hogere orde (respectievelijk Heerhugowaard, Hoorn en Bovenkarspel) en hebben een lokaal verzorgende functie met een belangrijke bovenlokale component. Er is vrijwel geen leegstand in deze dorpskernen.

- In Wognum zal eind 2015 een Lidl worden geopend als tweede supermarkt in het dorp. De openbare ruimte in het centrum is recent opgewaardeerd.
- Centrum Hoogkarspel is deels herontwikkeld (de Reigerspassage en de herontwikkeling van de locatie van Bot Meubelen tot vestiging van een Albert Heijn). Het plein ter hoogte van het voormalige gemeentehuis zal nog worden herontwikkeld, met een bescheiden toename van winkelaanbod.

Kleine dorpskernen

Er zijn vijf kleinere dorpskernen met een detailhandelsaanbod van tussen de 1.400 en 2.400 m² wvo. Dit zijn de dorpskernen van *Venhuizen*, *Andijk*, *Nibbixwoud*, *Grootebroek* en *Hoogwoud*. Het gaat hier om winkelgebieden waarbij een supermarkt wordt aangevuld met beperkt aanvullend aanbod. In Andijk is er een solitaire Lidl gevestigd buiten het centrum, aan de zuidelijke entree van het dorp. In Hoogwoud zal de nu nog solitair gelegen Aldi verplaatsen naar het centrum van het dorp.

Ondersteunende boodschappencentra

West-Friesland kent zeven ondersteunende centra, waarvan vijf in Hoorn, één in Enkhuizen (Koperwiekplein) en één in Medemblik (Randweg, het boodschappencluster van Deen en Aldi).

Met een omvang van 7.301 m² wvo is *De Huesmolen* het grootste ondersteunende centrum. Het planmatige, in de jaren zeventig ontwikkelde winkelcentrum werd tot voor kort gekenmerkt door een gracht die het winkelgebied doorkruist. Deen en Lidl zijn hier de supermarkttrekkers. Er is relatief veel leegstand (16%) mede door de verhuizing van sportzaak Bouchier naar Hof van Hoorn. De leegstaande ruimte, aan de noordkop, zal worden herontwikkeld. De *Kersenboogerd* is het wijkwinkelcentrum van de gelijknamige wijk waar alle frequent benodigde aankopen kunnen worden gedaan. Vomar, Deen, Blokker en Zeeman zijn hier de trekkers. Er is geen leegstand. Kleinere ondersteunende centra in Hoorn zijn *Grote Beer* (in de wijk Grote Waal), *Centrum Blokker* en de *Korenbloem* (in de wijk Risdam).

Het deels overdekte buurtwinkelcentrum *Koperwiekplein* bedient de wijk Oude Gouw-Gommerwijk in Enkhuizen. Het centrum heeft een duidelijke boodschappenfunctie en huisvest twee supermarkten als belangrijke trekkers (Dekamarkt en Deen).

Het supermarktcluster *Randweg* in Medemblik ligt net buiten het centrum van Medemblik en huisvest een Deen en een Aldi. Het kent een verzorgende functie voor alle inwoners in Medemblik, aangevuld met een functie voor de inwoners van de directe omgeving.

Volumineus aanbod

In West-Friesland zijn vier locaties waar grootschalige aanbieders in de volumineuze branches woninginrichting, doe-het-zelf en/of tuincentra zich concentreren. Hof van Hoorn in Hoorn is het grootste cluster voor volumineuze aankopen in de regio en telt in totaal 32.708 m² wvo. De gemiddelde omvang van een winkelunit is 1.360 m² wvo, Hof van Hoorn (voorheen bekend onder de naam Runshopping Centre) is in de afgelopen jaren gerevitaliseerd. Er is op dit moment aanzienlijke leegstand in Hof van Hoorn (13%, 7.400 m² wvo). Naast de volumineuze branches zijn hier ook elektronica-aanbieders Mediamarkt, BCC en EP: Beerepoot en fitnesscentrum Fit for Free gevestigd.

De Factorij (7.362 m² wvo) in Hoorn is een cluster van grootschalige aanbieders voornamelijk in de branche wooninrichting, verspreid over een relatief groot gebied dat de functie heeft van bedrijventerrein. Karsten Travelstore (Vrije Tijd) is de grootste aanbieder (3.023 m² wvo) in de Factorij.

De Industrieweg/Woon & Autostraat in Grootebroek kent een bovenlokale functie voor Grootebroek en omgeving: oostelijk West-Friesland. Het gaat om het geclusterde grootschalige aanbod (8.990 m² wvo) op het bedrijventerrein rond de Nijverheidsweg / Industrieweg in de branches doe-het-zelf en wonen. Op het bedrijventerrein zijn ook veel aanbieders in de automotivebranche actief. Deze maken echter geen onderdeel uit van het detailhandelsaanbod.

Bedrijventerrein Schepenwijk in Enkhuizen kent ook enig geclusterd volumineus aanbod met een totaal oppervlakte van 6.552 m² wvo, waarvan de Karwei met 3.015 m² wvo de grootste is.

Overige aankooplocaties

De regio wordt gekenmerkt door enkele solitair gelegen grootschalige aanbieders die een regionaal verzorgende functie hebben. Tuincentrum De Boet in Hoogwoud, met een winkelvloeroppervlak van 15.884 m² wvo en daarnaast nog een groot deel niet-overdekt winkelvloeroppervlak, kent een regionale aantrekkingskracht. De Boet ligt nabij het centrum van Hoogwoud maar heeft geen ruimtelijk-functionele relatie met het centrum. Mobiel Interieur (8.000 m² wvo) op de Dijkweg ten oosten van Andijk en de Zeehoek (5.000 m² wvo) aan de zuidelijke entree van Andijk zijn beide twee grootschalige solitair gelegen woninginrichters.

West-Friesland kent daarnaast een levendige sector als het gaat om de verkoop van groente en fruit rechtstreeks van de boer of tuinder. Deze aan huis gevestigde bedrijvigheid is geen officieel detailhandelskanaal maar de boerenlandwinkels zijn wel onderdeel van de lokale detailhandelstructuur: West-Friezen doen ook hier een deel van hun boodschappen. Het betreft veelal een vorm van detailhandel die ondersteunend en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

Nieuwe aanbodsvormen zoals pick-uppoints en andere afhaallocaties voor op internet gekochte artikelen zijn in aantocht. Een voorbeeld hiervan is het recent gerealiseerde afhaalpunt van Deen op bedrijventerrein Hoorn 80. Het kan in dit soort gevallen gaan om een afhaallocatie waar goederen slechts kortdurend worden opgeslagen en consumenten slechts kunnen afhalen (en evt. retourneren) of om een afhaalfunctie waar tevens goederen worden opgeslagen en getoond aan de consument (en andere activiteiten plaatsvinden zoals presenteren, kopen, bestellen en ruilen van artikelen). Internetverkoop met klantcontact wordt gewoonlijk als detailhandel gezien.

Boerenlandwinkel nabij Opmeer



Afhaalpunt Deen op de Protonweg in Hoorn



Bron: Bureau Stedelijke Planning

1.7 Planvoorraad detailhandel en initiatieven

West-Friesland heeft in de afgelopen periode verschillende winkelontwikkelingen achter de rug: de komst van winkelcentrum Klaverweide in Zwaagdijk-Oost, de vernieuwing en uitbreiding van Hof van Hoorn, de realisering van centrumplan Hoogkarspel, de uitbreiding van het aanbod in Lutjebroek (circa 700 m² wvo) en dat van de Vijverhof in Avenhorn. Onderweg zijn nog de afronding van het centrum van Hoogkarspel (circa 700 m² wvo) en het centrumplan Wognum (circa 1.500 m² wvo). Voorts zijn in de regio nog een aantal plannen en initiatieven voor nieuwe winkelontwikkelingen. Deze plannen gaan van concreet tot marktinitiatief zonder planstatus. Er zijn een paar concrete, relatief kleine plannen aanstaande waaronder de verplaatsing van de Aldi naar centrum Hoogwoud. Voor veel van de grotere planinitiatieven laten de marktomstandigheden op dit moment de ontwikkeling (nog) niet toe. Hierbij valt te denken aan de uitbreiding van Het Streekhof in Bovenkarspel.

Voor sommige marktinitiatieven moet nog een afweging worden gemaakt, of moet nog een planprocedure worden doorlopen. Het betreft hier (deels zachte) plannen zoals de mogelijke ontwikkeling van het Philipsterrein in Hoorn en de mogelijke herontwikkeling van de nieuwbouw van het voormalige stadhuis in het centrum van Medemblik. Actueel is ook de verplaatsing van Aldi uit Enkhuizen Centrum naar een

solitaire locatie (Het Rode Paard), waarover het college van B&W inmiddels positief heeft besloten. Tevens hebben enkele supermarktketens de wens uitgesproken om in Hoorn een grootschalige supermarkt te realiseren.

Tot slot is er ook nog een planvoorraad in de vigerende bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan De Veken in Opmeer is planruimte voor volumineuze detailhandel (tot een maximum van 1.500 m² wvo) opgenomen. Het vigerende bestemmingsplan voor de Stadman-locatie in Medemblik biedt ook ruimte voor detailhandel, deels PDV, deels regulier (zie Bijlage 2 voor lijst van plannen en recente ontwikkelingen).

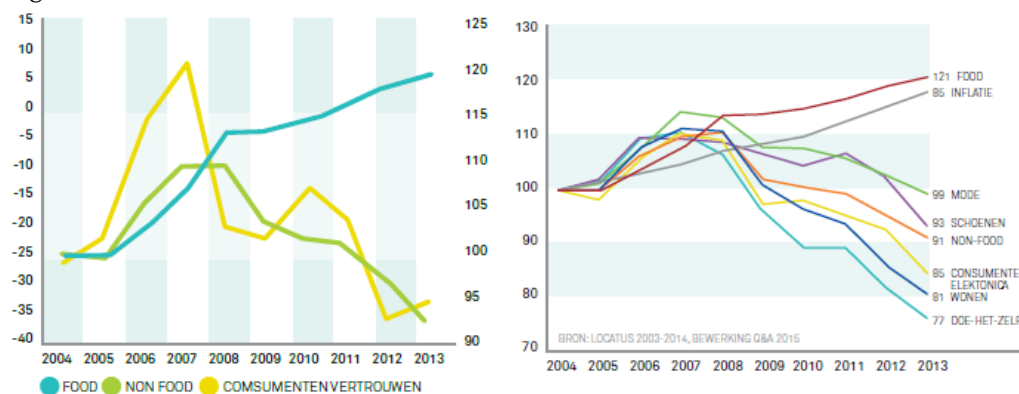
2 Trends & ontwikkelingen en beleid

2.1 Trends en ontwikkelingen in de detailhandel

De detailhandel is altijd al een sector geweest die sterk werd beïnvloed door maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Momenteel zijn die echter van een dusdanige aard en omvang dat we gerust kunnen spreken van een retailrevolutie, met ingrijpende veranderingen voor de manier waarop consumenten boodschappen doen en winkelen. En ook met ingrijpende veranderingen voor de (ruimtelijke) organisatie van de sector zelf.

Allereerst heeft sinds het eind van het vorige decennium de **economische crisis** zich in alle hevigheid geopenbaard. De detailhandel, vooral die in non-food, verkeert in zwaar weer: de omzet in non-food ligt 17,5% onder het niveau van 2008. Over de periode 2004-2013 zijn de omzetten in de non-food sinds 2008 flink is afgenomen. De omzet in de food-sector heeft zich min of meer gelijk ontwikkeld met de inflatie.

