

DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS



Adviseurs voor Ruimte en Strategie



Broek op Langedijk

**DPO Winkelcentrum
Broekerveiling**



DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS



Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Broek op Langedijk

Opdrachtgever: Gemeente Langedijk

Projectnummer: 833.0309

Datum: 9 juni 2009

DPO Winkelcentrum Broekerveiling

DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS

Voorstadslaan 254

6542 TG Nijmegen

T 024 - 379 20 83

F 024 - 378 06 53

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Huidige situatie	2
2.1	Ligging en kenmerken	2
2.2	Winkelstructuur Langedijk e.o.	2
2.3	Klantenherkomstonderzoek	5
3	Toekomstige situatie	8
3.1	Ontwikkelingen	8
3.2	Distributieve analyse	9
4	Conclusie	12
Bijlage 1	Branche-indeling detailhandel	13
Bijlage 2	Distributieve mogelijkheden	13
Bijlage 3	Begrippenlijst	16



Winkelcentrum Broekerveiling in Broek op Langedijk



Winkelcentrum Broekerveiling gaat uitbreiden



Wat is de haalbare omvang van het winkelcentrum?

1 Inleiding

Aanleiding

Winkelcentrum Broekerveiling in Broek op Langedijk is het belangrijkste winkelgebied van de gemeente Langedijk. Voor het gebied rond het winkelcentrum is een masterplan opgesteld. Hierin wordt ingezet op uitbreiding van het winkelcentrum, de bouw van woningen en aanpassing van de infrastructuur. Voor de verdere planuitwerking en het doorlopen van planologische procedures is het gewenst inzicht te krijgen in de haalbare omvang van het winkelcentrum, waarbij rekening wordt gehouden met de positie van Langedijk in de regionale winkelstructuur (o.a. binnenstad Alkmaar, Overstad, Middenwaard). Distributie-planologisch onderzoek (DPO) kan gebruikt worden voor de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan.

Vraagstelling

Doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen in de uitbreidingspotenties voor Winkelcentrum Broekerveiling. Ten behoeve van het DPO beantwoorden wij de volgende vragen:

1. Hoe ziet de huidige winkelstructuur van Broek op Langedijk en omgeving eruit?
2. Welke relevante ontwikkelingen doen zich voor in de vraag- en aanbodstructuur?
3. Welke uitbreidingspotenties heeft Winkelcentrum Broekerveiling?

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van het winkelaanbod in de gemeente Langedijk en omgeving (Alkmaar en Heerhugowaard). De resultaten en conclusies van het gehouden klantenherkomstonderzoek zijn te lezen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 worden de relevante ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde weergegeven en is een indicatieve berekening gemaakt van de distributieve uitbreidingsmogelijkheden voor Winkelcentrum Broekerveiling. Aan de hand van een vergelijking met referentiecentra wordt indicatief een verdeling voor de uitbreidingsmeters voorgesteld. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 onze conclusie gepresenteerd over de uitbreidingspotenties voor Winkelcentrum Broekerveiling.

2 Huidige situatie

2.1 Ligging en kenmerken

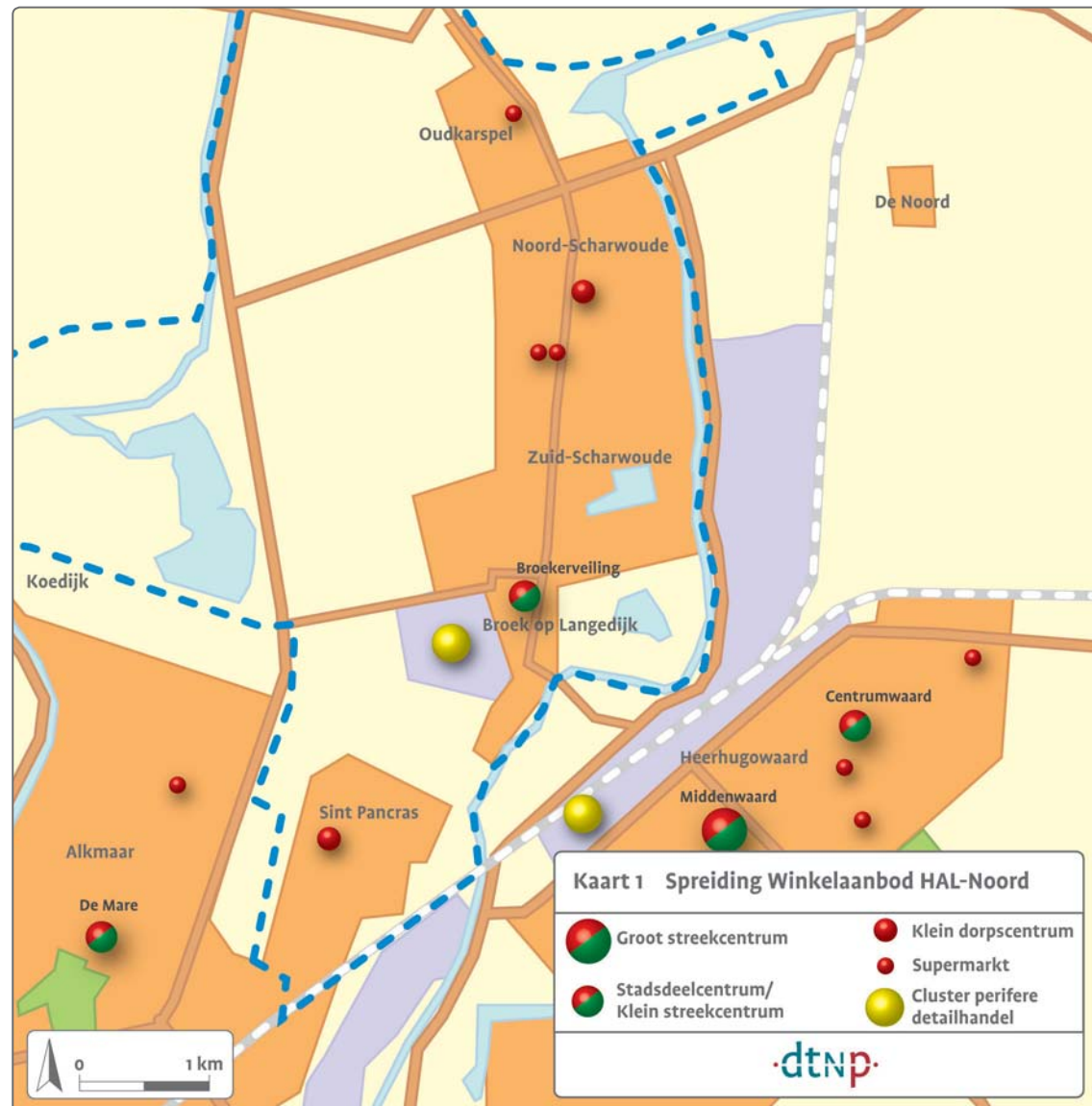
De gemeente Langedijk ligt in Noord-Holland, ten noorden van Alkmaar en Heerhugowaard. Langedijk heeft ± 27.000 inwoners* verdeeld over de kernen Zuid-Scharwoude, Noord-Scharwoude, Sint Pancras, Broek op Langedijk, Oudkarspel en een gedeelte van de kern Koedijk. Winkelcentrum Broekerveiling ligt in Broek op Langedijk.

