

AUTONOME BEHOEFTE
WINKELVOORZIENINGEN
HOOGKARSPLEN

I&O Research / SWB

basis voor beleid

System 1000



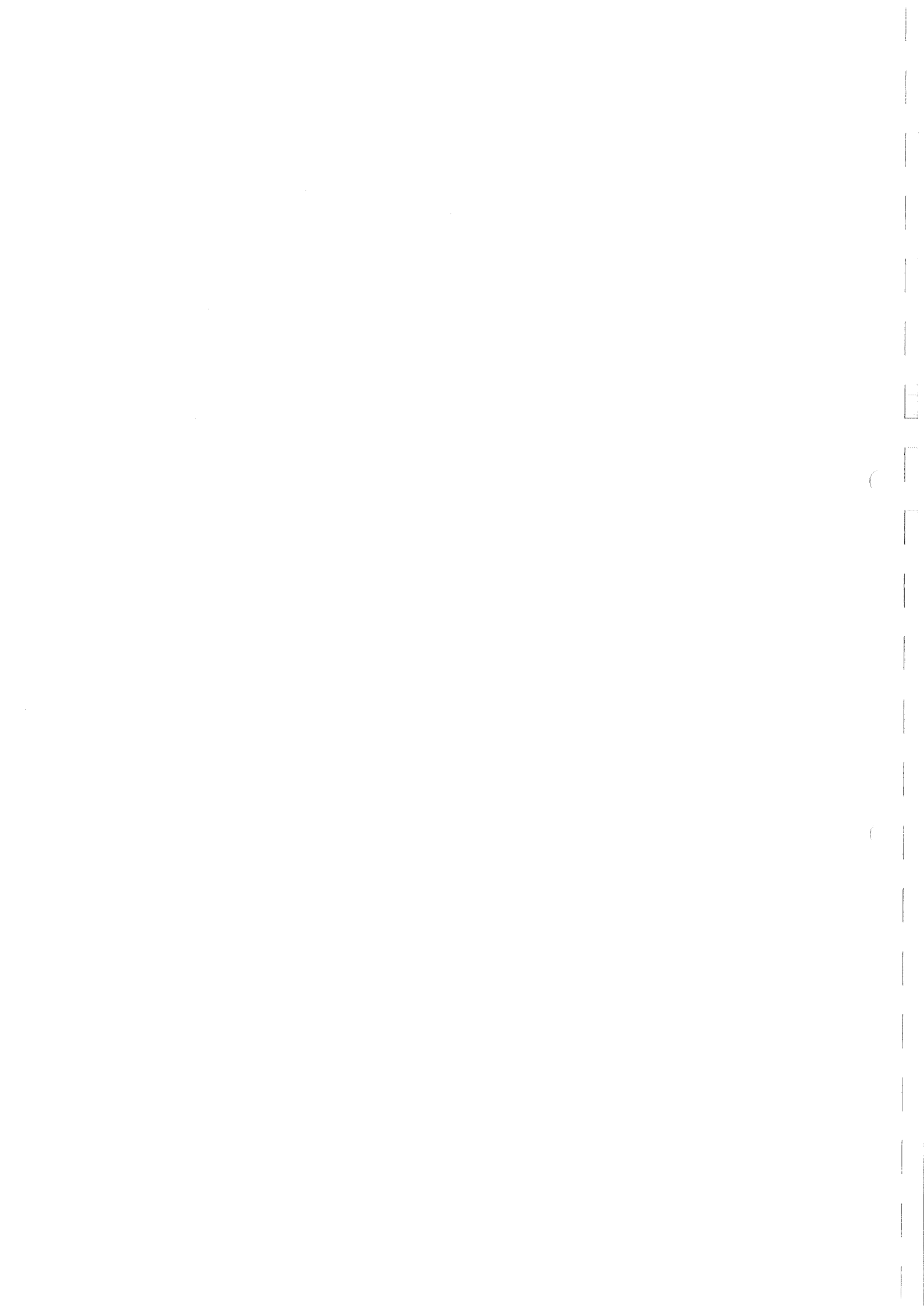
*Autonome behoefte
winkelvoorzieningen
Hoogkarspel*

Colofon

Notanummer: 2006-062
Datum: februari 2006
Voor nadere informatie: 0229 - 282553
Uitgave van: I&O Research/SWB
Adres: Lambert Meliszweg 1
Postcode/Plaats: 1622 AA Hoorn
Faxnummer: 0229 - 282564
Website: <http://www.swb-wf.nl>

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Probleemstelling en doel van het onderzoek	3
3. Opzet van het onderzoek	4
4. Bevolking.....	5
5. Verzorgingsfunctie.....	7
5.1 Lokale verzorgingsfunctie	8
5.2 Regionale verzorgingsfunctie	9
5.2.1 Oriëntatie per gemeente.....	9
5.2.2 Oriëntatie regio totaal	10
5.3 Herkomst bestedingen	11
5.4 Vergelijking met andere centra	14
5.4.1 Koopkrachtbinding.....	14
5.4.2 Aandeel vreemde koopkracht	16
5.4.3 Conclusie	18
6. Winkelaanbod	19
6.1 Algemeen	19
6.2 Winkelaanbod Drechterland.....	20
7. Wensen van de consument.....	26
8. Conclusies en uitbreidingsmogelijkheden.....	29
8.1 Distributieve structuur	29
8.2 Groei draagvlak	29
8.3 Normatieve benadering.....	30
8.4 Marktbenadering.....	32
8.5 Branchering	36
8.6 Samenvatting.....	38
BIJLAGEN.....	39



1. Inleiding

Het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Drechterland heeft I&O Research / SWB verzocht onderzoek te doen naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de winkelvoorzieningen in de gemeente Drechterland in de komende 15 jaar.

2. Probleemstelling en doel van het onderzoek

In de gemeente Drechterland is door het Sociaal-Wetenschappelijk Bureau medio 2003 het onderzoek "Consument en winkels" gehouden. Onderwerp van onderzoek waren ondermeer de kooporiëntatie, aankoopgedrag en opvattingen over supermarkten en de beoordeling van winkelvoorzieningen.

Het onderzoek gaf aan dat er zowel wat betreft de dagelijkse als de niet-dagelijkse boodschappen een vermindering van de binding aan de winkels in Hoogkarspel is opgetreden. Deze ontwikkeling loopt in lijn met het oordeel van de consument over een aantal belangrijke aspecten van het winkelen in Hoogkarspel. De waardering voor aspecten als uiterlijk van de winkels, aankleding en inrichting van het centrum, sfeer en gezelligheid is, ten opzichte van een aantal jaren terug, enigszins verminderd.

Uit het onderzoek "Consument en winkels" komt verder een aantal wensen van de bevolking naar voren voor verandering en verbetering van het winkelbestand in de gemeente.

Thans doet zich een aantal ontwikkelingen aan het Raadhuisplein voor, waarvoor beleidskeuzen nodig zijn ten aanzien van een mogelijke bestemming "Detailhandel".

Ter onderbouwing van deze beleidskeuzen is er behoefte aan onderzoek met als doel na te gaan:

- welke behoefte aan winkelvoorzieningen er de komende 15 jaar is op basis van autonome ontwikkeling;
- aan welke branches kan worden gedacht ter verbetering van het winkel-aanbod;
- is er ruimte voor een 3^e supermarkt.

3. Opzet van het onderzoek

Het onderzoek bestaat uit de volgende onderdelen.

- een analyse van het winkelaanbod en de ontwikkelingen daarin;
- een analyse van de verzorgingsfunctie van de winkels in de totale gemeente zowel lokaal als regionaal;
- een benchmark met het aanbod en branchering in vergelijkbare kernen;
- een verkenning van de ontwikkelingsmogelijkheden gebaseerd op een autonome ontwikkeling waarbij wordt aangegeven: de totale behoefte aan winkels in de komende 15 jaar met een toespitsing op de wenselijkheid van een 3^e supermarkt alsmede de mogelijkheden voor verbetering van de branchesamenstelling.

4. Bevolking

Locale woonvisie

In de locale woonvisie van de gemeente Drechterland worden o.m. de woningbouwopgaven voor de kernen Oosterblokker, Westwoud en Hoogkarspel gedaan voor de komende 10 jaar met een doorkijk naar het jaar 2020. Over de verschillende onderdelen van de gemeente staat het volgende geschreven:

- Voor de bebouwing in *de linten* is het beleid gericht op incidentele woningbouw.
- In de kernen *Oosterblokker en Westwoud* worden maximaal 10 woningen per jaar gerealiseerd, uitgezonderd de inbreilocaties.
- In de hoofdkern *Hoogkarspel* wordt, naast een aantal inbreilocaties in en rond het centrum, in het ontwikkelingsgebied Reigersborg verder gebouwd met een gemiddeld aantal woningen van ruim 51 woningen per jaar.

In totaal wordt uitgegaan van een minimumopgave van 61 woningen per jaar. Dit aantal dekt de eigen behoefte, maar houdt geen rekening met een regionale opvang, noch met inbreilocaties.

In het bouwscenario dat de periode 2005 - 2020 bestrijkt wordt ervan uitgegaan dat in de gemeente Drechterland in totaal 915 woningen worden gebouwd in een gemiddeld tempo van 61 per jaar.

Primosprognose

De meest recente bevolkingsprognose die momenteel beschikbaar is dateert van oktober 2004. Het betreft een Primos-prognose die als uitgangsjaar 1-1-2003 heeft. Belangrijk is dat de aannames met betrekking tot woningbouw in grote lijnen overeenstemmen met de gemeentelijke woonvisie. Gemiddeld over de periode 2005 - 2020 ligt het woningbouwtempo op zo'n 65 woningen. Iets meer dan de (minimaal) 61 woningen waarvan de lokale woonvisie uitgaat. Maximaal 10 woningen per jaar worden gebouwd in de kernen Oosterblokker en Westwoud tezamen. Dit betekent dat ca. 55 woningen per jaar in Hoogkarspel gebouwd zullen worden ofwel ca. 85% van het totaal.

De consequenties van dit woningbouwprogramma en de ontwikkeling van de demografische factoren voor de omvang van de bevolking is bekend via de berekeningen van Primos. Daarbij gaat het echter alleen om het totaal van de gemeente zodat nog een toedeling naar de kernen noodzakelijk is. Het aantal inwoners ultimo 1-1-2004 per kern is:

Hoogkarspel 7100

Westwoud (incl. Oudijk en Binnenwijzend) 1706

Oosterblokker 1572

De totale gemeente telde 10.378 inwoners waarvan 68% in Hoogkarspel woonachtig is.

De Primosprognose geeft voor de totale gemeente Drechterland de volgende ontwikkeling te zien:

1-1-2005	10.669
1-1-2010	11.583
1-1-2015	12.140
1-1-2020	12.487

Het aantal inwoners van de gemeente Drechterland zal volgens de Primosprognose in de komende 15 jaar derhalve met zo'n 1800 toenemen. Aangezien 85% van de in deze periode te realiseren woningbouw in Hoogkarspel plaatsvindt zal er, als globale benadering voor het toekomstige inwonertal van Hoogkarspel, vanuit gegaan worden dat eveneens 85% van de door Primos voorziene bevolkingstoename in de hoofdkern Hoogkarspel wordt gehuisvest ofwel ruim 1500 mensen.

Hoogkarspel zal dan in 2020 rond de 8600 inwoners tellen bij een totaal inwonertal van de gemeente Drechterland (gemeentegrenzen van voor 1-1-2006) van ca. 12.500.

5. Verzorgingsfunctie

Over de verzorgingsfunctie c.q. het voorzieningenniveau wordt in de lokale woonvisie van de gemeente Drechterland o.m. het volgende opgemerkt: "Hoogkarspel heeft een tamelijk compleet winkel- en voorzieningenapparaat. De andere kernen kennen weinig voorzieningen. De inwoners van deze dorpen zijn vooral aangewezen op Hoogkarspel. De ligging op korte afstand van Hoorn en Stede Broec waar veel voorzieningen aanwezig zijn, draagt bij aan het goede leef- en woonklimaat".

