

Evaluatie- en adviesmemo actualisatie Retailvisie Kop van Noord-Holland *achtergronddocumentatie*

Situatie maart 2024, Aart Jan van Duren (aartjan.vanduren@sweco.nl)

1 Huidig beleid

Regionale retailvisie Kop van Noord-Holland



Vastgesteld in 2019

Focus



Behouden bestaande structuur



Sterke centrumgebieden,
onderling scherp gepositioneerd



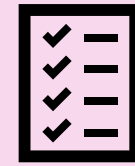
Faciliteren van dynamiek,
ondernemerschap en innovaties



Betere balans tussen vraag en
aanbod, terugdringen
plancapaciteit



Samenwerken stimuleren



Opstellen actieplannen en
monitoring

Hoe?

- Basis op orde
- Compact, compleet en comfortabel
- Kwaliteit boven kwantiteit
- Concentratie van het aanbod
- Openbare ruimte gericht op beleving consument
- Samenwerken als speerpunt

Regionale structuur

Regionale centrumgebieden; boodschappen en recreatief winkelen

- Den Helder
- Schagen
- Den Burg

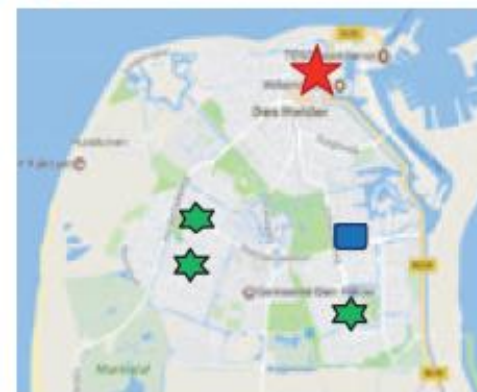
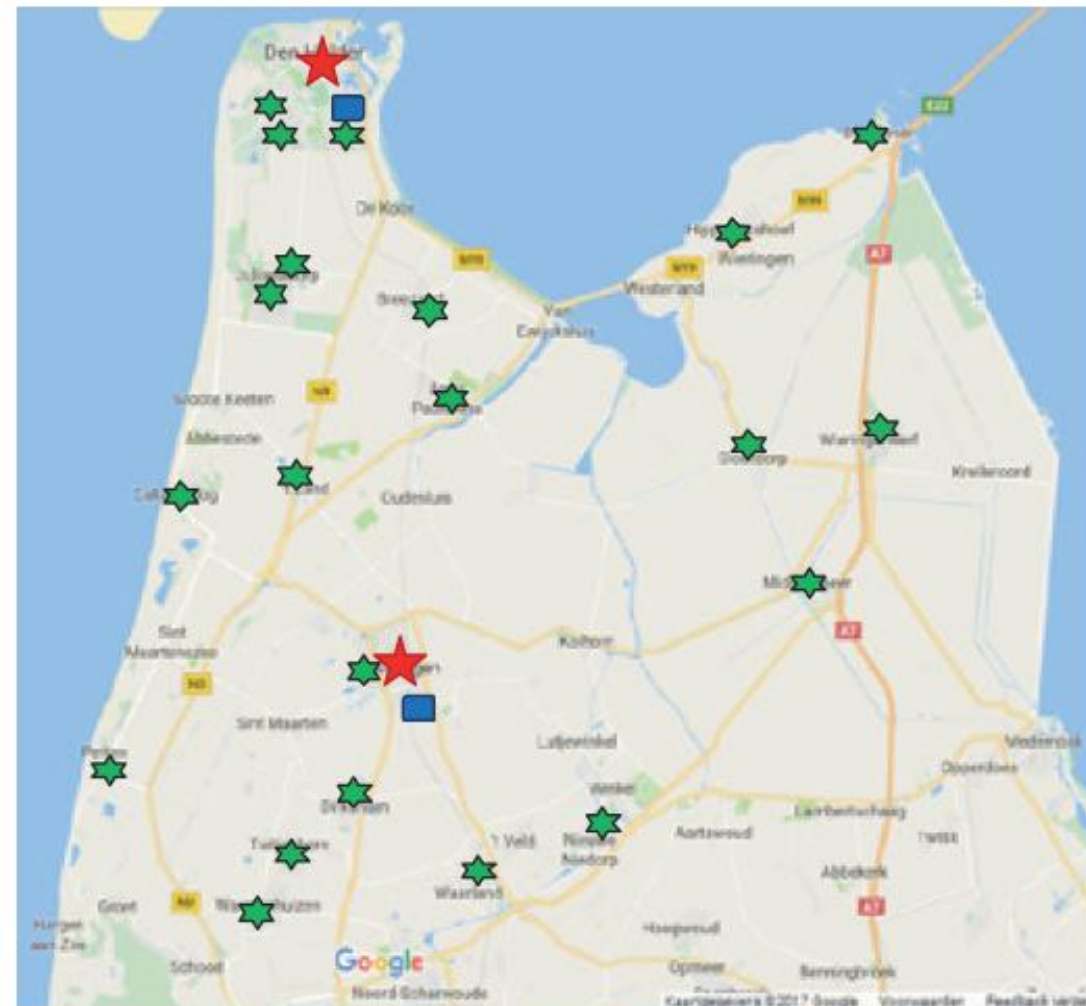
Lokale centrumgebieden; dagelijkse aankopen

