

# Stede Broec

## uitbreiding winkelcentrum Het Streekhof Bovenkarspel

ruimtelijk-economisch onderzoek

### identificatie

projectnummer:

44000436.20170494

projectleider:

Mw. ir. E.C. Bleeker-Brouwer

auteur(s):

M.G.M.C. Geerts, MSc  
J.G. Breukelman, MSc

### planstatus

datum:

12-02-2018

opdrachtgever:

Aldi Zaandam B.V..



# Inhoud

|                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                                                       | <b>3</b>  |
| 1.1. Aanleiding                                                                           | 3         |
| 1.2. Vraagstelling                                                                        | 4         |
| 1.3. Leeswijzer                                                                           | 4         |
| <b>2. Beleidskader</b>                                                                    | <b>5</b>  |
| 2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010, actualisatie 2015)                          | 5         |
| 2.2. Provinciale ruimtelijke verordening (2017)                                           | 6         |
| 2.3. Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020 (2015)                                   | 6         |
| 2.4. Regionale detailhandelsvisie West-Friesland (2015)                                   | 9         |
| 2.5. Regionale Structuurschets West-Friesland (2016)                                      | 8         |
| 2.6. Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024 (2014)                                           | 11        |
| 2.7. Conclusie                                                                            | 12        |
| <b>3. Behoefte aan uitbreiding winkelcentrum Het Streekhof fase 4</b>                     | <b>14</b> |
| 3.1. Verzorgingsfunctie winkelaanbod gemeente Stede Broec                                 | 14        |
| 3.2. Analyse winkelstructuur gemeente Stede Broec                                         | 15        |
| 3.3. Analyse supermarktstructuur                                                          | 18        |
| 3.4. Positionering harddiscounter Aldi                                                    | 20        |
| 3.5. Regionale spreiding harddiscountsegment                                              | 22        |
| 3.6. Distributieplanologische marktanalyse dagelijkse – en niet-dagelijkse goederensector | 23        |
| 3.7. Conclusie                                                                            | 27        |
| <b>4. Behoefte aan woningbouwontwikkeling</b>                                             | <b>29</b> |
| 4.1. Beoogde woningbouwontwikkeling in relatie tot de ladder                              | 29        |
| 4.2. Behoefte                                                                             | 30        |
| 4.3. Conclusie                                                                            | 32        |
| <b>5. Locatieafweging</b>                                                                 | <b>33</b> |
| 5.1. Beleidsuitgangspunten                                                                | 33        |
| 5.2. Leegstandsanalyse en inpassing bestaande winkelgebieden                              | 34        |
| 5.3. Conclusie locatieafweging                                                            | 35        |
| <b>6. Conclusie</b>                                                                       | <b>36</b> |
| 6.1. Behoefte                                                                             | 36        |
| 6.2. Locatieafweging                                                                      | 37        |
| 6.3. Conclusie                                                                            | 37        |



## 1.1. Aanleiding

Winkelcentrum Het Streekhof is gevestigd in het hart van de gemeente Stede Broec in de kern Bovenkarspel. Het winkelcentrum is in 1986 geopend en is al enkele keren uitgebreid. De gemeente Stede Broec wil het winkelcentrum verder ontwikkelen tot een duurzaam, aantrekkelijk dorpscentrum. Hiervoor zijn enkele jaren geleden de eerste stappen gezet met het opstellen van een structuurvisie. Met de ondertekening van een intentieverklaring door de gemeente Stede Broec en verschillende ondernemers is de eerste stap gezet voor de ontwikkeling van planfase 4 en 6. Fase 4 betreft de uitbreiding van de westzijde van het winkelcentrum met detailhandel en woonruimte (figuur 1.1) en het aanleggen van het naastgelegen parkeerterrein.

## Winkelcentrum Streekhof Fase 4 te Bovenkarspel



Figuur 1.1 Schetsontwerp beoogde ontwikkeling (bron: De Wolff & partners, 16 oktober 2017)

Het beoogde programma van deze uitbreiding bestaat uit:

- Een harddiscountsupermarkt (Aldi) van circa 1.100 m<sup>2</sup> vvo.
- Aanvullende dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel van circa 1.350 m<sup>2</sup> vvo, verdeeld over 3 winkelunits.
- 20 appartementen van circa 95 m<sup>2</sup>.

In dit ruimtelijk-economisch onderzoek wordt de ontwikkeling van zowel de detailhandel als de woningen onderbouwd conform de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 1.2. Vraagstelling

Rho Adviseurs is gevraagd om de beoogde uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof in Bovenkarspel te onderbouwen. Zowel de supermarktontwikkeling, de aanvullende detailhandel als de woningbouwontwikkeling zijn aan te merken als ‘stedelijke ontwikkeling’ en moeten getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De onderzoeksvraag is dan ook of de beoogde uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof (inclusief de woningbouwontwikkeling) in Bovenkarspel past binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (ladder) is een instrument voor efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden komen de volgende aspecten aan de orde:

- toetsing aan de relevante beleidskaders,
- een beschrijving en analyse van de detailhandelsstructuur in de gemeente Stede Broec,
- een analyse van de supermarktstructuur en de positionering van Aldi binnen de supermarktstructuur,
- een analyse van de actuele en toekomstige regionale behoefte aan zowel een supermarkt, aanvullende detailhandel als 20 nieuwe woningen,
- een locatieafweging waarbij aandacht is voor de ruimtelijke aspecten van de ontwikkeling,
- de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de relevante beleidsstukken beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de behoefte aan de detailhandelsontwikkeling (supermarkt Aldi en aanvullende detailhandel) onderbouwd. Hoofdstuk 4 bevat de behoefte onderbouwing van de woningbouwontwikkeling. In hoofdstuk 5 komen de ruimtelijke aspecten van de ontwikkeling aan bod in een locatieafweging. Tot slot wordt de beoogde ontwikkeling in hoofdstuk 6 getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 2. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de relevante provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders uiteengezet voor de beoogde ontwikkeling en uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof in Bovenkarspel.

### 2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010, actualisatie 2015)

In de Structuurvisie van de provincie Noord-Holland wordt de ruimtelijke ordening in de provincie op de lange termijn geschetst. De structuurvisie is in 2010 vastgesteld en in 2015 geactualiseerd. Hoofddlijn van de structuurvisie is dat Noord-Holland aantrekkelijk wil blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De provincie zet hiervoor in op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen. Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben (figuur 2.1). De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. Aan de ruimtelijke beslissingen zal daarom altijd een afweging van deze drie belangen voorafgaan.

| Ruimtelijke<br>kwaliteit                                             | Duurzaam<br>ruimtegebruik                                                                         | Klimaat-<br>bestendigheid                                           |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Behoud en ontwikkeling<br>van Noord-Hollandse<br>cultuurlandschappen | Milieukwaliteiten                                                                                 | Voldoende bescherming<br>tegen overstroming en<br>van wateroverlast |
| Behoud en ontwikkeling<br>van natuurgebieden                         | Behoud en ontwikkeling<br>verkeers- en<br>vervoersnetwerken                                       | Behoud en ontwikkeling<br>van natuurgebieden                        |
| Behoud en ontwikkeling<br>van groen om de stad                       | Voldoende en op de<br>behoefte aansluitende<br>huisvesting                                        | Voldoende ruimte voor<br>het opwekken van<br>duurzame energie       |
|                                                                      | Voldoende en gedifferen-<br>tieerde ruimte voor<br>landbouw en visserij                           |                                                                     |
|                                                                      | Voldoende en gedifferen-<br>tieerde ruimte voor<br>economische activiteiten                       |                                                                     |
|                                                                      | Voldoende en gedifferen-<br>tieerde ruimte voor<br>recreatieve en toeris-<br>tische voorzieningen |                                                                     |

Figuur 2.1 Provinciale belangen (Structuurvisie Noord-Holland 2040)

Voor de beoogde ontwikkeling is vooral het aspect duurzaam ruimtegebruik van belang. Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de provincie het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn.

Ten behoeve van de Noord-Hollandse economie wil de provincie Noord-Holland dat er kwalitatief en kwantitatief genoeg ruimte beschikbaar is voor nieuwe ontwikkelingen. Detailhandel is in de binnensteden belangrijk voor de economie en draagt bij aan de leefbaarheid en toeristische aantrekkelijkheid van Noord-Hollandse steden. De provincie streeft naar het instandhouden van de hoofdwinkelstructuur en wil stedelijke detailhandel behouden en versterken. Nieuwe vormen van detailhandel worden gezien als een welkome aanvulling, indien deze de bestaande structuur niet aantasten. De provincie Noord-Holland heeft in haar detailhandelsbeleid kaders geschetst voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen (zie hoofdstuk 2.3). De provincie zorgt voor monitoring en via regionale adviescommissies voor regionale afstemming van bovenlokale detailhandelsontwikkelingen. Regio's moeten regionale detailhandelsvisies opstellen.

Daarnaast draagt de provincie Noord-Holland bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. Hiervoor is een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het bestaand bebouwd gebied.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied aansluitend op de hoofdwinkelstructuur van de gemeente Stede Broec. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan het provinciale beleid door aan te sluiten bij de bestaande hoofdstructuur.

## **2.2. Provinciale ruimtelijke verordening (2017)**

In de provinciale ruimtelijke verordening (PRV) is geregeld dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de wettelijke toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt gevolgd zoals geformuleerd in het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 1.2 van de inleiding). In de PRV is het voor zowel woningbouw als detailhandel verplicht gesteld om regionale afspraken te maken. Voor woningbouw is dit vastgelegd in de Regionale Actie Programma's (RAP's) (zie hoofdstuk 4.2) en voor detailhandel is het opstellen van regionale visies verplicht (zie hoofdstuk 2.3). Voor deze opgave is het Regionaal Actieprogramma West-Friesland vigerend en voor detailhandel de regionale detailhandelsvisie West-Friesland. In de hoofdstukken 2.3 en 4.2 worden deze beleidsstukken getoetst.

De gemeenten in de regio moeten het gezamenlijk eens worden over de gemeentegrensoverschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid en de afwegingsruimte liggen bij de regio. Voor de beoogde ontwikkeling zal in dit rapport de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen worden als onderbouwing bij de ontwikkeling van detailhandel en appartementen.

## **2.3. Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020 (2015)**

De provincie Noord-Holland heeft haar beleid met betrekking tot detailhandel vastgelegd in het 'Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020'. De provincie wil ruimte blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel, om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten. Hierbij wordt detailhandel niet alleen gezien als ruimtevragende sector, maar ook het economisch en maatschappelijk belang wordt gezien. Maatschappelijke behoeftes veranderen. Noord-Holland wil een provincie zijn die meebeweegt met de veranderende maatschappij. Ze streven



daarom naar een vitale en aantrekkelijke detailhandelsstructuur die aansluit op de behoeftes van de bewoners en bezoekers aan de provincie.

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

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

De hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in zes beleidsdoelen:

1. Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden. Detailhandel is gebaat bij clustering. Clustering van winkels maakt winkelgebieden aantrekkelijk. Gebieden waar consumenten 'alles kunnen vinden' en artikelen kunnen vergelijken zijn populair. De provincie kiest ervoor om prioriteit te geven aan hoofdwinkelgebieden.
2. Voorkómen van extra leegstand. De provincie zal inzetten op voorkoming van extra leegstand als gevolg van overprogrammering. Nieuwe plannen zullen daarom zorgvuldig worden beoordeeld. Belangrijke uitgangspunten in de beoordeling zijn aanwezigheid van marktruimte en de wenselijkheid van de ontwikkeling op de voorgestelde locatie.
3. Internet-afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra. Er bestaat zorg dat bij afhaalpunten op bedrijventerreinen toch langzaam winkelkenmerken gaan ontstaan, zoals het etaleren van producten. Op basis van dit geactualiseerde beleid zijn afhaallocaties waar goederen worden getoond (zijnde winkels) niet toegestaan op bedrijventerreinen. Afhaalpunten waar geen goederen worden getoond worden bij voorkeur gevestigd in winkelgebieden vanwege de synergievoordelen met bestaande winkels. Ze kunnen zich ook vestigen op bedrijventerreinen of kantoorlocaties.
4. Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur, ruimte geven aan kwaliteit. Het blijft de provinciale ambitie om toe te werken naar een Noord-Hollandse detailhandelsstructuur die zich kenmerkt door onderscheidend vermogen tussen winkelgebieden en waarbinnen vitaliteit en dynamiek gewaarborgd zijn en concurrentiekracht de ruimte krijgt. Kortom, een vitaal, aantrekkelijk en evenwichtig winkelaanbod, dat goed aansluit op de behoeftes van de bewoners van en de bezoekers aan Noord-Holland. Een voorbeeld hiervan is het faciliteren van de behoefte aan schaalvergroting van winkelpanden. De markt moet de ruimte krijgen om in te kunnen spelen op deze en andere trends en veranderende consumentenbehoeftes. De provincie wil de koopkrachtbinding in de provincie vasthouden en zo mogelijk versterken.
5. Primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand. De provincie heeft oog voor de fijnmazigheid van de winkelstructuur en heeft als doelstelling om de primaire detailhandel op een aanvaardbare afstand van bewoners te behouden. Bij de ontwikkeling van nieuwe winkelmeters moeten op regionaal schaalniveau de belangen van kleine kernen bij de beoordeling worden meegewogen. De leefbaarheid van dorpskernen is daarbij een aspect dat wordt meegewogen. De criteria voor een aanvaardbare afstand zijn niet eenduidig vast te stellen maar moeten regionaal worden bepaald.
6. Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden. De provincie stelt zich tot doel om binnen de bestaande detailhandelsstructuur extra aandacht te geven aan kwaliteit en het behoud van een divers aanbod van winkels in binnensteden. Bij de afweging of nieuwe detailhandelsontwikkelingen mogelijk moeten worden gemaakt, moet het kwalitatief effect op de bestaande binnensteden beschouwd worden. Bij voorkeur versterken nieuwe ontwikkelingen de bestaande binnensteden. Daarbij is uiteraard het voorkómen van leegstand ook uitgangspunt. Deze doelstelling kent een overlap met de andere doelstellingen.

In 2010 zijn door de provincie Noord-Holland twee Regionale Advies Commissies (RAC) Detailhandel ingesteld. Deze commissies stemmen grote detailhandelsontwikkelingen regionaal af. De commissies zijn samengesteld uit zowel gemeentelijke vertegenwoordigers als vertegenwoordigers vanuit het bedrijfsleven. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen en uitbreidingsplannen vanaf 1.500 m<sup>2</sup> vvo dienen aan de commissie te worden voorgelegd. Voor de grote winkelcentra centra (meer dan 25.000 m<sup>2</sup> vvo)

geldt de norm van 3.000 m<sup>2</sup> wvo. De gemeente die over nieuwe plannen een planologisch besluit wil nemen, is verplicht om de RAC advies te vragen, vóór de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit.

Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat deze in lijn is met de beleidsdoelen zoals vastgesteld in het provinciale detailhandelsbeleid. Zo vindt deze ontwikkeling plaats in het hoofdwinkelgebied van Bovenkarspel, de provincie geeft prioriteit aan ontwikkeling in deze gebieden. Voor het voorkomen van leegstand moet er voldoende marktruimte op de locatie zijn, daarom wordt in hoofdstuk 3 door middel van een distributieplanologisch onderzoek de huidige en toekomstige marktruimte in de gemeente Stede Broec berekend. Het beleidsdoel met betrekking tot internet afhaalpunten is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast sluit de beoogde ontwikkeling ook aan op de laatste beleidsdoelen. Door het toevoegen van een complementaire supermarktketen wordt de diversiteit en de kwaliteit van het winkelaanbod versterkt in Stede Broec. Doordat winkelcentrum het Streekhof een regioverzorgende functie heeft is de uitbreiding passend bij deze verzorgingsfunctie. In hoofdstuk 3 wordt de kwalitatieve behoefte verder uitgewerkt.

Beoordeling van ontwikkelingen wordt uitgevoerd door de Regionale Adviescommissie Noord-Holland Noord (RAC-NHN). Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat deze niet plaatsvindt in een van de grotere winkelcentra van de provincie. De beoogde uitbreiding van het winkelcentrum (circa 2.450 m<sup>2</sup> wvo) bedraagt meer dan 1.500 m<sup>2</sup> wvo en dit betekent dat deze ontwikkeling aan de RAC-NHN moet worden voorgelegd. Met het RAC is vooroverleg gevoerd. De uitbreiding van Het Streekhof staat in de regionale plannen. De uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof geeft invulling aan het regionale detailhandelsbeleid door prioriteit te geven aan het hoofdwinkelgebied van de gemeente Stede Broec. Door een bestaand winkelcentrum uit te breiden wordt de detailhandel geclusterd. Winkelcentrum Het Streekhof ligt centraal binnen de gemeente, waardoor de detailhandel goed bereikbaar is voor de consument.

## 2.4. Regionale Structuurschets West-Friesland (2016)

West-Friesland is een regio met veel kwaliteiten en ligt gunstig in Noord-Holland ten opzichte van de dynamische Amsterdamse regio en is goed verbonden. Om de regio verder te versterken is het Pact van West-Friesland opgesteld. De zeven gemeenten van West-Friesland hebben aangegeven dat ze binnen vijf jaar tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland willen horen. Om de ambitie te bereiken heeft de regio onder andere deze structuurschets opgesteld. In de Structuurschets zijn 7 doelstellingen geformuleerd, die bijdragen aan de ambitie om tot de aantrekkelijkste regio's in Nederland te behoren:

- West-Friesland versterkt de leefbaarheid van de (kleine) kernen.
- West-Friesland benut recreatieve potenties van kust en steden.
- West-Friesland bouwt aan een duurzame, klimaatadaptieve regio.
- West-Friesland zorgt voor woonruimte voor de West-Friese bevolking.
- West-Friesland versterkt de externe woonkwaliteit.
- West-Friesland biedt ruimte voor ondernemen.
- West-Friesland versterkt de agribusiness.

Ten aanzien van het woonbeleid wordt gestreefd naar onderscheidende en aantrekkelijke woonmilieus. Een woningbouwontwikkeling dient samen te gaan met ruimtelijke kwaliteit. Een interessante combinatie is wonen en zorg. Enerzijds is er een maatschappelijke noodzaak om in te spelen op zorg & gezondheid, anderzijds ontstaat een sterke economische sector die kansen biedt. De hoofdlijn van beleid is concentratie van detailhandel, voorzieningen en woningbouw, om de leefbaarheid te behouden en te versterken. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Daarbij moet ruimte worden gereserveerd voor onderscheidende woonmilieus.

Voor detailhandelsontwikkelingen wordt verwezen naar de Regionale Detailhandelsvisie West-Friesland (2015; paragraaf 2.5). Het uitgangspunt is een vitale detailhandelsstructuur en concentratie van winkelveorzieningen in de dorpen. In de Regionale Structuurschets wordt onderschreven dat Het Streekhof een streekverzorgende boodschappenfunctie heeft. De kracht van deze centra ligt in het feit dat ze een stevige boodschappenfunctie hebben voor de eigen bevolking en de directe omgeving. Hierbij past een aanbod met (twee) supermarkten. Om te voorkomen dat de leefbaarheid van de omliggende kleinere kernen in het gedrang komt, dient de omvang van het aanbod passend te zijn bij de huidige functie van het centrum. Voor Het Streekhof wordt geconcludeerd dat er momenteel slechts één supermarkt is gevestigd. Met de ontwikkeling van een tweede supermarkt in een onderscheidend segment wordt de boodschappenfunctie behouden en verder versterkt.

## **2.5. Regionale detailhandelsvisie West-Friesland (2015)**

In het provinciale detailhandelsbeleid is vastgesteld dat elke regio een eigen regionale detailhandelsvisie op moet stellen. De gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec werken samen als regio West-Friesland.

De ambitie voor West-Friesland is als volgt:

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

Volgend uit de ambities voor de regio, zijn de uitgangspunten voor de detailhandelsstructuur voor West-Friesland als volgt:

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

In de detailhandelsvisie is de gewenste detailhandelsstructuur van de regio bepaald (figuur 2.2). Hierbij zijn de centra onderverdeeld in recreatieve centra, boodschappencentra en PDV-locaties. Winkelcentrum Het Streekhof in Bovenkarspel wordt in de detailhandelsvisie gezien als streekverzorgend boodschappencentrum.



versterking van het dagelijks aanbod beoogd bij deze uitbreiding. De ontwikkeling sluit dus aan bij het regionale beleid.

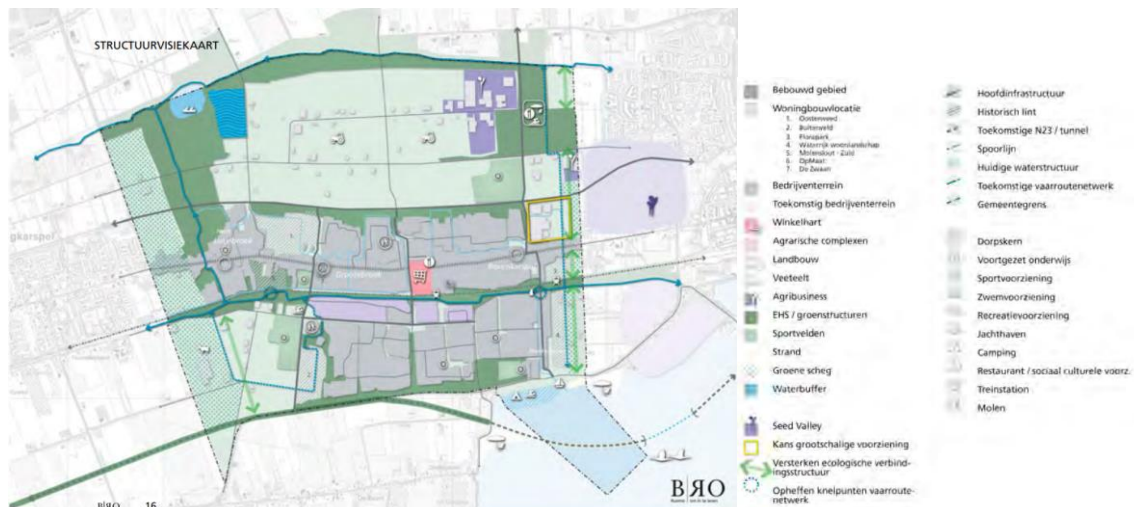
Zoals ook in het provinciale detailhandelsbeleid uitgewerkt geldt voor de ontwikkeling dat deze groter is dan 1.500 m<sup>2</sup> en dus beoordeeld moet worden door de RAC-NHN. Daarnaast is in deze regionale detailhandelsvisie ook aan de orde gesteld dat de ontwikkeling door het bestuurlijk overleg (VVRE) beoordeeld moet worden. Zoals aangegeven bij het provinciaal detailhandelsbeleid is met het RAC vooroverleg gevoerd. De uitbreiding van Het Streekhof staat in de regionale plannen. De VVRE heeft de Regionale Detailhandelsvisie West-Friesland vastgesteld. Hiermee is ook een programma vastgesteld voor de regio op het gebied van detailhandel. De visie op Het Streekhof is opgenomen in de visie en is hiermee regionaal afgestemd.

## 2.6. Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024 (2014)

De gemeente Stede Broec zet zich in om nu en in de toekomst een duurzame woon-/ werkgemeente te blijven. Dit betekent het respecteren en versterken van de kernwaarden van de gemeente en het tegengaan van ontwikkelingen die afbreuk doen aan die kernwaarden. Deze hoofddoelstelling valt uiteen in de volgende uitgangspunten:

- Keuze 1 - Duurzame ontwikkeling. Gemeenten hebben een voorbeeldfunctie en de gemeente Stede Broec zet zich daarom in om het aspect duurzaamheid in de breedste zin van het woord structureel mee te nemen in haar projecten en organisatie.
- Keuze 2 - Uitgaan van eigen kracht en identiteit - Bekend maakt bemind! Stede Broec heeft een sterk eigen profiel als verstedelijkte plattelandsgemeente met een breed scala aan eigen voorzieningen en heeft daarmee een ander profiel dan bijvoorbeeld het naastgelegen Enkhuizen. Ontwikkelingen moeten de eigen bevolking aanspreken, dit betekent een transitie van aanbod- naar vraaggestuurd bouwen op basis van de eigen identiteit. Ook moet het woningen- en voorzieningenaanbod aan blijven sluiten op het profiel van de inwoners van de gemeente. Dat wil bijvoorbeeld zeggen: minder reguliere eengezinswoningen en meer appartementen voor alleenstaanden en ouderen.
- Keuze 3 - Behoud en versterking (ruimtelijke) kwaliteit. Het faciliteren van initiatieven op het gebied van wonen en werken mag niet betekenen dat er sprake is van een achteruitgang in de ruimtelijke kwaliteit door het aantasten van andere kernkwaliteiten, zoals het vele groen en water. Ruimtelijke kwaliteit draagt vanzelfsprekend bij aan het verblijfsklimaat en daarmee aan de aantrekkingskracht van de gemeente en het draagvlak voor voorzieningen zoals bijvoorbeeld scholen. De uitbreiding en transformatie van winkelcentrum 'Het Streekhof' betekent bijvoorbeeld niet alleen de uitbreiding van het aantal vierkante meters winkels, maar ook de toevoeging van (culturele) voorzieningen en de kans om de verblijfskwaliteit en uitstraling van het centrum een positieve impuls te geven.
- Keuze 4 - Verbinding van netwerken en gebieden. Een van de kernkwaliteiten van de gemeente Stede Broec is de aanwezigheid van een fijn netwerk aan natte en droge infrastructuur. Hierdoor is de gemeente relatief goed ontsloten. In de toekomst staan met name infrastructurele ingrepen in het regionale netwerk op de agenda van de provincie Noord-Holland. Hierdoor zal de bereikbaarheid van Stede Broec vanuit het westen en oosten nog beter worden. De noord-zuidverbindingen zijn echter ook van belang voor de algemene ontsluiting en een duurzame toekomst voor de werkgelegenheid.

Deze vier uitgangspunten zijn verder uitgewerkt per onderwerp (figuur 2.3). Voor de beoogde ontwikkeling zijn vooral de thema's wonen en voorzieningen van belang. Voor woningbouw komt het accent te liggen op transformaties van bestaand bebouwd gebied en kleinschalige nieuwe wijken die bijdragen aan een duurzamer en meer divers beeld. De gemeente Stede Broec kent een breed scala aan voorzieningen en wil dit zoveel mogelijk in stand houden. Het is daarbij wel van belang dat deze voorzieningen rendabel zijn, er zal dan ook gekeken moeten worden of voorzieningen losstaand kunnen blijven bestaan of geclusterd moeten waardoor ze kunnen worden behouden. De gemeente streeft deze clusterbenadering ook na wanneer er sprake is van de toevoeging van detailhandelsfuncties.



Figuur 2.3 Structuurvisiekaart Stede Broec (bron: Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024)

Uit de visie van de gemeente Stede Broec volgen een aantal concrete projectvoorstellen ter versterking van het huidige profiel en realisatie van de gemaakte keuzes. De uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof wordt expliciet genoemd als project. De gemeente Stede Broec heeft zich ten doel gesteld om de positie van het winkelcentrum als streekverzorgend centrum ook op langere termijn te behouden en te versterken. Hiervoor is een uitbreiding van detailhandel voorzien, maar ook de toevoeging van cultuur en entertainment (o.a. in het postkantoor), horeca, woningen en een voldoende aantal parkeerplaatsen.

Het oorspronkelijke ambitieniveau, zoals verwoord in de Structuurvisie van 2011, betreffende de uitbreidingsplannen is bijgesteld. Mede naar aanleiding van een in de eerste helft van 2014 gehouden marktconsultatie en brainstormsessie met in Het Streekhof gevestigde ondernemers zal de eerstvolgende voorziene uitbreiding van Het Streekhof worden opgeknapt in de fases 4A en 4B. Ontwikkeling in één keer zal tot overaanbod kunnen leiden. De nadruk op de eerst te ontwikkelen fase 4A zal komen op het versterken van de foodsector en moet minstens 1.500 tot 2.000 m<sup>2</sup> kunnen omvatten.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling van Het Streekhof fase 4 specifiek benoemd wordt in de gemeentelijke structuurvisie als te ontwikkelen project. Deze structuurvisie dateert echter van 2014. Inmiddels zijn de (economische) omstandigheden rondom de uitbreiding van het winkelcentrum ook gewijzigd (onder andere is de Albert Heijn gesloten, waardoor de uitbreiding en daarbij het risico van overaanbod hiervan verval). De uitbreiding van het winkelcentrum bestaat nu uit een volledige fase 4.