In hoeverre de inwoners van de gemeente Drechterland gebruik (kunnen) maken van de eigen winkelvoorzieningen dan wel die van de omringende en verderaf gelegen centra, blijkt uit het consumentenonderzoek dat in 2003 door het SWB onder de bevolking van de gemeente is gehouden. Van deze gegevens wordt in de navolgende paragrafen gebruik gemaakt om inzicht te krijgen in de verzorgingsfunctie van de winkels in de gemeente en de herkomst van de bestedingen c.q. de omzetten van de winkeliers.

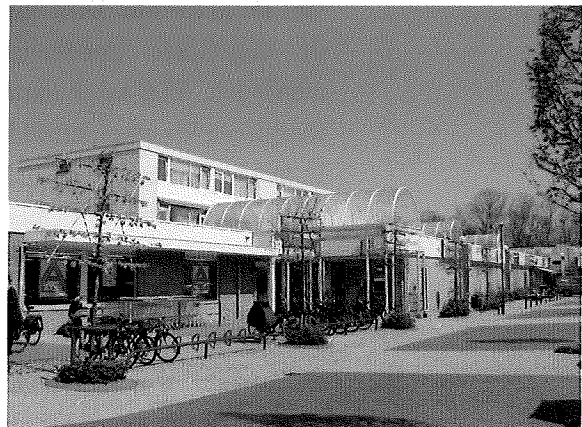
De winkels in Drechterland hebben een functie voor de lokale bevolking en voor de bevolking van de omringende regio.

De huidige stand van zaken en de ontwikkeling van beide functies zijn van belang bij het vaststellen van de toekomstige distributieve mogelijkheden en kansen voor de winkels in Drechterland, die van winkelcentrum Reigerspassage en de overige winkels rond het Raadhuisplein. Met name bij het vaststellen van haalbare taakstellingen kan deze informatie een dienst bewijzen.

Hierna wordt eerst ingegaan op de lokale functie.

Deze wordt in beeld gebracht door de kooporiëntatie van de inwoners van Drechterland.

Bij de (sub)regionale verzorgingsfunctie gaat het om de oriëntatie vanuit de omringende gemeenten op Drechterland c.q. Hoogkarspel



In deze nota wordt gefocust op de hoofdlijnen; voor een meer gedetailleerde beschrijving van oriëntaties en koopstromen wordt verwezen naar de rapporten "Consument en winkels in Westfriesland", "Consument en supermarkten in Westfriesland" en "Consument en winkels in Drechterland" verschenen bij het Sociaal-Wetenschappelijk Bureau.

5.1 Lokale verzorgingsfunctie

Kooporiëntatie inwoners gemeente Drechterland Dagelijkse en Niet-dagelijkse Goederen, 1991 - 2003.

	<i>Dagelijkse Boodschappen</i>				<i>Niet-dagelijkse Boodschappen</i>			
	<i>1991</i>	<i>1996</i>	<i>1999</i>	<i>2003</i>	<i>1991</i>	<i>1996</i>	<i>1999</i>	<i>2003</i>
Hoogkarspel	65	74	75	71	29	23	19	16
Wwoud/Oblok	3	1	.	.	2	4	3	3
Hoorn	25	20	20	19	52	51	50	43
Stede Broec	4	4	3	6	6	13	15	23
Elders	3	1	2	4	11	9	13	15
<i>Totaal</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

In de 4 metingen die in de afgelopen 15 jaar door het Sociaal Wetenschappelijk Bureau zijn uitgevoerd is de positie van de winkels in Hoogkarspel en Westwoud/Oosterblokker afzonderlijk weergegeven.

Dagelijkse Goederen

In het kooppatroon van de inwoners van Drechterland weerspiegelt zich het winkelaanbod en de ontwikkelingen daarin in de verschillende kernen van de gemeente Drechterland. Westwoud en Oosterblokker hebben voor de dagelijkse boodschappen nauwelijks nog reguliere winkelvoorzieningen. Wel is er sprake van enige "fabrieksverkoop" die slechts een marginale koopkrachtbinding bewerkstelligt.

In het begin van de periode 1991-2003 is in de dagelijkse sector het effect van de vestiging van Deen aan de Streekweg en de Aldi in de Reigerspassage zichtbaar: een duidelijke sprong voorwaarts in de koopkrachtbinding. In de periode 1999 - 2003 heeft Hoogkarspel weer wat terrein verloren. Desondanks komt nog steeds veruit het merendeel van de koopkracht van de Drechterlanders terecht bij de winkels in Hoogkarspel.

Voorts wordt zichtbaar dat de invloed van Hoorn op het gebied van de dagelijkse boodschappen afneemt terwijl de winkels in Stede Broec juist aan invloed winnen met name de laatste paar jaar.

Niet-dag. Goederen

Op het gebied van de niet-dagelijkse goederen tekent zich in de oriëntatie op de winkels in Hoogkarspel (ook) op de langere termijn een negatieve ontwikkeling af: van 29% in 1991 naar 16% in 2003. In de loop der jaren is het kooplek naar de winkelcentra buiten de gemeente groter geworden. Dat geldt niet zozeer voor Hoorn; in deze richting verminderde de afvloeiing van 52% in 1991 tot 43% in 2003. Wel is Hoorn het belangrijkste aankoopcentrum voor de niet-dagelijkse boodschappen. Hoorn heeft er wat dit betreft een duidelijke concurrent bijgekregen: Stede Broec. Stede Broec is het tweede koopcentrum voor de Drechterlanders. De oriëntatie op de winkels aldaar maakte een sterk positieve ontwikkeling door. In 1991 vloeide 6% van de NDG-koopkracht van de Drechterlanders naar de winkels in Stede Broec, in 2003 was dat toegenomen naar 23%.

Ook op de overige centra in en buiten Westfriesland nam de oriëntatie toe, zij het in geringere mate (+ 5%).

De oriëntatie op de winkels in Westwoud/Oosterblokker bleef overigens vrij stabiel met het tuincentrum in Oosterblokker als belangrijkste koopkrachtbinder.

5.2 Regionale verzorgingsfunctie

5.2.1 Oriëntatie per gemeente

Hoewel de winkels in Drechterland er primair zijn voor de lokale bevolking is er sprake van een zekere uitstraling naar de omringende regio. De omvang van deze subregionale verzorgingsfunctie en de ontwikkeling daarin wordt in beeld gebracht aan de hand van de volgende onderzoeksgegevens.

Oriëntatie op de winkelvoorzieningen in Drechterland vanuit de gemeenten behorende tot de omringende regio; periode 1991 - 2003.

	<i>Dagelijkse Boodschappen</i>				<i>Niet-dagelijkse Boodschappen</i>			
	<i>1991</i>	<i>1996</i>	<i>1999</i>	<i>2003</i>	<i>1991</i>	<i>1996</i>	<i>1999</i>	<i>2003</i>
Andijk	.	2	2	2	.	1	1	1
Enkhuizen	1	.	.	.	.	1	.	1
Stede Broec	2	3	2	4	1	2	2	2
Venhuizen	1	10	8	12	2	4	4	5
Medemblik	-	1	1	-	.	.	.	.
Wervershoof	2	3	3	3	1	2	2	2
Noorder-K'land	-	1	.	.	-	1	1	1
Hoorn	-	1	-	-	.	3	3	3

Voor het weergeven van de *regiofunctie* van de winkels in Drechterland zijn de consumentenonderzoeken die integraal in de regio Westfriesland hebben plaatsgevonden als uitgangspunt genomen. Deze regio-onderzoeken annex consumentenmonitor hebben plaatsgevonden in de jaren 1991, 1996, 1999 en 2003. Zij vormen een betrouwbaar en systematisch vergelijkingskader voor de ontwikkeling in deze periode.

De gerichtheid op de DG-winkels in Drechterland is, over de beschouwde periode van ruim 10 jaar, voor de meeste gemeenten rondom Drechterland niet aanzienlijk veranderd. Alleen vanuit de gemeente Venhuizen is de oriëntatie, vergeleken met het begin van deze periode, sterk vergroot. De oriëntatie vanuit Venhuizen betreft met name die op de Deen en Aldi in Hoogkarspel. Vanuit Stede Broec is er eveneens sprake van een lichte verhoging van de oriëntatie op Hoogkarspel van 2% in 1999 naar 4% in 2003.

Wat betreft de winkels in de niet-dagelijkse boodschappen is er sprake van een allengs toegenomen oriëntatie vanuit de omringende gemeenten. In 1991 waren vrijwel uitsluitend inwoners van Stede Broec, Venhuizen en Wervershoof enigermate geïntereerd op de winkels in Hoogkarspel. Daar zijn in de loop der jaren enkele gemeenten bijgekomen (Andijk, Enkhuizen, Hoorn en Noorder-Koggenland) maar ook vanuit deze gemeenten is de oriëntatie slechts enkele procenten en over een groot deel van de beschouwde periode stabiel.

5.2.2 Oriëntatie regio totaal

Oriëntatie op de winkels in de gemeente Drechterland vanuit de regio Westfriesland.

Dagelijkse en niet-dagelijkse goederen 1996, 1999 en 2003. In %.

Drechterland	<i>Dagelijkse Goederen</i>			<i>Niet-dagelijkse Goederen</i>		
	96	99	03	96	99	03
1. Oriëntatie vanuit de omringende gemeenten	1.3	0.8	1.1	1.6	1.5	1.5
2. Oriëntatie Regio Westfriesl. totaal (incl. inwoners Drechterland)	4.7	4.5	4.5	2.9	2.6	2.5

Dagelijkse goederen

De oriëntatie vanuit de omringende regio is hiervoor (par. 5.2.1) per gemeente weergegeven. In totaal bedraagt de oriëntatie vanuit de omringende gemeenten rond de 1%. Dit betekent dat ca. 1% van de totale bestedingen van de inwoners van de omringende gemeenten bij de winkels in Drechterland en met name Hoogkarspel terecht komt. Op het gebied van

de dagelijkse boodschappen is er dus, vanuit regionaal perspectief, sprake van een beperkte verzorgingsfunctie voor de omringende regio. Weliswaar is deze in de laatste jaren enigszins toegenomen maar van een wezenlijke niveauverhoging is geen sprake.

De totale oriëntatie wordt bepaald door de gerichtheid van de eigen bevolking én die van de regio. Op het gebied van de dagelijkse goederen bedraagt dit totaal voor de winkels in Drechterland 4.5% van de regionale Westfrieze koopkracht: 4.5% van de DG-bestedingen van de inwoners van Westfriesland komt bij de winkels in Drechterland terecht. Daarmee bezetten de winkels in Drechterland de 7^e plek in de Westfrieze hiërarchie van gemeentelijke winkelvoorzieningen. De 1^e plaats wordt ingenomen door Hoorn met een gemiddelde regionale oriëntatie van 40%, de laatste door Obdam met ruim 1%.

Niet-dagelijkse goederen De verzorgende functie die de winkels in Drechterland vervullen voor de inwoners van de omringende regio is in de niet-dagelijkse goederen iets meer ontwikkeld dan de in de dagelijkse sector: 1.5% van de bestedingen van deze inwoners aan niet-dagelijkse goederen komt ten goede aan de NDG-winkels in Drechterland.

De totale oriëntatie op de NDG-winkels in Drechterland, dus inclusief de inwoners van de gemeente Drechterland zelf, is over de periode 1996 - 2003 allengs teruggelopen. Inmiddels heeft Drechterland een aandeel in de regionale koopkracht van 2.5%.