2.2 Winkelstructuur Langedijk e.o.

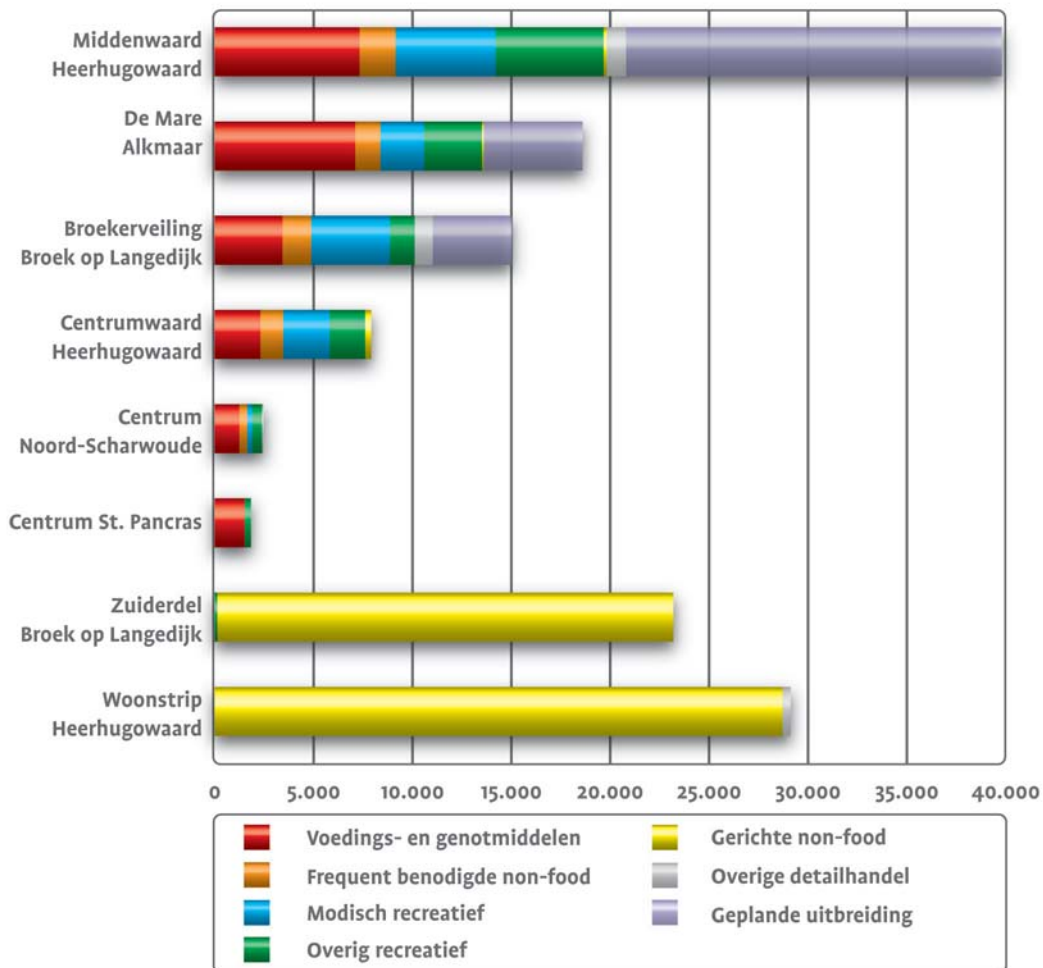
Winkelaanbod in HAL-regio

Langedijk vormt samen met Alkmaar en Heerhugowaard een stedelijk gebied (HAL-regio). De binnenstad van Alkmaar is veruit het grootste en sterkste recreatieve winkelgebied in de HAL-regio en heeft een regionale verzorgingsfunctie. Grenzend aan de Alkmaarse binnenstad ligt Overstad, met grootchalig aanbod in het thema wonen en doelgerichte artikelen, als multimedia en sport.

* www.langedijk.incijfers.nl: inw. per 01-03-2009



Figuur 1 Winkelaanbod in winkelgebieden in Langedijk, Heerhugowaard en Alkmaar-Noord (in m² wvo, inclusief uitbreidingsplannen)



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

In het noordelijk deel van dit stedelijk gebied is een diversiteit aan winkelgebieden aanwezig (kaart 1). Het planmatig ontwikkelde Middenwaard in Heerhugowaard is met ruim 20.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) het grootste winkelgebied in de directe omgeving van Langedijk (figuur 1). Naast een uitgebreid boodschappenaanbod (met twee service-supermarkten en een discountsupermarkt) is er in Middenwaard ruim 10.000 m² wvo aan recreatief winkelaanbod aanwezig met WE, C&A, Sport 2000 en Hema als belangrijke publiekstrekkers. Stadsdeelcentrum De Mare in Alkmaar-Noord heeft een vergelijkbaar boodschappenaanbod, maar een klein recreatief aanbod in vergelijking met Middenwaard. Belangrijke trekkers in De Mare zijn drie servicesupermarkten, een discountsupermarkt, C&A en Hema. De Mare en Middenwaard hebben naar verwachting een (beperkt) bovenlokale verzorgingsfunctie, waardoor winkels in deze winkelgebieden ook bestedingen uit omliggende wijken en kernen ontvangen. Beide winkelgebieden breiden uit (zie ook paragraaf 3.1). Het winkelaanbod in Centrumwaard (Heerhugowaard) heeft een omvang van ± 8.000 m² wvo. Dit winkelgebied heeft naar verwachting een verzorgingsfunctie

voor de inwoners van Heerhugowaard. Naast deze reguliere winkelgebieden zijn er nog twee clusters aanwezig met perifere detailhandel (voornamelijk bouwmarkten en meubelzaken). In bijlage 1 is een toelichting op de gehanteerde branche-indeling opgenomen.

Winkelaanbod in Langedijk

Het totale winkelaanbod in de gemeente Langedijk heeft een omvang van ± 60.000 m² wvo. De verschillende kernen van de gemeente zijn met elkaar verknoopt, waardoor de gehele gemeente als één grote kern beschouwd kan worden. Het winkelaanbod in Langedijk is groter dan gemiddeld in kernen van ± 27.000 inwoners (figuur 2). Dit komt vooral door het bovengemiddeld grote aanbod in gerichte non-food (Zuiderdel). Het dagelijkse aanbod (boodschappenwinkels) heeft een gemiddelde omvang. Het recreatieve winkelaanbod blijft achter bij het gemiddelde. In de dorpscentra van Noord-Scharwoude en Sint Pancras zijn een supermarkt en andere winkels geclusterd gevestigd (figuur 1). In Oudkarspel en Zuid-Scharwoude is geen winkelgebied aanwezig. Wel zijn ook in deze kernen supermarkten gevestigd.