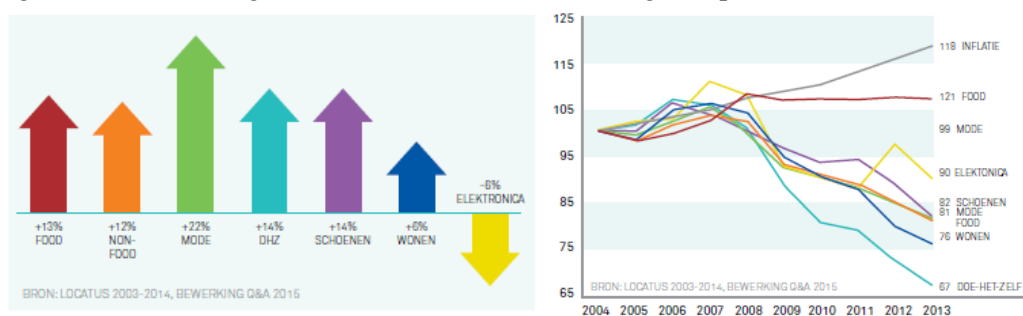
Figuur 9 Omzet in branches retail 2004-2013



Bron: Retailagenda 2020, maart 2015

In dezelfde periode is het winkelvloeroppervlakte in bijna alle detailhandelsbranches gestegen. In de modische branche nam het winkelvloeroppervlak zelfs met 22% toe. Dalende omzetten in combinatie met een stijging in het winkelvloeroppervlak leidt tot een sterke afname van de vloerproductiviteit in de retail (de omzet per m²) en daarmee tot (een dreiging van) oplopende detailhandelsleegstand.

Figuur 10 Ontwikkeling m² wvo 2004-2013 en ontwikkeling vloerproductiviteit 2004-2013



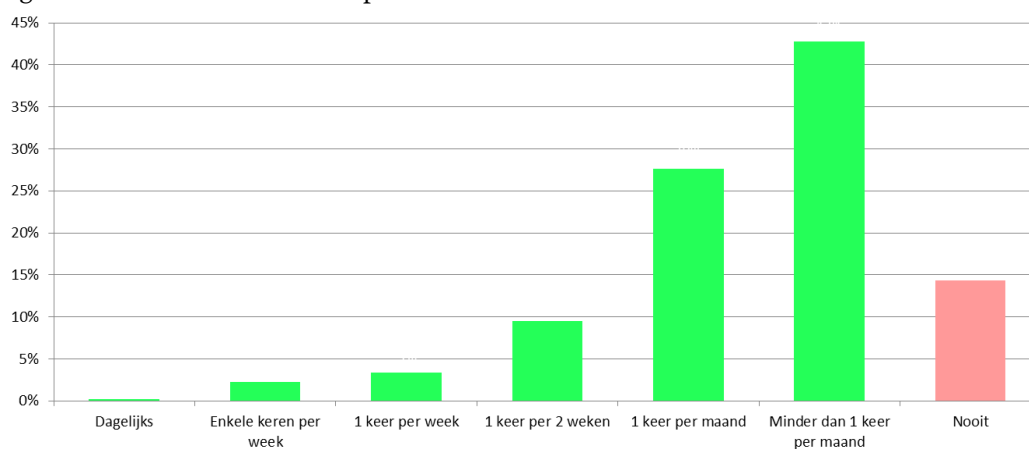
Bron: Retailagenda 2020, maart 2015

Na enkele zeer moeilijke jaren gloort er voorzichtig hoop aan de horizon; het dalende consumentenvertrouwen lijkt een halt te zijn toegeroepen, en toont sinds 2014 de eerste tekenen van een voorzichtig herstel.

Er is echter meer aan de hand dan een lange periode van laagconjunctuur. Er is namelijk een revolutie in de detailhandelswereld gaande.

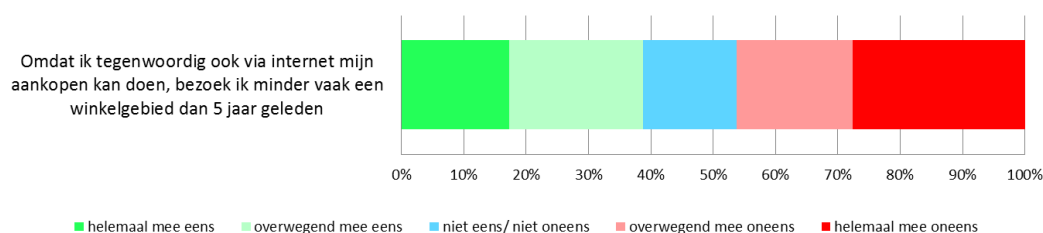
Internetwinkelen, enkele jaren geleden nog een betrekkelijk beperkt fenomeen, neemt inmiddels al meer dan 10% van de non-food bestedingen in. Experts verwachten een verdere groei naar 20 à 30%, deels door technologische ontwikkelingen, deels ook doordat een toenemende aantal consumenten is opgegroeid met internet, en dus ook zeer vertrouwd is met e-shopping. Het in het kader van de regionale visie verrichte onderzoek onder het burgerpanel toont aan dat dit ook geldt voor de inwoners van West-Friesland: 86% van de inwoners van West-Friesland doet wel eens aankopen via internet, waarvan de helft één keer per maand of meer. Online aankopen worden vooral gedaan in de non-food branche, met name in de sectoren Vrije tijd, Kleding en Elektronica. Voor wat betreft levensmiddelen had slechts 4% van de inwoners van West-Friesland in de betreffende maand via internet artikelen gekocht. Tot slot bezoeken inwoners van West-Friesland minder vaak een winkelgebied omdat ze hun aankopen via internet kunnen doen.

Figuur 11 Hoe vaak doet u aankopen via internet?



Bron: Bureau Stedelijke Planning en I&O Research, Burgerpanel West-Friesland maart 2015

Figuur 12 In hoeverre bent u het eens met deze stelling?



Bron: Bureau Stedelijke Planning en I&O Research, Burgerpanel West-Friesland maart 2015



Daarnaast staat Nederland aan de vooravond van een **demografische aardverschuiving**. Er is gelijktijdig sprake van verdunning (daling gemiddelde huishoudgrootte), verkleuring, vergrijzing en een krimpende beroepsbevolking. De vrije bestedingsruimte van al deze bevolkingsgroepen is lager dan die van een traditioneel huishouden. De huidige generatie 65-plussers besteedt beduidend minder in de winkels dan de mensen jonger dan 65 jaar. Schattingen lopen uiteen van 20 tot 40%. Voor zover ze meer vrij te besteden hebben, is het niet vanzelfsprekend dat senioren meer uitgeven aan detailhandel. Ze hebben namelijk minder koopdrang – hoeven hun garderobe en interieur niet zo nodig elk jaar te vernieuwen – en hebben meer keuzevrijheid en tijd. Ze zijn de ultiem kritische consumenten.

De demografische veranderingen treffen overigens ook de sector zelf. Door de vergrijzing van het ondernemersbestand gaat een groot aantal zelfstandige winkeliers de komende jaren met pensioen. Door het ongunstige toekomstperspectief in de sector zijn de overnamekansen vaak gering.

Door het ingrijpende en structurele karakter van de veranderingen is ook de vestigingsstrategie van winkelketens, zeker in de non-food, aan het veranderen. Jarenlang lag de nadruk bij veel ketens op expansie, en openden zij talrijke winkels, ook in de kleinere winkelgebieden. Omdat de functie van de fysieke winkel onder invloed van de technologische veranderingen aan het veranderen is, is aan die expansie een einde gekomen. **Veel ketens maken een pas op de plaats** en investeren primair in een beperkter aantal vestigingen, in vooral de grotere winkelgebieden.

Het samenspel van de genoemde ingrijpende veranderingen leidt tot een **structureel lagere behoefte aan fysieke winkels**. In de door het ministerie van Economische Zaken opgestelde Retailagenda (maart 2015) wordt gemeenten en andere stakeholders verzocht landelijk voor te sorteren op een reductie van het aantal winkelmeters met 30%. Ook leidt de nieuwe tijd tot veranderingen in de aard van de winkels. Nieuwe concepten als afhaalpunten en pick-up points, al dan niet geïntegreerd in bestaande winkels of winkelgebieden, komen op. Of de nieuwe realiteit leidt tot grotere of juist kleinere winkels, daarover zijn de meningen verdeeld. Feit is wel dat de traditionele winkels van karakter veranderen: van plaatsen waar het tonen en de transactie van goederen centraal stond naar plaatsen van beleving en 'experience'.

De structurele veranderingen hebben gevolgen voor alle typen winkelgebieden, van de buurtcentra tot de grootste binnensteden, en van de grootschalige concentraties (woonboulevards) tot de stadsdeelcentra. Toch is het ene centrum kwetsbaarder voor de veranderingen dan het andere. Criteria die van invloed zijn op de mate van kwetsbaarheid zijn uiteenlopend van aard:

- *Demografisch*: winkelgebieden in stedelijke gebieden in de Randstad, waar sprake is van bevolkingsgroei en (relatieve) verjonging, en dus groei aan draagvlak voor winkelvoorzieningen, zijn minder kwetsbaar dan winkelgebieden in de krimpregio's van Nederland. In West-Friesland is geen sprake van krimp maar van een lichte bevolkingstoename. De toenemende vergrijzing speelt binnen de regio wel een rol.
- *Branchesamenstelling*: winkelgebieden die een groot aandeel internetgevoelige branches kennen (mode, bruin- en witgoed, sport en spel) zijn gevoeliger dan winkelgebieden die vooral gedragen worden door supermarkten en andere dagelijkse winkels.

- *Omvang*: grote, aantrekkelijke recreatieve winkelgebieden (vaak binnensteden) met een groot verzorgingsgebied en met een grote keuze en variatie aan aanbod (ook buiten de detailhandel) bieden sfeer en beleving, vaak meer dan de middelgrote centra, die zich noch functioneel, noch in termen van beleving kunnen onderscheiden, niet ten opzichte van het internet en niet ten opzichte van de grote binnensteden.

Voor West-Friesland geldt voor de komende 5 jaar een beperkte, afvlakkende bevolkingsgroei en is de regionale detailhandelstructuur, zeker wat betreft de dagelijkse boodschappen, in de basis op orde. Wel is de onderkant van de hiërarchie kwetsbaar en ligt West-Friesland relatief geïsoleerd. De drie dominante trends (economie, internet en demografie) zetten ook de trends die de detailhandel al langer kenmerkten verder op scherp. Denk aan branchevervaging en de verruiming van de openingstijden. Verruiming van de openingstijden (tot later in de avond en op zondag) is een logisch antwoord op de 24/7 beschikbaarheid van e-commerce. Branchevervaging krijgt een andere dimensie door de technologische ontwikkelingen. Waar het aanvankelijk vooral ging om bouwmarkten die fietsen verkochten, of een IKEA die ook levensmiddelen verkocht en in Delft binnenkort een ambachtelijke bakkerij opent, inmiddels gaat het om vervaging van grenzen tussen sectoren. Is een afhaalpunt een winkel of een bedrijf? Is een Sissy Boy Homeland horeca of detailhandel? Is Camera.nu te definiëren als groothandel of als detailhandel?