- Dorpscentra
- Buurt- en wijkcentra Den Helder & Schagen

Clusters grootschalige volumineuze detailhandel

- Ravelijn
- Witte Paal

Geen nieuwe gebieden, bestaand = toekomstig



Legenda

- Regionaal centrum
- Lokaal centrum
- Grootschalig cluster

Toetsingskader

Primaat bij gemeente

Regionale toetsing alleen als het niet in de regionale visie past, binnen RAC-NHN

- Positieve grondhouding als binnen de contour van het centrumgebied
- Volumineuze detailhandel binnen grootschalige clusters:
 - Branchevreemd alleen ondergeschikt (10%, max. 100 m² wvo)
 - Ondersteunende leisure en horeca
- Internethandel in centrumgebieden, kantoor en DC van internethandel ook elders
- Ondergeschikte en ondersteunende detailhandel begrensd
- *Theetuinen, casuïstiek behandelen*

Regionale afstemming in RAC-NHN conform richtlijnen provincie (> 1.500 m²)

Regionaal overleg bij < 1.500 m², niet passend in de regionale visie

2 Wat ligt er lokaal?

Gemeentelijk beleid

Den Helder

Koersdocument retail (2023)

- Concentreren detailhandel in winkelgebieden
- Concentratie centrumvoorzieningen in winkelgebieden

Beleidslijn supermarkten (2023)

- Supermarkten concentreren in winkelgebieden
- Versterken waar nodig
- Beperken van nieuwvestigingsmogelijkheden

Horecavisie (2024)

- Concentratie horeca op aangewezen locaties
- Nieuwe solitaire vestiging niet ondersteund
- Focus op Binnenstad, Willemsoord en centrum Julianadorp

Hollands Kroon

Geen vigerend retailbeleid, regionale visie leidend

- Strabo-onderzoeken

Gemeentelijk beleid

Texel

Voorzieningenstructuur 2025 (2016)

- Verhogen van de verblijfsduur en verblijfskwaliteit in alle kernen
- Basis op orde brengen
- Compacte, complete en comfortabele winkelgebieden
- Concentratie van de centrumgebieden
- Supermarkten in of aan de rand van de centra
- Bedrijventerrein bieden enkel ruimte aan grootschalige detailhandel en webwinkels
- Profileren van de verschillende winkelgebieden op het eiland
- 'Texel als onderneming' > samenwerken met belanghebbenden in winkelgebieden