## 2.7. Conclusie

De beoogde ontwikkeling van de uitbreiding van het winkelcentrum Het Streekhof sluit aan bij het vigerende beleid dat gerelateerd is aan deze locatie. Vanuit de provinciale structuurvisie en de regionale structuurschets wordt de nadruk gelegd op ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Dit sluit aan bij de beoogde ontwikkeling die binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Ook wil de provincie dat er kwalitatief en kwantitatief ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. In de provinciale verordening wordt aangegeven de ladder voor duurzame verstedelijking het uitgangspunt is. De ladder wordt in navolgende hoofdstukken doorlopen. Naast de structuurvisie en de verordening heeft de provincie Noord-Holland ook detailhandelsbeleid opgesteld. De provincie wil ruimte blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel, om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten. Hierbij richt de provincie zich vooral op ontwikkelingen in

hoofdwinkelgebieden. In het beleid is daarom vastgelegd dat ontwikkelingen groter dan 1.500 m<sup>2</sup> door de Regionale Adviescommissie Noord-Holland Noord beoordeeld moeten worden. Met het RAC is vooroverleg gevoerd. De uitbreiding van Het Streekhof is opgenomen in de regionale plannen. De gemeente Stede Broec valt onder de regio West-Friesland. In deze visie is winkelcentrum Het Streekhof, het centrum van Bovenkarspel, aangemerkt als streekverzorgend boodschappencentrum. Vanuit de regio wordt ingezet op versterking van deze functie. Hierbij wordt het toevoegen van een supermarkt in een aanvullend segment genoemd. De beoogde uitbreiding voorziet hierin met het toevoegen van harddiscounter Aldi. In de gemeentelijke structuurvisie wordt de uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof ook expliciet genoemd als ontwikkeling die op het programma staat. De beoogde uitbreiding van het winkelcentrum (fase 4) voldoet aan de uitgangspunten die de gemeente in de structuurvisie heeft opgesteld.

In navolgende hoofdstukken wordt de ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

### 3. Behoeftte aan uitbreiding winkelcentrum Het Streekhof fase 4

De behoefte aan de beoogde uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof (ontwikkeling Aldi: 1.100 m<sup>2</sup> wvo en aanvullende detailhandel: 1.350 m<sup>2</sup> wvo) kan op de volgende wijze in beeld worden gebracht:

- Eerst wordt een beeld geschetst van het verzorgingsgebied van het winkelaanbod in de gemeente Stede Broec.
- Vervolgens wordt het winkelaanbod in de gemeente Stede Broec geanalyseerd.
- Daarna wordt het supermarktaanbod geanalyseerd, waarbij een kwalitatieve beoordeling wordt gegeven van de verschillende segmenten.
- Na analyse van de supermarktsegment wordt de positionering van de beoogde supermarkt (harddiscounter Aldi) binnen de Nederlandse supermarktstructuur beschreven.
- Tot slot is een distributieplanologische marktanalyse uitgevoerd, rekening houdend met zowel de bevolkingsontwikkeling als de ontwikkeling van het winkelaanbod voor zowel de dagelijkse sector als de niet-dagelijkse sector.

#### 3.1. Verzorgingsfunctie winkelaanbod gemeente Stede Broec

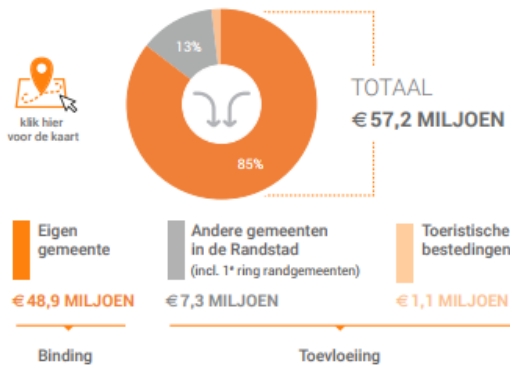
De gemeente Stede Broec bestaat uit de plaatsen Bovenkarspel, Grootebroek en Lutjebroek. Deze plaatsen zijn zo aan elkaar gegroeid dat een lang woonlint is ontstaan. De gemeente Stede Broec heeft 21.522 inwoners (CBS, 2017; gegevens over 2016). In het vigerende detailhandelsbeleid (hoofdstuk 2) is geconcludeerd dat winkelcentrum Het Streekhof een streekverzorgende functie heeft. In Grootebroek is een perifere detailhandelslocatie (Woon- & Autostraat/Industrieweg) gevestigd met een regionaal verzorgende functie. In dit winkelgebied is volumineuze detailhandel gevestigd en is in dit opzicht ook complementair aan Het Streekhof. De regionale verzorgingsfunctie wordt onderschreven in het onlangs gepubliceerde Koopstromenonderzoek Randstad (2016). Voor de fysieke winkelbestedingen is de koopkrachtbinding berekend op 85% voor de dagelijkse goederensector en 60% voor de niet-dagelijkse goederensector. De koopkrachttoevloeiing is berekend op 15% voor de dagelijkse goederensector en 52% voor de niet-dagelijkse goederensector. Met name de koopkrachttoevloeiing in de niet-dagelijkse goederensector duidt op een sterke regionale verzorgingsfunctie (figuur 3.1). Met de koopstroomgegevens uit het KSO 2016 is nadrukkelijk rekening gehouden met de effecten van internetretail. Online-verkoop heeft een sterke invloed op fysieke winkels. Internetwinkelen is in de laatste jaren enorm gegroeid. Online bestedingen door consumenten blijven stijgen (CBS, 2017). Deze groei gaat samen met de bredere trend van de digitalisering van de samenleving. In koopstroomgegevens is gekozen om ook de koopkrachtafvloeiing naar internet mee te nemen in het onderzoek.



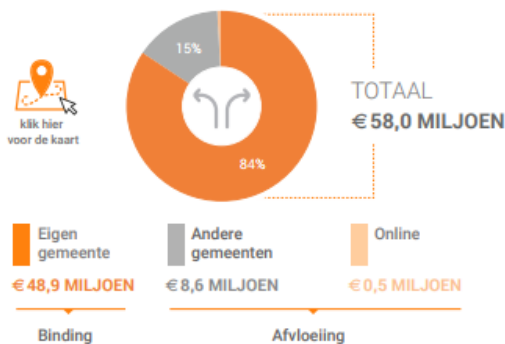
**Dagelijkse artikelen**

(zoals levensmiddelen en drogistijartikelen)

Waar komen bestedingen in de gemeente vandaan?

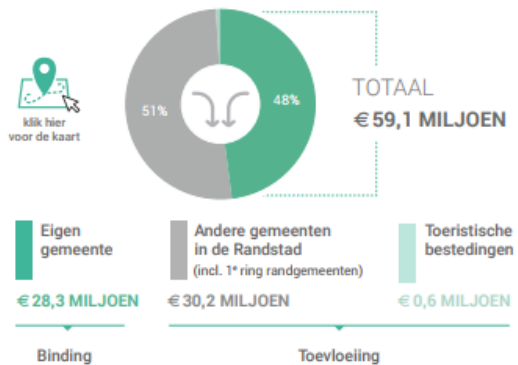


Waar gaan bestedingen van inwoners naar toe?

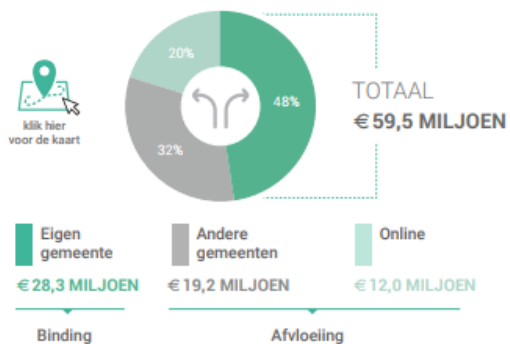
**Niet-dagelijkse artikelen**

(zoals mode &amp; luxe, vrije tijd en in en om het huis)

Waar komen bestedingen in de gemeente vandaan?



Waar gaan bestedingen van inwoners naar toe?



Figuur 3.1 Koopstroomgegevens gemeente Stede Broec (Koopstromenonderzoek Randstad, 2016)

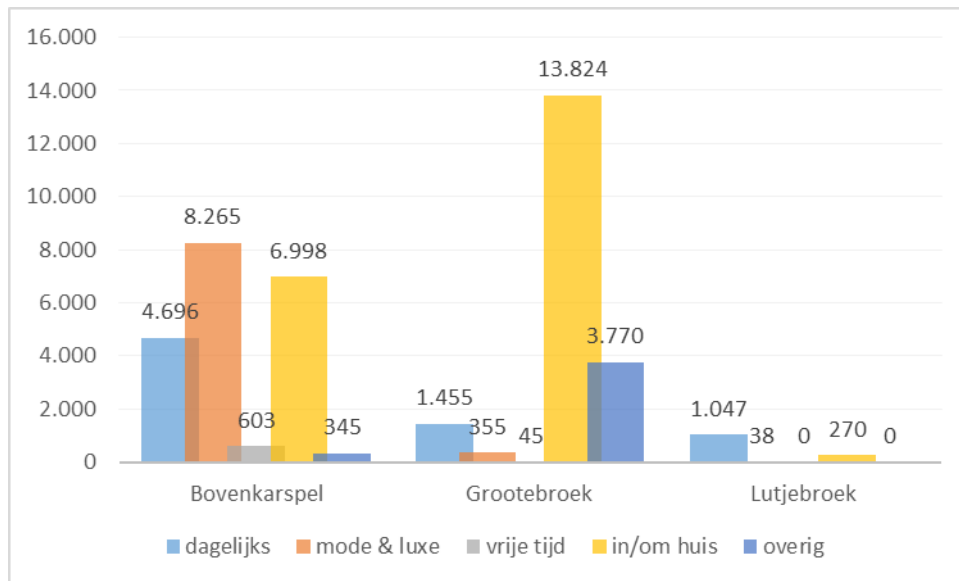
**3.2. Analyse winkelstructuur gemeente Stede Broec**

De winkelstructuur in de gemeente Stede Broec is hiërarchisch van opzet. Voor de dagelijkse boodschappen en de frequent benodigde niet-dagelijkse aankopen is Bovenkarspel de 'hoofdkern' met bijna 5.000 m<sup>2</sup> wvo aan dagelijks winkelaanbod en ruim 8.000 m<sup>2</sup> wvo aan mode & luxe artikelen. Grootebroek en Lutjebroek hebben een beperkt dagelijks winkelaanbod (tabel 3.1).

**Tabel 3.1 Winkelaanbod gemeente Stede Broec (Locatus, november 2017)**

|                             | dagelijks | mode & luxe | vrije tijd | in/om huis | overig |
|-----------------------------|-----------|-------------|------------|------------|--------|
| <b>Bovenkarspel</b>         | 4.696     | 8.265       | 603        | 6.998      | 345    |
| <b>Grootebroek</b>          | 1.455     | 355         | 45         | 13.824     | 3.770  |
| <b>Lutjebroek</b>           | 1.047     | 38          | 0          | 270        | 0      |
| <b>gemeente Stede Broec</b> | 7.198     | 8.658       | 648        | 21.092     | 4.115  |

Uit figuur 3.2 zijn de belangrijkste winkelgebieden te herleiden. Winkelcentrum Het Streekhof is de belangrijkste aankoopplaats voor de dagelijkse boodschappen en de frequent benodigde niet-dagelijkse aankopen. Ruim de helft van het totale winkelaanbod in Bovenkarspel wordt ingevuld door winkelcentrum Het Streekhof. Dit geldt in grotere mate voor het winkelgebied Woon- & Autostraat/Industrieweg in Grootebroek. Dit perifere detailhandelscluster bestaat vooral uit de branche in/om huis.



Figuur 3.2 Visualisatie winkelaanbod gemeente Stede Broec naar kern (Locatus, november 2017)

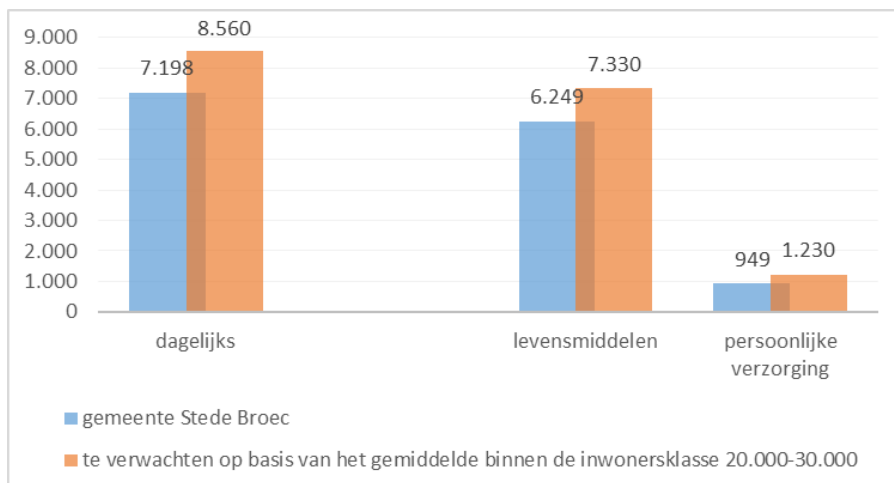
### Dagelijkse goederensector

Het dagelijks winkelaanbod bestaat uit de hoofdbranches levensmiddelen (supermarkten en speciaalzaken) en persoonlijke verzorging (drogisterijen en apotheken). Het totaal dagelijkse winkelaanbod in Stede Broec heeft een omvang van 7.198 m<sup>2</sup> wvo, verdeeld over 29 verkooppunten (tabel 3.2; Locatus, 2017). Het aanbod in dagelijkse goederen in de gemeente Stede Broec is verdeeld over de kernen Bovenkarspel, Grootebroek en Lutjebroek, waarbij Bovenkarspel bovenaan de hiërarchie staat met een omvang van 4.696 m<sup>2</sup> wvo. Binnen de dagelijkse goederensector zijn supermarkten de belangrijkste consumententrekker. Gemiddeld wordt een supermarkt 2 à 3 keer per week bezocht door een consument (Deloitte Consumentenonderzoek, 2017). Circa 72% van het winkelvloeroppervlak aan dagelijkse goederen in Stede Broec wordt ingevuld door supermarkten.