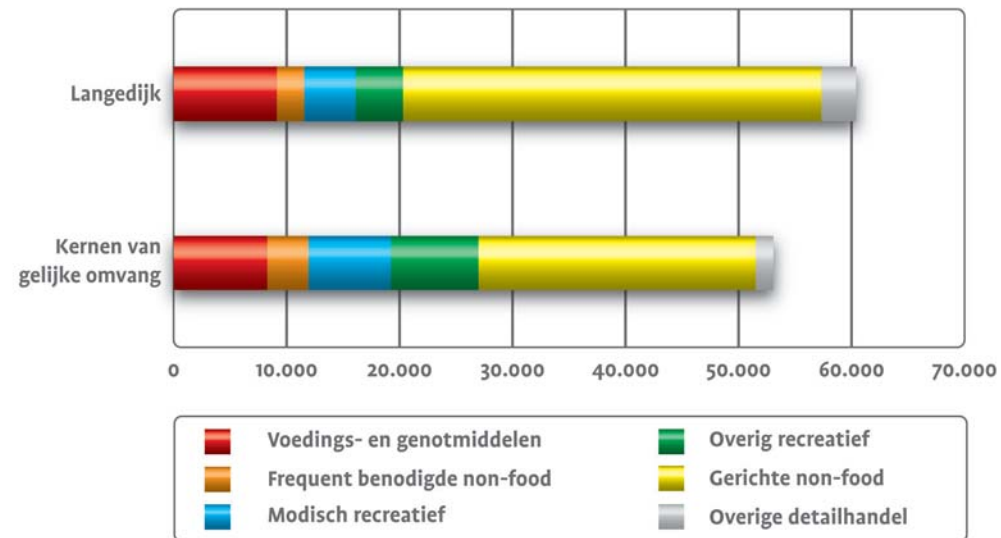


Noord-Scharwoude: dorpscentrum met winkels



Sint Pancras: klein winkelgebied bij supermarkt

Figuur 2 Winkelaanbod in Langedijk en in kernen van gelijke omvang (in m² wvo)



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

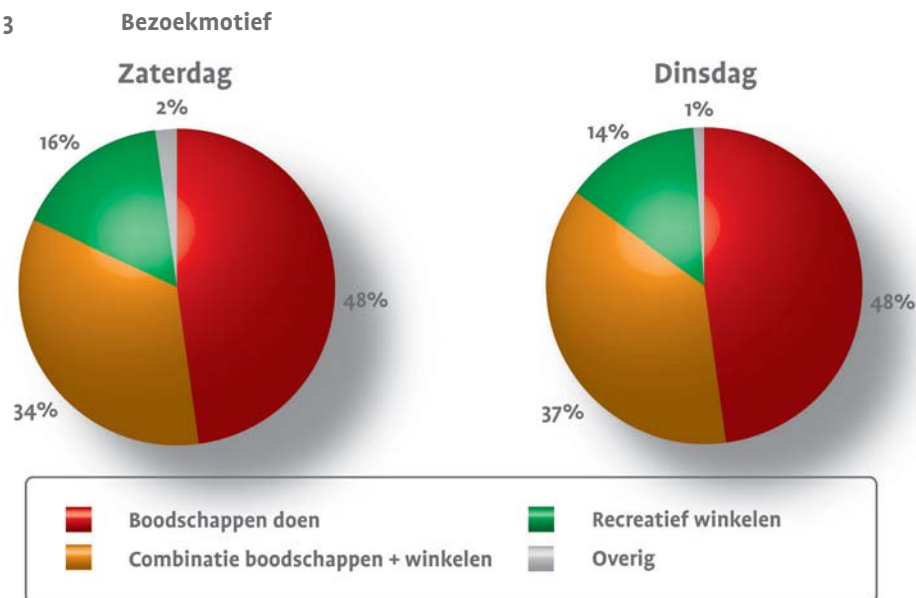


Boodschappen doen belangrijkste bezoeks-motief



Helft van de bezoekers bezoekt recreatief aanbod

Figuur 3



Winkelaanbod Broekerveiling

Het huidige winkelaanbod in Winkelcentrum Broekerveiling heeft een omvang van $\pm 11.500 \text{ m}^2$ vwo. De belangrijkste trekkers in het boodschappenaanbod zijn de supermarkten Vomar ($\pm 2.000 \text{ m}^2$) en Deen ($\pm 1.500 \text{ m}^2$ vwo). Nagenoeg het volledige modische aanbod (kleding en schoenen) van de gemeente is in Winkelcentrum Broekerveiling gevestigd. Het overig recreatieve aanbod is qua omvang beperkt en bestaat onder andere uit warenhuis Hema ($\pm 440 \text{ m}^2$ vwo).

2.3 Klantenherkomstonderzoek

Op zaterdag 9 mei en op dinsdag 12 mei 2009 is representatief klantenherkomstonderzoek uitgevoerd in Winkelcentrum Broekerveiling. In totaal is aan ruim 400 bezoekers in het winkelcentrum gevraagd naar bezoekdoel, -frequentie, vervoermiddel en woonplaats.

Bezoekmotief

Op zowel zaterdag als dinsdag komt ongeveer de helft van de ondervraagde bezoekers naar Winkelcentrum Broekerveiling om alleen boodschappen te doen (supermarkt, drogist en/of versspecialzaak). Ruim $\frac{1}{3}$ van de

respondenten combineert het bezoek aan boodschappenwinkels met andere winkels. Dit betekent dat ruim 80% van de respondenten naar Winkelcentrum Broekerveiling komt om boodschappen te doen (deels in combinatie met andere winkels). Enkel recreatief winkelen vindt ook plaats, zij het op beperkte schaal.

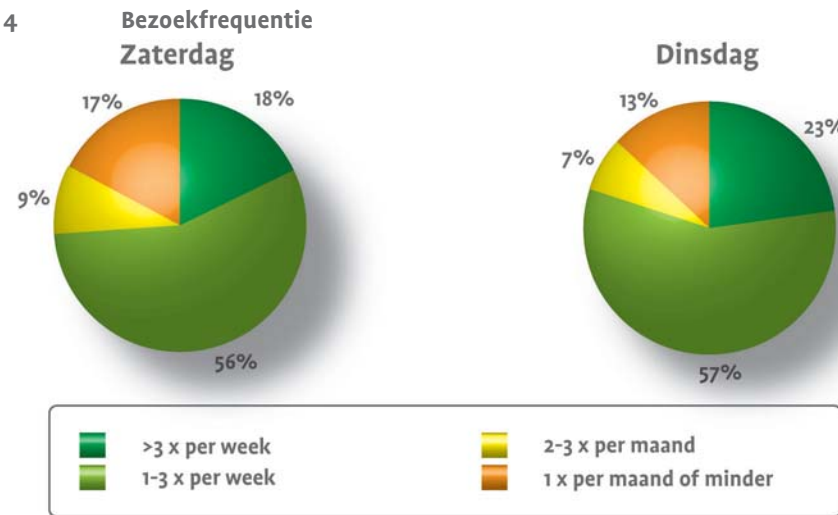
Bezoekfrequentie

Uit het klantenherkomstonderzoek komt naar voren dat ± 75% van de respondenten Winkelcentrum Broekerveiling tenminste 1 keer in de week bezoekt. Dit beeld sluit aan bij het leidende bezoekdoel voor Winkelcentrum Broekerveiling: boodschappen doen.