Schagen

Geen vigerend retailbeleid, regionale visie leidend

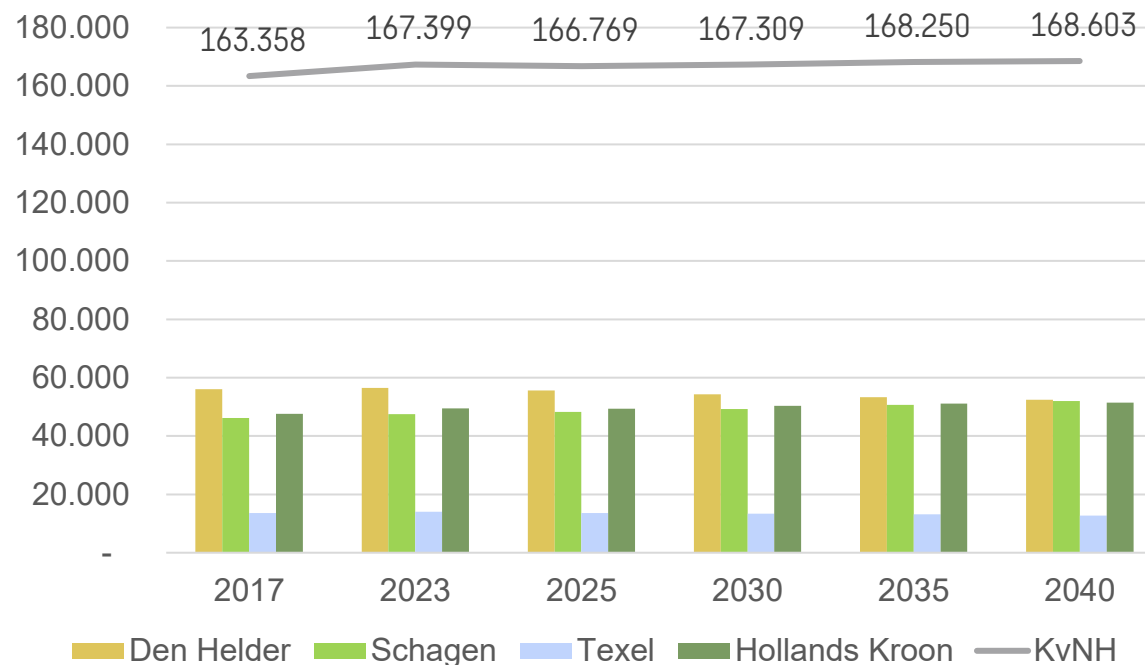
Omgevingsvisie Schagen