Tabel 3.2 Opbouw dagelijkse goederenstructuur gemeente Stede Broec (Locatus, oktober 2017)

|                            |                       | keten     | Aantal winkels | Winkelomvang (m <sup>2</sup> wvo) |
|----------------------------|-----------------------|-----------|----------------|-----------------------------------|
| levensmiddelen             | supermarkten          | DEEN      | 1              | 1.480                             |
|                            |                       | DEKAMARKT | 2              | 2.320                             |
|                            |                       | LIDL      | 1              | 920                               |
|                            |                       | SPAR      | 1              | 490                               |
|                            | Totaal supermarkten   |           | 5              | 5.210                             |
|                            | Speciaalzaken         |           | 19             | 1.039                             |
|                            | Totaal levensmiddelen |           | 24             | 6.249                             |
| Persoonlijke verzorging    |                       |           | 5              | 949                               |
| Totaal dagelijkse goederen |                       |           | 29             | 7.198                             |

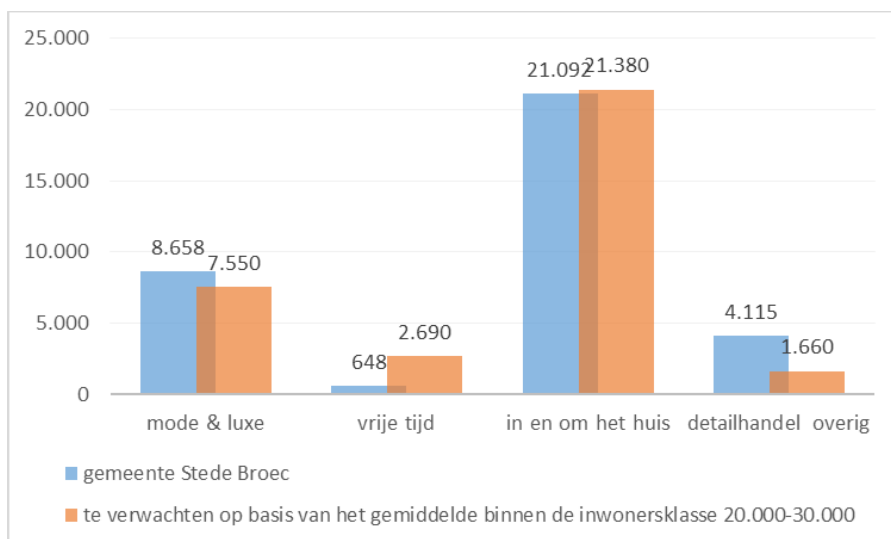
Als het dagelijkse winkelaanbod in de gemeente Stede Broec wordt vergeleken met het te verwachten winkelaanbod op basis van het landelijke gemiddelde binnen de inwonersklasse 20.000 tot 30.000 wordt geconcludeerd dat de omvang beneden gemiddeld is (figuur 3.3). De vergelijking geeft een indicatie voor de behoefte aan ontwikkeling. Met name in de levensmiddelenbranche (supermarkten en speciaalzaken) wordt meer aanbod verwacht. Dit betekent dat er naar verwachting (indicatief) ruimte is voor het toevoegen van een extra supermarkt en winkels in dagelijkse goederen zoals beoogd in de uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof.



Figuur 3.3 Vergelijking dagelijks winkelaanbod Stede Broec op basis van het landelijke gemiddelde binnen de inwonersklasse 20.000 tot 30.000 (Locatus, november 2017)

### Niet-dagelijkse goederensector

In de niet-dagelijkse goederensector is ook een duidelijke structuur waarneembaar in de gemeente Stede Broec. Bovenkarspel is het hoofdwinkelgebied voor de frequent benodigde en modieuze niet-dagelijkse aankopen. In Grootebroek is de belangrijkste aankoopplaats voor volumineuze goederen gesitueerd (Woon- & Autostraat/Industrieweg). In figuur 3.4 is het niet-dagelijkse winkelaanbod in de gemeente Stede Broec afgezet tegen het te verwachten aanbod in plaatsen binnen de inwonersklasse 20.000 tot 30.000. Voor de branchegroep mode & luxe ligt het aanbod iets boven het gemiddelde. Eerder is geconcludeerd dat de gemeente een regionale verzorgingsfunctie heeft voor de niet-dagelijkse aankopen. Plaatsen met een dergelijke verzorgingsfunctie zitten vaak aan de bovenkant van het gemiddelde. Dit geldt echter niet voor de branchegroep 'vrije tijd', voor deze groep loopt het aanbod in Stede Broec achter bij het landelijk gemiddelde.



Figuur 3.4 Vergelijking niet-dagelijks winkelaanbod Stede Broec op basis van het landelijke gemiddelde binnen de inwonersklasse 20.000 tot 30.000 (Locatus, november 2017)

Geconcludeerd kan worden dat de gemeente Stede Broec een regionale verzorgingsfunctie heeft. Dit is terug te zien in het aanbod van niet-dagelijkse goederen wat iets hoger ligt dan het landelijk gemiddelde binnen dezelfde inwonersklasse. Dit betekent niet dat er helemaal geen ruimte is voor toevoeging van winkelaanbod, zoals aangegeven zitten plaatsen met een regionale verzorgingsfunctie vaak aan de bovenkant van het gemiddelde. In hoofdstuk 3.6 wordt de distributieplanologische markruimte berekend.

### 3.3. Analyse supermarktstructuur

Uit de inventarisatie van het regionale supermarktaanbod blijkt dat de gemeente Stede Broec een vrij compleet supermarktaanbod heeft. In de dorpen Bovenkarspel, Grootebroek en Lutjebroek zijn een Deen, Lidl, Spar en twee supermarkten van Dekamarkt te vinden. In de regio zijn overwegend full-service supermarkten gevestigd. Momenteel is geen harddiscounter gevestigd in de gemeente Stede Broec. Hiervoor moet momenteel worden uitgeweken naar Enkhuizen (figuur 3.5). Rekening houdend met de verzorgingsfunctie van Het Streekhof wordt een compleet supermarktaanbod verwacht. Een harddiscounter hoort bij een compleet aanbod.



Figuur 3.5 Inventarisatie regionaal supermarktaanbod (Locatus, 2017; ondergrond: TomTom, 2017)

Het supermarktaanbod in Stede Broec is verspreid over de drie kernen Bovenkarspel, Grootebroek en Lutjebroek. Het centrum van Bovenkarspel, en daarbij het winkelcentrum Het Streekhof is een streekverzorgend centrum. Hier is een Deen supermarkt gevestigd van 1.480 m<sup>2</sup> vvo. Lange tijd was hier ook een winkel van Albert Heijn gevestigd. Deze is in 2015 gesloten. De Albert Heijn maakte lange tijd ook onderdeel uit van de uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof fase 4. De supermarktketen heeft echter gekozen voor een nieuwe vesting in het naastgelegen Hoogkarspel. In het zuiden van Bovenkarspel zijn nog een Lidl en Spar gevestigd. De kernen Grootebroek en Lutjebroek kennen ieder één vestiging van Dekamarkt (figuur 3.6).

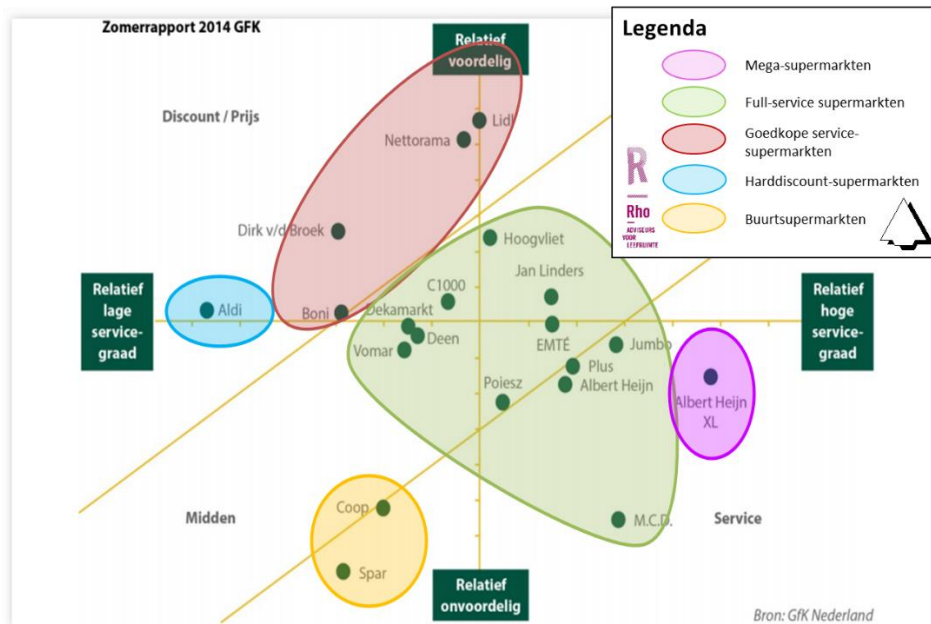


Figuur 3.6 Supermarktstructuur Stede Broec (Locatus, 2017)

Supermarkten kunnen op basis van functie en kenmerken worden ingedeeld in 5 categorieën (figuur 3.7):

- Mega-supermarkten: grootschalige supermarkten, zeer uitgebreid productaanbod vooral voor de weekendaankopen. Voorbeelden zijn AH XL en Jumbo Foodmarkt.
- Full-service supermarkten: supermarkten met ruim productaanbod, meer versproducten t.o.v. andere supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen. Voorbeelden zijn AH, Coop en Jumbo.
- Goedkope service-supermarkten (ook wel service-discounters): supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen, met als kenmerk lage prijzen en beperkte service en een kleiner assortiment dan de full-service supermarkten. Voorbeelden zijn Dirk, Lidl en Nettorama.
- Harddiscountsupermarkten: supermarkten met een beperkt assortiment, een zeer lage prijs, gericht op de aanvullende aankopen (bezoekfrequentie: 1x per één of twee weken). De enige harddiscountsupermarkt in Nederland is Aldi.
- Buurtsupermarkten: kleinschalige supermarkten met een beperkt assortiment, gericht op service en nabijheid. Deze hebben vooral een functie als supermarkt voor vergeten boodschappen en versaankopen. Voorbeelden zijn Spar, Attent en CoopCompact.





Figuur 3.7 Positionering supermarktketens (GfK, zomerrapport 2014; bewerking Rho)

Geconcludeerd wordt dat in Stede Broec vooral full-service supermarkten zijn gevestigd. De vestigingen van Deen en Dekamarkt zijn aan te merken als full-servicesupermarkten. Lidl valt qua segmentering onder de goedkope service-supermarkten. Voorheen was Lidl vooral een discountsupermarkt, maar deze richt zich steeds meer op het bieden van meer service. Spar is een buurtsupermarkt. Momenteel ontbreekt het harddiscountsegment (Aldi).

### 3.4. Positionering beoogde supermarkt

De uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof voorziet in de toevoeging van een supermarkt. De beoogde supermarktketen betreft Aldi. Aldi heeft als harddiscounter een specifieke positie binnen de Nederlandse supermarktstructuur. In deze paragraaf worden de kenmerken van de supermarktformule nader toegelicht.

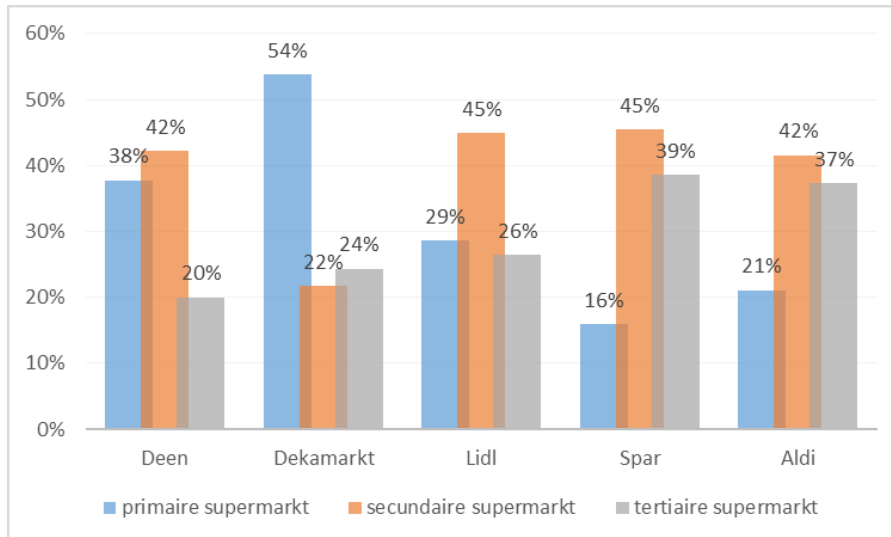
#### Segment en assortiment

Consumenten bezoeken een harddiscounter vooral voor de aanschaf van specifieke producten (vaak in bulk) op basis van het motief prijs. Het credo van Aldi is dan ook: 'Hoge kwaliteit-lage prijs'. Om een hoge kwaliteit voor een lage prijs aan te kunnen bieden is een hoge omloopsnelheid van producten, lage kosten voor distributie en lage personeelskosten (en service) in de winkel belangrijk. Discounters zoals Aldi realiseren dit door het voeren van een relatief klein assortiment. Aldi heeft circa 1.300 artikelen, terwijl een gewone full-service supermarkt 15.000 tot 30.000 artikelen heeft. Bovendien is de bedrijfsvoering geoptimaliseerd zodat alle handelingen, van distributie tot verkoop, zo efficiënt mogelijk verlopen.

Vanwege het beperktere assortiment zijn discountsupermarkten qua omvang kleiner dan full-servicesupermarkten; waar een full-service supermarkt in de optimale situatie minimaal 1.500 m<sup>2</sup> wvo moet zijn, heeft een discountsupermarkt een omvang van circa 1.100 m<sup>2</sup> wvo.

#### Bezoekmotief

Bij harddiscounters doen consumenten vooral aanvullende aankopen. Aldi wordt met name bezocht als aanvulling naast reguliere full-service supermarkten en speciaalzaken. De aanvullende functie van Aldi wordt onder andere aangetoond en onderbouwd in het jaarlijkse consumentenonderzoek van Deloitte (2017). In dit onderzoek wordt een overzicht gegeven van het koopgedrag door de consument bij de belangrijkste supermarktformules (figuur 3.8).



Figuur 3.8 Bezoekmotieven supermarkten (bron: Deloitte, 2017)

Uit het onderzoek blijkt dat Aldi het laagste aandeel primaire klanten heeft (21%) samen met Spar. Primaire klanten zijn klanten die het grootste deel van hun aankopen bij de betreffende supermarkt kopen. 79% van de Aldi-klanten geeft aan Aldi te zien als hun aanvullende = secundaire/tertiaire supermarkt. Dit betekent dat consumenten een relatief klein deel van hun bestedingen bij Aldi doen. Hetzelfde patroon is herkenbaar bij Spar, waar consumenten vooral 'vergeten' boodschappen doen. Aldi wordt gemiddeld eens per 2 weken bezocht door de consument voor de specifieke harddiscountaankopen, terwijl de consument een full-service supermarkt gemiddeld bijna 2 keer per week bezoekt.