Wanneer we de lokale initiatieven afzetten tegen de (impact van de) dominante trends en ontwikkelingen kunnen we niet anders concluderen dan dat er ook in West-Friesland zorgvuldige en scherpe keuzes moeten worden gemaakt als het gaat om detailhandelsbeleid. In het volgende hoofdstuk, waar ambitie en ontwikkelingsmogelijkheden nader worden uitgewerkt, gaan we daar dieper op in.

2.2 Beleidskader

Nationaal beleid

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de SER-ladder voor bedrijventerreinen) deed zijn intrede in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in 2012 en is via artikel 3.1.6 lid 2 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Het doel van de ladder is een zorgvuldige ruimtelijke ordening, in termen van optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Via de motie De Rouwe is ook detailhandel als stedelijke functie aan deze ladder toegevoegd.

De ladder kent het volgende afwegingskader:

1. Is er een actuele behoefte aan deze nieuwe ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de behoefte te voldoen, volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie buiten bestaand stedelijk gebied gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

N.B.: Op 1 juli 2014 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Het betreft een aanvulling op artikel 3.1.6, waarin de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Met de wijziging wordt beoogd te voorkomen dat toepassing van de ladder in strijd is met de Europese Dienstenrichtlijn. De wijziging houdt in dat een onderzoek naar de actuele behoefte met betrekking tot diensten als bedoeld in de Dienstenwet slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In de praktijk speelt dit vooral bij detailhandelsontwikkelingen. Als bijvoorbeeld uit onderzoek blijkt dat er geen behoefte is aan nieuwe detailhandel op een bepaalde plek, is dat op zich geen reden om geen medewerking te verlenen aan die ontwikkeling. Indien als gevolg van die ontwikkeling onaanvaardbare leegstand ontstaat of het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast, zijn dat wel ruimtelijk relevant argumenten om geen medewerking te verlenen. De toelichting op de verordening is op dit punt aangevuld.

Jurisprudentie

Van belang zijn:

- Een (tussen)uitspraak van de Raad van State inzake het centrumplan Emmeloord (zaaknr. 201200385/1/T1/R2) in december 2012 en daarop volgende uitspraken. Aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan *niet tot overcapaciteit, en daarmee tot een onaanvaardbare toename van de leegstand zal leiden, met negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.*
- Het aspect van duurzame ontwricting (onder meer Sugar City, De Marne en Bergen op Zoom). In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwricting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een *aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen.* Het gaat bij duurzame ontwricting dus niet om de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied of om mogelijke sluiting van specifieke bestaande detailhandelsvestigingen.

Provinciaal beleid

De nota "Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020" is op 15 december 2014 vastgesteld door de Provinciale Staten. Het betreft de geactualiseerde versie van de nota uit 2009. De actualisatie vloeit voort uit de evaluatie van het beleid en trends en

ontwikkelingen in de detailhandel. De missie van de provincie is 'het versterken van de detailhandelstructuur in Noord-Holland'. Daarbij behoren de volgende drie hoofddoelstellingen:

- Een detailhandelstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik;
- Een detailhandelstructuur die bijdraagt aan een vitale regionale economie;
- Een detailhandelstructuur die bijdraagt aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

De hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in zes beleidsdoelen:

- Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
- Voorkómen van extra leegstand;
- Internet-afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra;
- Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelstructuur, ruimte geven aan kwaliteit;
- Primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand, met oog voor leefbare dorpskernen;
- Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

De daadwerkelijke realisatie van het provinciale detailhandelsbeleid gaat voor een belangrijk deel via de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 staat het provinciaal belang met betrekking tot de detailhandel geformuleerd. Borging van het provinciaal belang vindt plaats via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In 2015 is een herziening van de Structuurvisie en de PRV voorzien. Het is de bedoeling om ook het provinciaal belang betrekking tot de detailhandel te actualiseren in de Structuurvisie. Daarbij gaat het om de missie, opgave en (hoofd)doelen van het beleid.

3 Ambitie en uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt het vizier op de toekomst van de detailhandel(structuur) in West-Friesland gericht. Er wordt een ambitie op het gebied van de detailhandel uitgesproken. Een ambitie die past bij de ambities die (de gemeenten in) de regio in eerdere beleidsdocumenten⁶ heeft uitgesproken, die passend is bij wat de provincie als richtinggevende kaders stelt, en die ook past bij de structurele ontwikkelingen in de sector zoals die in het vorige hoofdstuk zijn getypeerd. Vervolgens worden op basis van de ambitie de uitgangspunten voor de visie geschetst. Het hoofdstuk is de opmaat voor de visie op de in de toekomst gewenste structuur in hoofdstuk 4.

3.1 Ambitie

De zeven West-Friese gemeenteraden hebben in 2013 het Pact van West-Friesland opgesteld. In dit pact staat de ambitie om de regio binnen vijf jaar tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's in Nederland te laten behoren. Met dit pact willen de gemeenten de regio versterken op het gebied van bereikbaarheid, wonen, werken, onderwijs en vrije tijd. De economische ambitie van het Pact is uitgewerkt in de regionale economische agenda West-Friesland. De regionale detailhandelsvisie is een project van deze agenda. Het nauw met detailhandel samenhangende leisure is voor de regio als een van de kansrijke sectoren in het pact en de regionale economische agenda benoemd. Versterking van de toeristisch-recreatieve functie van de regio is daarbinnen speerpunt. Ook spreken de gemeenteraden uit een ondernemende regio te zijn met ruimte voor initiatief.

Vertaald naar de regionale detailhandelsvisie omschrijven we die ambitie als volgt:

- Een regio die zijn inwoners ook in 2020 letterlijk en figuurlijk wil (blijven) binden met een aantrekkelijk winkelaanbod.
- Een regio die op de daarvoor geëigende locaties vooral via de toeristisch-recreatieve component de bovenregionale functie van het winkelaanbod weet te versterken.
- Een regio die ook in 2020 ondernemerschap de ruimte geeft op de daarvoor geschikte locaties.

In het provinciale beleid staat het versterken van de detailhandelstructuur in Noord-Holland centraal en zijn duurzaam ruimtegebruik, een vitale regionale economie en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving de sleutelwoorden. West-Friesland neemt deze provinciale kaders als vertrekpunt en deze zijn ook consistent met de doelstellingen die de regio in de detailhandelsvisie uit 2009 hanteerde.⁷ Meer dan in 2009 is het echter nodig om keuzes te maken. Waar de periode tot 2008 zich kenmerkte door economische groei en groei van winkelaanbod en de periode daarna door stagnatie (met dalende bestedingen en oplopende leegstand), is nu het besef ingedaald dat we met een structureel veranderde winkelmarkt van doen hebben. Daarbij geldt dat we als uitgangspunt moeten hanteren dat er in 2020 vanuit een rendabele exploitatie geredeneerd minder behoefte is aan winkelmeters dan nu, en

⁶ Waaronder o.m. het Pact van West-Friesland, de vigerende regionale visie en de vigerende gemeentelijke visies.

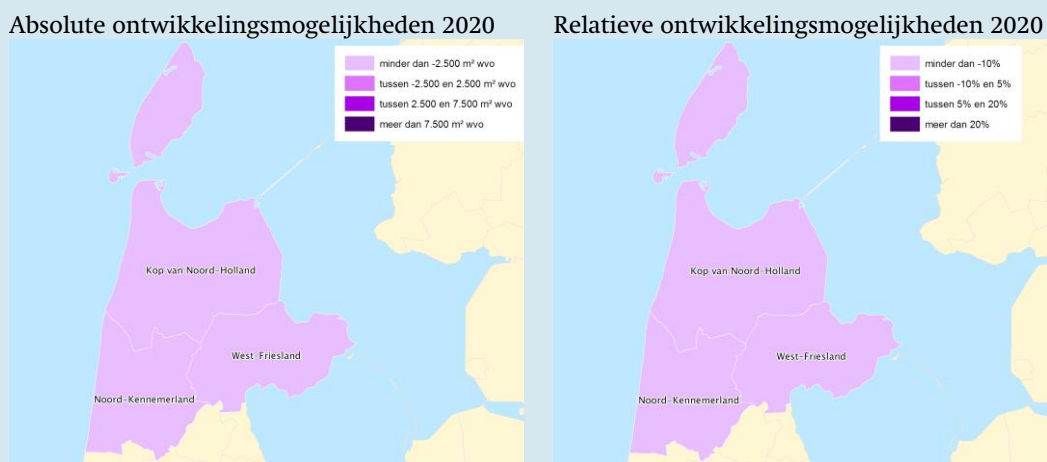
⁷ Toen gold het streven naar een detailhandelstructuur die 1) aansluit bij de bestaande winkelstructuur, 2) ruimte geeft aan dynamiek in de aanbod- en vraagontwikkeling in de detailhandel, 3) een gezond economisch vooruitzicht biedt voor ondernemers en 4) beantwoordt aan de vraag van de consument.

dat overaanbod (deels resulterend in leegstand) bij ongewijzigd beleid eerder norm dan uitzondering is. Met het maken van keuzes, zowel ten aanzien van de bestaande (typen) locaties (waar wel, waar niet?) als ten aanzien van initiatieven (wat wel, wat niet?) kan enige mate van sturing worden gegeven aan de organisatie van de nieuwe verhoudingen tussen vraag en aanbod.

Marktruimte detailhandel in West-Friesland

In 2012 heeft Bureau Stedelijke Planning in opdracht van de provincie Noord-Holland een marktruimtestudie gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden van detailhandel in Noord-Holland Noord. Uit deze studie bleek dat er in de regio Noord-Holland Noord tot 2020 per saldo geen ruimte is voor toevoeging van winkelmeters. Negatieve marktruimte betekent niet dat er onmiddellijk op grote schaal winkel-meters gesaneerd moeten worden. Wel geeft het aan het op grote schaal toevoegen van meters onverstandig is. Voor de sectoren Dagelijks en Mode & Luxe was het beeld in de regio Kop van Noord-Holland duidelijk: niet alleen het huidige functioneren staat onder druk, ook de ontwikkelingsmogelijkheden tot 2020 zijn niet rooskleurig. In Noord-Kennemerland en West-Friesland was eveneens sprake van negatieve ontwikkelingsmogelijkheden, maar aanzienlijk minder negatief dan in de Kop van Noord-Holland. De berekeningen gaven aan dat Noord-Kennemerland en West-Friesland in 2020 met tussen de 1% en 10% minder meters toekunnen in de sectoren Dagelijks en Mode & Luxe.

In het kader van de voorliggende regionale detailhandelsvisie is een herijking gedaan van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de regio West-Friesland. Dit toont aan dat de situatie sindsdien zeker niet ten goede is gekeerd. De berekeningen geven aan dat West-Friesland in 2020 met tussen de 6% en 10% minder meters toekan in de sectoren Dagelijks en Mode & Luxe. Voor wat betreft de sectoren Vrije Tijd & Electro en Volumineus ligt er een grotere reductieopgave, van circa 20% ten opzichte van het huidige aanbod.



Bron: Bureau Stedelijke Planning, Noord-Holland Noord Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel (2012)

3.2 Uitgangspunten

Bij het operationaliseren van de drie hoofddoelstellingen uit de provinciale visie kunnen de volgende sleutelbegrippen als richtinggevend bij de visie voor West-Friesland beschouwd worden:

Duurzaam ruimtegebruik:

- **Transformatie** van winkelgebieden die geen toekomstperspectief hebben naar andere functies dan detailhandel;
- **Clustering** van detailhandel en gelijksoortige activiteiten is uitgangspunt omdat het de structuur versterkt.