Ontwikkelvisie 2020 stad Schagen

3 Wat verandert er?

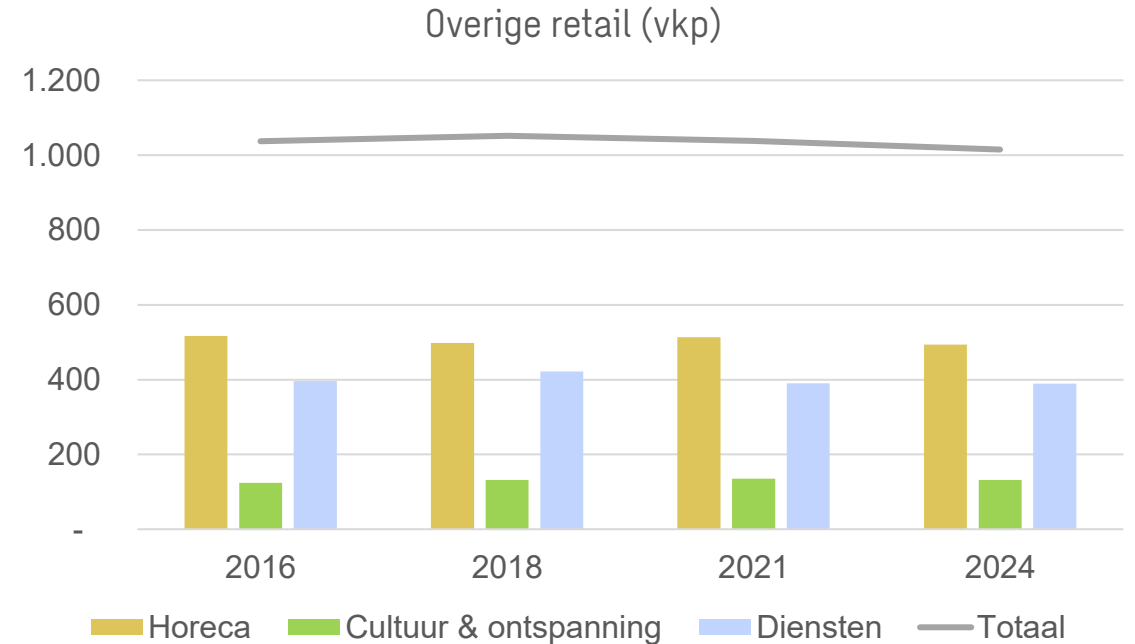
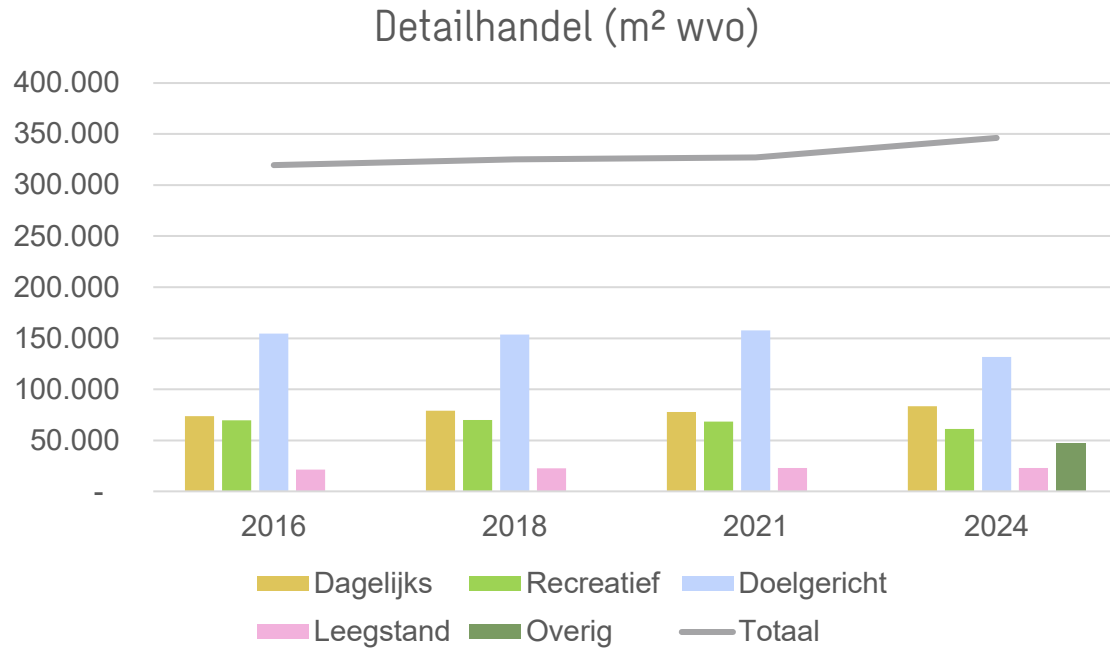
Demografie