Uit de cijfers wordt duidelijk dat ook de regiofunctie op het gebied van de niet-dagelijkse goederen, *vanuit regionaal perspectief bezien*, van een beperkte omvang is. Op de ladder van de Westfrieze hiërarchie staat Drechterland met dit aandeel op de 6^e plaats tussen Medemblik (5^e plek met 3.2%) en Wervershoof (7^e met eveneens 2.5%).

5.3 *Herkomst bestedingen*

Een andere manier om de omvang van de lokale en (sub-)regionale verzorgingsfunctie aan te duiden is door middel van de herkomst van de bestedingen die bij de plaatselijke winkeliers worden gedaan. De bestedingen die van buiten de gemeente komen worden daarbij aangeduid als "vreemde koopkracht".

De gegevens zijn met name bedoeld om aan te geven in hoeverre de winkeliers bij hun omzet afhankelijk zijn van de eigen inwoners dan wel de van de bestedingen van de inwoners afkomstig uit de omringende gemeenten.

De gegevens zijn berekend met behulp van de oriëntatie uit dit koopstromenonderzoek en bestedingscijfers. De laatste zijn deels afkomstig uit de SWB-consumentenonderzoek en deels uit de gegevens van het HBD (Hoofdbedrijfschap Detailhandel).

In het hierna volgende overzicht zijn de bestedingen naar herkomst opgenomen. Deze cijfers zijn exclusief de bestedingen van buiten de regio Westfriesland waaronder de toeristische bestedingen.

Herkomst van de bestedingen bij de winkels in Drechterland (excl. bestedingen van buiten de regio Westfriesland).

Dagelijkse en niet-dagelijkse goederen 1996, 1999 en 2003.

(Absolute bedragen in miljoenen euro's).

Drechterland	Winkels DG			Winkels NDG		
	1996	1999	2003	1996	1999	2003
1. Van inwoners Drechterland	74	81	75	46	43	40
2. Van de overige gemeenten in Westfriesland.	26	19	25	54	57	60
Totaal % (abs.)	100 (€ 13.6)	100 (€ 14.5)	100 (€ 17.8)	100 (€ 10.3)	100 (€ 11.2)	100 (€ 12.2)

NB. Afgeronde aantallen

Dagelijkse goederen

Zichtbaar wordt dat over de periode 1996 - 2003 het aandeel vreemde koopkracht (2) in Drechterland vrijwel gelijk is gebleven op in totaal zo'n 25% met een "dipje" in 1999 (19%). Daarmee is een kwart van de omzet van de DG-winkeliers in de gemeente Drechterland afkomstig van buitenpoorters.

Veruit het grootste deel van de omzet is echter afkomstig van de eigen inwoners. Over de periode 1999 - 2003 is dit aandeel gedaald van ruim 80% naar 75% en daarmee op het oorspronkelijke niveau van 1996 teruggekeerd.

Overigens is de omzet op jaarbasis van de DG-winkeliers (excl. toeristische bestedingen en van buiten Westfriesland) in Drechterland in absolute zin gestegen. In de periode 1996 - 1999 was dat slechts in beperkte mate het geval: + 0.7 miljoen euro ofwel + 5%. Deze beperkte stijging vond plaats onder invloed van een stabiliserende koopkrachtbinding en een verminderde oriëntatie vanuit de regio.

In de periode daarna is de toename van de omzet in absolute zin aanzienlijk omvangrijker: + 3.3 miljoen ofwel + 23%.

Verantwoordelijk hiervoor is o.m. de verhoogde toestroom van bestedingen van buiten de gemeente met name vanuit Venhuizen en Stede Broec. De binding van de eigen bevolking nam over dezelfde periode echter af.

Overigens kunnen de omzetverschillen in bovenstaand overzicht worden verklaard vanuit de volgende factoren: de toe-/afname van het inwonertal, de toename van de bestedingen per hoofd en de toe-/afname van de oriëntatie en binding.

Niet-dagelijkse goederen Wat betreft de niet-dagelijkse sector is er een duidelijk verschil in omzetsniveau met de dagelijkse sector. De winkels in de dagelijkse sector zetten tezamen aanzienlijk meer om dan die in de niet-dagelijkse sector. In 2003 bijvoorbeeld € 17.8 miljoen tegenover € 12.2 miljoen. Dit verschil vindt voor een belangrijk deel haar oorzaak in een verschil in omvang en samenstelling van het winkelapparaat (zie ook winkelaanbod). De ontwikkeling van de omzetten c.q. bestedingen staan in de niet-dagelijkse sector in het teken van een afnemende binding van de eigen inwoners en een min of meer stabiele oriëntatie vanuit de regio. In absolute zin zijn de omzetten in de NDG-sector allengs gestegen van € 10.3 miljoen in 1996 via € 11.2 miljoen in 1996 naar € 12.2 miljoen in 2003.

Een volgend verschil met de dagelijkse sector betreft de omvang van de regiofunctie. De winkeliers in de niet-dagelijkse goederen ontvangen een aanzienlijk groter deel van hun omzet uit de omringende regio dan de winkeliers in de dagelijkse sector. Het aandeel vreemde koopkracht in de omzet van de winkeliers bedraagt in 2003 liefst 60%. De winkeliers in Drechterland zijn dus in aanzienlijke mate afhankelijk van de bestedingen van de regiobevolking; aanzienlijk meer ook dan hun collega's in dagelijkse sector.

Het aandeel vreemde koopkracht is daarbij in de loop der jaren enigszins toegenomen (1996: 54%, 1999: 57% en 2003: 60%).

De "inbreng" van de inwoners van de gemeente Drechterland is in de loop der jaren nauwelijks gegroeid: plus 2 ton. De groei in de omzet van de NDG-sector komt door een verhoogde toestroom van bestedingen van buiten de gemeente: plus 2 miljoen euro.

5.4 Vergelijking met andere centra

5.4.1 Koopkrachtbinding

Nu de omvang van de lokale en subregionale verzorgingsfuncties op hoofdlijnen bekend zijn, kan de vraag gesteld worden in hoeverre er thans sprake is van een situatie van onderverzorging van de lokale bevolking, dan wel van een buitensporige (sub-) regiofunctie in één of beide centra. Hoewel hiervoor geen objectieve c.q. absolute maatstaven kunnen worden aangelegd kan wel gekeken worden naar wat gebruikelijk is in vergelijkbare situaties. Uitgegaan kan dan worden van een bevolkingsomvang van een kleine 11.000 op dit moment uitgroeiend op de lange termijn naar ruim 12.000. Daarmee valt Drechterland in de "vergelijkingscategorie" 10.000 - 15.000 inwoners. Verder kan dan nog worden gedifferentieerd naar afstand tot de regionale hoofdkern c.q. de kern met het naasthogere voorzieningenniveau. Voor Drechterland zijn dat respectievelijk Hoorn (13 à 14 km) en Stede Broec (4 à 5 km).

Ter vergelijking zijn de cijfers van kernen met een inwonertal van 20.000 tot 30.000 in het overzicht opgenomen.

Koopkrachtbinding aan de eigen winkels van Drechterland, enkele nabijgelegen kernen en kernen met tussen de 10.000-15.000, 15.000-20.000 en 20.000-30.000 inwoners.*

<i>Vergelijking met andere centra</i>	<i>Dagelijkse Goederen</i>			<i>Niet-dagelijkse Goederen</i>		
Venhuizen	45			9		
Drechterland	71			19		
Andijk	60			20		
Wervershoof	92			40		
Stede Broec	90			53		
Hoorn	98			84		
a. Woonplaatsen 5.000 - 10.000 inwoners						
b. Woonplaatsen 10.000 - 15.000 inwoners						
c. Woonplaatsen 15.000 - 20.000 inwoners						
<i>Afstand tot naast hogere / regionale hoofdkern:</i>	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>
- tot 6 km	69	85	91	24	34	39
- 6 - 12 km	82	86	88	38	43	49
- 12 - 24 km	85	88	90	44	47	57
- 24 km en meer	.	90	92	.	68	76
Gemiddeld	79	87	93	37	48	53

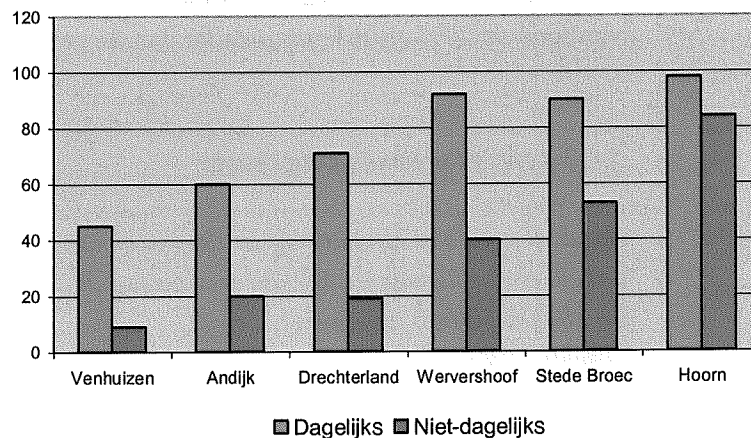
* Bron: "Winkelvoorzieningen op waarde geschat", Drs. E.J. Bolt. Merkelbeek, augustus 2003.

De in voorgaand overzicht vermelde cijfers zijn gemiddelden die afhankelijk van specifieke omstandigheden kunnen variëren. De vergelijking is bedoeld om de verzorgingssituatie in Drechterland in een zeker perspectief te plaatsen.

Duidelijk wordt dat de factor afstand onderscheidend werkt: de gemiddelde binding van de plaatselijk bevolking is hoger naarmate de afstand tot de naast hogere en/of de regionale hoofdkern groter wordt.

Ook is zichtbaar dat de gemiddelde koopkrachtbinding over het algemeen toeneemt naarmate het inwonertal groter is. In de dagelijkse sector is de "maximum"-binding doorgaans eerder bereikt (nl. bij globaal 50.000 inwoners) dan in de niet-dagelijkse sector waar dit globaal bereikt wordt bij/vanaf een 200.000 inwoners.

Koopkrachtbinding plaatselijke bevolking
(Dagelijkse en Niet-dagelijkse sector; 2003)



In Drechterland is de lokale verzorgingsfunctie op het gebied van de dagelijkse boodschappen "normaal" ontwikkeld. Wanneer uitgegaan wordt van de categorie woonplaatsen met een inwonertal van 5.000 - 10.000 en een afstand van ca. 5 km tot het naasthogere voorzieningenniveau ligt een koopkrachtbinding van 71% ongeveer op het niveau dat verwacht mag worden.

Wanneer uitgegaan wordt van een woonplaatscategorie met 10.000 - 15.000 inwoners dan is de gemiddelde binding van 71% aan de lage kant en moet eerder met een binding van 80 à 85% rekening worden gehouden. De vraag is of dit reëel is omdat de hoofdkern van de gemeente Hoogkarspel ruim 7000 inwoners telt en twee andere kernen Westwoud en Oosterblokker met respectievelijk ca. 1700 en 1600 inwoners nog nauwelijks

DG-voorzieningen hebben en bovendien in de directe nabijheid van Hoorn liggen.

De verzorging van de lokale bevolking in de *niet-dagelijkse sector* ligt in Drechterland, met een koopkrachtbinding van 19%, beneden het niveau van wat daar verwacht mag worden. Op grond van de gemiddelde situatie in woonplaatsen van rond de 10.000 inwoners is een binding van 24% tot 34% gebruikelijk. Daarbij wordt er dan wel uitgegaan van Stede Broec op een afstand van ca. 5 km als de woonplaats met het naasthogere voorzieningenniveau.

Wordt Hoorn, de regionale hoofdkern, als referentiekader gebruikt, op een afstand van een kleine 15 km, dan mag zelfs een NDG-binding van rond de 45% verwacht worden.