Vitale regionale economie:

- Een **dynamische en concurrerende** detailhandelstructuur, waarbij kwaliteit leidend is;
- Prioriteit voor **perspectiefrijke** winkelgebieden.

Aantrekkelijke woon- en leefomgeving:

- **Vitaliteit en leefbaarheid** kernen, waaronder ook de kleine kernen;
- **Voorkomen** van additionele, “onnodige” **leegstand**.

Met gebruikmaking hiervan formuleren we de uitgangspunten voor de detailhandelstructuur voor West-Friesland als volgt:

- Een **optimale binding** van de inwoners van West-Friesland aan het dagelijkse winkelaanbod in de regio.
- Het zoveel mogelijk **op peil houden van de binding** van de inwoners van West-Friesland voor de niet-dagelijkse aankopen (zowel reguliere als volumineuze aankopen).
- Het vergroten van de **toeristisch-recreatieve component** van de bovenregionale functie van het detailhandelsaanbod in de regio, vooral ten goede komend aan de recreatieve centrumgebieden in West-Friesland.
- Het bieden van **ruimte voor dynamiek** in bij uitstek de centrumgebieden met een regionaal- of streekverzorgende functie.
- Kwalitatieve **versterking van de bestaande, perspectiefrijke delen** van de structuur staat boven het mogelijk maken van ontwikkelingen op nieuwe locaties.
- Inzetten op **compacte, sterke winkelgebieden** die in omvang en samenstelling passen bij de verzorgingsfunctie die ze vervullen.
- Het mogelijk maken van **transformatie van perspectiefarme (delen van) winkelgebieden** naar andere functies dan winkelen.
- Gestructureerd en onderbouwd **ruimte bieden voor innovatieve ontwikkelingen** als pick-up points, pop-up stores, brancheervaging en andere deels niet te voorziene ontwikkelingen. Daarbij is van belang dat deze ontwikkelingen een meerwaarde hebben voor de huidige detailhandelsstructuur en geen afbreuk daaraan doen.

Met deze uitgangspunten voor de visie maakt de regio West-Friesland keuzes door de dynamiek in de winkelmarkt te geleiden naar bestaande locaties die daartoe het beste zijn uitgerust. Hiermee beantwoordt de regio ook aan het afwegingsprincipe dat leidend is in de in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen verplichting de Ladder voor duurzame verstedelijking te hanteren bij nieuwe stedelijke (detailhandels)ontwikkelingen. Hierin geldt dat eerst moet worden getoetst of de beoogde ontwikkeling voorziet in een actuele (regionale) behoefte, waarna

geanalyseerd wordt of de locatie in of aansluitend aan een bestaand (centrum)gebied gefaciliteerd kan worden alvorens een nieuwe locatie in overweging wordt genomen.

Bij het vertalen van deze uitgangspunten naar de voor West-Friesland gewenste detailhandelstructuur gelden de volgende kwesties en initiatieven waarover in deze visie tot een afgewogen oordeel is gekomen:

- **Ontwikkelingen op solitaire locaties**, o.a. van supermarkten (al dan niet verplaatsing).
- De vraag **hoe om te gaan met zogenaamde pick-up points** ten behoeve van e-commerce, zowel in de verschillende winkelgebieden als op andere, niet-winkellocaties.
- De vraag hoe om te gaan met **initiatieven voor versterking van centrumgebieden**.
- De vraag **hoe een dagelijkse voorziening in de kleine kernen ook in de toekomst kan worden geborgd**.
- De vraag **hoe om te gaan met initiatieven op locaties die het centrumgebied vergroten in plaats van compacter maken**.
- De vraag of **brancheverruiming op PDV-locaties** verstandig is. Daarbij de vraag of een verruiming naar andere, niet tot PDV behorende branches of naar een algemene detailhandelsbestemming het antwoord op deze kwestie nog beïnvloedt.
- De vraag hoe om te gaan met **initiatieven voor perifere detailhandel op andere locaties dan de bestaande PDV-locaties**.

Uitdrukkelijk geldt dat gemeenten, en niet de regio, het bevoegd gezag zijn als het gaat om detailhandelsbeleid. In deze visie hebben we ons daarom primair gericht op:

- Ontwikkelingen en initiatieven met een **bovengemeentelijke impact**, d.w.z. initiatieven die naar aard en omvang een effect kunnen hebben op de detailhandelstructuur in aangrenzende gemeenten.
- Het creëren van een **gelijk en duidelijk speelveld** als het gaat om beleidsuitgangspunten, zodanig dat er geen oneerlijke concurrentie ontstaat tussen gemeenten onderling.

Nadere uitwerking van het provinciale beleid zal op gemeentelijk niveau plaats moeten vinden, binnen de contouren van provinciaal en regionaal beleid.

4 Visie op de gewenste structuur

West-Friesland heeft in de huidige situatie op hoofdlijnen een heldere structuur, waarin een onderscheid kan worden gemaakt tussen de volgende centra:

- **Twee centra met een regionaal verzorgende functie, een voor recreatief winkelen (de historische binnenstad van Hoorn) en een voor volumineuze aankopen (Hof van Hoorn).** De afstand tot deze centra is te groot om ze in ruimtelijk-functionele zin met elkaar te verbinden. De synergie tussen deze gebieden is daarom relatief klein, anders dan in bijvoorbeeld Alkmaar (binnenstad-Overstad), en zal ook relatief klein blijven.
- Een **tweetal aantrekkelijke historische centra (Enkhuizen en Medemblik)** die een reguliere streekverzorgende functie combineren met een toeristisch-recreatieve component. In de reguliere functie zijn ze relatief kwetsbaar, in de tweede functie zitten kansen, wanneer het lukt de toeristisch-recreatieve aspect verder uit te nutten.
- Een **aantal krachtige streekverzorgende c.q. bovenlokaal verzorgende boodschappencentra**, die goed verspreid zijn over de regio. Hiertoe behoren twee streekverzorgende centra en 6 bovenlokaal verzorgende centra. Van de streekverzorgende centra is Klaverweide in Zwaagdijk-Oost een recent gerealiseerde en tegelijkertijd als atypisch te kenschetsen ontwikkeling. Atypisch in de zin dat het geen aansluiting heeft bij de in de in Nederlandse gebruikelijke hiërarchie, waarbij de omvang van het winkelgebied in positieve zin correleert met de omvang van de vestigingsplaats. De realisering van Klaverweide en de recente en aanstaande versterkingen van de kleinere boodschappencentra Hoogkarspel en Wognum hebben bovendien de onderlinge concurrentie tussen de boodschappencentra vergroot, waardoor met name in het oostelijk deel van de regio sprake is van overlappende verzorgingsgebieden. Voor het centrum van Bovenkarspel, het grootste boodschappengebied in de regio, was al eerder sprake van overlap (met het centrum van Enkhuizen). Die overlap is groter geworden, door de recente ontwikkelingen in Hoogkarspel en Zwaagdijk-Oost.
- Een **groot aantal dorpen die minimaal een basisvoorziening binnen hun grenzen hebben**, vaak zelfs nog iets meer. Van een grote mate van onderverzorging in de regio is geen sprake, maar omwille van de leefbaarheid moet voorkomen worden dat de kleinste dorpen hun basisvoorziening verliezen.
- Een **groot aantal grootschalige, solitair gevestigde aanbieders** (o.m. Mobiel Interieur in Andijk, tuincentrum De Boet in Hoogwoud), met een naam en faam tot buiten de regio.

In de visie op de gewenste detailhandelstructuur zijn gelet op de structureel gewijzigde verhoudingen tussen vraag en aanbod in de sector de volgende zaken leidend:

- Een **kwalitatieve versterking van het centrum van Hoorn** als het recreatieve winkelhart van West-Friesland. Dit centrum vormt de parel in de kroon van de West-Friese winkelstructuur. Die positie dient te worden versterkt.
- Ook de **twee ondersteunende recreatieve centra, Enkhuizen en Medemblik, zijn als parels te beschouwen**, want bijdragend aan het onderscheidend vermogen van de West-Friese regio. Omdat de positie van deze centra kwetsbaarder is, dient versterking hier vooral in kwalitatieve zin plaats te vinden.

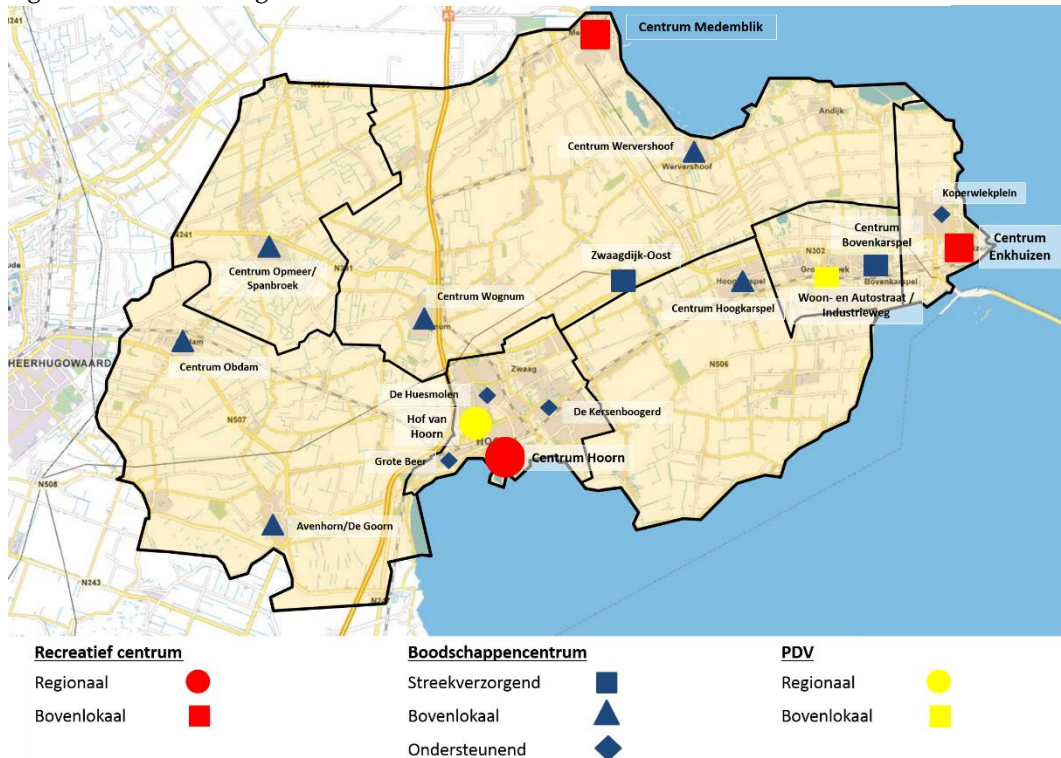
- **Behoud en alleen waar nodig versterking van een zo gevarieerd mogelijk winkelaanbod met een duidelijke bovenlokaal verzorgende functie** in de grootste dorpscentra in de regio: Opmeer/Spanbroek, Avenhorn/De Goorn, Wervershoof, Obdam, Wognum en Hoogkarspel, passend bij omvang en functie van het winkelgebied.
- **Behoud en waar nodig beperkte versterking van een zo gevarieerd mogelijk winkelaanbod in een select aantal ondersteunende wijkcentra** in Hoorn en Enkhuizen, passend bij het draagvlak, en dus ondersteunend aan de hoofdcentra.
- **Inzetten op behoud en alleen waar nodig versterking van de dagelijkse winkelvoorzieningen in de kleinere dorpscentra**, mits passend bij het draagvlak van deze dorpen.
- **Concentratie van winkels in volumineus aanbod** zo veel als mogelijk in Hof van Hoorn, het enige winkelgebied in de regio met een regionaal verzorgende functie voor volumineuze aankopen, of in de Woon- & Autostraat/Industrieweg in Grootebroek, met een functie voor een kleiner gebied. Waar mogelijk inzetten op reductie van het verspreid gelegen aanbod in de regio.
- **Een afname van het aanbod aan verspreide winkels in de regio**, voor zover deze niet bijdragen aan een dagelijkse verzorging van de kleinste dorpen.