- Groei bevolking 2017-2023 (2,5%)
- Toename aandeel 65-plussers
- Verschil inkomen met landelijk toegenomen (2017 -2,9%; 2023 -5,6%)
- Toekomst: zeer beperkte bevolkingsgroei
- Veronderstelde afname inwoneraantal Den Helder



	Inw.	0-15	15-25	25-45	45-65	65+	Gem. hh.	Ink.
KvNH 2017	163.358	15%	11%	21%	30%	21%	2,2	€ 28.900
KvNH 2023	167.399	14%	11%	22%	28%	24%	2,2	€ 29.100

Aanbod



- Vooral na 2021 toename aanbod (dagelijks & categorie overige detailhandel)
- Toename dagelijks aanbod (+13%)
- Leegstand sinds 2021 stabiel

- Beperkte mutaties



Betere balans tussen vraag en aanbod

Toename dagelijks en niet-dagelijks aanbod

Aanbod in winkelgebieden

- Grootste aanbod in Centrum Schagen
- Centrum Den Helder kampt met leegstand
- In kleinere centra dagelijkse detailhandel dominant
- Ravelijn en Witte Paal doelgerichte aankoopcentra
- Slootdorp, Waarland en Woonplaza niet langer als cluster herkend

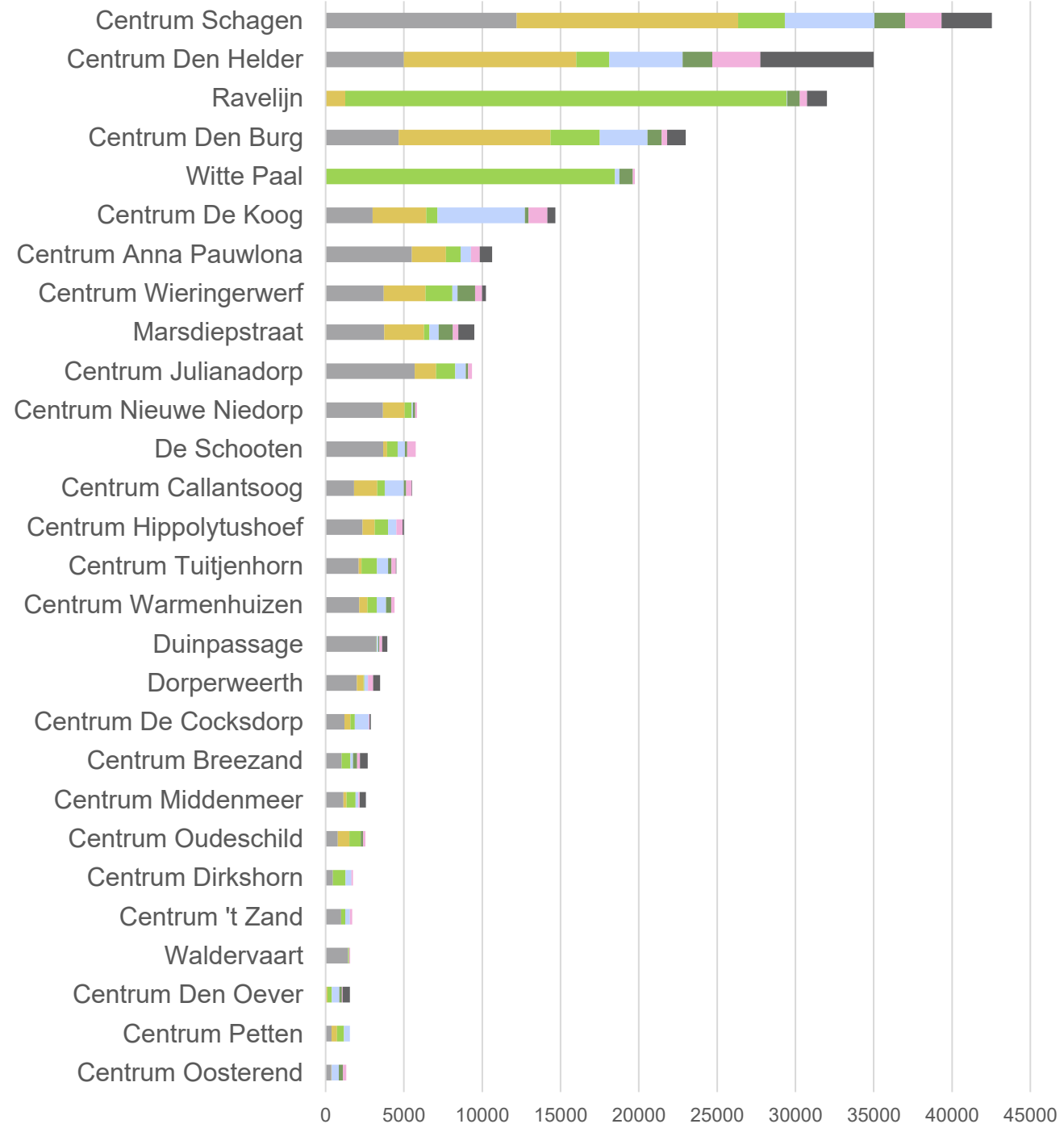


**Behouden bestaande
structuur, kwaliteit
boven kwantiteit**

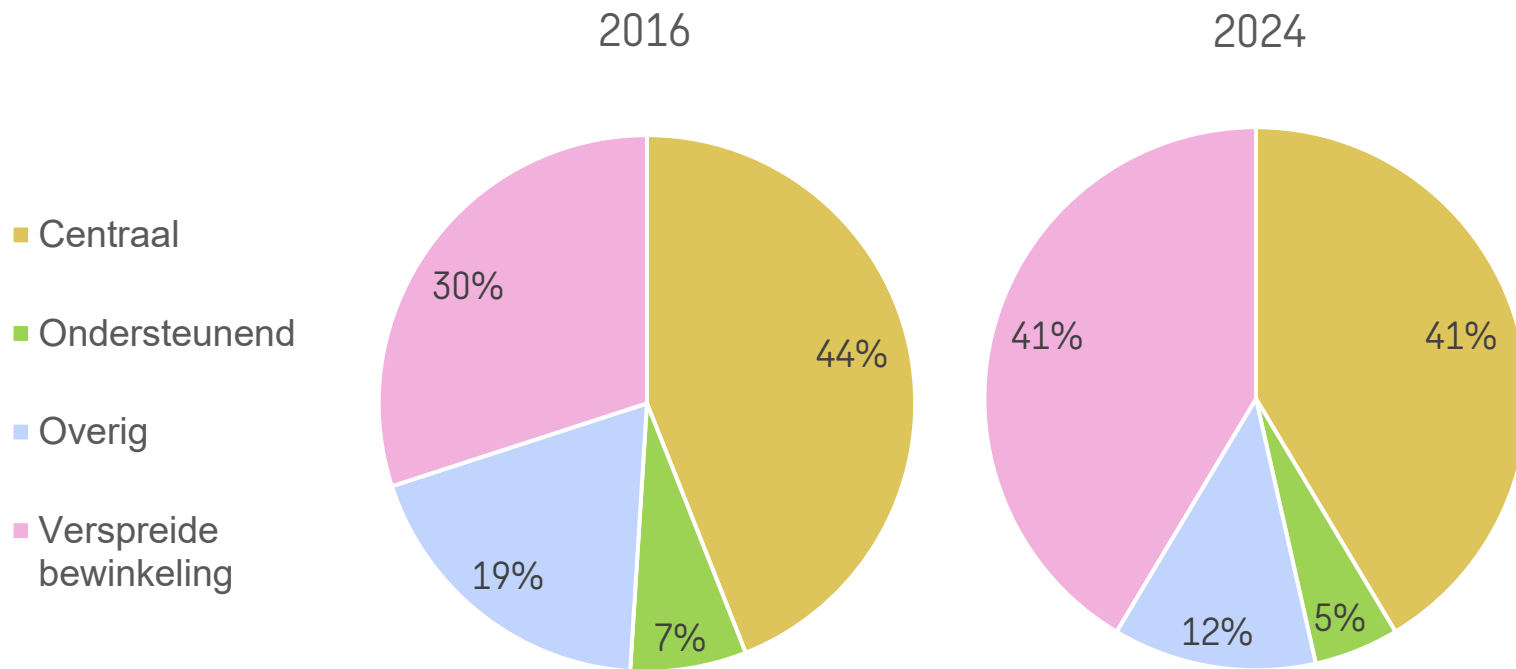