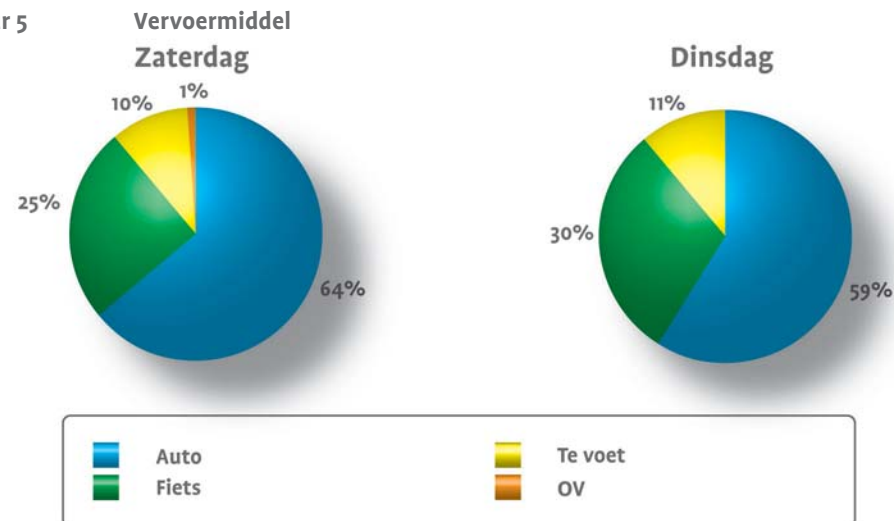
Vervoermiddel

Winkelcentrum Broekerveiling is een autogericht en autovriendelijk winkelcentrum. Er is een ruime parkeercapaciteit en er kan gratis geparkeerd worden. Gemiddeld komt bijna 2/3 deel van de respondenten met de auto. Gelet op de decentrale ligging van Winkelcentrum Broekerveiling en de afstand tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing is het grote aandeel autobezoekers te verklaren. Dit verklaart tegelijkertijd waarom het aandeel respondenten dat te voet komt beperkt is.

Figuur 4



Figuur 5



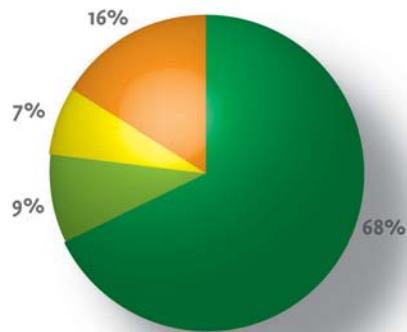


Veel bezoekers uit Langedijk komen met de fiets

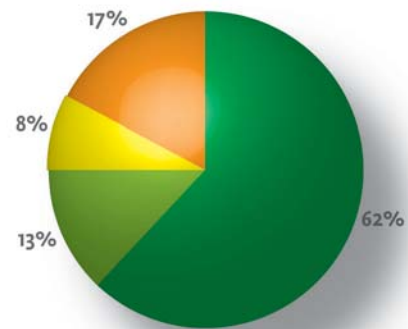


Eenderde van de bezoekers komt niet uit Langedijk

Figuur 6 Herkomst bezoekers
Zaterdag



Dinsdag



Herkomst bezoekers

Uit het klantenherkomstonderzoek blijkt dat naarmate consumenten verder weg wonen, de oriëntatie van deze consumenten op Winkelcentrum Broekerveiling (snel) afneemt. De Broekerveiling heeft vooral een functie voor inwoners van de gemeente Langedijk. De binding aan Winkelcentrum Broekerveiling verschilt per Langedijkse kern. De binding van inwoners van Broek op Langedijk is hoger dan van de andere kernen (tabel 1).

Tabel 1 Aandeel inwoners Langedijk vs. aandeel bezoekers Broekerveiling per kern

Broek op Langedijk	18%	41%
Zuid-Scharwoude	25%	28%
Noord-Scharwoude	18%	15%
Oudkarspel	14%	9%
Sint Pancras	25%	7%

Een aanzienlijk deel van de bezoekers aan Winkelcentrum Broekerveiling komt van buiten de gemeente. Ruim 30% van de respondenten uit het klantenherkomstonderzoek komt van buiten de gemeente Langedijk, onder andere uit Alkmaar(-Noord) en Heerhugowaard.

3 Toekomstige situatie

3.1 Ontwikkelingen

Ontwikkelingen vraagzijde

De gemeente Langedijk heeft ± 27.000 inwoners. De komende jaren zal het inwonertal toenemen. Binnen Langedijk zijn enkele woningbouwlocaties die rond 2020 tot een aanzienlijke stijging van de woningvoorraad moeten leiden (o.a. Westerdel, Veilingterrein en Broekerveiling). Op basis van het gemeentelijke en regionale woningbouwprogramma en de bevolkingsprognose gaan we voor Langedijk uit van ± 29.000 inwoners in 2020*. Het woningbouwprogramma kan naar boven bijgesteld worden, waardoor ook het toekomstig inwonertal nog kan wijzigen.

Ontwikkelingen aanbodzijde

Voor Winkelcentrum Broekerveiling bestaan concrete uitbreidingsplannen**. Naast

* Gemeente Langedijk (2006), Woonvisie 2005-2020, Samenwerkingsregio Noord Kennemerland (2006), Regionale woonvisie 2005-2015, ABF Research (2008), Primos prognose 2007

** Gemeente Langedijk (2008), Masterplan winkelcentrum Broekerveiling

woningen en meer parkeerplaatsen wordt in het masterplan voor het terrein Broekerveiling uitgegaan van een uitbreiding van het winkelcentrum van ± 4.000 m² vwo aan de westzijde (excl. horeca en dienstverlening). In het plan is een nieuwe interne winkelroute opgenomen die aan de noord- en zuidzijde aansluit op de bestaande winkelroute zodat een circuit ontstaat. Aan de noordzijde wordt een nieuwe centrale entreehal gerealiseerd, waar de winkelroutes samenkomen en een stijgpunt naar de verdiepingen komt. Te slopen winkelruimten worden gecompenseerd. In het masterplan is aan de pleinzijde een plint van 1.200 m² gereserveerd voor horeca en maatschappelijke en/of publiekgeoriënteerde functies (semi-commerciële ruimtes).