#### Omvang verzorgingsgebied en autogebruik

Door de aanvullende functie en het daarmee samenhangende lage marktaandeel in de wekelijkse bestedingen heeft Aldi een relatief groot verzorgingsgebied nodig om voldoende omzet te genereren: 15.000 tot 25.000 consumenten. Het verzorgingsgebied voor een 'normale' full-servicesupermarkt is circa 5.000 consumenten. Dit grote verzorgingsgebied én het vaak in bulk kopen van een beperkt aantal producten zorgt ervoor dat de afstand die men aflegt naar een Aldi relatief groot is en het autogebruik onder Aldi klanten relatief hoog is. Uit onderzoek van Rho adviseurs (december 2015) onder 20.000 Aldi-klanten en langjarig onderzoek van Deloitte blijkt dat:

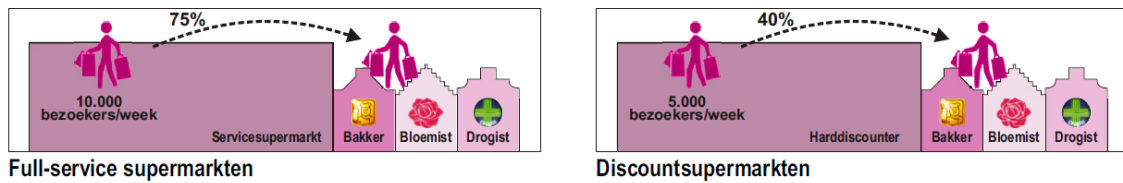
- de gemiddelde afstand die de consument aflegt naar de winkel bij Aldi bijna 5 kilometer is en bij een gemiddelde (vooral full-service) supermarkt 2 kilometer;
- het gemiddelde autogebruik bij Aldi tussen de 75% en 80% ligt en bij een gemiddelde (vooral full-service) supermarkt tussen de 40% en 60%.

Voor winkelcentrum Het Streefhof betekent het bovenstaande dat de toevoeging van harddiscounter Aldi een waardevolle toevoeging is die past bij de regionale verzorgingsfunctie van zowel het winkelcentrum als de harddiscounter zelf.

#### Combinatiebezoek

Een ander opvallend kenmerk van Aldi is de mate van combinatiebezoek met speciaalzaken. Consumenten bezoeken een discounter relatief doelgericht. Hierdoor combineren bezoekers van discountersupermarkten dit bezoek minder vaak met een bezoek aan speciaalzaken (bij vergelijkbare omstandigheden) dan bezoekers van full-service supermarkten (figuur 3.9);

- gemiddeld combineert 45 tot 75% van de bezoekers van een reguliere supermarkt dit bezoek met een bezoek aan de nabijgelegen speciaalzaken (afhankelijk van de ligging ten opzichte van elkaar);
- bij een discounter combineert gemiddeld 20% tot 40% van de bezoekers dit bezoek met een bezoek aan de nabijgelegen speciaalzaken (afhankelijk van de ligging ten opzichte van elkaar).



Figuur 3.9 Mate van combinatiebezoek bij service-supermarkten versus discountsupermarkten (DTNP 2010; bewerking Rho Adviseurs, 2017)

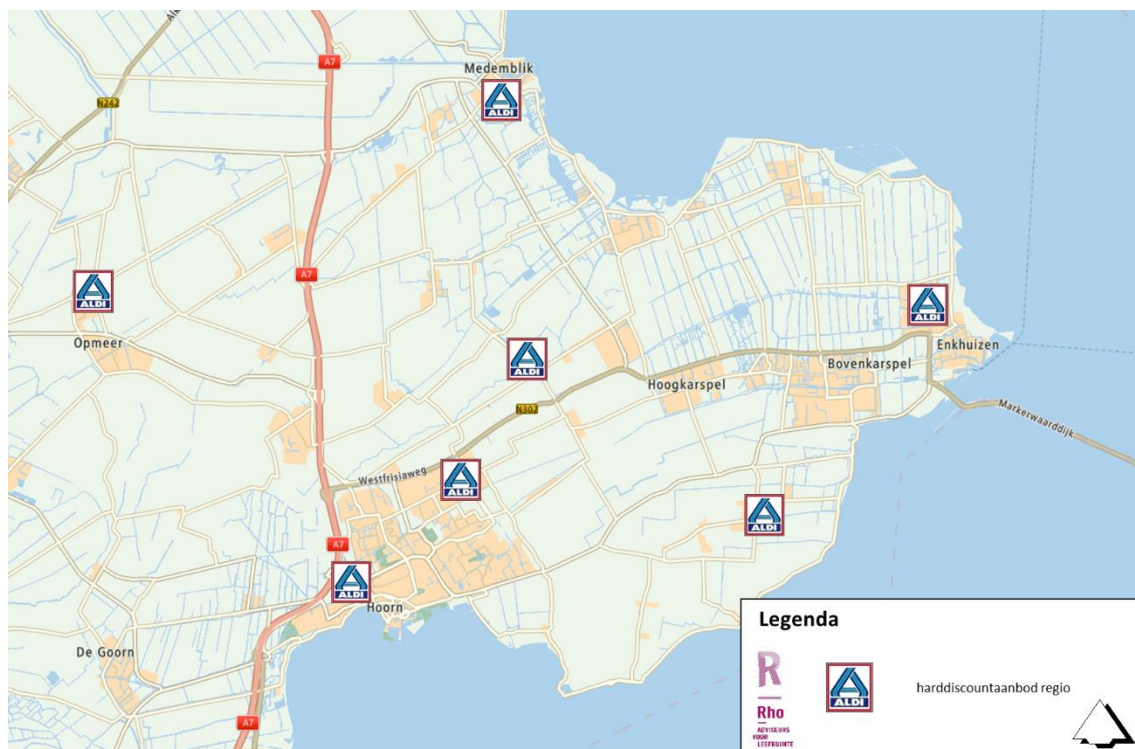
Voor winkelcentrum Het Streekhof wordt een hoge mate van combinatiebezoek verwacht tussen full-service-supermarkt Deen, harddiscounter Aldi en de nabijgelegen speciaalzaken. Zowel het supermarktaanbod als de speciaalzaken vullen elkaar aan.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat harddiscounter Aldi complementair is aan de overige supermarkketens, zowel op segment, assortiment, bezoektief als verzorgingsgebied. Gekeken naar het huidige supermarktaanbod in de gemeente Stede Broec, maar ook binnen winkelcentrum Het Streekhof, is Aldi een aanvulling op dit aanbod. Daarnaast wordt een hoge mate van combinatiebezoek verwacht en past de verzorgingsfunctie van de harddiscounter goed bij de verzorgingsfunctie van winkelcentrum Het Streekhof.

### 3.5. Regionale spreiding harddiscountsegment

In de voorgaande paragraaf is beschreven dat harddiscounter Aldi een specifieke rol vervult binnen het koopgedrag van consumenten. Deze positie van harddiscounters binnen de winkelstructuur maakt dat er buiten de grote steden 'markt' is voor één harddiscounter op iedere 15.000 tot 25.000 inwoners. In figuur 3.10 is de regionale spreiding van het harddiscountsegment weergegeven in de regio rond Bovenkarspel.



Figuur 3.10 Regionale spreiding harddiscountaanbod (ondergrond: TomTom, 2017)



De beoogde ontwikkeling van een Aldi binnen de uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof is gericht op het toevoegen van een aanvullend segment aan de bestaande supermarktstructuur. De gemeente Stede Broec heeft met ruim 21.000 inwoners voldoende draagvlak voor de vestiging van een harddiscounter. Met de ontwikkeling wordt dan ook verwacht dat de koopkrachtbinding wordt versterkt, maar ook de koopkrachttoevloeiing als streekverzorgend winkelcentrum. De koopkrachttoevloeiing wordt verwacht vanuit omliggende kernen als Hoogkarspel, Andijk en Wervershoof waar geen harddiscounter is gevestigd. Met de toevoeging van Aldi aan het winkelaanbod van de gemeente Stede Broec wordt dan ook verwacht dat de verzorgingsfunctie van het winkelcentrum en de gemeente wordt versterkt.

### **3.6. Distributieplanologische marktanalyse dagelijkse – en niet-dagelijkse goederensector**

In deze paragraaf wordt een distributieplanologische marktanalyse uitgevoerd. Uit de berekening kan een inschatting worden gemaakt van de economische effecten van de beoogde uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof in Bovenkarspel.

#### **Uitgangspunten distributieplanologische marktanalyse**

##### *Aantal inwoners*

De gemeente Stede Broec heeft momenteel 21.552 inwoners (CBS, 2017; gegevens over 2016). Conform de provinciale bevolkingsprognose wordt verwacht dat het inwonertal de komende planperiode gaat stijgen met ruim 3% tot 22.200 inwoners in 2030. Ook na 2030 wordt verwacht dat het inwoneraantal blijft stijgen, tot 22.500 inwoners in 2040.

##### *Gemiddelde besteding dagelijkse – en niet-dagelijkse goederensector*

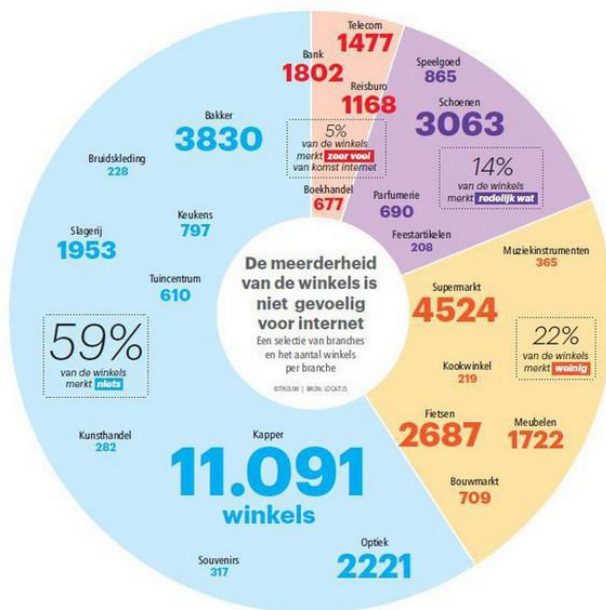
In de notitie Omzetkengetallen (2017, gegevens over 2016) zijn de meest actuele bestedingscijfers opgenomen voor de verschillende branchegroepen. Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd op inkomen. Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,25 en voor de niet-dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,5 (Notitie omzetkengetallen 2016, september 2017). Het gemiddelde inkomen in de gemeente Stede Broec ligt ruim 7% lager dan het Nederlandse gemiddelde. De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen moet daarom gecorrigeerd worden met circa 2%. De bestedingscijfers in de niet-dagelijkse goederensector moeten met bijna 4% gecorrigeerd worden. Voor de verschillende branchegroepen worden de volgende bestedingscijfers gehanteerd (per persoon per jaar):

- Dagelijks: € 2.417,-.
- Mode & Luxe: € 809,-.
- Vrije tijd: € 223,-.
- In/om huis: € 822,-.
- Overig: € 140,-.

##### *Koopstromen dagelijkse – en niet-dagelijkse goederensector*

De actuele koopstroomgegevens uit het Koopstromenonderzoek Randstad (2016) zijn in paragraaf 3.1 weergegeven. Voor de dagelijkse goederensector is de koopkrachtbinding bepaald op 85% en de koopkrachttoevloeiing op 15%. Voor de niet-dagelijkse goederensector is de koopkrachtbinding berekend op 60% en de koopkrachttoevloeiing op 52%.

Met de koopstroomgegevens uit het KSO 2016 is rekening gehouden met de omzetafvloeiing via internet. Voor de consument is kopen via internet gemakkelijk, maar ook worden aankopen via het internet steeds veiliger en betrouwbaarder. De trend van internetwinkelen treft vooralsnog vooral bepaalde branches die standaard/generieke producten verkopen: reizen, boeken, cd's, dvd's, telecom, elektronica en dergelijke (figuur 3.11).



Figuur 3.11 Branchegevoeligheid internetaankopen (Locatus, 2015; in publicatie Trouw: 'Fysieke winkel heeft helemaal niet zoveel last van internet', 19 november 2015)

De gevolgen van de verkoop via internet voor de supermarktbranche is voorsnog beperkt. Het kennisplatform Supermarkt & Ruimte is sinds oktober 2015, in samenwerking met onderzoeksbureau Strabo en vastgoedadviseur SuperVastgoed een monitor gestart. Voor deze monitor worden ieder half jaar ruim 1.500 consumenten ondervraagd over hun feitelijk koopgedrag. Althans, daar waar het gaat om online supermarktbestedingen door consumenten. De belangrijkste conclusies uit de monitor zijn<sup>1</sup>:

- Uit de vierde meting blijkt 1,3% van de supermarktomzet via het onlinekanaal gaat.
- Het onlineaandeel van de supermarktomzet groeit op dit moment niet.
- De totale groei van de omzet van fysieke supermarkten op jaarbasis (circa € 660 miljoen) is daarmee groter dan de totale online markt (€ 450 miljoen).

Rekening houdend met bovenstaand onderzoek en monitor is de ruimtelijke impact van internetverkoop voorsnog beperkt voor de supermarktbranche. Voor het toekomstige scenario met de uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof wordt voor de dagelijkse goederensector verwacht dat een koopkrachtbinding van 90% haalbaar is. Ook wordt verwacht dat de koopkrachtoevloeiing gaat toenemen tot circa 20%. De toevloeiing wordt met name verwacht vanuit Andijk, Hoogkarspel en Wevershoof, omdat hier geen harddiscounter is gevestigd. De koopkrachtoevloeiing vanuit Enkhuizen, Venhuizen en Zwaagdijk zal naar verwachting beperkt zijn. De ontwikkeling van Aldi complementeert het supermarktaanbod in de gemeente Stede Broec, waardoor enerzijds de binding wordt versterkt en anderzijds de streekverzorgende functie wordt versterkt. Ten aanzien van de niet-dagelijkse goederensector wordt verwacht dat alleen de koopkrachtbinding nauwelijks gaat stijgen, ondanks de toevoeging van 1.350 m<sup>2</sup> wvo. De koopkrachtoevloeiing is al relatief hoog en kan worden behouden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de koopkrachtafvloeiing richting 'online' voor de niet-dagelijkse goederensector.