Leegstand blijft aandachtspunt

Kleine kernenproblematiek

Gewenste sanering Woonplaza



Aanbod naar type winkelgebied



- Groot aandeel centrale winkelgebieden
- Beperkt aandeel ondersteunend
- Groot aandeel verspreide bewinkeling, toegenomen sinds 2016



Sterke en attractieve centrumgebieden

Bijna 60% van het aanbod in clusters

Aandachtspunt: aandeel verspreide bewinkeling neemt toe

Waardering (grootste centra per gemeente tezamen)

	Gemiddelde	
	2021	2016
Totaaloordeel	7,6	7,8
Winkelaanbod	7,4	7,7
Sfeer en uitstraling	7,3	7,5
Veiligheid	7,7	7,9
Netheid	7,5	7,8
Aanwezigheid groen	6,5	-
Faciliteiten	5,4	6,6
Parkeren auto	7,3	7,5
Stalling fietsen	7,4	7,8
Bereikbaar auto	7,6	7,9
Bereikbaarheid fiets	8,5	8,5
Bereikbaar OV	6,3	6,2
Horeca	7,4	7,5

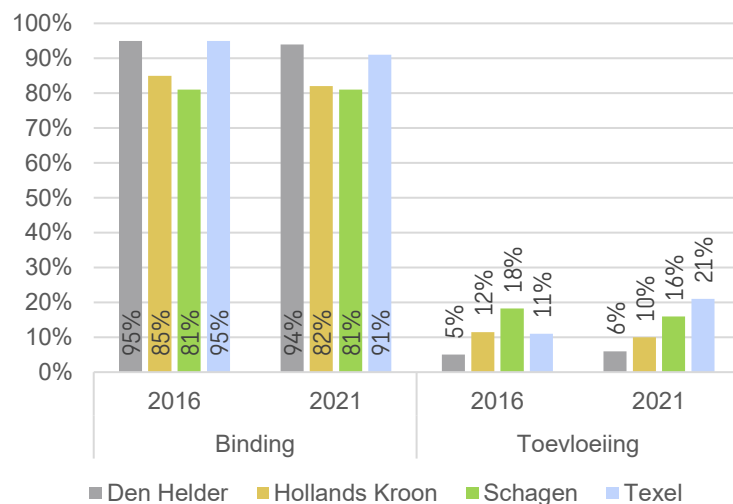
- Totaaloordeel zowel in 2016 als 2021 hoger dan gemiddelde voor alle criteria
- Betekent dat groen gekleurde criteria zwaarder wegen in oordeel consument, daarvan in 2021 meer dan in 2016
- Beperkte afname totaaloordeel tussen 2016 en 2021