Op dit moment wordt in Heerhugowaard het winkelcentrum Middenwaard uitgebreid*. Het Albert Heijnblok is inmiddels geopend. Het Stadsterrasblok moet in 2010 opgeleverd worden, met daarin trekkers als Esprit en H&M. Het winkelaanbod in winkelcentrum Middenwaard wordt met ± 19.000 m² vwo uitgebreid en wil zich als een recreatief

* www.heerhugowaard.nl



Masterplan voor winkelcentrum Broekerveiling



Winkelaanbod in Middenwaard neemt flink toe



Op het Veilingterrein komt supermarkt C1000

winkelcentrum gaan presenteren. Onlangs is hier betaald parkeren ingevoerd. Ook stadsdeelcentrum De Mare in Alkmaar wordt uitgebreid. Aan de westzijde van het Europaplein wordt ruim 5.000 m² aan winkeloppervlak toegevoegd*.

Daarnaast doet zich een aantal kleine winkelontwikkelingen voor in de gemeente Langedijk. Op het Veilingterrein in Noord-Scharwoude zal op korte termijn een C1000 van ± 1.250 m² wvo openen. De huidige Aldi (± 650 m² wvo) heeft concrete uitbreidingsplannen. Aan de Boomgaard, nabij supermarkten Aldi en Deen in Zuid-Scharwoude, wordt ± 1.000 m² detailhandel toegevoegd.

3.2 Distributieve analyse

Haalbaar winkelaanbod Broekerveiling

Het aanbod in de branche voedings- en genotmiddelen (VGM) in Winkelcentrum Broekerveiling heeft een omvang van ± 3.750 m² wvo. Rekening houdend met het aanbod in dit winkelcentrum en in de directe omgeving is een binding vanuit de gemeente van 45 à 50%

* www.alkmaar.nl

haalbaar. Toevloeiing van koopkracht komt met name uit Heerhugowaard en Alkmaar-Noord en in mindere mate uit andere omliggende gemeenten (o.a. Harenkarspel). Op basis van deze indicatieve berekening is uitbreiding van het aanbod in VGM mogelijk.

Tabel 2 Haalbaar aanbod in VGM (2020)*

Inwoners Langedijk	29.000
Omzet/inwoner	€ 1.884
Koopkrachtbinding	45 à 50%
Koopkrachttoevloeiing	25 à 30%
Totale potentiële omzet mln	€ 32,8 à 39
Omzet/m ² (gemiddeld)	€ 6.760
Potentieel aanbod m ² wvo	4.850 à 5.750
Aanwezig aanbod m ² wvo	± 3.750
Uitbreiding aanbod m ² wvo	1.100 à 2.000

Distributieve ruimte DOG

De winkels in duurzame en overige goederen, exclusief woninginrichting en doe-het-zelf (DOG) in Winkelcentrum Broekerveiling hebben een omvang van ± 7.600 m² wvo. Wanneer het zwaartepunt van het aanbod in frequente non-food en het recreatieve winkelaanbod in Winkelcentrum Broeker-

* Alle bedragen zijn exclusief BTW

veiling blijft liggen, achten wij een binding van 35 à 40% haalbaar uit het primaire verzorgingsgebied (Langedijk). Doordat er grotere winkelgebieden op korte afstand liggen (binnenstad Alkmaar en het uit te breiden Middenwaard) is een hogere koopkrachtbinding niet reëel.

Tabel 3 Haalbaar aanbod in DOG (2020)

Inwoners Langedijk	29.000
Omzet/inwoner	€ 2.259
Koopkrachtbinding	35 à 40%
Koopkrachttoevloeiing	25 à 30%
Totale potentiële omzet mln	€ 30,6 à 37,4
Omzet/m ² (gemiddeld)	€ 3.320
Potentieel aanbod m ² wvo	9.200 à 11.300
Aanwezig aanbod m ² wvo	± 7.600
Uitbreiding aanbod m ² wvo	1.600 à 3.700

Uit het klantenherkomstonderzoek is gebleken dat ruim 30% van de bezoekers aan Winkelcentrum Broekerveiling van buiten Langedijk komt. Ook inwoners uit Heerhugowaard, Alkmaar-Noord, Harenkarspel, Bergen en andere omliggende gemeenten bezoeken Winkelcentrum Broekerveiling. Wanneer het winkelcentrum uitgebreid en versterkt wordt, achten wij, in relatie tot de uitbreidingen van

Middenwaard en De Mare, 25 à 30% koopkrachttoevloeiing in winkels in duurzame en overige goederen in de toekomst haalbaar en wordt eenzelfde claim op bestedingen uit de regio gedaan als nu het geval is. In bijlage 2 zijn de meer uitgebreide rekensom en achterliggende rekenmethode nader uitgelegd.

Winkelaanbod in referentiecentra

Winkelcentrum Broekerveiling is een overdekt winkelcentrum dat beschouwd kan worden als het hoofdwinkelcentrum van Langedijk, maar tegelijkertijd vergeleken kan worden met een klein planmatig stadsdeelcentrum in een verstedelijkt gebied (HAL-regio). Het winkelaanbod in Winkelcentrum Broekerveiling wordt daarom vergeleken met beide typen winkelcentra. Leiderdorp en de stadsdelen Alkmaar-Noord en Den Bosch-West hebben alledrie tussen de 20.000 en 30.000 inwoners en waar de winkelgebieden functioneren als subcentrum in een stedelijk gebied.

Boodschappenwinkels zijn in centra als Winkelcentrum Broekerveiling het belangrijkste bezoeksdoel (figuur 3), waarbij supermarkten de belangrijkste publieks-

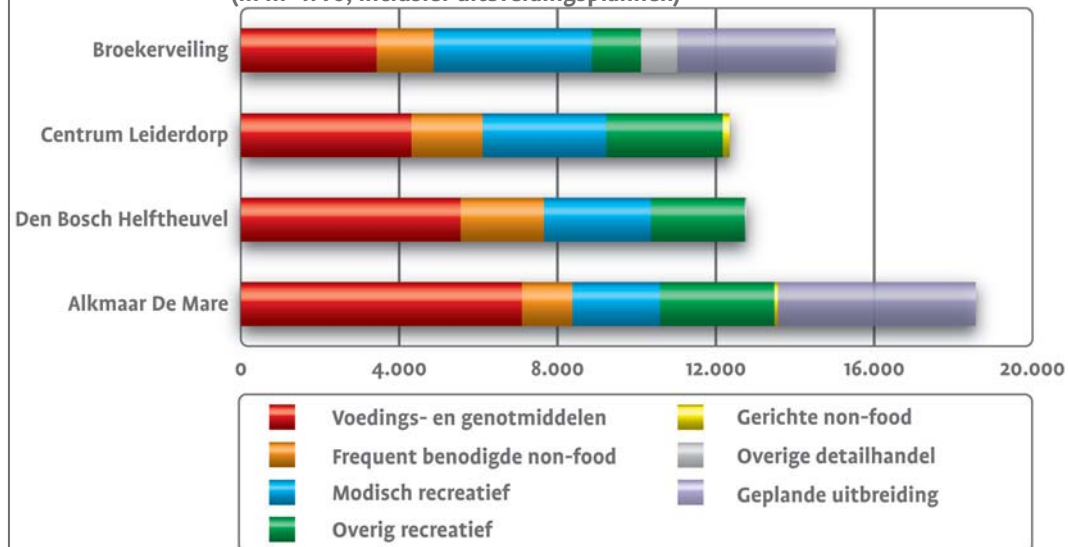


Helftheuvel: minder inwoners, meer supermarkten



Alkmaar De Mare wordt momenteel uitgebreid

Figuur 7 Winkelaanbod in Winkelcentrum Broekerveiling en referentiecentra (in m² vvo, inclusief uitbreidingsplannen)