Ten aanzien van nieuwe winkelconcepten geldt dat deze zoveel als mogelijk dienen te worden ingepast in de bestaande centra, waarbij het credo geldt dat de aard en omvang van het nieuwe concept passend moet zijn bij de functie van het winkelgebied. Op deze manier versterken zij deze centra, en wordt de structuur als geheel versterkt.

In de volgende paragrafen werken we dit nader uit. Daarbij maken we voor de winkelgebieden een onderscheid tussen centra met een recreatieve functie (de centra van Hoorn, Enkhuizen en Medemblik), de zogenaamde boodschappencentra (centra waar het dagelijks aanbod de ruggengraat vormt) en de centra die gericht zijn op volumineuze, doelgerichte aankopen.

Hieronder is die gewenste winkelstructuur neergelegd in een kaartbeeld. De hier genoemde centra kunnen worden gezien als onderdeel van de hoofdstructuur.

Figuur 13 Gewenste regionale detailhandelsstructuur West-Friesland



4.1 Recreatief centrum met regionale functie (binnenstad Hoorn)

De binnenstad van Hoorn is ook in 2020 het bruisende, multifunctionele centrum van de regio. De ruit Grote Noord, Nieuwsteeg, Gouw en Gedempte Turfhaven/Breed vormt het winkelhart van het centrum, met uitlopers in aanloopstraten naar alle windstreken. De aantrekkelijkheid van dit centrum zit in zijn historische setting, de mix van winkels en aanverwante voorzieningen en in de omvang en variatie van het aanbod. Qua keuzemogelijkheden en sfeer en beleving is het onderscheid met de andere centra groot. Ook met de meer generieke ontwikkelingen blijft de binnenstad van Hoorn een zeer onderscheidende propositie, die in de Kop van Noord-Holland alleen in de binnenstad van Alkmaar zijn meerdere moet erkennen. De binnenstad van Hoorn is een elkaar versterkende mix van detailhandel, cultuur(historie), evenementen, horeca en de jachthaven, met een duidelijke aantrekkingskracht voor regiobewoners, (dag)toeristen en pleziervaart.

Qua winkelaanbod blijft modisch en ander recreatief winkelaanbod de kurk waarop het centrum drijft. Door in of in de nabijheid van het winkelhart ruimte te bieden voor schaalvergroting kan de aantrekkingskracht van het centrum verder versterkt worden, en kunnen de zo gewenste ketens als die van H&M en Inditex worden gehuisvest. Door keuzes te maken welke aanloopstraten wel een bijdrage leveren aan de kracht van de Hoornse binnenstad en welke niet, en door kansrijke winkels buiten de kansrijke winkelstraten (centraal of aanloop) de gelegenheid te geven te verhuizen naar de kansrijke locaties, wordt de kracht van de binnenstad verder versterkt.

Het verbeteren van de bereikbaarheid en het parkeren, het versterken van de beleving, de uitstraling van de openbare ruimte en de toeristisch-recreatieve functie,

het faciliteren van functiemenging en tijdelijke winkels (pop-up stores) vormen belangrijke opgaven voor elke binnenstad, zo ook voor die van Hoorn.

4.2 Recreatieve centra met bovenlokale functie (centra Enkhuizen en Medemblik)

Deze twee centra hebben met Hoorn gemeenschappelijk dat ze een toeristisch-recreatief profiel kennen vanwege de historische setting, de aanwezigheid van musea en monumenten in en rond het centrum en de haven. Het winkelaanbod omvat vooral niet-dagelijks aanbod, in combinatie met horeca en culturele of toeristische voorzieningen. Deze pijlers zijn van belang voor het draagvlak van de lokale detailhandelsvoorzieningen en vice versa. De centra combineren een reguliere bovenlokale functie met een toeristisch-recreatieve functie, voor mensen die de plaats bezoeken van (ver) buiten de regio.

Ofschoon deze centra een belangrijke waarde vertegenwoordigen in de structuur zijn ze ook kwetsbaar voor de huidige en te verwachten ontwikkelingen in de sector. Ze bewegen zich namelijk tussen tafellaken en servet: ze hebben enerzijds te weinig kritische massa voor een uitgebreide keuze in modisch en ander recreatief aanbod, en anderzijds ontberen ze het gemak van een efficiënt boodschappencentrum. Het supermarktaanbod is vaak suboptimaal: (te) klein, op te grote afstand van het kernwinkelgebied, of juist teveel in het hart van het winkelgebied, en daarom moeilijk bereikbaar. Beide recreatieve centra hebben in hun boodschappenfunctie bovendien forse concurrentie van sterk supermarktaanbod elders: Koperwiekplein en Het Streekhof voor Enkhuizen en de Randweg en Klaverweide (Zwaagdijk-Oost) voor Medemblik.

De eerder uitgesproken ambitie om in deze centra schaalvergroting te faciliteren (door samenvoeging van panden, herstructurering c.q. vergroting van de binnenstad) wordt voor de komende periode niet realistisch geacht. Het is verstandiger in te zetten op een meer kwalitatieve verbetering, gericht op:

- Een optimale bereikbaarheid en toegankelijkheid van deze centra voor alle modaliteiten, waaronder ook voor de auto.
- Een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte.
- De organisatie van recreatieve en culturele activiteiten, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de nieuwste technologieën.
- De gezamenlijke promotie van deze centra voor een doelgroep die groter is dan alleen de bewoners van West-Friesland.

Voor deze centra geldt dat ingezet moet worden op compacte centrumgebieden, met verlies van de zwakke delen (resp. Bagijnhof in Medemblik en het oostelijke deel van de Westerstraat in Enkhuizen). Waar mogelijk dient de ruimtelijke of ruimtelijk-functionele relatie van deze compacte centrumgebieden met de voor het functioneren van deze centra belangrijke jachthavens versterkt te worden. Dit kan via herinrichting van het openbaar gebied en verwijzingsborden via mogelijkheden in het bestemmingsplan tot technologische innovaties.

Overigens blijft het ook in deze centra gewenst om een sterk supermarktaanbod letterlijk verbinding te laten maken met het toeristisch-recreatieve hart van deze

centrumgebieden. Dit zorgt ook doordeweeks en in de luwe maanden van het jaar voor consumentenstromen waar ook het overige aanbod van kan profiteren.

4.3 De streekverzorgende boodschappencentra in de regio

In West-Friesland zijn twee winkelgebieden die zich in omvang en functie bewegen tussen de recreatieve centra met een sterk bovenlokale functie enerzijds (Enkhuizen en Medemblik) en de bovenlokaal functionerende dorpscentra anderzijds. Het gaat om het centrum van Bovenkarspel en winkelcentrum Klaverweide in Zwaagdijk-Oost. Beide centra zijn op een aantal criteria onderling ook nog eens onvergelijkbaar. Ze komen overeen in het feit dat ze beide met (minimaal) 12.500 m² wvo fors groter zijn dan de genoemde dorpscentra, en dat ze beide een functie hebben voor een gebied dat (fors) groter is dan de eigen woonplaats. Ook hebben beide een stevig fundament in het efficiënt doen van de dagelijkse boodschappen.

De centra verschillen van elkaar in het feit dat Klaverweide slechts 12 relatief grote winkels huisvest, en als een sterk doelgericht te bezoeken centrum kan worden getypeerd, terwijl het centrum van Bovenkarspel met meer dan 60 winkels een centrum is dat ook een substantiële component recreatief aanbod kent. Ook verschillen ze in het feit dat het centrum van Bovenkarspel reeds vele jaren deze functie binnen de regionale detailhandelstructuur vervult, terwijl Klaverweide als een recente ontwikkeling is te beschouwen die als het ware over de bestaande hiërarchische structuur heen is gelegd.

Voor het centrum van Bovenkarspel geldt dat er reeds lang ontwikkelingsambities voor Het Streekhof lagen die het centrum in recreatief opzicht zouden moeten versterken. In deze plannen zou met name het zuidwestelijke deel van het centrum worden versterkt. Deze plannen (die bij de gemiddelde variant uitgaan van een uitbreiding van 7.800 m² bvo) zijn echter in het licht van de huidige situatie niet meer realistisch te noemen. Sterker nog, met de recente sluiting van Albert Heijn in Het Streekhof verliest het centrum zelfs zijn tweede supermarkt.

Voor het centrum van Bovenkarspel moet voor de komende jaren worden ingezet op een versterking van juist de boodschappenfunctie van het zuidelijk deel van het centrum. Hierbij moet de kracht van de ankerfunctie van dit deel van het centrum meer in lijn komen met die van het noordelijk deel. Realisering van een of twee modern geoutilleerde supermarkten in elkaar aanvullende segmenten (full-service en discount), al dan niet middels verplaatsing vanuit bestaande solitaire locaties, is passend bij de functie van het winkelgebied en bij de huidige tijdgeest. Bovendien is dit ook meer complementair aan de huidige en beoogde, meer recreatieve functie van het centrum van Enkhuizen.

Klaverweide is als gezegd te kenmerken als een recente ontwikkeling die over de bestaande structuur is heen gelegd en gevoeld is in het functioneren van de nabijgelegen centra in de bestaande structuur. Verdere planologische uitbreiding past niet binnen de ambitie en de uitgangspunten van deze visie, waarin primair wordt ingezet op een goede spreiding van winkelgebieden die in omvang en samenstelling passen bij de verzorgingsfunctie die ze vervullen, en bij het behoud van leefbaarheid

en vitaliteit in de kleine kernen. Klaverweide wordt daarom in omvang en parkeerareaal geconsolideerd binnen de huidige bestemmingsplanmogelijkheden.

4.4 De bovenlokaal verzorgende dorpscentra in de regio

Het gaat hierbij om zes centra die een omvang kennen van tussen de 4.000 en 7.500 m² wvo. Dat zijn Opmeer/Spanbroek, Avenhorn/De Goorn, Wervershoof, Obdam, Wognum en Hoogkarspel. De kracht van deze centra ligt in het feit dat ze een stevige boodschappenfunctie hebben voor niet alleen de inwoners van de dorpen, maar ook voor de directe omgeving van die dorpen. Hierbij past een aanbod van twee supermarkten met een moderne omvang (tot ca. 1.500 m² wvo per supermarkt), ondersteund door speciaalzaken en een beperkt op gemak gericht niet-dagelijks aanbod.

In de twee laatstgenoemde centra (Wognum en Hoogkarspel) wordt momenteel de hand gelegd aan de versterking van de beide centra. In enkele van de andere dorpen ligt die fase net achter ons. Voor Opmeer/Spanbroek geldt dat hier nog een inspanning vereist is om het dorpscentrum (dat nu nog een supermarkt telt) completer te maken. Hierbij geldt de opgave dat het centrum ook met een (her)ontwikkeling aan compactheid dient te winnen.

Om te voorkomen dat de leefbaarheid van de omliggende kleinere dorpen in het gedrang komt, dient de omvang van het aanbod passend te zijn bij de huidige functie van het dorpscentrum. Om die reden is een invulling met meer dan twee, of met grotere supermarkten niet wenselijk.