Waardering

	Centrum Den Helder		Centrum Schagen		Centrum Anna Paulowna		Centrum Den Burg	
	2021	2016	2021	2016	2021	2016	2021	2016
Totaaloordeel	6,9	7,3	7,7	8	7,9	8	7,8	7,9
Winkelaanbod	6,2	6,8	7,6	8	7,9	8	7,9	7,9
Sfeer en uitstraling	6,5	6,6	7,5	8	7,5	7,6	7,8	7,7
Veiligheid	6,9	7,2	7,7	8,1	8,1	7,9	8,2	8,3
Netheid	6,8	7,2	7,5	8	7,8	7,9	7,8	7,9
Aanwezigheid groen	5,8	-	6,4	-	7	-	6,6	-
Faciliteiten	4,9	6,7	5,9	7,7	4,9	5,2	5,9	6,8
Parkeren auto	7,1	7,2	7,4	8	8	8,1	6,6	6,6
Stalling fietsen	7	7,5	7,6	7,9	7,9	8,1	7,2	7,7
Bereikbaar auto	7,3	7,5	7,5	8,1	8,5	8,6	7,1	7,2
Bereikbaarheid fiets	8,4	8,4	8,5	8,4	8,5	8,6	8,4	8,6
Bereikbaar OV	7,6	7,4	6,7	6,6	5,4	4,9	5,5	5,8
Horeca	7,3	7,3	8,4	8,4	5,9	6,2	8	8,2

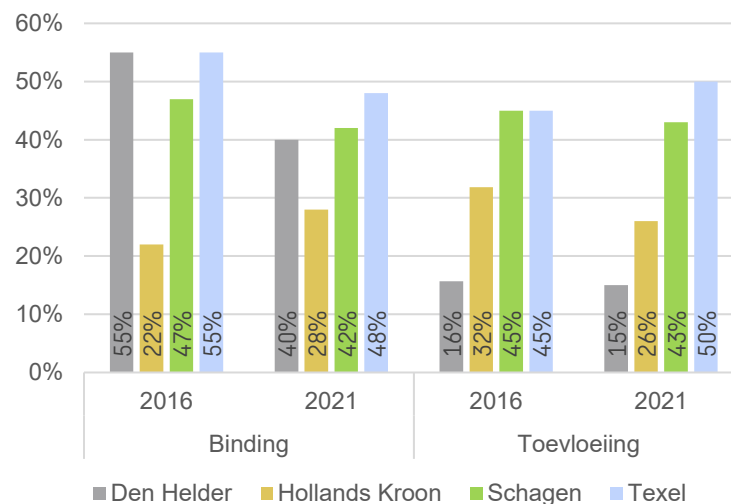
Koopstromen

Koopstromen **dagelijkse** detailhandel



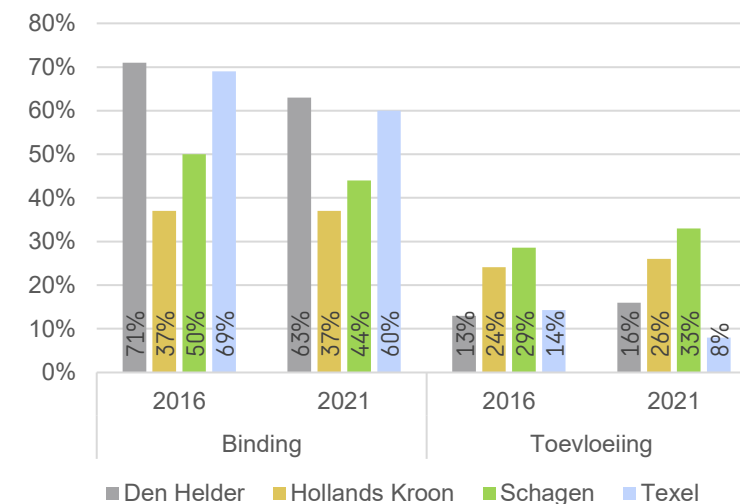
- Binding dagelijks onder druk
- Toevloeiing Texel fors toegenomen