Gelet op de spreiding van de bevolking over meerdere kernen en de relatief korte afstand tot Stede Broec en Hoorn lijkt het echter reëel de verwachtingen niet al te hoog te spannen. Dit betekent eerder een gemiddelde van rond de 20% als referentiekader dan de genoemde 45%.

5.4.2 Aandeel vreemde koopkracht

Aandeel vreemde koopkracht in de omzet van de winkels in Drechterland, enkele ander kernen en kernen met tussen de 5.000-10.000, 10.000-20.000 en 20.000-50.000 inwoners.*

(situatie 2003).

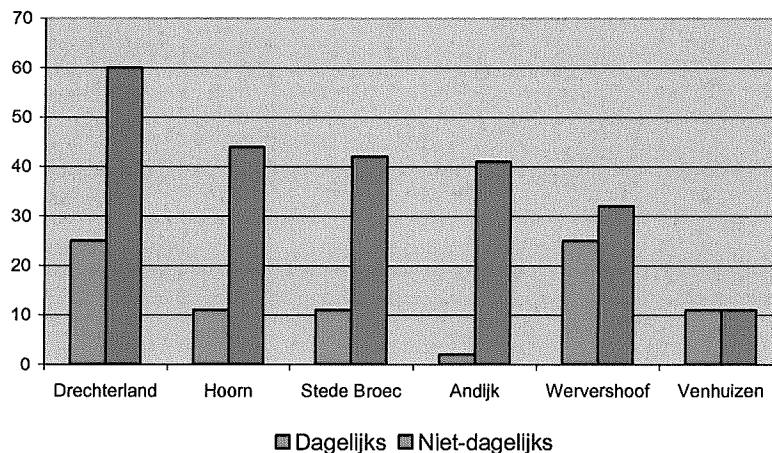
<i>Vergelijking met andere centra</i>	<i>Dagelijkse Goederen</i>			<i>Niet-dagelijkse Goederen</i>		
Drechterland	25			60		
Hoorn	11			44		
Stede Broec	11			42		
Andijk	2			41		
Wervershoof	25			32		
Venhuizen	11			11		
a. Woonplaatsen 5.000 - 10.000 inwoners						
b. Woonplaatsen 10.000 - 20.000 inwoners						
c. Woonplaatsen 20.000 - 50.000 inwoners						
<i>Afstand tot naast hogere / regionale hoofdkern:</i>	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>
- minder dan 9 km	15	14	12	26	28	30
- 9 - 18 km	24	20	14	33	34	36
- meer dan 18 km	.	.	19	.	47	50
Gemiddeld	19	19	15	29	35	41

* Bron: "Winkelvoorzieningen op waarde geschat", Drs. E.J. Bolt. Merkelbeek, augustus 2003.

Het aandeel vreemde koopkracht is zoals gezegd een maataanduiding voor de mate waarin de bevolking van het omringende gebied wordt verzorgd. De *(sub-)regiofunctie* in de DG-sector in Drechterland is, als het gaat om de omzet in de dagelijkse goederen, vrij sterk ontwikkeld. Het aandeel vreemde koopkracht in de omzet is in Drechterland zo'n 25%. Dat is vrij veel als uitgegaan wordt van de ligging van Stede Broec als naasthogere voorzieningenniveau op een afstand van ca. 5 km. Als de ligging van de regionale hoofdkern als maatstaf wordt genomen op een afstand van een kleine 15 km komt een aandeel vreemde omzet van 25% in de buurt van het gemiddelde.

Wat betreft de *(sub-)regiofunctie* van de winkels in de *niet-dagelijkse goederen* blijkt uit de vergelijking met de landelijke gemiddelden dat verwacht mag worden dat het aandeel vreemde koopkracht in de omzet 25% à 5% bedraagt. In Drechterland ligt het aandeel met 60% aanzienlijk hoger.

Aandeel vreemde koopkracht
(Dagelijkse en Niet-dagelijkse sector; 2003)



Met deze 60% ligt het aandeel vreemde koopkracht op het hoogste niveau van de regio Westfriesland. Het is bovendien de enige gemeente waarvan de winkeliers, gemiddeld genomen, meer afhankelijk zijn van de regiobewoners dan van de inwoners van de eigen gemeente.

5.4.3 Conclusie

Samenvattend kan het volgende worden geconstateerd over de *lokale verzorgingsfunctie* in Drechterland:

- in de DG-sector is er sprake van een "normale" verzorgingssituatie die overeenkomt met wat gemiddeld wordt aangetroffen in dit soort gemeenten.
- in de NDG-sector kan gesproken worden van een zekere mate van onderverzorging van de lokale bevolking.

Wanneer het gaat om de *regiofunctie* van de winkels in Drechterland in termen van herkomst van de omzet kan gesproken van een

- "normale" tot iets meer dan gemiddelde functie in de DG-sector en een
- zeer sterk ontwikkelde regiofunctie in de NDG-sector, anders gezegd een grote mate van afhankelijkheid van de bestedingen van de regiobevolking.

6. Winkelaanbod

6.1 Algemeen

Het winkelaanbod in de gemeente en met name in de hoofdkern Hoogkarspel wordt in dit hoofdstuk geanalyseerd aan de hand van de feitelijke situatie ultimo juli 2005. Voor Hoogkarspel is een check op dit bestand uitgevoerd eind november 2005. Resultaat hiervan was dat de categorie leegstand enige verschillen opleverde. Deze categorie blijft in de aanbodbeschrijving verder buiten beschouwing.

De gegevens zijn afkomstig uit de bestanden van Locatus te Woerden. De check is uitgevoerd door het SWB.

Het meten van vloeroppervlakten die in gebruik zijn bij de detailhandel is reeds lange tijd onderwerp van discussie. Er zijn meerdere instituten die dit soort metingen verrichten.

Hierdoor is het mogelijk dat verschillen optreden in meetmethoden, definiëringen van wat wel en niet tot de detailhandel behoort, compleetheid in geografische zin en actualiteit van de gegevens.

Uit het oogpunt van eenduidigheid in de methodiek, consistentie van de informatie in de tijd en de actualiteit van de gegevens wordt in dit rapport gebruik gemaakt van de inventarisatiegegevens van Locatus BV: Referentieset Detailhandel 2005 en "Retailhandboek 2005" (Locatus/Vastgoedmarkt, 2005).



Locatus inventariseert het *winkelverkoopvloeroppervlak*. Deze oppervlaktemaat is redelijk goed vergelijkbaar met het meer ingeburgerde begrip *verkoopvloeroppervlak*.

De definitie van winkelvloeroppervlak is: "de in de winkel voorkomende, voor de uitstalling en de verkoop van detailhandelsartikelen bedoelde op-

pervlakte. Dit is in het algemeen de (in pandige) voor het publiek zichtbare en toegankelijke oppervlakte”.

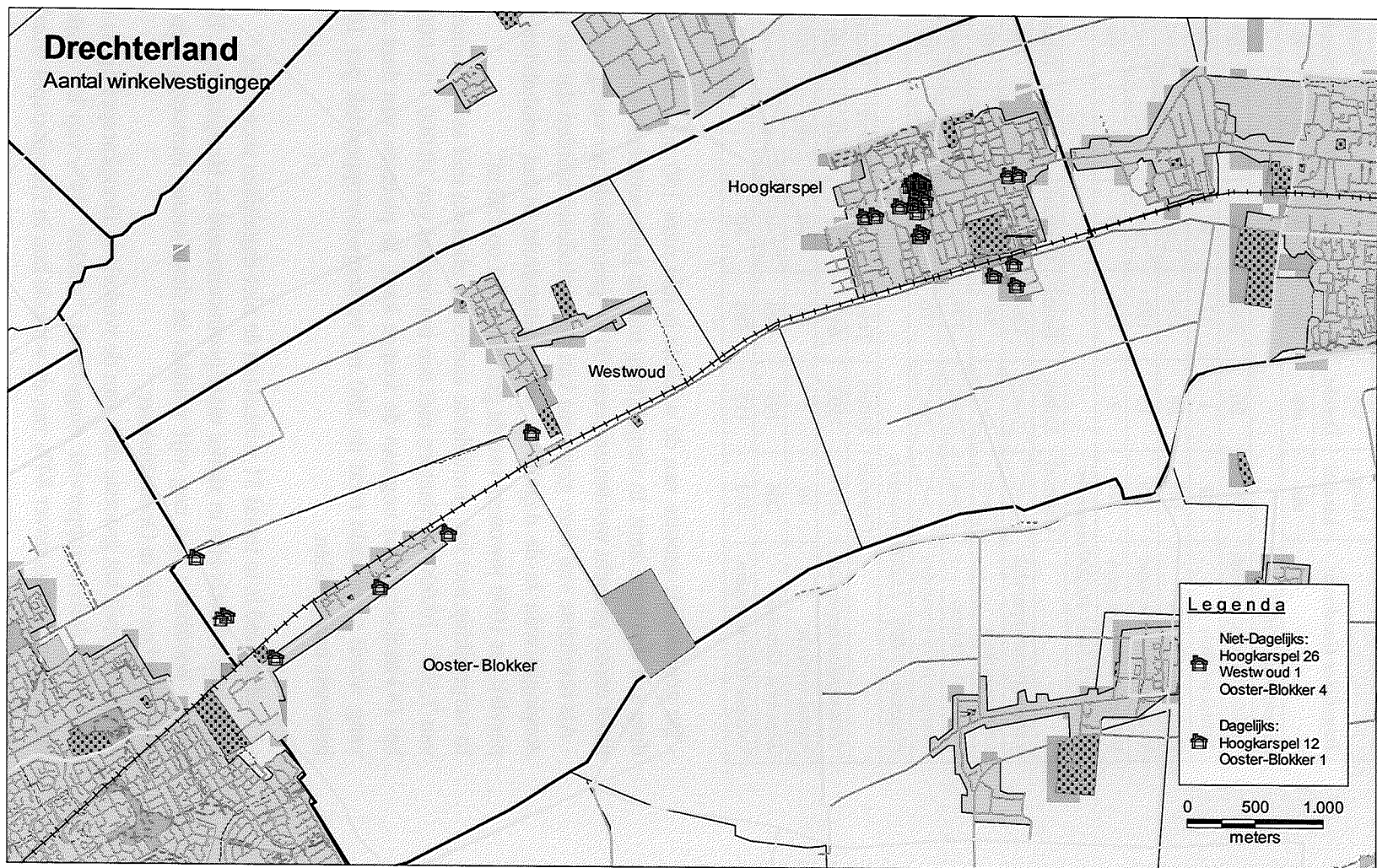
Het verkoopvloeroppervlak/winkelvloeroppervlak onderscheidt zich duidelijk van ook wel gehanteerde maten als het *brutovloeroppervlak (bvo)* en het *winkelgebruiksvloeroppervlak (wgo)* waarbij ook ruimten als bedrijfskantoor, opslag, magazijn en distributieruimten worden meegerekend. Het verschil tussen winkelvloeroppervlak en winkel-gebruiksoppervlak is ondermeer afhankelijk van de branche en de feitelijk winkelinrichting. Vooral nog wordt uitgegaan van een gemiddeld verschil van ca. 30% tussen winkelgebruiksvloeroppervlak (wgo) en winkel-verkoopvloeroppervlak (wvo).

6.2 Winkelaanbod Drechterland

Het winkelaanbod in de gemeente wordt hierna beschreven aan de hand van een aantal belangrijke kerngegevens: het verkoop-/winkelvloeroppervlak, het aantal vestigingen, de gemiddelde vestigingsgrootte en het aanbod per 1000 inwoners. Het winkelaanbod per 1000 inwoners is uitgesplitst in twee kengetallen. Het winkelaanbod per 1000 inwoners van de totale gemeente; hiermee kan de spreiding van het aanbod over de centrale hoofdkern en het overige gebied van de gemeente worden aangeduid. De tweede aanduiding betreft het winkelaanbod per 1000 inwoners per kern: deze is bedoeld als maat voor de weergave van het (absolute) verzorgingsniveau.