#### Omvang winkelaanbod

Voor de huidige situatie wordt uitgegaan van het winkelaanbod zoals gepresenteerd in tabel 3.1. Naar de toekomst wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van Aldi (circa 1.100 m<sup>2</sup> wvo) en de ontwikkeling van aanvullende niet-dagelijkse detailhandel (circa 1.350 m<sup>2</sup> wvo). In totaal wordt winkelcentrum Het Streekhof (fase 4) uitgebreid met circa 2.450 m<sup>2</sup> wvo.

<sup>1</sup> Online supermarktomzet stabiel op 1,3%, 2016, <http://www.supermarktenruimte.nl/online-supermarktomzet-stabiel-op-13/>

Ten aanzien van het winkelaanbod wordt tevens onderzocht of er binnen de kern / gemeente verplaatsingskandidaten zijn, zodat de detailhandelsfunctie op de vertreklocatie, planologisch kan worden getransformeerd naar een andere centrumfunctie. Hiervoor is een mogelijkheid opgenomen in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Centrum (2016), waar winkelcentrum Het Streekhof onderdeel van uit maakt. Aan het Streekhof is een centrumbestemming toegekend met ruimte voor een mix aan centrumfuncties die onderling – tot op zekere hoogte – uitwisselbaar zijn.

*Gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> wvo (vloerproductiviteit) dagelijkse – en niet-dagelijkse goederensector*

Ook voor de gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> wvo per branchegroep is de notitie Omzetkengetallen het uitgangspunt (2017; gegevens over 2016). Op basis van het dagelijkse winkelaanbod is de gewogen gemiddelde vloerproductiviteit voor de gemeente Stede Broec berekend op € 7.310 per m<sup>2</sup> wvo.

Voor de niet-dagelijkse branchegroepen zijn de volgende kengetallen gehanteerd:

- Mode & luxe: € 2.238,- per m<sup>2</sup> wvo.
- Vrije tijd: € 1.986,- per m<sup>2</sup> wvo.
- In/om huis: € 1.347,- per m<sup>2</sup> wvo.
- Overig: € 1.881,- per m<sup>2</sup> wvo.

**Distributieplanologische marktanalyse**

*Dagelijkse goederensector*

In tabel 3.4 zijn de resultaten gepresenteerd van de distributieplanologische marktanalyse voor de dagelijkse goederensector in de gemeente Stede Broec. Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van de ontwikkeling van Aldi.

**Tabel 3.4 Distributieplanologische analyse dagelijkse goederensector Stede Broec**

|                                                                   | 2017         | 2030         | 2040         | bron                                       |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------------------------|
| inwonertal marktgebied                                            | 21.552       | 22.254       | 22.500       | CBS, 2017; prognose                        |
| gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)                    | € 2.417      | € 2.417      | € 2.417      | Omzetkengetallen, 2017; gegevens over 2016 |
| bestedingspotentieel                                              | € 52.080.000 | € 53.780.000 | € 54.370.000 |                                            |
| koopkrachtbinding (%)                                             | 85%          | 90%          | 90%          | KSO 2016                                   |
| gebonden bestedingen €                                            | € 44.290.000 | € 48.400.000 | € 48.930.000 |                                            |
| koopkrachttoevloeiing (%)                                         | 15%          | 20%          | 20%          | KSO 2016                                   |
| koopkrachttoevloeiing €                                           | € 7.610.000  | € 12.100.000 | € 12.230.000 |                                            |
| totale omzet in marktgebied                                       | € 51.900.000 | € 60.500.000 | € 61.160.000 |                                            |
| gemiddelde vloerproductiviteit per m <sup>2</sup> wvo (excl. BTW) | € 7.310      | € 7.310      | € 7.310      | Omzetkengetallen, 2017; gegevens over 2016 |
| te verwachten omvang winkelaanbod (m <sup>2</sup> wvo)            | 7.100        | 8.280        | 8.370        |                                            |
| omvang winkelaanbod (m <sup>2</sup> wvo)                          | 7.198        | 7.198        | 7.198        | Locatus, 2017                              |
| berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)                         | € 7.210      | € 8.410      | € 8.500      |                                            |
| omzetclaim marktgebied                                            | € 52.620.000 | € 52.620.000 | € 52.620.000 |                                            |
| ruimte voor ontwikkeling in €                                     | € -720.000   | € 7.880.000  | € 8.540.000  |                                            |
| ruimte voor ontwikkeling (m <sup>2</sup> wvo)                     | -100         | 1.080        | 1.170        |                                            |
| ontwikkeling Aldi                                                 | -            | 1.066        | 1.066        |                                            |
| berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)                         |              | € 7.320      | € 7.400      |                                            |
| toekomstige omzet ten opzichte van het gemiddelde                 | -1%          | 0%           | 1%           |                                            |
| ruimte voor ontwikkeling (m <sup>2</sup> wvo)                     | -100         | 10           | 100          |                                            |

Momenteel is de dagelijkse goedersector van de gemeente Stede Broec in balans, de omzet ligt net onder het Nederlandse gemiddelde. Met de toevoeging van een onderscheidend supermarktsegment in het hoofdwinkelcentrum ontstaat een sterk boodschappencluster met een streekverzorgende / beperkt regionale verzorgingsfunctie. Met de toevoeging ontstaat een sterker boodschappencentrum wat direct invloed heeft op de koopstroomgegevens binnen de regio. Supermarktketens Deen en Aldi zijn complementair aan elkaar, daarnaast is combinatiebezoek mogelijk tussen de supermarkten en speciaalzaken. Hierdoor is een hogere koopkrachtbinding en –toevloeiing mogelijk. Daarbij is sprake van een positieve bevolkingsontwikkeling, waardoor de behoefte aan detailhandel toeneemt. Per saldo zullen de marktomstandigheden beperkt wijzigen. De gemiddelde vloerproductiviteit zal iets toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

#### *Niet-dagelijkse goederensector*

In tabel 3.5 zijn de resultaten opgenomen van de distributieplanologische marktanalyse voor de niet-dagelijkse goederensector in Stede Broec. Naast de ontwikkeling van Aldi voorziet de uitbreiding van het winkelcentrum in aanvullende detailhandel (1.350 m<sup>2</sup> wvo).

**Tabel 3.5 Distributieplanologische analyse niet-dagelijkse goederensector Stede Broec**

|                                                                         | mode & luxe         | vrije tijd         | in/om huis          | overig              | bron                                       |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------------------|
| <b>inwonertal marktgebied</b>                                           | 21.552              | 21.552             | 21.552              | 21.552              | CBS, 2017; prognose                        |
| <b>gemiddelde winkeldomzet per persoon (excl. BTW)</b>                  | € 809               | € 223              | € 822               | € 140               | Omzetkengetallen, 2017; gegevens over 2016 |
| <b>bestedingspotentieel</b>                                             | <b>€ 17.430.000</b> | <b>€ 4.810.000</b> | <b>€ 17.720.000</b> | <b>€ 3.030.000</b>  |                                            |
| <b>koopkrachtbinding (%)</b>                                            | 60%                 | 60%                | 60%                 | 60%                 | KSO, 2016                                  |
| <b>gebonden bestedingen €</b>                                           | € 10.380.000        | € 2.870.000        | € 10.560.000        | € 1.810.000         |                                            |
| <b>koopkrachttoevloeiing (%)</b>                                        | 52%                 | 52%                | 52%                 | 52%                 | KSO, 2016                                  |
| <b>koopkrachttoevloeiing €</b>                                          | € 11.300.000        | € 3.120.000        | € 11.490.000        | € 1.970.000         |                                            |
| <b>totale omzet in marktgebied</b>                                      | <b>€ 21.680.000</b> | <b>€ 5.990.000</b> | <b>€ 22.050.000</b> | <b>€ 3.780.000</b>  |                                            |
| <b>gemiddelde vloerproductiviteit per m<sup>2</sup> wvo (excl. BTW)</b> | € 2.238             | € 1.986            | € 1.347             | € 1.881             | Omzetkengetallen, 2017; gegevens over 2016 |
| <b>te verwachten omvang winkelaanbod (m<sup>2</sup> wvo)</b>            | 9.690               | 3.020              | 16.370              | 2.010               |                                            |
| <b>omvang winkelaanbod (m<sup>2</sup> wvo)</b>                          | 8.658               | 648                | 21.092              | 4.115               | Locatus, 2017                              |
| <b>berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)</b>                        | € 2.500             | € 9.240            | € 1.050             | € 920               |                                            |
| <b>omzetclaim marktgebied</b>                                           | <b>€ 19.380.000</b> | <b>€ 1.290.000</b> | <b>€ 28.410.000</b> | <b>€ 7.740.000</b>  |                                            |
| <b>ruimte voor ontwikkeling in €</b>                                    | <b>€ 2.300.000</b>  | <b>€ 4.700.000</b> | <b>€ -6.360.000</b> | <b>€ -3.960.000</b> |                                            |
| <b>ruimte voor ontwikkeling (m<sup>2</sup> wvo)</b>                     | <b>1.030</b>        | <b>2.370</b>       | <b>-4.720</b>       | <b>-2.110</b>       |                                            |

Winkelcentrum Het Streekhof heeft een streekverzorgende functie ten aanzien van boodschappen. Naast de boodschappen worden hier ook niet-dagelijkse goederen gekocht, al dan niet frequent benodigd. Verwacht wordt dat de koopstroomgegevens nauwelijks gaan veranderen, ondanks de uitbreiding van het winkelaanbod. Voor niet-dagelijkse branches wordt verwacht dat de koopkrachtafvloeiing naar internet relatief groot is. De effecten van de koopkrachtafvloeiing zitten in de huidige koopstroomgegevens, maar ook in de Omzetkengetallen. Rekening houdend met deze uitgangspunten is in de branchegroepen 'mode & luxe' en 'vrije tijd' ruim voldoende ontwikkelruimte voor de beoogde aanvullende detailhandel (1.350 m<sup>2</sup> wvo). Hierbij kan gedacht worden aan: kledingwinkels, textielsupers, schoenwinkels, lingerie, een juwelier, een optiekzaak, huishoudelijke artikelen, een sportwinkel, een boekhandel of een winkel gespecialiseerd in kantoorartikelen etc. Kortom, de ontwikkeling van aanvullende detailhandel in winkelcentrum Het Streekhof is kansrijk.

Geconcludeerd wordt uit distributieplanologisch onderzoek dat er ook vanuit kwantitatief oogpunt behoefte is aan ontwikkeling in de branchegroepen mode & luxe en vrije tijd. Deze behoefte is mogelijk nog groter als rekening wordt gehouden met de bevolkingsprognose. Daarbij wordt opgemerkt dat binnen het winkelcentrum, of elders binnen de gemeente, de mogelijkheid bestaat om een winkel te verplaatsen naar Het Streekhof. De gemeente voert een actief beleid ten aanzien van het herbestemmen van detailhandel naar andere centrumfuncties. In een dergelijk scenario zal geen sprake zijn van uitbreiding van het winkelaanbod.

#### *Kwaliteit boven kwantiteit*

De hiervoor berekende distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die zijn gebaseerd op meerdere aannames. De berekening is gemaakt voor de komende planperiode. Toekomstige ontwikkelingen kunnen op voorhand niet exact voorspeld worden. Een aantal uitgangspunten, zoals de demografische ontwikkeling, de koopstroomgegevens of de omvang van het winkelaanbod kunnen veranderen. Een sterke bevolkingsontwikkeling, bijvoorbeeld als gevolg van immigratie, groei van de gemiddelde besteding en – winkelomzet per m<sup>2</sup> vwo of nieuwe koopstroomgegevens hebben invloed op de distributieplanologische marktanalyse. Omdat de uitgevoerde distributieplanologische berekening indicatief is, is het van belang om ook de kwalitatieve aspecten van ontwikkelingen mee te wegen in een beoordeling. In de Nederlandse ruimtelijke ordening mag een plan/project dan ook alleen beoordeeld worden op de ruimtelijk relevante argumenten, zoals duurzame ontwrichting en relevante leegstand die zou kunnen leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Een verslechterde concurrentiepositie c.q. minder omzet bij andere aanbieders is ruimtelijk geen relevant argument. Als bijvoorbeeld nieuwe ontwikkelingen vanuit de winkelstructuur op een goede plek gefaciliteerd worden en verouderd aanbod op een slechte plek met de tijd verdwijnt dan is per saldo sprake van een positief effect op de detailhandelsstructuur. De consument heeft baat bij een aantrekkelijk winkelaanbod en winkelgebieden met een goed verblijfsklimaat.

### **3.7. Conclusie**

In dit hoofdstuk is de behoefte aan de detailhandelsontwikkeling in winkelcentrum Het Streekhof in Bovenkarspel onderzocht. De beoogde uitbreiding (fase 4) bestaat uit de ontwikkeling van supermarktketen Aldi (circa 1.100 m<sup>2</sup> vwo) en aanvullende detailhandel (circa 1.350 m<sup>2</sup> vwo). Het winkelcentrum heeft primair een verzorgingsfunctie voor de eigen gemeente en secundair voor enkele omliggende kernen uit de regio. In het detailhandelsbeleid (hoofdstuk 2) wordt dan ook van een 'streekverzorgende' functie gesproken. Winkelcentrum Het Streekhof is de belangrijkste aankoopplaats voor de dagelijkse boodschappen en de niet-volumineuze niet-dagelijkse aankopen. Ruim de helft van het totale winkelaanbod in Bovenkarspel wordt ingevuld door winkelcentrum Het Streekhof.

Uit de inventarisatie van het regionale supermarktaanbod blijkt dat de gemeente Stede Broec een vrij compleet supermarktaanbod heeft, maar momenteel ontbreekt het harddiscountsegment. Hiervoor moet worden uitgeweken naar het verder gelegen Enkhuizen. De consument wenst te beschikken over een compleet supermarktaanbod op aanvaardbare afstand, bij voorkeur binnen de eigen gemeente. Het planinitiatief bestaat onder meer uit de toevoeging van harddiscounter Aldi aan het supermarktaanbod in winkelcentrum Het Streekhof. Momenteel is hier alleen full-servicesupermarkt Deen gevestigd. Aldi heeft als harddiscounter een specifieke positie binnen de Nederlandse supermarktstructuur. Met de toevoeging van Aldi aan het winkelaanbod in winkelcentrum Het Streekhof wordt verwacht dat de koopkrachtbinding wordt versterkt, maar ook de koopkrachttoevloeiing vanuit de regio. Consumenten kunnen er terecht voor de harddiscountaankopen, maar zullen de rest van de boodschappen halen bij een full-service supermarkt en de speciaalzaken. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de kwalitatieve wensen van de consument. In het algemeen voelen consumenten zich aangetrokken tot winkels / winkelgebieden met een ruim winkelaanbod in een compacte structuur. De consument verwacht goed bereikbare detailhandel met voldoende parkeren op korte afstand van de winkel. De beoogde

ontwikkeling van een Aldi binnen de uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof is gericht op het toevoegen van een aanvullend segment aan de bestaande supermarktstructuur. De gemeente Stede Broec heeft met ruim 21.000 inwoners voldoende draagvlak voor de vestiging van een harddiscounter.