Bron: Locatus, april 2009: bewerking Droogh Trommelen en Partners



Sterke supermarkten vergroten kansen overig aanbod



Etos heeft een beperkte omvang: ± 200 m² wvo



Intersport is nu erg klein: ± 150 m² wvo

trekkers zijn. Het supermarktaanbod in referentiecentra is dan ook een sterke basis (figuur 7). Supermarktbezoekers komen hoogfrequent en combineren hun bezoek regelmatig met andere winkels (figuur 4 en 5). Een versterking van het supermarktaanbod, naar voorbeeld van Helftheuvel (drie supermarkten) en De Mare (vier supermarkten), met een derde supermarkt, betekent voor Winkelcentrum Broekerveiling een goede basis voor de opschaling van het winkelcentrum. Deze derde supermarkt is bij voorkeur een discountsupermarkt (aanvullend marktsegment), bijvoorbeeld een Lidl.

In de referentiecentra is het aanbod in de branchegroep overig recreatief groter (2.500 à 3.000 m² wvo) dan in Winkelcentrum Broekerveiling (± 1.300 m² wvo excl. Action). De branches bruin- en witgoed (multimedia) en fiets- en autoaccessoires ontbreken binnen deze branchegroep. Bestaande winkels zijn aan de kleine kant (± 150 m² wvo). De gemiddelde omvang van winkels in deze branche in stadsdeelcentra is ± 230 m² wvo. In stadsdeelcentrum De Mare is dit ± 200 m² wvo*.

* Locatus (2009), Retail Verkenner april 2009

Branchering op hoofdlijnen

De boodschappenbasis bestaat bij voorkeur uit drie sterke supermarkten en een aanvullend aanbod met versspeciaalzaken. Voor de supermarkt kan uitgegaan worden van twee gelijkwaardige servicesupermarkten à 2.000 m² wvo en een discountsupermarkt à 1.000 m² wvo. Een situatie met drie vergelijkbare servicesupermarkten is ook mogelijk. In de frequent benodigde non-food is uitbreiding van enkele winkels gewenst en liggen er kansen voor uitbreiding in de hoofdbranche planten en dierenbenodigdheden.

Met het verder versterken van het boodschappenaanbod ontstaan er kansen voor het recreatieve winkelaanbod. Schaalvergroting van te kleine winkels naar een courante maat is gewenst. Filiaalbedrijven in Winkelcentrum Broekerveiling (onder andere Intersport en Hema) hebben in de meeste referentiecentra een grotere vestiging. Om meer diversiteit in winkelmaten te krijgen en in te spelen op de behoefte aan grotere winkelunits, worden deze bij voorkeur gecreëerd in de nieuwe winkellus. Met grotere winkels (300 à 800 m² wvo) ontstaan er ook kansen voor winkels in bijvoorbeeld multimedia en rijwielen die er nu

nog niet gevestigd zijn. Het modische winkel-aanbod is reeds goed vertegenwoordigd en wordt bij voorkeur op peil gehouden.

Op dit moment is in Winkelcentrum Broekerveiling winkelondersteunende horeca aanwezig (lunchroom met cafetaria en Swirls). Een horecabedrijf met terras is hierop een goede aanvulling. Dienstverlenende bedrijven als kapper, bank en makelaar zijn reeds in het winkelcentrum aanwezig. Elke vorm van aanvullende dienstverlenende bedrijvigheid (zoals een fitnesscentrum of zorginstelling) is mogelijk. Bovenstaande leidt tot het volgende globale brancheplaatje (tabel 4).

Tabel 4 Indicatie haalbare omvang en branchering Winkelcentrum Broekerveiling

Branche(groep)	m ² wvo	m ² bvo
Supermarkten	5.000	6.500
Versspeciaalzaken	500	600
Frequent non-food	2.000	2.600
Modisch recreatief	4.000	4.800
Overig recreatief (incl. Action)	4.000	5.000
Horeca / Dientsverlening	1.500	2.000
TOTAAL	± 17.000	± 21.500

4 Conclusie

Uitbreidingspotenties Broekerveiling

De uitbreidingsmogelijkheden voor het winkelaanbod in Winkelcentrum Broekerveiling zijn benaderd vanuit een kwantitatieve distributieve berekening, een vergelijking met winkelaanbod in referentiecentra en op basis van een overzicht van een evenwichtige branchering op hoofdlijnen:

- Uit de kwantitatieve distributieve berekening komt een haalbare uitbreiding voor Winkelcentrum Broekerveiling naar voren van 2.700 à 5.700 m² wvo.
- In referentiecentra zijn het supermarkt-aanbod (VGM) en het aanbod in de branchegroep overig recreatief groter.
- Ruim boodschappenaanbod met sterke supermarkten biedt een goede basis: toevoeging derde supermarkt. Schaalvergroting van bestaande winkels en toevoeging van ontbrekende (recreatieve) branches is gewenst.

Bij het bepalen van de uitbreidingspotentie voor Winkelcentrum Broekerveiling is uitgegaan van iets lagere of eenzelfde

omzetclaimverhouding op de HAL-regio en omgeving, ten opzichte van het huidige functioneren. De iets grotere concurrerende centra De Mare (Alkmaar-Noord) en Middenwaard (Heerhugowaard) breiden meer uit dan winkelcentrum Broekerveiling. Hierdoor zal de uitbreiding van de Broekerveiling naar verwachting niet leiden tot een toename van de koopkrachttoevloeiing vanuit de regio.

De huidige positie van Winkelcentrum Broekerveiling binnen de gemeente Langedijk is in verhouding tot het aanbod elders in gemeente sterk. De positie van Winkelcentrum Broekerveiling als grootste winkelgebied wordt met de geplande uitbreiding verder versterkt. Eventuele ambities (ontwikkelingsplannen) elders in de gemeente moeten in dit licht worden beoordeeld.