Met een sterk en compleet supermarktaanbod blijven er ook potenties voor op gemak gericht niet-dagelijks aanbod. In combinatie met ondersteunende voorzieningen als daghoreca en een aantrekkelijke inrichting van het verblijfsgebied draagt dit bij aan de leefbaarheid van het dorp en zijn directe omgeving.

4.5 De ondersteunende centra in Hoorn en Enkhuizen

Het gaat hierbij om drie wijkcentra in Hoorn, te weten de Kersenboogerd, De Huesmolen en Grote Beer, en om het Koperwiekplein in Enkhuizen. De beleidslijn voor deze centra is vergelijkbaar voor die van de grote dorpscentra. Ook deze centra kennen een omvang van tussen de 4.000 en 7.500 m² wvo, en ook deze centra hebben een gemaksfunctie, voor de inwoners van de wijk waarin deze centra gevestigd zijn. Binnen deze centra past een supermarktaanbod dat passend is bij de verzorgingsfunctie van de centra, met een moderne omvang (tot ca. 1.500 m² wvo per supermarkt), ondersteund door speciaalzaken en een beperkt op gemak gericht niet-dagelijks aanbod.

Om te voorkomen dat de functie van het hoofdcentrum of de omliggende dorpscentra in het gedrang komt, dient de omvang van het aanbod passend te zijn bij de huidige functie van het wijkcentrum. Om die reden is een invulling met teveel of te grote supermarkten niet wenselijk.

4.6 De kleinere dorpen met een dagelijkse voorziening

Bij de overige, in dit hoofdstuk niet eerder bij naam genoemde plaatsen, gaat het om een drietal typen dorpen:

- Dorpen met een inwonertal rond de 5.000 (Venhuizen, Andijk en in mindere mate Hoogwoud), waar nog perspectief is voor een minder of meer compleet dagelijks aanbod, waartoe in ieder geval een volwaardige supermarkt behoort.
- Dorpen die inmiddels onderdeel zijn van het stedelijk gebied van Hoorn, te weten Blokker en Zwaag, waar eveneens perspectief is voor een min of meer compleet dagelijks aanbod.
- Overige dorpen (vaak met minder dan 5.000 inwoners) waar sprake is een basisvoorziening. Het gaat dan om plaatsen als Nibbixwoud, Midwoud, Ursem, Grootebroek, Lutjebroek, Opperdoes en Abbekerk.

Initiatieven die voorzien in behoud of versterking van een dagelijkse voorziening in de kleinste kernen dienen te worden ondersteund. De verwachting is dat in de genoemde dorpen ook in 2020 nog een bescheiden dagelijkse voorziening kan worden geboden. Dit is belangrijk om de leefbaarheid van deze kernen op peil te houden. Omwille van de leefbaarheid van de kleine kernen is een bovenmatige versterking van de bovenlokaal verzorgende dorpscentra niet gewenst.

4.7 Hof van Hoorn

Van de winkelgebieden in de regio die gericht zijn op de verkoop van volumineuze artikelen is Hof van Hoorn de enige met een regionale functie en betekenis. Ondanks dat kampt het cluster met forse leegstand, hetgeen overigens niet ongewoon is in dit soort clusters. (Verdere) brancheverruiming op deze locatie is niet gewenst, omdat dit van invloed is op de reguliere winkelgebieden (binnenstad Hoorn of De Huesmolen) en omdat het de positie van Hof van Hoorn niet versterkt (profielverwatering). Versterking van de regionale functie kan wel geschieden buiten de traditionele detailhandel, met behulp van leisuurefuncties die qua omvang, functie en doelgroep niet passend zijn in de reguliere winkelgebieden.

4.8 Overig PDV

Het is niet verstandig om nieuwe PDV-clusters⁸ in de regio te realiseren. De marktbehoefte daarvoor ontbreekt. Door het creëren van een zekere schaarste kan de huidige functie en positie van Hof van Hoorn en die van de Woon- en Autostraat/Industrieweg in Grootebroek op zijn minst intact blijven. Op beide locaties is bovendien voldoende ruimte om nieuwe initiatieven met respectievelijk een regionaal en een bovenlokaal verzorgingsbereik (danwel verplaatsing vanuit solitaire locaties) naar te geleiden.

Net als voor Hof van Hoorn geldt dat brancheverruiming niet gewenst is, niet op de Woon- en Autostraat/Industrieweg en niet op de overige locaties.

⁸ PDV staat voor Perifere Detailhandels Vestiging. Een PDV-locatie is een locatie waar volumineuze detailhandel is gevestigd, buiten de reguliere winkelcentra. Tot de volumineuze detailhandel behoren de branches tuincentra, bouwmarkten, woninginrichting, keukens en sanitair.

Voor bouwmarkten en tuincentra (die veelal solitair zijn gevestigd) geldt dat gelet op het ontbreken van marktbehoefte terughoudend met nieuwe initiatieven dient te worden omgegaan. Behoud van een gelijkmatige spreiding staat voorop.

Daarnaast worden PDV-initiatieven zoveel mogelijk geleid naar de twee belangrijkste PDV-clusters Hof van Hoorn en de Woon- en Autostraat/Industrieweg. Voorkomen moet worden dat de overige gebieden in de regio waar PDV is toegestaan (bijvoorbeeld Factorij in Hoorn, Schepenwijk in Enkhuizen) uitgroeien tot PDV-clusters die in functie gaan concurreren met Hof van Hoorn en de Woon- en Autostraat/Industrieweg in Grootebroek. Wel kunnen deze gebieden voorzien in de behoefte aan vestigingsmogelijkheden voor traditionele PDV (de zogenaamde ABC-goederen, auto's, boten en caravans) en voor de vestiging van bouwmarkten (mits passend in behoefte en gelijkmatige spreiding).

5 Beleids- en toetsingskader

5.1 Beleidskader

In deze detailhandelsvisie is aangegeven dat ook West-Friesland het meeste gediend is bij het maken van scherpe keuzes. In die keuzes wordt het accent gelegd op de hoofdstructuur. Clustering van winkels biedt een grote meerwaarde voor inwoners van West-Friesland, en komt ten goede aan de structuur als geheel. Een sterke structuur draagt niet alleen bij aan de (dagelijkse) voorziening van de inwoners, het draagt ook bij aan de concurrentiekracht van de regio. Ook biedt het ondernemers en initiatiefnemers rechtszekerheid, en is er sprake van het gelijkheidsbeginsel.

In het regionale detailhandelsbeleid is de hoofdstructuur leidend. Bij de beoordeling van initiatieven geldt de volgende driedeling:

- De **drie recreatieve centrumgebieden** als het domein van het niet-dagelijkse, op recreatief gebruik gerichte winkelaanbod, met het primaat op het centrum van Hoorn. De centra van Enkhuizen en Medemblik zijn hieraan ondersteunend. Deze winkelgebieden zijn het domein van alle (ook nieuwe) vormen van detailhandel en aanverwante functies, mits passend bij de functie van het winkelgebied. In deze centra zou branchevervaging ook geen groot issue dienen te zijn. Sterker nog: vervagende grenzen tussen detailhandel, horeca en andere consumentverzorgende bedrijvigheid is hier de norm.
- De **streekverzorgende en bovenlokaal verzorgende boodschappencentra** hebben samen met de in deze visie genoemde **ondersteunende centra** het primaat als het gaat om het doen van de dagelijkse boodschappen en het doen van andere hoogfrequente aankopen. Binnen deze centra is het centrum van Bovenkarspel niet alleen de hoogste in rang, maar vraagt dit centrum ook van alle boodschappencentra het meest om ruimtelijk-functionele versterking, van het zuidelijke anker.
- Volumineuze aankopen worden geclusterd gedaan in gebieden die daartoe bij uitstek geschikt zijn: de **perifere centra**. Hierbinnen vervullen Hof van Hoorn en de Woon & Autostraat/Industrieweg de rol van respectievelijk regionaal en bovenlokaal verzorgend cluster. Ontwikkelingen in de volumineuze sfeer dienen hier te landen.

Binnen deze centra kunnen initiatieven gehonoreerd worden en nieuwe concepten ingepast, mits ze passend zijn in de beoogde functie van het winkelgebied, en passend zijn binnen de positie die het winkelgebied in de hoofdstructuur vervult. In het voorgaande hoofdstuk zijn hiervoor per centrum de contouren geschetst.

Er wordt geen medewerking verleend aan initiatieven tot nieuwe clusters van detailhandel buiten de hoofdstructuur. Slechts in Bangert-Oosterpolder in de gemeente Hoorn kan gekoppeld aan de realisering van het woningbouwprogramma een bescheiden boodschappencentrum worden ontwikkeld, gericht op de dagelijkse verzorging van de inwoners van deze nieuwbouwwijk.

Versterking van centra die niet tot de gewenste hoofdstructuur behoren, is niet gewenst. Alleen initiatieven die voorzien in behoud of versterking van een dagelijkse voorziening in de kleinste kernen dienen te worden ondersteund.

Ook nieuwe solitaire ontwikkelingen zijn in de regio niet gewenst. Winkelontwikkelingen dienen immers bij te dragen aan (een versterking van) de gewenste structuur. Dit betekent ook dat weidewinkels en solitair gevestigde (XL-)supermarkten in de regio niet gewenst zijn. Een uitzondering wordt gemaakt voor een basisvoorziening in de kleinere kernen, dat vaak nog de enige (en daarmee solitaire) voorziening is in deze kernen.

In de regio is ook uitbreiding van verspreide bewinkeling niet gewenst. Uitbreiding van een reeds gevestigde bouwmarkt of tuincentrum is alleen aanvaardbaar als de uitbreiding qua maatvoering past bij de functie van de vestiging. Nieuwvestiging van bouwmarkten of tuincentra op solitaire locaties is niet geoorloofd.

Samengevat kent het nieuwe beleid als credo dat:

1. Initiatieven dienen bij te dragen aan versterking van de gewenste structuur.
2. Nieuwe clusters van detailhandel buiten de genoemde hoofdstructuur niet gewenst zijn.
3. Initiatieven die voorzien in realisering of uitbreiding van verspreid gevestigde bewinkeling niet gewenst zijn.

Van oudsher heeft West-Friesland relatief veel verspreide bewinkeling. In beginsel zien we verspreide bewinkeling als ongewenst. Clustering heeft immers de voorkeur. Behoud en versterking van de gewenste structuur zal daarom gepaard moeten gaan met reductie van de verspreide meters die afbreuk doen aan de structuur. Dit kan middels bestemmingsverruiming op deze ongewenste of perspectiefarme locaties, waardoor passief wordt meegewerkt aan transformatie van kansarme locaties naar nieuwe functies. Dit geldt ook voor de perspectiefarme delen van winkelgebieden, locaties die zich ook als aanloopstraat niet kunnen handhaven. Een saldobenadering, waarbij het toevoegen van m²'s binnen detailhandelsclusters gesaldeerd wordt met het opheffen van detailhandelsbestemmingen op solitaire of perspectiefarme locaties, is ook een bruikbaar instrument om clustering in de hand te werken.