Uit distributieplanologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat er voldoende marktruimte bestaat voor de totale detailhandelsontwikkeling. Enerzijds heeft dit te maken met de bevolkingsontwikkeling en anderzijds met de versterking van het winkelaanbod. In zowel de dagelijkse – als niet-dagelijkse goederensector is behoefte aan ontwikkeling. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op het ondernemersklimaat in de gemeente Stede Broec, maar ook niet in de omliggende gemeenten. De regio is bekend met de streekverzorgende functie van Het Streekhof. Deze verzorgingsfunctie zal met de ontwikkeling versterkt worden. Zowel vanuit kwalitatief – als kwantitatief oogpunt is er behoefte aan versterking en uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof in Bovenkarspel.

## 4. Behoefte aan woningbouwontwikkeling

Naast de beoogde ontwikkeling van een supermarkt met aanvullende detailhandel wordt ook een aantal woningen ontwikkeld op de projectlocatie. Deze ontwikkeling wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling conform de ladder voor duurzame verstedelijking. In dit hoofdstuk wordt de behoefte aan de beoogde woningbouwontwikkeling onderbouwd.

### 4.1. Beoogde woningbouwontwikkeling in relatie tot de ladder

Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van 20 appartementen bij winkelcentrum Het Streekhof in Bovenkarspel (figuur 4.1). Deze appartementen bevinden zich boven de ruimte voor de aanvullende winkelunits. De ontwikkeling past momenteel niet binnen de vigerende bedrijfsbestemming, waardoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is. In dit kader wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van 20 appartementen wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van meer dan 11 woningen deze als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt (Uitspraak Raad van State, 201608869/1/R3).

### Winkelcentrum Streekhof Fase 4 te Bovenkarspel

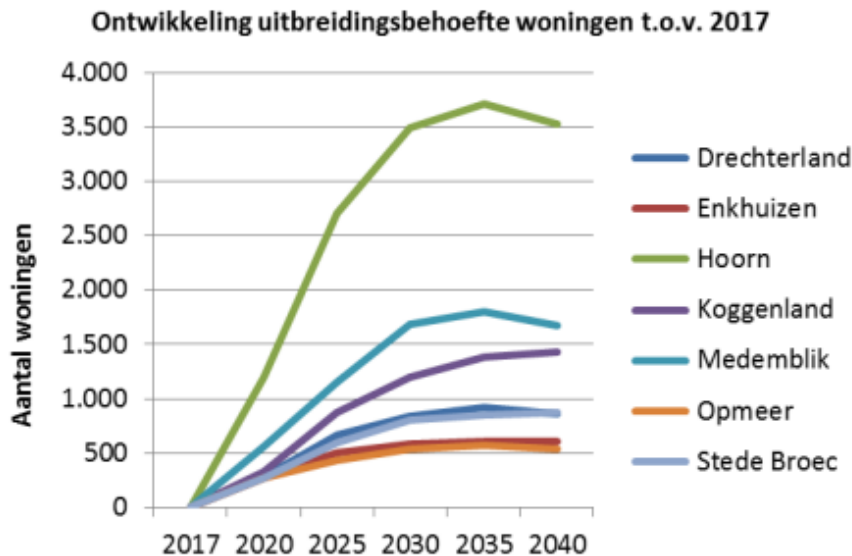


Figuur 4.1 Impressie ontwikkeling appartementen winkelcentrum Het Streekhof in Bovenkarspel (De Wolff & partners, 16-10-2017)

## 4.2. Behoefte

### Bevolkingsprognose Noord-Holland 2017-2040 (2017)

Ten opzichte van 2017 groeit de bevolking tot 2040 met ongeveer 7.200 inwoners (3%) in de regio West-Friesland. Deze groei zit volledig bij de groep ouderen. Het aantal huishoudens neemt toe met 11%, 9.700 huishoudens. Deze groei komt voor rekening van oudere huishoudens, het aantal jongeren daalt en de hoeveelheid gezinnen met kinderen blijft gelijk. De ontwikkeling van de uitbreidingsbehoefte voor woningen is het grootst in Hoorn, maar ook in de gemeente Stede Broec is sprake van een uitbreidingsbehoefte (figuur 4.2).



Figuur 4.2 Ontwikkeling uitbreidingsbehoefte woningen t.o.v. 2017 (provincie Noord-Holland, 2017)

### Provinciale Woonvisie Noord-Holland 2010-2020

In 2020 beschikken de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Met de Regionale actieprogramma's (RAP's) worden duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's gemaakt. De opgaven hebben te maken met demografische ontwikkelingen als vergrijzing en de trek naar stedelijke gebieden. Vanwege deze trends is het belangrijk om het woningaanbod op regionaal niveau af te stemmen. Zo wordt concurrentie tussen gemeenten en regio's voorkomen en daarmee op termijn leegstand. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is ook nodig om een verdeling van de woningtypen en de woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van de consumenten anno 2010 en 2020. Kortom, de opgaven vragen in toenemende mate om flexibiliteit en regionale afstemming.

De speerpunten van het provinciale beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Noord-Holland Noord bestaat uit de regio's Kop van Noord-Holland, Alkmaar en West-Friesland. In de gebiedsagenda is de hoeveelheid te bouwen woningen voor de regio vastgelegd, namelijk netto 24.800 woningen voor de periode 2010- 2020. Deze opgave is gebaseerd op bouwen voor de eigen behoefte, aangevuld met een migratiesaldo zoals dat de afgelopen jaren is gerealiseerd. Er is ruim voldoende plancapaciteit voor deze opgave. De vervangingsbehoefte omvat maximaal 3.200 woningen (volgens de huidige sloopquote).



### **Regionale woonvisie West-Friesland 2017-2027**

Binnen het Pact van West-Friesland is de ambitie uitgesproken om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. Deze Regionale Woonvisie zal aan het realiseren van die ambitie bijdragen. Samen met het Regionaal Actieprogramma (RAP) wordt uitvoering gegeven aan realistische doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden. Doel van de regionale woonvisie is om de West-Friese bevolking naar wens en tevredenheid te laten wonen en zoveel mogelijk een breed scala aan woonwensen en woningbehoefte van de inwoners binnen de regio te realiseren. De vijf speerpunten van de regionale woonvisie zijn:

1. Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.
2. Vitale kernen: leefbaar West-Friesland tot in de kern.
3. Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.
4. Scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.
5. Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

De beoogde ontwikkeling van 20 appartementen draagt bij aan vitaal houden van de kernen in West-Friesland door ook in de toekomst voldoende woongelegenheden te behouden voor de inwoners van Bovenkarspel, rekening houdend met de verwachte bevolkingstoename. Door in te spelen op de behoefte aan appartementen zoals aangegeven in de Toekomstvisie van Stede Broec (hoofdstuk 2.6) wordt een onderscheidend en complementair product geleverd.

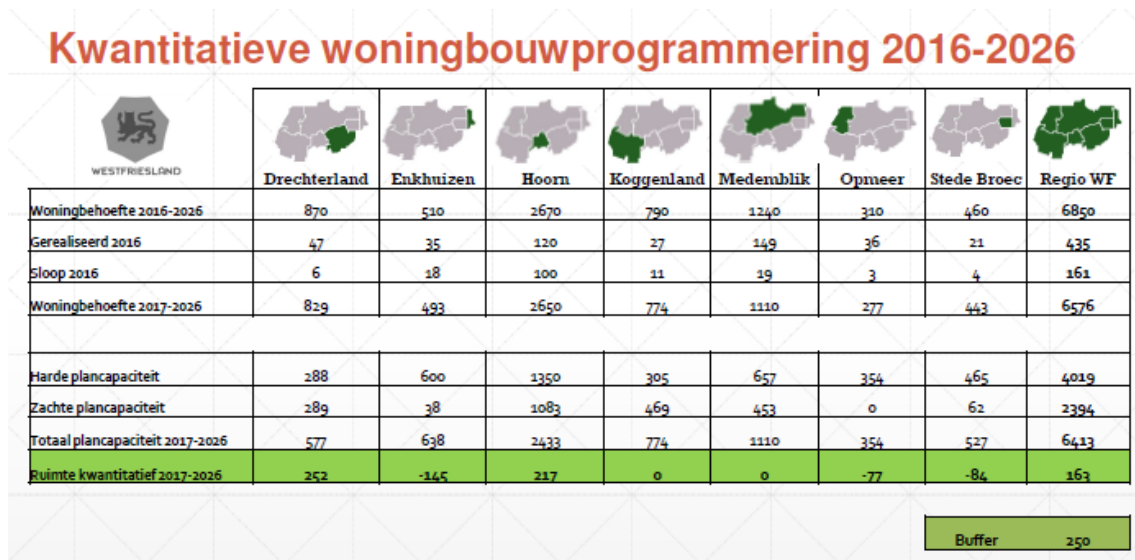
### **RAP West-Friesland 2017-2021**

Het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) betreft het actieprogramma voor het woonbeleid in de regio. Ten aanzien van nieuwbouw wordt geconcludeerd dat vooral ingezet moet worden op onderscheidende en complementaire producten. Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven zet de regio zich in om tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's in Nederland te behoren. De regio kiest voor woningen en woonmilieus die aantrekkelijk zijn en een grote(re) aantrekkingskracht hebben op huishoudens in West-Friesland en buiten de regio. Er wordt ingezet op unieke productmarktcombinaties in de woningmarkt met een goede prijs-kwaliteitverhouding op sterke locaties.

De vergrijzing en de huisvesting van (andere) zorgbehoevenden zijn belangrijke thema's binnen de Woonvisie. De behoefte aan levensloopbestendigheid/nultredenwoningen bedraagt tot 2020 circa 1.300 stuks in West-Friesland, zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad. De regio stuurt op het mengen van jong en oud bij nieuwbouwprojecten. Zo kunnen jongeren makkelijker wat voor ouderen doen. Datzelfde geldt voor de mantelzorgers. Ook het langer thuiswonen van andere doelgroepen wordt ondersteund. Het planinitiatief omvat 20 appartementen in de sociale huursector. Deze woonvorm is levensloopbestendig en is bereikbaar voor zowel jong en oud. Het plan voorziet in een complementair product.

### **Afwegingskader wonen, toelichting en kwantitatieve woningbouwprogrammering regio West-Friesland (2017)**

Onderdeel van het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) is een regionale woningbouwprogrammering met een regionaal afwegingskader wonen. Het afwegingskader is de basis voor toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. De regio West-Friesland geeft met het afwegingskader wonen en de regionale woningbouwprogrammering invulling aan de regionale ambitie (woonvisie) en maakt hierbij een zorgvuldige afweging van woningbouwplannen (op basis van de uitgangspunten uit de ladder voor duurzame verstedelijking). Op basis van de inventarisatie komt de regio West-Friesland tot de volgende kwantitatieve woningbouwprogrammering:



Figuur 4.2 Kwantitatieve woningbouwprogrammering West-Friesland (bron: afwegingskader wonen regio West-Friesland)

Op vrijwillige basis kunnen gemeenten plancapaciteit uitwisselen, mits passend in de uitgangspunten van het West-Fries kader en mits het regionale randtotaal (de indicatieve woningbehoefte uit de provinciale demografische prognose) niet wordt overschreden. Dit wordt inzichtelijk gemaakt door middel van de jaarlijkse monitor. Omdat er geen sprake is van een nul situatie heeft de regio de beschikking over een buffer van 250 woningen naast de regionale indicatieve woningbehoefte. Gebruik van de buffer vindt enkel plaats na regionale afstemming en instemming.

Voor de gemeente Stede Broec is te zien dat er meer plancapaciteit is dan er aan woningbehoefte wordt verwacht. De woningmarkt is echter een regionale markt. Wanneer alle harde en zachte plannen in de regio worden uitgevoerd is er nog behoefte aan ruim 300 extra woningen. Om regionaal te kunnen bepalen of er behoefte is aan de ontwikkeling zal daarnaast gekeken moeten worden naar de omliggende gemeentes. Zo heeft de gemeente Drechterland onvoldoende plancapaciteit om te kunnen voorzien in de woningbehoefte.

Naast de kwantitatieve behoefte zal ook de kwalitatieve behoefte aangetoond moeten worden. Zoals aangegeven voorziet de ontwikkeling in sociale huurappartementen. Deze sluiten aan bij de ambities zoals opgesteld in het RAP. De woonvorm zoals hier wordt beoogd is levensloopbestendig en bereikbaar voor zowel jong als oud. Daarnaast bestaat de groei van huishoudens voor het grootste gedeelte uit oudere huishoudens. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het toevoegen van aanbod voor vooral deze oudere huishoudens. Uit de prestatieafspraken zoals gemaakt tussen de gemeente Stede Broec en de woningcorporatie blijkt dat er behoefte is aan sociale huur. De woningcorporatie heeft als uitgangspunt dat minimaal 90% van haar woningvoorraad uit sociale huur bestaat. Door de toevoeging van sociale huurwoningen aan de woningvoorraad kan de wachttijd voor actieve woningzoekende worden verkort door de woningen aan te bieden aan de woningcorporatie.

#### Afwegingskader

Om inzicht te krijgen in de behoefte van woningbouwprojecten wordt door de regio West-Friesland gevraagd projecten langs het afwegingskader wonen te leggen. Dit afwegingskader bestaat uit twee onderdelen: de wetgeving ('de West-Friese basis') en de regionale ambities ('het West-Fries vooruitdenken'). Allereerst zal het plan langs het eerste onderdeel gelegd worden.

1. Het plan past niet binnen de gemeentelijke woningbehoefte. Binnen de regionale behoefte (incl. buffer) past het plan wel. Over het gemeentelijke programma zal regionaal overleg gevoerd worden om te voorkomen dat het regionale programma de behoefte overschrijdt.