De gegevens spreken voor zich zodat per sector wordt volstaan met het signaleren van de belangrijkste conclusies.

- Het winkelaanbod in de dagelijkse sector in de gemeente Drechterland is vrijwel geheel in de hoofdkern Hoogkarspel geconcentreerd. Er zijn 13 winkels waar de dagelijkse boodschappen kunnen worden gedaan, 12 daarvan zijn gevestigd in Hoogkarspel en 1 in Oosterblokker.
- Het DG-aanbod is ook als er naar het winkel-/verkoopvloeroppervlak wordt gekeken in zeer sterke mate geconcentreerd in Hoogkarspel. Momenteel is liefst 99% van het verkoopvloeroppervlak van de gemeente daar gelokaliseerd.
- Deze verhouding wijkt zowel wat betreft het verkoopvloeroppervlak als het aantal vestigingen nogal af van de gemiddelde situatie in plaatsen met een inwonertal tussen de 10.000 en 15.000: 70% is geconcentreerd in het centrale winkelgebied en 30% daarbuiten.



Winkelaanbod Dagelijkse Goederen Drechterland 2005.

<i>Dagelijkse Goederen</i>	Hoogkarspel	Ov. Drecht.	Totaal Drecht.	Hoogkarspel	Ov. Drecht.	Totaal Drecht.
	abs.	abs.	abs.	%	%	%
<i>Drechterland 2005</i>						
Verkoopvloeroppervlak	1980	20	2000	99	1	100
Aantal winkels	12	1	13	92	8	100
Gem vest. Grootte	165	20	154			
Vvo per 1000 inw/kern	279	13	193			
Vvo per 1000 inw/gem	191	2	193	99	1	100
<i>Plaatsen 7.500 - 10.000 inwoners</i>						
	Centraal	Elders	Totaal	Centraal	Elders	Totaal
Verkoopvloeroppervlak			3261			100
Aantal winkels			16			100
Gem vest. Grootte			204			
Vvo per 1000 inwoners			376			100
<i>Plaatsen 10.000 - 15.000 inwoners</i>						
	Centraal	Elders	Totaal	Centraal	Elders	Totaal
Verkoopvloeroppervlak	3297	1392	4689	70	30	100
Aantal winkels	16	7	23	70	30	100
Gem vest. Grootte	206	199	204			
Vvo per 1000 inw/gem	273	115	388	70		100

- De gemiddelde grootte van de winkels is met ruim 150 m² naar verhouding aan de kleine kant. In vergelijking met de gepresenteerde kengetallen moet eerder gedacht worden aan een 200 m² gemiddelde per vestiging.

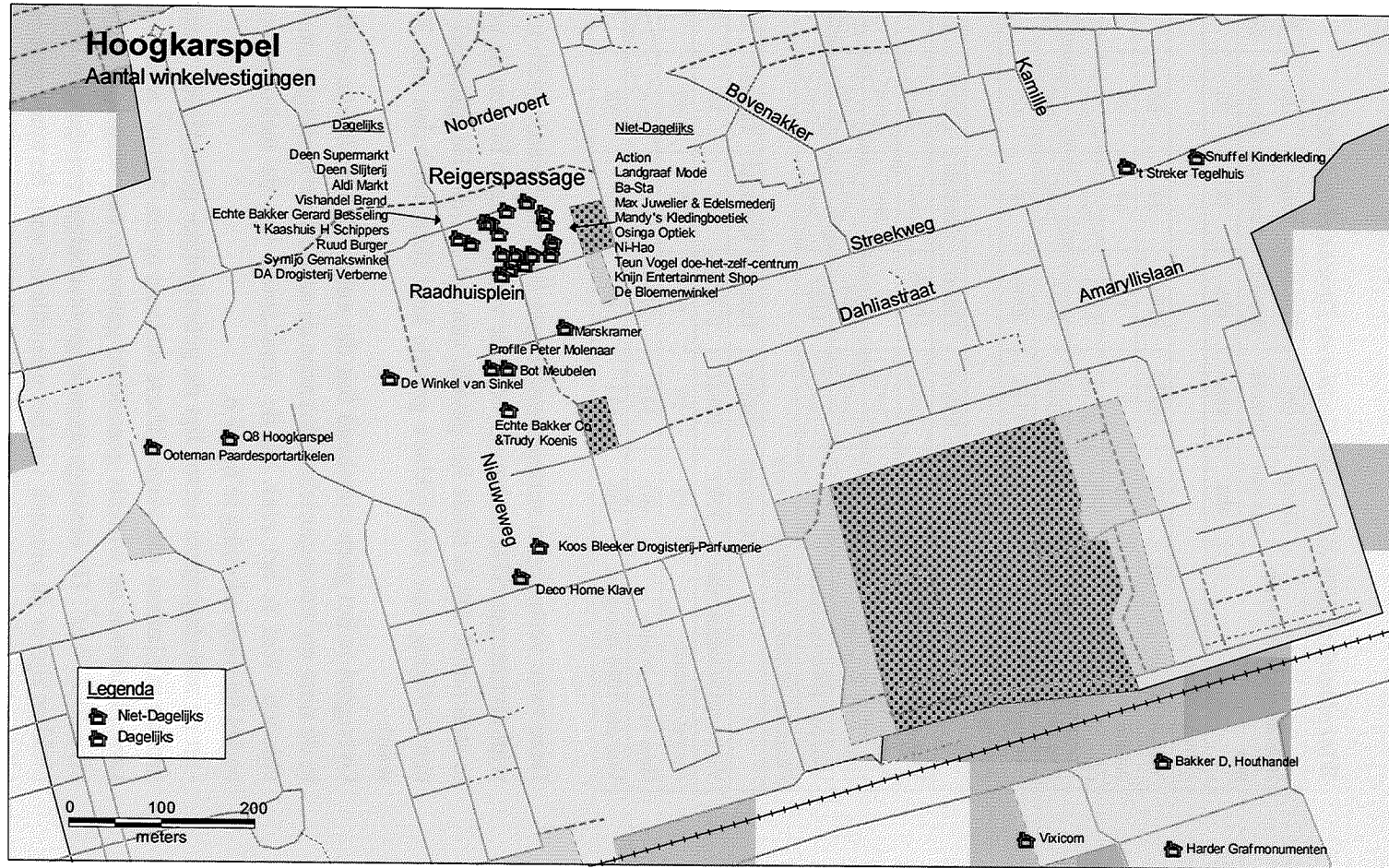
- Als resultante van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat het verzorgingsniveau in de dagelijkse sector, uitgedrukt in het winkelvloeroppervlak per 1000 inwoners van de gemeente ligt op 193 m².

In vergelijking met het gemiddelde aanbod in plaatsen met een inwonertal van 7.500 - 10.000 en plaatsen met een inwonertal van 10.000 - 15.000 is het DG-aanbod echter nog aan de krappe kant. In plaatsen van deze omvang wordt gemiddeld rond de 380 m² verkoopvloeroppervlak per 1000 inwoners aangeboden.

- Drechterland is in totaal 31 winkels in de niet-dagelijkse sector rijk.

Ook deze winkels zijn in sterke mate geconcentreerd in Hoogkarspel. Buiten de hoofdkern zijn nog vijf winkels in deze sector aanwezig: een in Westwoud en vier in Oosterblokker.

- Hoewel veruit het grootste deel van de winkels in Hoogkarspel ligt is dat met het winkelvloeroppervlak omgekeerd: "slechts" 34% van het winkelvloeroppervlak tegenover 84% van de winkels kan in Hoogkarspel worden aangetroffen.



De oorzaak van deze verschuiving zijn twee grootschalige vestigingen in Oosterblokker. Een tuincentrum van 8600 m² winkelvloeroppervlak en de Westfriese Beurs met 5400 m².

Winkelaanbod Niet-dagelijkse Goederen Drechterland 2005

<i>Niet-dagelijkse Goederen</i>	Hoogkarspel	Ov. Drecht.	Totaal Drecht.	Hoogkarspel	Ov. Drecht.	Totaal Drecht.
	abs.	abs.	abs.	%	%	%
<i>Drechterland 2005</i>						
Verkoopvloeroppervlak	7202	14239	21441	34	66	100
Aantal winkels	26	5	31	84	16	100
Gem vest. grootte	277	2848	1383			
Vvo per 1000 inw/kern	101	4344	2066			
Vvo per 1000 inw/gem	694	1372	2066	34	66	100
<i>Plaatsen 7.500 - 10.000 inwoners</i>						
	Centraal	Elders	Totaal	Centraal	Elders	Totaal
Verkoopvloeroppervlak			10299			100
Aantal winkels			39			100
Gem vest. grootte			264			
Vvo per 1000 inwoners			1187			100
<i>Plaatsen 10.000 - 15.000 inwoners</i>						
	Centraal	Elders	Totaal	Centraal	Elders	Totaal
Verkoopvloeroppervlak	7099	10121	17220	41	59	100
Aantal winkels	44	19	63	70	30	100
Gem vest. grootte	161	533	273			
Vvo per 1000 inw/gem	588	821	1409	42	58	100

Deze twee vestigingen vertegenwoordigen liefst tweederde (65%) van het winkelvloeroppervlak en beïnvloeden de verhoudingen binnen de gemeente structureel. Dit is mede het gevolg van het feit dat Hoogkarspel slechts een vestiging van vergelijkbare grootte kent (Bot meubelen met 3700 m² wvo).

Overigens is het geen onbekend feit dat enkele grootschalige vestigingen in de tuin- en woninginrichtingbranche de aanbodverhoudingen sterk beïnvloeden. Wel is het zaak bij de verkenning van de toekomstmogelijkheden hiermee rekening te houden.

- In de niet-dagelijkse sector ligt de gebruikelijke gemiddelde vestigingsgrootte in plaatsen van vergelijkbare omvang op ca. 270 m² wvo. In Hoogkarspel hebben de winkels gemiddeld genomen een vergelijkbaar schaalniveau: 277 m². De eerdergenoemde grootschalige vestigingen in Oosterblokker zijn er de oorzaak van het gemiddelde voor de totale gemeente op bijna 1400 m² wvo per vestiging komt. Uiteraard wordt hiermee een vertekend beeld gegeven en vormt de maatvoering zonder beide vestigingen een betere karakteristiek van de werkelijkheid.

- Wanneer de cijfers van Drechterland worden vergeleken met de Nederlandse gemiddelden in plaatsen van vergelijkbare grootte blijkt het volgende.

.Wat betreft het *verkoopvloeroppervlak* is de concentratie van NDG-winkels in het centrale winkelcentrum/-gebied van Drechterland iets minder sterk (34% tegenover 41%).

. Als het gaat om het aantal *winkelvestigingen* bedraagt de concentratie in het centrale winkelgebied gemiddeld 70%. In Drechterland is dat wat sterker: 84%.

- Het verzorgingsniveau in de niet-dagelijkse sector ligt in Drechterland op een wat hoger niveau dan gemiddeld in plaatsen van vergelijkbare bevolkingsomvang. In de gemeente Drechterland wordt per 1000 inwoners 2066 m² aan niet-dagelijkse goederen geboden terwijl het gemiddelde op 1187 m² vvo (7.500-10.000 inwoners) tot 1409 m² vvo (10.000-15.000 inwoners) per 1000 inwoners ligt.

Hierbij moet wederom worden gewezen op de belangrijke invloed die de twee grootschalige vestigingen in Oosterblokker (Intratuin en Westfriese Beurs) spelen in het verhoudingsgewijze hoge verzorgings-niveau in de gemeente Drechterland.