Branchevervaging in clusters met volumineus aanbod en op verspreide locaties

Ten aanzien van branchevervaging in clusters met volumineus aanbod of op verspreide locaties geldt dat dit dient te worden beteugeld. Op deze locaties is alleen detailhandel in volumineuze branches toegestaan. Voorkomen moet worden dat deze winkelgebieden verkleuren naar reguliere winkelgebieden. Alleen in ondergeschikte vorm is de verkoop van niet-volumineuze artikelen aanvaardbaar. Dit dient te worden vastgelegd in een percentage van het totale oppervlak (bv. 20%), met een bepaald maximum (bv. 500 m²). Dit werkt alleen als de betrokken gemeente toeziet op handhaving hiervan.

Branchevervaging en functieverruiming in reguliere winkelgebieden

Op de reguliere winkellocaties (hoofdcentra en ondersteunende centra) dient aan branchevervaging een andere, minder problematische lading te worden gegeven. Vervagende grenzen tussen sectoren en branches is kenmerkend voor de nieuwe tijden. Hierbij valt te denken aan het mogelijk maken van functieverruiming door het mogelijk maken van gemengde vormen van horeca en detailhandel. Voor zover bijdragend aan versterking van het winkelgebied c.q. de structuur dient in de

reguliere winkelgebieden de grondhouding te zijn: “ja, mits...”, in plaats van: “nee, tenzij...”.

Internethandel

Internethandel heeft meerdere ruimtelijke gezichten. Gewoonlijk worden drie hoofdvormen onderscheiden, te weten:

1. **Internetverkoop zonder fysiek consumentencontact.** Hierbij beperkt de activiteit zich tot kantoor en opslag, de goederen worden bezorgd of opgestuurd. Dit is eerder een bedrijfsfunctie. Om die reden hoeven deze activiteiten niet exclusief in winkelgebieden te worden gevestigd, maar kan dit ook op bedrijventerreinen, en (onder voorwaarden) als bedrijf aan huis.
2. **Internetverkoop met afhaallocatie voor de consument ter plaatse waar de artikelen tevens worden getoond,** en eventuele activiteiten plaatsvinden als het demonstreren, kopen, bestellen en ruilen van deze artikelen. Dit kan alleen op locaties waar detailhandel als hoofdactiviteit is toegestaan, met inachtneming van de ter plaatse geldende branchebeperkingen (d.w.z. alleen volumineuze branches op de PDV-locaties).
3. **Internetverkoop met afhaalpunt beperkt tot het afhalen/retourneren** van bestellingen door consumenten, zonder de artikelen te tonen. Veelal heeft dit de vorm van een afhaalbalie. Ook deze dienen bij voorkeur te worden gefaciliteerd in de hoofdstructuur. Door voorzieningen te clusteren worden consumentenstromen gebundeld en kan synergie ontstaan, waarvan ook de traditionele winkels kunnen profiteren.

De detailhandelsvisie voor West-Friesland richt zich op versterking van de hoofdstructuur, waarbij op geleide wijze ruimte wordt geboden aan nieuwe concepten op locaties binnen de hoofdstructuur. Bij internethandel gaat het veelal om het bedrijfsmatig tonen/verkopen en/of leveren van producten aan consumenten. Wanneer het gaat om het bedrijfsmatig tonen en verkopen van producten, geldt dat dit een vorm is van detailhandel, en is het gewenst hierbij aansluiting te zoeken bij de gewenste detailhandelstructuur. Daarbij hoort als gezegd ook het onderscheid tussen reguliere winkelgebieden en gebieden voor volumineuze detailhandel.

Voor vormen van internethandel waarbij alleen sprake is van afhalen (zonder showroom) geldt dat het hier om een logistieke functie gaat. Vestiging hiervan in de gewenste detailhandelstructuur is voor deze vormen niet vereist, maar wel gewenst.

De solitaire ontwikkeling van afhaalpunten op bedrijventerreinen dient zoveel als mogelijk te worden voorkomen. Ze leveren immers geen bijdrage aan versterking van de bestaande winkelgebieden, en zorgen ook niet voor bundeling van vervoersstromen (noch van leveranciers noch van consumenten). Gebundelde ontwikkelingen op bedrijventerreinen zijn altijd te prefereren boven solitaire ontwikkelingen. Daarnaast dient aansluiting te worden gezocht op bestaande knooppunten, bij voorbeeld in centra met volumineus aanbod.

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit

Nieuwe detailhandelsinitiatieven worden buiten de winkelgebieden niet toegestaan. Een uitzondering daarop geldt voor kleinschalige detailhandel, als ondergeschikte gemaksfunctie bij een andere hoofdactiviteit (benzinstations, op scholen en op OV-knooppunten) of als ondergeschikte functie bij een verwante hoofdactiviteit (boerderij- of fabriekswinkels). Voorwaarde is dat deze vormen van detailhandel ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en/of dat ze een gemaksfunctie hebben voor de bezoekers van de betreffende voorziening.

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat van het detailhandelsaanbod op genoemde locaties een autonome attractie uitgaat op consumenten. Om deze reden is het gewenst een maximum metrage per vestiging te hanteren, bijvoorbeeld (maximaal) 100 m² wvo per individuele vestiging. Bovendien moet de initiatiefnemer kunnen aantonen dat de detailhandel puur een functie heeft voor de bezoekers van de voorziening en niet een autonome attractie uitoefent.

5.2 Toetsingskader

De gemeenten in West-Friesland zullen met de beleidskaders uit de regionale visie rekening moeten houden bij het uitwerken van nieuwe gemeentelijke visies, lokaal beleid en actieplannen voor winkelgebieden die behoren tot de hoofdstructuur. De kaders dienen vooral ook om richting te geven aan de toetsing van nieuwe initiatieven, niet alleen door de individuele gemeenten, maar ook door de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland-Noord (RAC-NHN) en de provincie.⁹

Actieplannen

De regionale visie en het beleidskader vormen een belangrijke basis waarop de gemeenten hun actieplannen kunnen formuleren. In deze actieplannen kunnen gemeenten concrete acties formuleren voor winkelgebieden die behoren tot de hoofdstructuur. Dit kunnen acties zijn die tot doel hebben de positie van het winkelgebied te versterken. Daarbij hoort een gerichte afbakening van het winkelgebied, een antwoord op de vraag hoe om te gaan met branchevervaging, hoe om te gaan met initiatieven binnen en buiten het centrumgebied en hoe om te gaan met de transformatie van de panden en straten die buiten de gerichte afbakening vallen. Ook kan in het actieplan worden aangegeven hoe de kwaliteiten van het winkelgebied verder verbeterd kunnen worden en op welke wijze het winkelgebied het beste aan de man kan worden gebracht.

Regionale afstemming

Voor initiatieven groter dan 1.500 m² geldt verplichte advisering in bovenregionaal verband binnen de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland-Noord (RAC-NHN). Een uitzondering geldt voor plannen in het centrum van Hoorn, als enige grote winkelcentrum in de regio. Hier geldt verplichte advisering voor detailhandelsplannen groter dan 3.000 m². Het advies van de RAC over deze plannen is een advies aan de betreffende gemeente en aan de provincie. Het advies van de RAC wordt gebaseerd op het vigerende provinciale beleid, op regionale visies en op

⁹ De provincie Noord-Holland maakt overigens formeel geen deel uit van de RAC's, omdat de provincie in ruimtelijke ordeningsprocedures een oordeel moet kunnen geven dat onafhankelijk is van het advies van de commissie.

gemeentelijk beleid. De RAC moet onder meer de plaats en het draagvlak van de ontwikkeling vanuit de regionale structuur en marktruimte, de mobiliteitseffecten en de ruimtelijke inpassing beoordelen.

De regionale afstemming is overigens ook een vereiste in de in hoofdstuk 2 genoemde “Ladder voor duurzame verstedelijking” (LDV) die sinds oktober 2012 wettelijk verplicht is bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling. Anders dan bij de toetsing door de RAC is hier geen sprake van een ondergrens: bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling zal getoetst dienen te worden of er sprake is van een zorgvuldige ruimtelijke ordening, in termen van optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied. Hierbij hoort ook een toetsing aan de actuele regionale behoefte, trede 1 van de ladder.

Rol VVRE

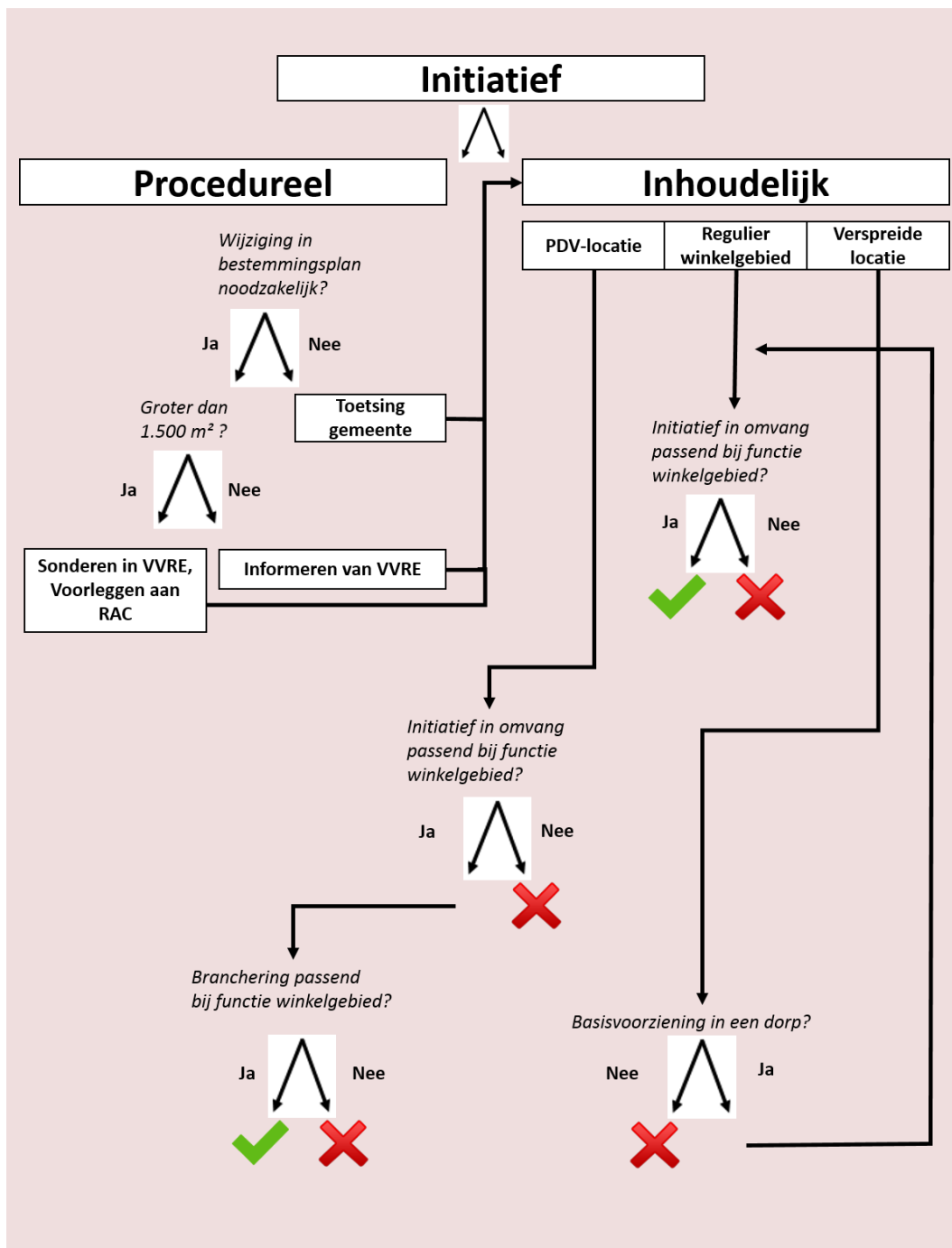
In lijn met de visie uit 2009 zal het bestuurlijk overleg in de regio (de VVRE) ook een belangrijke rol vervullen bij het informeren over en toetsen van alle initiatieven die mogelijk een bovengemeentelijke impact hebben. Elk initiatief waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is en die valt binnen de criteria die ook de provincie hanteert, zal worden voorgelegd aan de VVRE. Dat geldt voor alle ontwikkelingen boven de grens van verplichte toetsing door de RAC, maar dit geldt ook voor initiatieven die niet passen binnen de beleidskaders zoals die in de vorige paragraaf beschreven zijn. De betreffende gemeente waar het initiatief zich voordoet beoordeelt of voorlegging vereist is en informeert de VVRE van de ontwikkeling via de VVRE-vergadering. Gemeenten mogen initiatieven in andere gemeenten ook agenderen in de VVRE-vergadering wanneer zij dit nodig achten.