Koopstromen **recreatieve** detailhandel



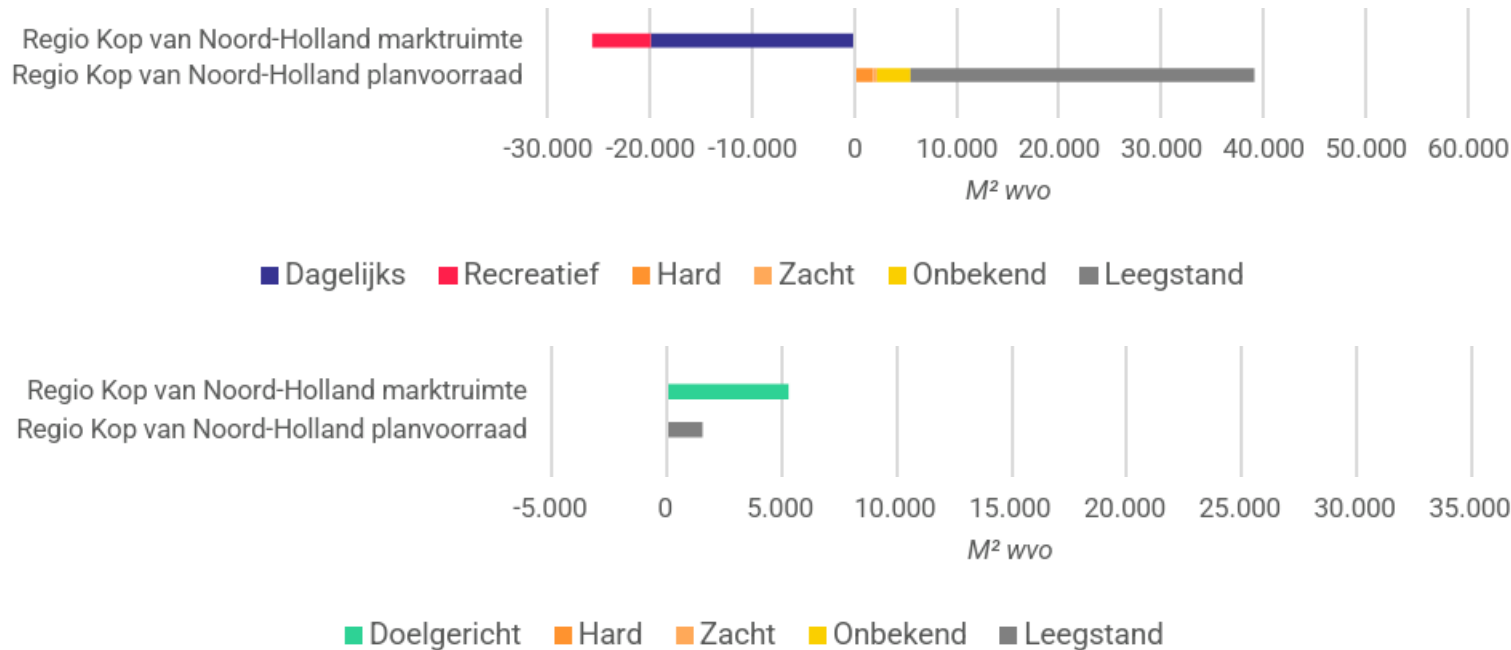
- Binding Den Helder fors afgenomen, ook afname Schagen en Texel. Toename Hollands Kroon
- Toevloeiing Hollands Kroon afgenomen, Texel ziet toename

Koopstromen **doelgerichte** detailhandel



- Binding kent overal afname (behalve Hollands Kroon)
- Toevloeiing Texel fors afgenomen

Confrontatie vraag en aanbod



Marktruimtestudie Noord-Holland

- Overschot detailhandelsmeters
- Leegstand groter dan bestaand overschot
- Disbalans vraag en aanbod vooral in dagelijkse detailhandel
- Doelgericht aanbod meer in balans



Betere balans tussen vraag en aanbod

Voor in reguliere detailhandel (dagelijks en recreatief) is balans nog niet bereikt.