7. Wensen van de consument

Bij een verkenning van de mogelijke toekomstige ontwikkeling nemen de wensen van de consument een belangrijke plek in, zeker wanneer het gaat om een autonome ontwikkeling waarbij het accent sterk ligt op de verzorging van de plaatselijke bevolking

In het consumentenonderzoek dat medio 2003 door het SWB in de gemeente Drechterland is gehouden zijn de wensen van de bevolking gepeild.

Aan de consumenten is gevraagd of er bepaalde winkels zijn die men mist in winkelcentrum Reigerspassage en/of overig Hoogkarspel. Tevens konden men aangeven of men bepaalde verbeteringen in één of beide winkelcentra wilde aanbrengen.

De groep consumenten die heeft aangegeven iets te missen in winkelcentrum Reigerspassage (53% van de respondenten) is groter dan de groep die iets mist in overig Hoogkarspel (33% van de respondenten).

Het merendeel van degenen die *iets missen* in het winkelaanbod dan wel in ander opzicht verbeteringen wensen, hebben aangegeven waar het hen om te doen is. In de bijlagen 1 en 2 is een overzicht opgenomen, gegroepeerd in een aantal categorieën.

Wat *winkelcentrum Reigerspassage* betreft bestaan er in de dagelijkse sector wensen voor meerdere speciaalzaken. Als eerste en tweede op de ranglijst van gemiste winkelvoorzieningen staan een winkel in groenten en fruit en een winkel in vis en visproducten vermeld. Inmiddels is er een vishandel op het Raadhuisplein aanwezig.

In de niet-dagelijkse sfeer wordt vooral om een schoenenzaak gevraagd. In de categorie gemiste productgroepen komt confectie/textiel op de tweede plaats. Daarbinnen wordt met name gevraagd om een zaak op het gebied van de algemene confectie/textiel en een zaak in wol/handwerken en hobbyartikelen. Op het resterende deel van het wensenlijstje staan diverse winkels/artikelgroepen vermeld waarbij watersport/kampeeraartikelen en boeken/tijdschriften.

De suggesties die gedaan zijn voor het aanbrengen van verbeteringen in de Reigerspassage hebben betrekking op de wens tot meer sfeer en een meer moderne/eigentijdse uitstraling. Verder wordt vooral gevraagd om meer winkels en een restaurant/café.

De belangrijkste zaken die door de Drechterlander consument in *overig Hoogkarspel* worden gemist hebben betrekking op de niet dagelijkse boodschappen.

Opnieuw worden daar wensen voor een schoenenzaak en diverse zaken in de sfeer van confectie/textiel naar voren gebracht. Verder is relatief veelgevraagd een winkel in bruin- en witgoed.

Op het gebied van de dagelijkse boodschappen staan ook voor overig Hoogkarspel ondermeer een winkel in groenten en fruit en een viswinkel op het wensenlijstje.

Meer in de sfeer van de randvoorwaarden zou men het op prijs stellen als er wat meer ruimte zou komen om de auto te parkeren. Maar ook andersoortige voorzieningen zijn welkom als meer winkels, een (uitgebreider) postagentschap, ruimere openingstijden van gemeentehuis en bank. Ook hier, hoewel in mindere mate, een verzoek om meer sfeer, eigentijdse uitstraling van de winkels.

8. Conclusies en uitbreidingsmogelijkheden

8.1 Distributieve structuur

Op bijgaande kaarten is de distributieve structuur van de gemeente Drechterland met een uitvergroting van de kern Hoogkarspel aangegeven.

Op de gemeentelijke kaart is de spreiding van de winkels over de gemeente te zien, onderscheiden in de twee sectoren dagelijks en niet-dagelijks. Duidelijk is de sterke concentratie in Hoogkarspel met winkelcentrum Reigerspassage te zien. Buiten de hoofdkern zijn nog slechts incidenteel winkelvoorzieningen aanwezig.

Het beperkte voorzieningenpeil in de kleine kernen van de gemeente is enerzijds het gevolg van een beperkt consumentendraagvlak in combinatie met een distributieve schaalvergroting. Anderzijds vormt de nabijheid van Hoorn aan de westzijde van de gemeente met een uitgebreid voorzieningepakket een compensatie voor de in de loop der jaren verdwenen winkelvoorzieningen in Westwoud en Oosterblokker.

De distributieve structuur in Hoogkarspel bestaat uit het hoofdwinkelcentrum geconcentreerd op en rond het Raadhuisplein met als hart het winkelcentrum Reigerspassage. Daarnaast zijn er enkele vestigingen langs de Streekweg en de Nieuweweg waar eertijds de winkelvoorzieningen waren geconcentreerd.

Het gemeentelijk beleid is er al gedurende vele jaren op gericht te komen tot een versterking van de concentratie van winkelvoorzieningen aan het Raadhuisplein. Over het geheel genomen kan dit beleid geslaagd worden genoemd. Het heeft in combinatie met een herinrichting van het gebied inclusief verkeersremmende maatregelen, geresulteerd in duidelijk herkenbaar centrumgebied met een combinatie van winkels en andersoortige voorzieningen. De waardering van de consument is gemiddeld genomen ruim voldoende maar is de laatste jaren op veel aspecten iets teruggelopen. Een opnieuw bezien van de mogelijkheden voor actualisering en winkeluitbreiding is dan ook gewenst.

De belangrijkste uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling zijn het streven naar een zo hoog mogelijk voorzieningenniveau voor de eigen inwoners vanuit het principe van de autonome groei.

8.2 Groei draagvlak

De groei van het inwonertal van de gemeente is gebaseerd op de uitgangspunten zoals vermeld in de locale woonvisie. Dit betekent bouwen voor eigen behoefte met een minimum opgave van 61 woningen per jaar. Over de periode 2005 - 2020 zullen in totaal 915 woningen worden gebouwd.

De consequenties van dit bouwprogramma zijn bekend via de Primosprognose van het CBS. Op een termijn van 15 jaar (2020) zal het inwonertal van de gemeente groeien van thans 10.669 naar 12.487 in 2020. Een groei derhalve met ca. 1800 inwoners over 15 jaar. Het overgrote deel van de groei zal zich afspelen in Hoogkarspel dat naar verwachting zal groeien van 7100 inwoners naar zo'n 8600 in 2020.

De mogelijkheden die deze groei op korte termijn biedt zijn uiterst beperkt. De groei met 1800 inwoners vindt namelijk gefaseerd plaats over een periode van 15 jaar en kan pas in 2020 ten volle worden geëffectueerd. Op de korte termijn komen er *gemiddeld* ruim 100 inwoners bij voornamelijk in Hoogkarspel. Deze verruiming van het draagvlak is van een dusdanige omvang en temporisering dat deze commercieel gezien weinig aantrekkelijk is voor nieuwe ondernemingen. Wel kan een eventuele toegenomen koopkracht ten goede komen aan de bestaande ondernemers die deze bij het upgraden van hun winkel inclusief schaalvergroting meer dan nodig zullen hebben.

In hoeverre er op dit moment sprake is van een mogelijke achterstand in het verzorgingsniveau dan wel een onderbenutting van het aanwezige klantenpotentieel wordt hierna via twee ingangen berekend en gemotiveerd.

Allereerst via een normbenadering waarmee de bewinkeling van Drechterland tevens in een globaal perspectief van over- dan wel onderverzorging wordt geplaatst.

In de tweede plaats via de marktbenadering en de inschatting van een aantal relevante parameters.

8.3 Normatieve benadering

De normbenadering gaat uit van het gemiddelde aanbod in plaatsen van een vergelijkbare bevolkingsomvang. Als zodanig gaat het om een globale indicatie waarvan het realiteitsgehalte getoetst moet worden aan een inschatting van de mogelijkheden die de markt biedt (zie hiervoor de volgende paragraaf).

Dagelijkse sector

Normatief zou de *Dagelijkse sector* in de gemeente Drechterland momenteel een 3900 m² winkelvloeroppervlak kunnen meten. Het klassegemiddelde van plaatsen met een inwonertal van 7.500 - 10.000 bedraagt 3.300 m² wvo.

Bij een uitbreiding van het gemeentelijke inwonertal met ca. 1.800 komt daar op een termijn van 15 jaar nog eens een 700 m² wvo bij.

De normatieve benadering voor de totale gemeente komt derhalve uit op mogelijkheden voor meer dan een verdubbeling van het winkelvloeroppervlak.

vlak met zo'n 2500 m². Deze benadering gaat er van uit dat het totale consumentenpotentieel van de gemeente benut kan worden. Het is echter, gelet op de oriëntatie en het aanbod in de omgeving, niet reëel om Oosterblokker en Westwoud in deze normberekening mee te nemen. Meer realistisch is het om uit te gaan van het consumentenpotentieel van Hoogkarspel. De 7100 inwoners van dit moment rechtvaardigen normatief een winkelvloeroppervlak van 2700 m² en op termijn van 3300 m² wvo bij een inwonertal van 8600 in het jaar 2020. Een normatieve uitbreiding derhalve van een 1.300 m² wvo.



Niet-dagelijkse sector

De Niet-dagelijkse sector telt momenteel in de gemeente Drechterland 21.441 m² wvo.

Normatief zou de Niet-dagelijkse sector in de gemeente Drechterland momenteel een 12.300 m² winkelvloeroppervlak kunnen meten. Het klassen-gemiddelde van plaatsen met een inwonertal van 7.500 - 10.000 bedraagt 10.300 m² wvo.

Bij een uitbreiding van het gemeentelijke inwonertal met ca. 1.800 komen daar op een termijn van 15 jaar nog eens een 2.100 m² wvo bij.

Volgens de normatieve benadering voor de totale gemeente is er dus sprake van een ruim aanbod, zelfs een overbewinkeling met, ook op termijn, geen mogelijkheden voor uitbreiding.

De omvang van het huidige aanbod wordt echter sterk beïnvloed door twee grootschalige vestigingen (Intratuin en de Westfriese Beurs) in Oosterblokker. Deze bezitten een totaal-oppervlak van 14.000 m² wvo.

Ook in dit geval is het meer reëel het de normberekening toe te spitsen op het aanbod en het consumentenpotentieel in de kern Hoogkarspel. De 7100 inwoners van dit moment rechtvaardigen normatief een winkelvloeropperv-

vlak van 8400 m² en op termijn van 10.200 m² wvo bij een inwonertal van 8600 in het jaar 2020.

Volgens deze globale normbenadering zijn er dus uitbreidingsmogelijkheden voor 2.000 à 3.000 m² wvo. Hierbij moet aangetekend worden dat op dit verzorgingsniveau soms een differentiatie van het winkelapparaat optreedt waarbij slechts een deel van het totale oppervlak in de hoofdkern gerealiseerd is c.q. wordt.

8.4 Marktbenadering

Op basis van de resultaten van het in 2003 door het SWB gehouden onderzoek onder de consumenten van de gemeente Drechterland en aannamen ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling, hoogte van de bestedingen, de omvang van het marktgebied en de haalbare koopkrachtbinding kan het huidige en toekomstige functioneren van de winkelvoorzieningen in Drechterland en Hoogkarspel worden aangegeven.

Hiervoor (par. 8.2) is aangegeven welke de uitgangspunten zijn met betrekking tot de bevolkingsontwikkeling c.q. de ontwikkeling van het consumenten-draagvlak.

Wat betreft de bestedingen wordt uitgegaan van de *toonbankbestedingen* zoals die gemeten zijn in het consumentenonderzoek 2003 van het SWB. Hieruit blijkt dat in Drechterland gemiddeld € 1.806,- per inwoner per jaar aan dagelijkse goederen wordt uitgegeven.

Voor de bestedingen in de niet-dagelijkse sector wordt uitgegaan van € 2.452,- de gemiddelde landelijke bestedingen afkomstig uit de publicatie "Bestedingen en marktaandelen 2003" HBD 2004.