Bij een positieve beoordeling door de regiogemeenten van het initiatief wordt door de betreffende gemeente voorlegging aan de RAC-NHN voorbereid, althans daar waar het gaat om initiatieven waarvoor verplicht advies van deze commissie geldt.

Indien een positieve beoordeling van het initiatief in het bestuurlijk overleg in de regio uitblijft, is het aan de gemeente om te beoordelen hoe verder met het initiatief om te gaan. Als het gaat om een initiatief groter dan 1.500 m² geldt verplichte advisering door de RAC-NHN. Is dit niet het geval, dan is de (te actualiseren) provinciale ruimtelijke verordening (PRV) kaderstellend voor ruimtelijke plannen van gemeenten. Een bestemmingsplan of omgevingsvergunning dient te voldoen aan de regels van de PRV. Zoals gezegd wordt de PRV momenteel geactualiseerd. De regels ten aanzien van detailhandel worden daarin aangescherpt.

Stroomschema regionale toetsing

In het onderstaande stroomschema is aangegeven hoe in regionaal verband nieuwe initiatieven getoetst dienen te worden. Bij deze toetsing is een onderscheid gemaakt tussen de procedurele toetsing en de inhoudelijke toetsing. Het stroomschema is een logische resultante van de visie en de beleidskaders.



Noot: alleen voor het centrum van Hoorn geldt anders dan voor de andere centra een ondergrens van 3.000 m², conform het provinciaal beleid.

5.3 Monitoring leegstand en planvoorraad

De regionale detailhandelsvisie heeft een meerledig doel. De visie schetst allereerst een toekomstbestendig perspectief op de detailhandel in West-Friesland. Daarnaast biedt de visie de gemeenten ook een (toetsings)kader waarmee nieuwe marktinitiatieven kunnen worden beoordeeld. Hiermee kan samen met de stakeholders aan een vitaal, ondernemend West-Friesland worden gewerkt. Regionale samenwerking speelt daarin een belangrijke rol. Die samenwerking tussen

gemeenten is niet alleen van belang bij het toetsen van plannen, maar ook bij het monitoren van die plannen, en bij het monitoren van de leegstand in de regio. Door zowel planvoorraad als leegstand op een continue basis te monitoren kan het evenwicht tussen vraag en aanbod in de regio ook op een continue wijze in de gaten worden gehouden.

Planvoorraad

Ten aanzien van de planvoorraad geldt dat we in deze visie als bijlage de huidige situatie hebben opgenomen (Bijlage 2). In dit overzicht zijn alle bij de gemeenten bekende plannen opgenomen. Deels betreft dit harde plannen, zowel reeds mogelijk in vastgestelde onherroepelijke bestemmingsplannen, als plannen in aanbouw, deels betreft dit ook de zachte planvoorraad.

Naast deze actieve planvoorraad is er ook nog een verzameling van zogenaamde passieve planvoorraad in de regio. Dit zijn bestemmingsplannen met locaties waar detailhandel mogelijk is, maar waar deze locaties niet met detailhandel ingevuld zijn. In logische lijn van de visie geldt dat deze locaties (als het gaat om locaties die niet behoren tot de winkelgebieden) bij de actualisatie van bestemmingsplannen als locatie voor detailhandel worden geschrapt.

Voor wat betreft de harde planvoorraad geldt dat wanneer het gaat om een onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan alleen de marktomstandigheden de uitvoering van het plan nog in de weg kunnen staan. Dit type plannen zal na verloop van tijd, na realisering, worden omgezet in winkelaanbod, zo is de verwachting. Een enkeling daarvan (Wognum-centrumplan) is reeds in aanbouw. Voor een deel van de in Bijlage 2 opgenomen planvoorraad geldt dat de ontwikkeling reeds is gerealiseerd, maar nog geen invulling heeft (gekend). Daarnaast is er een beperkt aantal vigerende plannen dat wacht op realisering. Dit zijn bijvoorbeeld de plannen in Opmeer/Spanbroek, in Hoogkarspel en die op de Stadmanlocatie in Medemblik.

De voorliggende visie legt de focus op de hoofdstructuur. Daarom zal de planvorming die nog niet is vastgelegd in een bestemmingsplan uitermate kritisch op de meerwaarde voor gemeente en regio worden beoordeeld (zie beleidskader en zie stroomschema). Alleen initiatieven die passen in de nieuwe kaders zullen richting planprocedure worden gebracht. Voorkomen moet worden dat er voor leegstand wordt gebouwd, danwel dat de realisering van het initiatief leegstand in de gewenste hoofdstructuur tot gevolg heeft. Dit betekent dat plannen die niet aansluiten op de keuzes die in deze regionale detailhandelsvisie worden gemaakt (opnieuw) worden beoordeeld aan de voorliggende visie.

De gemeenten in West-Friesland zullen periodiek (bijvoorbeeld jaarlijks) het bestand met de actuele planvoorraad actualiseren. De vertegenwoordiger van de regio in de RAC brengt dit vervolgens in bij de vergadering van de RAC, zoals ook de vertegenwoordigers van de andere regio's dat doen. De voorzitter van de RAC ziet erop toe dat dit ook daadwerkelijk gebeurt, en roept de betrokken gemeente ter verantwoording wanneer de voorraad aan plannen die niet binnen de kaders passen aanzwelt, in plaats van afneemt.

Leegstand

Ten aanzien van de leegstand geldt dat in deze visie als bijlage de huidige leegstandssituatie is opgenomen voor de winkelgebieden die tot de hoofdstructuur behoren (Bijlage 1).

De gemeenten in West-Friesland zullen het leegstandsoverzicht periodiek (bijvoorbeeld jaarlijks) actualiseren. In dit overzicht zal de actuele leegstand vergeleken worden met die van de vorige periode. De vertegenwoordiger van de regio in de RAC brengt dit vervolgens in bij de vergadering van de RAC, zoals ook de vertegenwoordigers van de andere regio's dat doen. De voorzitter van de RAC ziet erop toe dat dit ook daadwerkelijk gebeurt, en is alert op grote mutaties in de leegstand (vooral in negatieve richting). De oorzaak en consequenties hiervan worden in de vergadering besproken, met als doel daarin helderheid te krijgen en gezamenlijk maatregelen te formuleren die deze leegstand kunnen verminderen.

Bijlage 1: Hoofdstructuur West-Friesland

Overzicht hoofdstructuur West-Friesland, met functie, omvang en leegstand

Winkelgebied	Winkels	Wvo	Woonplaats	Detailhandels- leegstand (afgerond)
Recreatief centrum met regionale functie				
Centrum Hoorn	298	45.729	Hoorn	10%
Recreatief centrum met bovenlokale functie				
Centrum Enkhuizen	102	15.700	Enkhuizen	11%
Centrum Medemblik	45	6.452	Medemblik	10%
Streekverzorgend boodschappencentrum				
Centrum Bovenkarspel	66	15.833	Bovenkarspel	1%
Zwaagdijk-Oost	12	12.345	Zwaagdijk-Oost	0%
Bovenlokaal verzorgend dorpscentra				
Centrum Opmeer / Spanbroek	28	7.001	Opmeer / Spanbroek	11%
Centrum Avenhorn / De Goorn	23	6.604	Avenhorn / De Goorn	2%
Centrum Wervershoof	24	5.750	Wervershoof	1%
Centrum Obdam	24	4.061	Obdam	2%
Centrum Wognum	23	4.172	Wognum	0%
Centrum Hoogkarspel	16	3.989	Hoogkarspel	0%
Ondersteunende winkelcentra				
De Huesmolen	31	5.694	Hoorn	16%
De Kersenboogerd	26	4.598	Hoorn	1%
Grote Beer	13	3.845	Hoorn	1%
Koperwiekplein	13	3.595	Enkhuizen	9%
PDV-locaties				
Hof van Hoorn	24	32.708	Hoorn	13%
Woon- en Autostraat / Industrieweg	14	8.990	Grootebroek	27%*

Bron: Locatus Verkooppuntenverkenner, februari 2015 *Na de opnamedatum uit Locatus is het leegstaande grootschalige pand op de Bedrijfsweg 12 in Grootebroek van ca. 4.000 m² weer ingevuld. Dit pand verklaart een groot deel van de leegstand in dit gebied.

Bijlage 2: Planvoorraad

Gemeente	Woonkern	Naam locatie / Plannaam	Winkelgebied	Indicatie m ² wvo	Planfase (bestemmingsplan)	Segment
Medemblik	Medemblik	Centrum, locatie stadhuis	Centrum Medemblik	700	Studiefase	regulier
Medemblik	Medemblik	Stadman locatie	Randweg	8.000	Vigerend bestemmingsplan	PDV / regulier
Medemblik	Zwaagdijk	Zwaagdijk-oost: Mammoetlocatie	Klaverweide	3.500	Vigerend bestemmingsplan	regulier
Medemblik	Wognum	Centrumplan	Winkelcentrum de Boogerd	1.500	Vigerend bestemmingsplan	regulier
Stede Broec	Bovenkarspel	Streekhof	Streekhof (Centrum Bovenkarspel)	4.500	Studiefase	regulier
Drechterland	Hoogkarspel	Centrumplan Hoogkarspel	Centrum Hoogkarspel	700	Vigerend bestemmingsplan	regulier
Enkhuizen	Enkhuizen	Rode Paard (Opel Garage)	-	1.000	Studiefase	regulier
Opmeer	Hoogwoud	Centrum Hoogwoud	Centrum Hoogwoud	770	Ontwerp bestemmingsplan	regulier
Opmeer	Opmeer / Spanbroek	Centrum Opmeer / Spanbroek	Centrum Opmeer / Spanbroek	1.100	Vigerend bestemmingsplan & Ontwerpbestemmingsplan	regulier
Opmeer	Opmeer / Spanbroek	De Veken 4	Bedrijventerrein de Veken	11.900	Plan in Structuurvisie	PDV
Hoor	Hoor	Herstructurering stationsgebied + AH (Poort van Hoor)	Centrum Hoor / Stationsomgeving	0 - 2.000	Studiefase (structuurvisie)	regulier
Hoor	Hoor	Huesmolen revitalisering	Huesmolen	1.000	Studiefase	regulier
Hoor	Zwaag	Bangert-Oosterpolder	Buurtcentrum Bangert- Oosterpolder	3.600	Vigerend bestemmingsplan	regulier
Hoor	Hoor	Phillipsterrein		n.b.	Studiefase	regulier