Bijlage 1 Branche-indeling detailhandel

Branchegroep	Branche
Voedings- en genotmiddelen	<ul style="list-style-type: none"> • Voedings- en genotmiddelen (o.a. supermarkt, versspeciaalzaak, slijter, tabak en lectuur)
Frequent benodigde non-food	<ul style="list-style-type: none"> • Persoonlijke verzorging • Huishoudelijke- en cadeauartikelen • Bloemen, planten, dierbenodigdheden
Modisch recreatief	<ul style="list-style-type: none"> • Kleding en modeaccessoires • Schoenen en lederwaren
Overig recreatief	<ul style="list-style-type: none"> • Optiek, juwelier, antiek • Sport en spel • Hobby • Boeken, lectuur, cd, kantoorartikelen • Warenhuis • Bruin- en witgoed • Fietsen en autoaccessoires
Gerichte non-food	<ul style="list-style-type: none"> • Woninginrichting (o.a. meubelen, keukens, sanitair, vloerbedekking) • Doe-het-zelf • Tuincentra
Overige detailhandel	<ul style="list-style-type: none"> • Overige detailhandel (o.a. tweedehandsartikelen, souvenirs, partijgoederen)

Bijlage 2 Distributieve mogelijkheden

Distributie planologisch onderzoek (dpo)

In vroegere dpo's werd het haalbare winkelaanbod vaak nauwkeurig berekend. Door grote onderlinge verschillen in typen winkelgebieden, branches en winkelformules moeten dergelijke berekeningen genuanceerd worden beoordeeld. De haalbaarheid van winkels wordt veel meer bepaald door de potentiële functie en kwaliteit van het winkelgebied. Niettemin kan een kwantitatieve analyse van vraag en aanbod een indicatie geven van overbewinkeling of uitbreidingspotenties.

Variabelen

Bij deze kwantitatieve analyse gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraagzijde wordt bepaald door de landelijk gemiddelde omzet in winkels per hoofd van de bevolking, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het omzetspotentieel terecht komt in het betreffende winkelgebied (koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet van elders toevloei (koopkrachtoevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m² winkelvloeroppervlak) en benodigde omzet per m² vvo (vloerproductiviteit) een rol.

Verzorgingsgebied

Winkelcentrum Broekerveiling is het belangrijkste winkelgebied in de gemeente Langedijk (primair verzorgingsgebied). De gemeente Langedijk heeft momenteel ± 27.000 inwoners. Doordat het woningbouwprogramma voor gemeente Langedijk nog wordt geactualiseerd is het te verwachten inwonertal voor Langedijk in 2020 nog niet goed in te schatten. Voorals-

nog gaan we op basis van het vigerende woningbouwprogramma en de bevolkingsprognose uit van ± 29.000 inwoners in Langedijk in 2020*.

Gemiddelde omzet per inwoner

In veel distributieplanologische berekeningen wordt uitgegaan van de bestedingen per branche. DTNP kiest ervoor te rekenen met winkels als eenheden, omdat we in de distributieplanologie de uitbreidingsruimte van winkelmeters berekenen. We maken onderscheid tussen winkels in voedings- en genotmiddelen (VGM) en winkels in duurzame en overige goederen (excl. tuincentra, doe-het-zelfzaken en woninginrichtingszaken) (DOG). Winkels in voedings- en genotmiddelen bestaan uit supermarkten en versspeciaalzaken. Winkels in duurzame en overige goederen bestaan uit winkels in frequent benodigde non-food (o.a. drogisterij, huishoudelijke artikelen), modisch recreatief (o.a. kleding, lederwaren), overig recreatief (o.a. boeken, juwelier, warenhuis) en overige detailhandel (o.a. tweedehands). In de methodiek van DTNP wordt de aankoop van pannen (branche huishoudelijke artikelen) bij een supermarkt gerekend tot een besteding in winkels in voedings- en genotmiddelen en de aankoop van een Hemaworst (branche voedings- en genotmiddelen) tot een besteding in winkels in duurzame en overige goederen.

Daarnaast wordt doorgaans in distributieve berekeningen uitgegaan van gemiddelde toonbankbestedingen per hoofd van de bevolking. Wij gaan uit van de landelijk gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking omdat hiervan recente gegevens beschikbaar zijn. Het verschil is dat bij de

* www.langedijk.incijfers.nl: inw. per 01-01-2008, Gemeente Langedijk (2006), Woonvisie 2005-2020, Samenwerkingsregio Noord Kennemerland (2006), Regionale woonvisie 2005-2015, ABF Research (2008), Primos prognose 2007

gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking niet alleen bestedingen van consumenten zijn meegenomen maar ook bestedingen van bedrijven. In Nederland is de totale omzet van winkels in 2007 ± € 81,5 mld (exclusief BTW). Dit betekent een gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking van € 4.974. Hiervan wordt € 1.891 omgezet in winkels voor voedings- en genotmiddelen en € 2.276 in winkels voor duurzame en overige goederen (zonder tuincentra, doe-het-zelfwinkels en winkels in woninginrichting)*.

Wanneer het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied afwijkt van het Nederlands gemiddelde is het gewenst de gemiddelde omzetcijfers per hoofd aan te passen. Voor voedings- en genotmiddelen is het gebruikelijk het omzetcijfer per hoofd aan te passen met een correctie van ¼ van het percentage dat het inkomen lager of hoger is dan het Nederlands gemiddelde. Voor duurzame en overige goederen is het gebruikelijk een correctie door te voeren van ½ van het percentage dat het inkomen lager of hoger is dan het gemiddelde. Omdat het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente Langedijk 2% onder het landelijk gemiddelde ligt (CBS, 2006), gaan we uit van iets lagere omzetcijfers per inwoner. Voor voedings- en genotmiddelen gaan wij uit van € 1.884 (€ 1.891 - (¼ x 2% x € 1.891)). Voor duurzame en overige goederen gaan we uit van € 2.259 (€ 2.276 - (½ x 2% x € 2.276)).

Koopkrachtbinding en -toevloeiing

Niet alle bestedingen van inwoners in Langedijk komen terecht in Winkelcentrum Broekerveiling. Het aandeel van de totale bestedingen

* DTNP (2008), Omzetkengetallen 2007, o.b.v. gegevens van CBS, CBW, HBD

van inwoners uit Langedijk dat terecht komt in de Broekerveiling noemen we de koopkrachtbinding.

Voor winkels in VGM gaan we uit van een koopkrachtbinding van 45% à 50%, op voorwaarde dat het supermarktaanbod versterkt wordt. Uit het klantenherkomstonderzoek blijkt dat de binding uit de verschillende kernen varieert. Bovendien is in elke kern tenminste een supermarkt gevestigd. Het winkelaanbod in DOG in Winkelcentrum Broekerveiling is beduidend groter en sterker dan het winkelaanbod in DOG elders in de gemeente. Gezien de uitbreidingsplannen voor zowel Middenwaard in Heerhugowaard en Alkmaar De Mare en de bovenregionale verzorgingsfunctie van de Alkmaarse binnenstad gaan we uit van een koopkrachtbinding van 35% à 40% voor winkels in DOG in Winkelcentrum Broekerveiling.

Naast bestedingen van inwoners van de gemeente Langedijk (primair verzorgingsgebied) ontvangen de winkels in Winkelcentrum Broekerveiling ook bestedingen van inwoners van buiten deze gebieden. Dit aandeel binnen de totale omzet noemen we de koopkrachttoevoeiing.