Aangezien centraal staan de verwachtingen ten aanzien van de behoefte aan winkelvoorzieningen in de komende 15 jaar (in 2020) moet rekening worden gehouden met een groei van de bestedingen. Aangezien er voorsnog wisselende opvattingen zijn over de conjuncturele ontwikkelingen in deze periode wordt voor de groei uitgegaan van een gebruikelijk gemiddelde van 1% per jaar in de dagelijkse sector en 1.5% in de niet-dagelijkse sector. In het prognosejaar 2020 zijn de toonbankbestedingen dan toegenomen naar € 2.140,- per hoofd van de bevolking per jaar in de dagelijkse sector en € 3.158,- per hoofd van de bevolking per jaar in de niet-dagelijkse sector.

Voor de groei van de benodigde omzetten wordt voor beide sectoren uitgegaan van eenzelfde gemiddelde percentage als voor de bestedingen is gehanteerd. Dit houdt in dat van een voorzichtige raming wordt uitgegaan doordat bedrijfseconomische processen er de oorzaak van kunnen zijn dat de benodigde omzetgroei wat minder is.

Wat betreft de haalbare koopkrachtbinding bij autonome groei is eerder (in par. 5.4.1) aangegeven dat het maximaal haalbare in de dagelijkse sector rond de 75% zal liggen. De huidige binding in de gemeente ligt op 71% wat gelet op de structurele afvloeiing van koopkracht vanuit het oostelijke deel van de gemeente naar Hoorn een alleszins acceptabele binding is. Wanneer in de komende 15 jaar het aanbod actueel wordt gehouden qua schaal en branchering wordt uitgegaan van een beperkte verdere koopkrachtwinst naar een niveau van 75%.

Het aandeel zgn.vreemde koopkracht wordt bij autonome groei constant gehouden mede gelet op de voorgenomen winkelontwikkelingen in de omringende gemeenten (Wervershoof/Lidl, Stede Broec/Streekhof 4^e fase en Hoorn/Bangert-Oosterpolder e.a.)

In de niet-dagelijkse sector is een substantiële verhoging van de plaatselijke koopkrachtbinding al evenmin waarschijnlijk. Zoals eerder aangegeven is bij een autonome ontwikkeling een gemiddeld niveau van 20% voor deze sector het meest reëel. De trekkracht van centra als Streekhof in Stede Broec en de diverse winkelcentra in Hoorn zal zich ook in de toekomst voortzetten.

De omzet die in deze sector van buiten wordt gegenereerd (de vreemde koopkracht) bedraagt gemiddeld 60%. Deze "regionale" inbreng in de omzet van de winkeliers in Drechterland is ook voor de toekomst constant gehouden. Nadere analyse wijst echter uit dat met name het grootschalige tuincentrum in Oosterblokker (Intratuin) daar een belangrijke bijdrage aan levert. Bij de interpretatie van de toekomstige distributieve ruimte zal met dit gegeven rekening worden gehouden.

In de volgende twee overzichten zijn de huidige situatie van de bewinning in Drechterland en de, op basis van de beschreven uitgangspunten, berekende toekomstige situatie in 2020 aangegeven.

<i>Drechterland</i>	Dagelijkse sector	Niet-dagelijkse sector	Totaal gemeente
<i>Huidige situatie</i>			
Inwoners per 1-1- 2004			10.378
Bestedingen per hoofd	1.806	2.452	4.258
Bestedingspotentieel in milj. €	18.7	25.4	44.2
Koopkrachtbinding	71%	19%	41.4
Koopkrachtbinding in milj. €	13.3	4.9	18.3
Toevloeiing van buiten de gem.	4.4	7.3	11.7
Totaal bestedingen in milj. €	17.7	12.2	30.0
m ² wvo/vvo	2.000	21.441	23.441
Gemiddelde omzet per m ² wvo	8.885	571	1.280

<u>Drechterland</u>	Dagelijkse sector	Niet-dagelijkse sector	Totaal gemeente
<i>Toekomstige situatie</i>			
Inwoners 2020			12.500
Bestedingen per hoofd	2.140	3.158	
DG-bestedingspotentieel	26.8	39.5	66.3
Koopkrachtbinding	75%	20%	43%
Koopkrachtbinding in milj. €	20.1	7.9	28.0
Toevloeiing van buiten de gem.	6.7 (25%)	12.0 (60%)	18.7
Totaal bestedingen in milj. €	26.8	19.9	46.7
Distributieve ruimte m ² wvo	2.600	22.100	24.700
Taakstellende omzet per m ² wvo	10.500	900	nvt

Dagelijkse sector

Momenteel wordt door de winkels in de Dagelijkse Sector in Drechterland een omzet gedraaid van gemiddeld een € 8.900,- per m² winkelvloeroppervlak. Wanneer dit afgezet wordt tegen een gemiddelde omzet per m² winkelvloeroppervlak (HBD jaarboek 2005/2006) van € 6.400,- per m² wvo dan komt de Dagelijkse sector in Drechterland er niet slecht af. Ook de voor Drechterland gewogen gemiddelde omzet in de dagelijkse sector komt uit op € 6.400,- per m² wvo.

Er wordt feitelijk een meer dan gemiddelde omzet per m² behaald. Een belangrijke factor hierbij is dat naarmate het aandeel van de supermarkten groter is dit een verhogend effect heeft op het gemiddelde omzetsniveau. Door de supermarkten worden doorgaans duidelijk hogere omzetten per m² gedraaid waarbij waarden van boven de € 10.000,- per m² voorkomen. Ongetwijfeld wordt hierdoor ook de situatie in Drechterland beïnvloed.

Immers, Drechterland bezit in de vorm van een Deen supermarkt en een Aldi twee goed in de markt liggende supermarkten die zorgen voor een goede binding van de koopkracht van de plaatselijke bevolking. Veel perspectief op een verdere verhoging van het huidige verzorgingsniveau is er bij een autonome groei van het primaire draagvlak niet. Wellicht dat een verdere schaalvergroting in de toekomst, met name in de supermarktsector, in combinatie met bijvoorbeeld een speciaalzaak met een accent op verse groenten en fruit nog voor een lichte verhoging kan zorgen. Daarom is voor de toekomst uitgegaan van een beperkte toename van de binding van 71% naar 75%. Tezamen met een uitbreiding van het gemeentelijke draagvlak met zo'n 1800 inwoners op een termijn van 15 jaar kan een uitbreidingsruimte van een 600 m² winkelvloeroppervlak haalbaar worden geacht. Afhankelijk van de branchering betekent dit een bruto-oppervlak van een 900 m² in de dagelijkse sector.

De normatieve benaderingswijze maakt ruimte voor uitbreiding aannemelijk zij het dat hieruit een ruimere maat van 1.300 m² netto resulteert. De

inschatting van de markt geeft echter aan dat deze globale gemiddelde maat te ruim is in de gegeven situatie.

Niet-dagelijkse sector

De niet-dagelijkse sector, met 31 winkels waarvan 26 in Hoogkarspel, heeft momenteel een omzetsniveau van € 571,- per m² winkelvloeroppervlak. Een achterblijvend niveau wanneer dit wordt afgezet tegen het landelijk gemiddelde in deze sector van € 1.900,- per m² wvo (HBD 2005/2006). Vraag is echter of dit de werkelijke situatie voldoende weergeeft. Ook hier weer wordt het beeld sterk bepaald door Intratuin en de Westfriese Beurs met in totaal 14.000 m² wvo van de in totaal 21.400 m². De vloerproductiviteiten die in de branches tuincentra en 2^e hands meubelen worden behaald liggen met een 200,- tot 400 euro per m² wvo ver beneden het niveau van het klassegemiddelde en drukken dus ook sterk het gemiddelde omzetsniveau in Drechterland.

Wanneer uitgegaan wordt van de samenstelling van het winkelapparaat van Drechterland en de gemiddeld per branche behaalde omzetten bedraagt de gewogen gemiddelde landelijke omzet per m² wvo ca.€ 700,-.

In dit licht bezien komt de door de winkels in Drechterland gemiddeld behaalde omzet per m² wvo met € 571,- in de buurt van de landelijk norm hoewel deze nog steeds wat lager ligt.

In totaal wordt door de winkels in de niet-dagelijkse sector 19% van de koopkracht van de plaatselijke bevolking gebonden. In par. 5.4.1 is aangegeven dat een niveau van 20% als referentiekader voor koopkrachtbinding in de gemeente Drechterland reëel is.

Ook in deze sector is er niet veel perspectief op een verdere verhoging van het huidige verzorgingsniveau is er bij een autonome groei van het primaire draagvlak en gegeven het ruime relatief ruime aanbod van de centra in de directe omgeving. Wellicht dat een verdere diversificatie van het aanbod in combinatie met een verdieping van bijvoorbeeld de modische branche voor een lichte stijging kan zorgen. Daarom is voor de toekomst uitgegaan van een stabilisering c.q. beperkte toename van de binding van 19% naar 20%. Tezamen met een uitbreiding van het gemeentelijke draagvlak met zo'n 1800 inwoners op een termijn van 15 jaar kan een uitbreidingsruimte van een 700 m² winkelvloeroppervlak worden becijferd. Afhankelijk van de branchering betekent dit een bruto-oppervlak van een 1.000 m² in de niet-dagelijkse sector.

De normatieve benaderingswijze kwam uit op een uitbreidingsmaat van 2.000 à 3.000 m² netto. De inschatting van de markt geeft echter aan dat deze globale gemiddelde maat te ruim is in de gegeven situatie.

8.5 Branchering

De aangegeven uitbreidingsmogelijkheden moeten worden gezien tegen de achtergrond van de samenstelling van het totale winkelareaal in de gemeente met een accent op Hoogkarspel.

De mogelijkheden zullen zich *gespreid in de tijd* over een periode van 15 jaar voordoen. De branchering van het moment c.q. het jaar is dan maatgevend voor het bepalen van de meest gewenste invulling daarvan.

Er zijn twee belangrijke indicatoren voor de meest gewenste branchering. In de eerste plaats is dit de consument die aangeeft wat ter plaatse gemist wordt. In de tweede plaats kunnen uit een benchmark met plaatsen die een vergelijkbaar *primair draagvlak* hebben de nodige aanwijzingen komen over een mogelijke zwakke bezetting in de bepaalde branches dan wel branches die ontbreken.

Het primaire draagvlak is als ingang gekozen omdat het uitgangspunt is een autonome ontwikkeling d.w.z. een ontwikkeling die uitgaat van de plaatselijke consument als belangrijkste motivatie voor en drager van de winkelvoorzieningen ter plaatse.

Eerder is aandacht besteed aan de resultaten van het "behoefteonderzoek" onder de bevolking en met name de wensen die daaruit naar voren gekomen zijn ten aanzien van de branchering.

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de resultaten van de benchmark gebaseerd op de gegevens van de Locatus Retailverkenner.

Hoewel de uitbreidingsmogelijkheden bij autonome groei dus beperkt zijn, kan wat betreft de *dagelijkse sector* de vraag gesteld worden of er mogelijkheden zijn voor de vestiging van een 3^e supermarkt. In de combinatie Deen/Aldi bezit Hoogkarspel een uitstekend duo waarover de consument, getuige de binding, nogal tevreden is. De afvloeiing van koopkracht in de supermarktsector richting Stede Broec en Hoorn geeft aan dat naar de Albert Heijn-vestiging in Streekhof slechts een 3% van de Drechtlandse koopkracht toevloeit en richting de A.H-vestiging in Hoorn eveneens. De meeste afvloeiing gaat naar Deen-vestigingen elders: Wervershoof, Zwaag, Blokker, Stede Broec. Deze afvloeiing vindt voor een belangrijk deel plaats vanuit het westelijke deel van de gemeente (met name Oosterblokker) en is een rechtstreeks gevolg van de nabije ligging van de Deen vestiging in Westerblokker. Een derde supermarkt zal hier weinig aan kunnen veranderen.

Eén van de weinige formules die in staat moet worden geacht enige beweging in de koopstromen te bewerkstelligen is de Lidl. Aangezien ook deze formule reeds in de aangrenzende gemeenten is of wordt gevestigd en in

veel opzichten de Aldi-formule doubleert is het effect van de concurrentiekracht van een Lidl bij vestiging in Hoogkarspel onvoldoende om de 3^e supermarkt te rechtvaardigen. Daar komt nog bij dat er vanuit de consument weinig vraag geconstateerd is naar een 3^e supermarkt.

Al met al is de verwachting dat een 3^e supermarkt te weinig koopkracht zal kunnen genereren gelet ook op de beperkte toename van het draagvlak bij autonome groei. En uitsluitend het lokale draagvlak is een te smalle basis.

Aanbevolen wordt om de beperkte ruimte in de markt te benutten voor schaalvergroting en actualisering van de bestaande bedrijven inclusief de supermarkten. De schaal van de bestaande bedrijven is veelal aan de krappe kant. De branchering is redelijk compleet gelet op het verzorgingsniveau zij het dat een groenten speciaalzaak ontbreekt. Het zal echter lastig zijn om hiervoor voldoende



marktpotentieel te genereren. In de sfeer van de persoonlijke verzorging zou de introductie van een 2^e landelijke formule (Kruidvat, Trekpleister) een versterking betekenen.

De samenstelling van de *niet-dagelijkse sector* is redelijk op niveau gelet ook op de omvang van het primaire draagvlak van een 7.000 à 8.000 inwoners. Gemiddeld genomen komt echter zo'n 60% van de omzet van buiten de gemeente. Dit cijfer wordt sterk beïnvloed door enkele groot-schalige bedrijven. Van deze bedrijven trekt met name Intratuin veel bestedingen van buiten de gemeente; naar schatting 85% van de omzet.

De afhankelijkheid van de plaatselijk markt is onder de overige winkeliers echter veel groter en is het belang van de wensen van de consument zoals die uit het consumentenonderzoek naar voren komen navenant. Deze wensen blijken in grote lijnen overeen te komen met de gewenste aanvullingen zoals die afgeleid kunnen worden uit het benchmarkoverzicht in de bijlage. Een aantal branches is in Hoogkarspel niet of niet meer aanwezig, andere branches zijn relatief zwak vertegenwoordigd en behoeven versterking.

Het gaat om de volgende branches: schoeisel, de modische sector, hobby, media en bruin- en witgoed. Een op de individuele onderneming gericht vestigingsplaatsonderzoek moet in elk van de genoemde branches uitsluitend geven over onder meer de formule en de schaal waarop een rendabele bedrijfsvoering mogelijk is.

Vanuit de consument moet nog benadrukt worden dat de roep om een schoenenzaak sterk is. Hoewel in het verleden een dergelijke zaak in Hoogkarspel gevestigd was verdient het aanbeveling in de huidige setting een nieuwe poging te wagen. Dat geldt ook voor een zaak in de hobbysfeer annex wol en handwerken. Ook hier was eerder een winkel gevestigd. De hedendaagse trend geeft een verhoogde belangstelling voor artikelen uit deze branche te zien zodat een vestiging wellicht weer tot de mogelijkheden behoort.

8.6 Samenvatting

De autonome groei geeft slechts beperkte mogelijkheden voor uitbreiding van de bewinkeling te zien; mogelijkheden die zich bovendien geleidelijk aan in de loop van de komende 15 jaar zullen aandienen.

De marktruimte bedraagt ca. 900 m² bruto vloeroppervlak ofwel winkelgebruiksvloeroppervlak voor de dagelijkse en ca. 1000 m² bvo voor de niet dagelijkse sector.

Bij de invulling daarvan gaat het vooral om schaalvergroting en actualisering van de bestaande bedrijven. Actualisering heeft niet alleen betrekking op de fysieke kwaliteiten van de individuele bedrijven en de door hen gevoerde assortimenten maar ook op de branchesamenstelling van het totale winkelcentrum. Suggesties hiervoor zijn in dit advies opgenomen.

Nieuwe winkelvestigingen zijn slechts mogelijk op een beperkte schaal. Een eventuele uitbreiding kan meer body krijgen via een combinatie met mogelijke belangstelling vanuit de dienstensector en uitbreiding van de horecasector als geïntegreerd onderdeel van het totale centrum. In dat geval moet zeker ook de locatie van de bestaande bedrijven en de routing annex lay-out binnen het winkelcentrum opnieuw tegen het licht worden gehouden.

BIJLAGEN

Bijlage 1.

a. Winkels die gemist worden in Reigerspassage (aantal maal genoemd)

Hoofdbranche:	Gemiste zaken in winkelcentrum Reigerspassage
Dagelijkse goederen:	Totaal: <u>62</u> 2 Deen 1 Een supermarkt 1 AH 1 Dekamarkt 23 Groenten en fruit 19 Vis/visproducten 4 Natuurvoedingswinkel 3 Drogisterij 3 Delicatessen 2 Vlees/vleeswaren 2 Wild en gevogelte 1 Toko
Niet dagelijkse goederen:	Totaal: <u>167</u> 50 Confectie/textiel w.v. - Confectie algemeen 15 - Dameskleding 5 - Lingerie 6 - Herenkleding 3 - Jongeren/kinderkleding 3 - Ketens (H&M,zeeman,Hans Tex- 5 tiel,wibra) - Wol en handwerken/hobby 13 9 Warenhuizen - Blokker/action/xenos/marskramer 2 - Hema/V&D 7 62 Schoenen 2 Huishoudelijke en luxe art. 44 Overig, w.v. - Watersport/kampeerartikelen 10 - Dierbenodigdheden 9 - Boeken/tijdschriften 11 - Wit/bruingoed 9 - diversen 5

b. Gewenste verbeteringen in Reigerspassage

Gewenste verbetering	Aantal maal genoemd
Totaal	<u>41</u>
Waarvan:	
Samenstelling winkelcentrum/branchering	
- Meer variatie/concurrentie	1
- Meer winkels	7
Inrichting e.a.	
- Sfeer/moderne uitstraling	12
- Terrasjes	1
Parkeren, bereikbaarheid	
- Meer parkeerruimte	1
- Geen parkeerschijf	1
Diversen	
- Restaurant, café	8
- Postagentschap/bank	3
- Openbaar toilet	2
- overige	5

Bijlage 2.

a. Winkels die gemist worden in overig Hoogkarspel (aantal maal genoemd)

Hoofdbranche:	Gemiste zaken overig Hoogkarspel
Dagelijkse goederen:	<p>Totaal: <u>25</u></p> <p>1 Deen 1 AH 1 Lidl 6 Vis/visproducten 6 Groenten/fruit 4 Natuurvoedingswinkel 3 Wild en gevogelte 2 Vlees/vleeswaren 1 Drogisterij</p>
Niet dagelijkse goederen:	<p>Totaal: <u>96</u></p> <p>31 Confectie/textiel w.v. - Confectie algemeen 16 - Dameskleding 3 - Lingerie 1 - Herenkleding 1 - Jongeren/kinderkleding 2 - Ketens (H&M,zeeman,H. Textiel,wibra) 3 - Wol en handwerken/hobby 5 8 Warenhuizen - Blokker/action/xenos/marskramer 4 - Hema/V&D 4 29 Schoenen 1 Huishoudelijke en luxe art. 27 Overig, w.v. - Boeken/tijdschriften 6 - Watersport/kampeerartikelen 4 - Wit/bruingoed 10 - Diversen 7</p>

b. Gewenste verbeteringen in overig Hoogkarspel

Gewenste verbetering	Aantal maal genoemd
Totaal	<u>27</u>
Waarvan:	
Samenstelling winkelcentrum/branchering	
- Overdekt	1
- Meer winkels	3
Inrichting e.a.	
- Sfeer, moderne uitstraling	3
Parkeren, bereikbaarheid	
- Meer parkeerruimte	6
Diversen	
- Restaurant, café	2
- Uitbreider postagentschap	2
- Ruimere openingstijden gem.huis/bank	3
- overige	7

Bijlage 3. Benchmark Branchering.

	Drechterland incl.	Drechterland excl.*	Gem. 7500 - 10.000 inw.	Gem. 10.000 - 15.000 inw.	Medemblik	Wieringermeer	Anna Paulowna	Uitgeest	Landsmeer	Bolsward	Hatterm	Doorn	Woudenberg
<i>Aantal inwoners 2005</i>	<i>10.700</i>	<i>10.700</i>	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	<i>8.000</i>	<i>12.500</i>	<i>13.900</i>	<i>11.700</i>	<i>10.300</i>	<i>9.300</i>	<i>11.700</i>	<i>10.200</i>	<i>11.200</i>
<i>Dagelijkse sector</i>													
Levensmiddelen	7.3	15.4	20.7	17.8	20.5	19.8	28.2	34.9	34.3	17.6	12.9	26.9	25.5
Persoonlijke Verzorging	1.3	2.7	3.6	3.1	4.3	2.8	3.1	4.2	9.1	2.3	1.7	6.3	3.2
<i>Niet-dagelijkse sector</i>													
Warenhuizen	-	-	0.6	1.5	-	-	-	-	-	3.8	0.5	-	2.3
Kleding en Mode	1.3	2.8	8.6	9.6	14.7	4.4	5.6	3.7	7.7	13.3	9.3	10.7	6.5
Schoenen, lederwaren	-	-	1.8	2.3	2.9	0.4	0.3	-	0.8	0.7	1.6	0.8	0.5
Juwelier, optiek	0.6	1.4	0.9	1.0	1.3	0.6	0.6	0.4	1.7	0.4	1.0	2.4	1.3
Huishoud., luxe artikelen	1.4	3.1	2.9	2.7	3.3	2.4	2.6	2.6	3.9	5.3	2.2	5.9	2.4
Antiek, kunst	-	-	0.6	0.8	0.3	0.8	0.7	-	3.0	0.5	0.8	0.4	0.3
Sport en spel	0.9	2.0	2.2	2.7	4.7	0.7	1.6	2.8	0.6	1.8	0.6	3.7	1.5
Hobby	-	-	0.9	0.9	1.0	0.8	0.9	0.8	0.8	1.6	0.4	1.2	0.5
Media	0.2	0.5	1.4	1.4	2.6	1.5	0.7	1.2	2.7	2.3	1.2	4.3	0.8
Plant en dier	37.0	15.1	13.0	11.0	2.3	15.8	2.7	2.8	10.6	3.5	17.1	5.7	12.8
Bruin en witgoed	0.1	0.3	2.7	2.2	3.1	0.6	3.0	0.3	-	3.2	1.3	2.7	-
Auto en fiets	0.8	1.7	3.0	2.3	6.0	2.0	1.4	1.0	1.3	1.9	1.2	2.4	1.3
Doe het zelf	4.7	9.9	11.9	13.3	20.7	7.6	15.2	2.1	8.3	20.5	9.2	10.4	12.2
Wonen	42.0	40.2	22.8	24.8	10.8	21.6	31.3	30.8	14.2	15.6	36.9	13.0	25.6
Detailhandel overig	2.4	5.0	2.4	2.6	1.6	18.2	2.1	12.3	0.9	5.8	2.0	3.4	3.4
Totaal in procenten	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
<i>Totaal in m2 wvo</i>	<i>23.441</i>	<i>11.441*</i>			<i>11.044</i>	<i>19.980</i>	<i>19.510</i>	<i>9.406</i>	<i>6.709</i>	<i>19.710</i>	<i>21.618</i>	<i>10.979</i>	<i>19.680</i>

A frondingsverschillen komen voor.

* Met aftrekposten voor Plant en dier (ca. 7000 m2 wvo) en Wonen (ca. 5000 m2 wvo)