Het winkelaanbod buiten Langedijk is sterk (binnenstad Alkmaar en Overstad). Middenwaard (Heerhugowaard) en De Mare (Alkmaar) zijn daarnaast ook concurrerende centra die bovendien fors uitbreiden. Uit het klantenherkomstonderzoek blijkt dat momenteel ruim 30% van de respondenten (bezoekers) van buiten de gemeente komt. Wanneer het aanbod in Winkelcentrum Broekerveiling versterkt wordt en het winkelcentrum de huidige positie in de regionale winkelstructuur

vasthoudt, achten wij koopkrachttoevoeiing van 25% à 30% voor zowel VGM als DOG in de toekomst haalbaar.

Gemiddelde omzet per m²

In Nederland bedraagt de gemiddelde omzet per m² (uit de verkoop aan consumenten en bedrijven) in winkels voor voedings- en genotmiddelen ± € 6.760,- (excl. BTW). In winkels in duurzame en overige goederen (zonder tuincentra, doe-het-zelfwinkels en winkels in woninginrichting) bedraagt de gemiddelde omzet per m² ± € 3.320,- (excl. BTW)*. Voor Winkelcentrum Broekerveiling gaan wij uit van deze gemiddelde omzetten.

Indicatie distributieve mogelijkheden

Op basis van bovenstaande cijfers wordt een indicatieve berekening gemaakt van de distributieve mogelijkheden voor Winkelcentrum Broekerveiling (z.o.z.).

* DTNP (2008), Omzetkengetallen 2007, o.b.v. gegevens van CBS, CBW, HBD, Locatus

Indicatie distributieve mogelijkheden winkels VGM in Winkelcentrum

Broekerveiling in 2020

Inwoners primair verzorgingsgebied (kern)	29.000
Omzet/inwoner (excl. BTW)	€ 1.884
Koopkrachtbinding	45 à 50%
Koopkrachttoevloeiing	25 à 30%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 32,8 à 39 mln
Omzet/m ² (excl. BTW)	€ 6.760
Potentieel winkelaanbod m ² wvo	4.850 à 5.500
Aanwezig winkelaanbod m ² wvo	± 3.750
Uitbreiding winkelaanbod m ² wvo	1.100 à 2.000

Indicatie distributieve mogelijkheden winkels DOG in Winkelcentrum

Broekerveiling in 2020

Inwoners primair verzorgingsgebied (kern)	29.000
Omzet/inwoner (excl. BTW)	€ 2.259
Koopkrachtbinding	35 à 40%
Koopkrachttoevloeiing	25 à 30%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 30,6 à 37,4 mln
Omzet/m ² (excl. BTW)	€ 3.320
Potentieel winkelaanbod m ² wvo	9.200 à 11.300
Aanwezig winkelaanbod m ² wvo	± 7.600
Uitbreiding winkelaanbod m ² wvo	1.600 à 3.700

Bijlage 3 Begrippenlijst

Branche

Een groep van bedrijven die wordt gekenmerkt door één bepaalde (dominante) assortimentsgroep (bijv. schoenenwinkel) of door een veel voorkomende combinatie van assortimentsgroepen (bijv. warenhuis).

Brutovloeroppervlak (bvo)

De totale ruimte van een winkel bestaande uit winkelvloeroppervlak en niet voor consumenten toegankelijke ruimten (opslag, kantine, etc.). Het winkelvloeroppervlak bedraagt, afhankelijk van de branche, ± 70 à 80% van het brutovloeroppervlak.

Dagelijkse artikelen

Artikelen in de branches voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.

Dienstverlening (publieksgericht commercieel)

Een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een dienstverlenende of verzorgende taak. Onder dienstverlening verstaan wij administratieve/

financiële dienstverlening (bijv. assuratiekantoor, bank etc.),
publieksgerichte dienstverlening (bijv. stomerij, reisbureau) en
ambachtelijke dienstverlening (bijv. schoenmaker, kapper etc.)

Filiaalbedrijf/grootwinkelbedrijf

Detailhandelonderneming met 7 of meer eigen winkels.

Horecabedrijf

Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter
plaatse worden verstrekt, bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of
zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

Koopkrachtbinding

Het aandeel (%) van de totale bestedingen van inwoners dat wordt
gedaan in het winkelapparaat in het eigen verzorgingsgebied, noemen
we de koopkrachtbinding.

Koopkrachttoevloeiing

Het deel van de omzet dat van buiten het primaire verzorgingsgebied
komt, ofwel het aandeel vreemde koopkracht.

Maatschappelijke voorzieningen

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke
voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve
recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening,
als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze
voorzieningen.

Marktsegment

Op basis van samenstelling van het assortiment en prijsstelling van de
artikelen kunnen commerciële bedrijven ingedeeld worden in
verschillende marktsegmenten (discount, exclusief etc.)

Niet-dagelijkse artikelen

Alle artikelen, met uitzondering van artikelen in de branches voedings- en
genotmiddelen en persoonlijke verzorging.

Perifere detailhandel

Detailhandel gevestigd buiten de reguliere winkelconcentraties, maar
binnen bestaand of te ontwikkelen stedelijk gebied (bijv. op een
bedrijventerrein).

Primair verzorgingsgebied

Het aaneengesloten gebied rond een voorzieningencluster dat zorgt voor
een groot deel ($\pm 50\%$) van de omzet in het voorzieningencluster.

Verkoopvloeroppervlak (vvo)

Gelijk aan winkelvloeroppervlak (wvo).

Vloerproductiviteit

De gemiddelde omzet per m² winkelvloeroppervlak. Deze varieert per
type winkelgebied, branche en winkelformule.

Volumineuze detailhandel

Detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, grove bouwmaterialen,
keukens, badkamers en sanitair evenals bouwmarkten en detailhandel in

woninginrichting waaronder meubels. Deze detailhandel heeft vanwege de omvang en de aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig voor de uitstalling. Hierdoor is vestiging binnen reguliere winkelconcentratiegebieden in veel gevallen moeilijk.

Winkel

Ieder voor het publiek vrij toegankelijk pand dat bedoeld is voor de verkoop van artikelen aan particulieren en dat een winkelvloeroppervlak van minimaal 10 m² heeft.

Winkelgebied

Een geografisch geheel waarbinnen minimaal 5 winkels zijn gevestigd, eventueel in samenhang met andere consumentverzorgende functies (horeca, dienstverlening etc.).

Winkelondersteunende horeca

Een horecabedrijf is winkelondersteunend wanneer het bedrijf voor wat betreft ligging ondersteunend is aan, en voor wat betreft openingstijden in het algemeen vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen. De bedrijfsactiviteit van winkelondersteunende horeca bestaat uit het verstrekken van in hoofdzaak kleinere maaltijden, lunch, koffie/thee en overige dranken.

Winkelvloeroppervlak (wvo)

De voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimten zoals bijvoorbeeld etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's. Het winkelvloeroppervlak

bedraagt, afhankelijk van de branche, ± 70 à 80% van het brutovloeroppervlak.