2. Het plan wordt gerealiseerd in een krachtige kern. Het winkelcentrum in Bovenkarspel heeft een streekverzorgende functie en is de belangrijks aankoopplaats voor dagelijkse boodschappen (hoofdstuk 3). Ook is de verwachting dat de bevolking tot 2040 zal toenemen.
3. In dit hoofdstuk is getoetst of er regionaal behoefte is aan de ontwikkeling. Kwantitatief blijkt dat de gemeente voldoende plancapaciteit heeft, maar het plan invulling kan geven aan de regionale behoefte. Kwalitatief sluit de ontwikkeling aan bij de wens om oudere mensen langer zelfstandig te laten wonen. Daarnaast zullen de appartementen in de categorie sociale huur vallen, waardoor ook invulling kan worden gegeven aan de afspraken van de woningcorporatie en de gemeente.
4. Het plan wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied.

Het plan voldoet aan de onderdelen uit het afwegingskader, wel zal het gemeentelijk woningbouwprogramma regionaal afgestemd worden om te voorkomen dat het programma de kwantitatieve behoefte aan woningen overschrijdt.

Het plan scoort daarnaast ook positief op twee punten uit het West-Fries Vooruitdenken. Het plan voorziet in betaalbaar wonen, namelijk sociale huur en het plan is goed bereikbaar door de nabijheid van een OV-knooppunt.

#### **4.3. Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningbouwontwikkeling (20 appartementen) in winkelcentrum Het Streekhof voorziet in de regionale behoefte, conform de Provinciale Bevolkingsprognose, de Provinciale Woonvisie, de Regionale Woonvisie, het RAP West-Friesland en het afwegingskader wonen van West-Friesland. Eerder is in hoofdstuk 2 geconcludeerd dat de gemeente Stede Broec streeft naar een duurzame woon-werkgemeente. Het is essentieel dat de woningbouwproductie op peil blijft. In de Toekomstvisie is expliciet de behoefte aan appartementen beschreven. De ontwikkeling voorziet hiermee in zowel een kwantitatieve – als kwalitatieve behoefte.

## 5. Locatieafweging

In de voorgaande hoofdstukken is geconcludeerd dat de inwoners van de gemeente Stede Broec enerzijds behoefte hebben aan een zo compleet mogelijk dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod en anderzijds aan extra woningen. In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk relevante aspecten nader toegelicht in het kader van een zorgvuldige ruimtelijke afweging.

### 5.1. Beleidsuitgangspunten

In hoofdstuk 2 zijn de beleidsuitgangspunten beschreven. In deze paragraaf wordt de beoogde uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof (fase 4) op hoofdlijnen getoetst aan het beleidskader.

#### Detailhandel

Voor detailhandelsontwikkelingen is de Regionale Detailhandelsvisie West-Friesland (2015; paragraaf 2.5) het uitgangspunten. Met de visie wordt ingezet op een vitale detailhandelsstructuur en concentratie van winkelvoorzieningen. Met de uitbreiding van het winkelcentrum met 2.450 m<sup>2</sup> wvo wordt bijgedragen aan een optimale binding van de inwoners in de gemeente Stede Broec aan het dagelijkse winkelaanbod. Ook de binding voor de niet-dagelijkse aankopen wordt met de ontwikkeling op peil gehouden. Winkelcentrum Het Streekhof heeft een regionaal / streekverzorgende functie. Het bieden van ruimte voor dynamiek voor winkelcentra met deze functie behoort tot een van beleidsambities in de regio. Realisering van een of twee modern geoutilleerde supermarkten in elkaar aanvullende segmenten (full-service en discount), al dan niet middels verplaatsing vanuit bestaande solitaire locaties, is passend bij de functie van het winkelgebied en bij de huidige tijdgeest. Bovendien is dit ook meer complementair aan de huidige en beoogde, meer recreatieve functie van het centrum van Enkhuizen. De uitbreiding van Het Streekhof is reeds opgenomen in de regionale plannen. De VVRE heeft de Regionale Detailhandelsvisie West-Friesland vastgesteld. Hiermee is ook een programma vastgesteld voor de regio op het gebied van detailhandel.

In de Regionale Structuurschets wordt onderschreven dat Het Streekhof een streekverzorgende boodschappenfunctie heeft. De kracht van deze centra ligt in het feit dat ze een stevige boodschappenfunctie hebben voor de eigen bevolking en de directe omgeving. Hierbij past een aanbod met (twee) supermarkten. Momenteel is er slechts één supermarkt gevestigd in het streekverzorgende winkelcentrum. De toevoeging van harddiscounter Aldi voorziet in de beleidsmatig gewenste vestiging van twee supermarkten in het winkelcentrum. Daarbij vertegenwoordigt de supermarktformule een onderscheidend en complementair segment (hoofdstuk 3). Het winkelcentrum draagt met haar verzorgingsfunctie bij aan de leefbaarheid van de omliggende kleinere kernen.

Tot slot wordt de beoogde uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof concreet benoemd in de Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024 (2014). De gemeente Stede Broec heeft zich ten doel gesteld om de positie van het winkelcentrum als streekverzorgend centrum ook op langere termijn te behouden en te versterken. Hiervoor is een uitbreiding van detailhandel voorzien, maar ook de toevoeging van cultuur en entertainment (o.a. in het postkantoor), horeca, woningen en een voldoende aantal parkeerplaatsen.

## Wonen

In de Regionale Structuurschets West-Friesland (2016) is beschreven dat de regio de leefbaarheid wil versterken, voldoende woonruimte wil bieden en ook ruimte biedt om te ondernemen. De ontwikkeling van de 20 appartementen in de sociale huursector als onderdeel van de uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof wordt optimaal ingespeeld op een onderscheidend 'woon-product'. Appartementen zijn gelijkvloers en daarmee levensloopbestendig. De woonvorm biedt mogelijkheden voor de combinatie van wonen en zorg.

In de Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024 (2014) wil de gemeente inzetten op een duurzame woon- / werkgemeenten. Voor woningbouw komt het accent te liggen op transformaties van bestaand bebouwd gebied. De beoogde ontwikkeling voorziet in de transformatie binnen bestaand stedelijk / bebouwd gebied.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof aansluit op de vigerende beleidskaders.

## 5.2. Leegstandsanalyse en inpassing bestaande winkelgebieden

Bij een zorgvuldig ruimtelijke afweging is het van belang dat wordt onderzocht of een nieuwe stedelijke ontwikkeling ingepast kan worden binnen de bestaande leegstand of bestaande winkelgebieden.

### Leegstandsanalyse

Uit tabel 5.1 wordt geconcludeerd dat de leegstand in de gemeente Stede Broec kleinschalig is. De leegstand in winkelmeters ligt nagenoeg gelijk aan het provinciale gemiddelde. De leegstand is beneden gemiddeld ten opzichte van het landelijke gemiddelde in gebieden binnen de inwonersklasse 20.000 tot 30.000 inwoners. Vijf procent van de winkelmeters en verkooppunten staat momenteel leeg. Dit percentage is aan te merken als frictieleegstand. De gemiddelde leegstand per verkooppunt is berekend op 337 m<sup>2</sup> vvo. Geconcludeerd wordt dat de bestaande winkelleegstand geen mogelijkheden biedt voor het gewenste programma van winkelcentrum Het Streekhof fase 4.

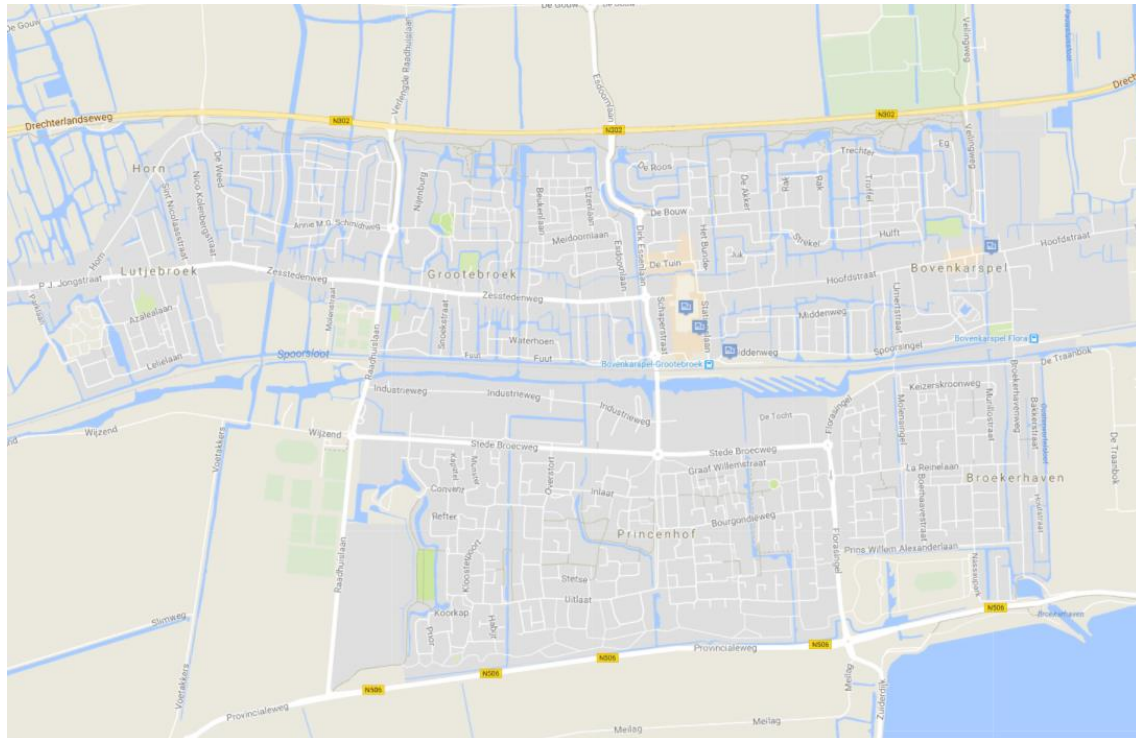
**Tabel 5.1 Leegstandsanalyse Stede Broec (Locatus, november 2017)**

|                                                                                         | winkelmeters (m <sup>2</sup> vvo) |               |               | verkooppunten |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                         | Totaal (N)                        | Leegstand (N) | Leegstand (%) | Totaal (N)    | Leegstand (N) | Leegstand (%) |
| <b>Nederland</b>                                                                        | 37.662.084                        | 3.290.914     | 6%            | 225.463       | 15.615        | 7%            |
| <b>provincie Noord-Holland</b>                                                          | 5.896.996                         | 418.519       | 5%            | 39.584        | 1.771         | 4%            |
| <b>gemeente Stede Broec</b>                                                             | 49.261                            | 3.711         | 5%            | 228           | 11            | 5%            |
| <b>te verwachten op basis van het gemiddelde binnen de inwonersklasse 20.000-30.000</b> | 53.450                            | 4.770         | 6%            | 270           | 20            | 7%            |

### Inpassing binnen bestaande leegstand

Momenteel worden 4 winkelpanden aangeboden in de gemeente Stede Broec (Funda in Business, per 14 december 2017; figuur 5.1). Twee winkelpanden liggen in winkelcentrum Het Streekhof in Bovenkarspel. De omvang van deze winkelpanden omvatten 68 m<sup>2</sup> bvo en 100 m<sup>2</sup> bvo. Dit zijn twee relatief kleinschalige winkelpanden. Een dergelijke kleinschalige leegstand is benodigd om ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor nieuwe ondernemers (ook wel frictieleegstand genoemd). Het derde leegstaande winkelpand ligt aan de Hoofdstraat 250 met een omvang van 181 m<sup>2</sup> bvo. Ook de Middenweg 2 (1.040 m<sup>2</sup> bvo; units vanaf 780 m<sup>2</sup> bvo) staat in de verkoop, maar deze staat niet leeg. Het winkelpand is in gebruik tot het verkocht wordt.

Rekening houdend met de berekende behoefte uit de voorgaande hoofdstukken wordt geconcludeerd dat deze niet gefaciliteerd kan worden binnen de bestaande winkelgebieden / leegstand.



Figuur 5.1 Aangeboden winkelpanden gemeente Stede Broec (Funda in Business, per 14 december 2017)

#### Beoogde locatie winkelcentrum Het Streekhof

De uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof aan de westzijde van het winkelcentrum is vanuit ruimtelijk-economisch oogpunt een logische keuze. Op deze locatie is fysiek ruimte beschikbaar. Daarnaast is uitbreiding op deze locatie beleidsmatig voorzien. In de gemeentelijke structuurvisie wordt de uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof ook expliciet genoemd als ontwikkeling die op het programma staat. De beoogde uitbreiding van het winkelcentrum (fase 4) voldoet aan de uitgangspunten die de gemeente in de structuurvisie heeft opgesteld.

### 5.3. Conclusie locatieafweging

Inpassing van de gewenste uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof is momenteel niet mogelijk binnen de bestaande leegstand of bestaande winkelgebieden. De leegstand in de gemeente Stede Broec is overwegend kleinschalig en gefragmenteerd. De voorkeursvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking is benutting van bestaande plancapaciteit en als dat niet mogelijk is herontwikkeling van een locatie binnen de gewenste winkelstructuur. In dit kader wordt geconcludeerd dat de beoogde locatie ten westen aansluitend op winkelcentrum Het Streekhof een geschikte locatie is. De uitbreiding is beleidsmatig gewenst en het winkelgebied is bepalend binnen de regionale winkelstructuur. Met de ontwikkeling wordt voorzien in een kwalitatieve impuls aan het winkelcentrum. Geconcludeerd wordt dan ook dat sprake is van zorgvuldig ruimgebruik.

## 6. Conclusie

In dit ruimtelijk-economisch onderzoek is onderzocht of de beoogde uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof in Bovenkarspel met een supermarkt (1.100 m<sup>2</sup> wvo), aanvullende detailhandel (1.350 m<sup>2</sup> wvo) en 20 appartementen voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling is aan te merken als stedelijke ontwikkeling en moet getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

### 6.1. Behoefte

Uit de hoofdstukken 2, 3 en 4 wordt geconcludeerd dat er zowel behoefte is aan de uitbreiding van het winkelcentrum als de ontwikkeling van de appartementen. De beoogde ontwikkeling van de uitbreiding van het winkelcentrum Het Streekhof sluit aan bij het vigerende beleid dat gerelateerd is aan deze locatie. De provincie wil ruimte blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel, om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten. Hierbij richt de provincie zich vooral op ontwikkelingen in hoofdwinkelgebieden. Winkelcentrum Het Streekhof betreft het hoofdwinkelgebied van de gemeente Stede Broec. Het winkelcentrum heeft een streekverzorgende functie voor de dagelijkse – en niet-dagelijkse boodschappen. Vanuit de regio wordt ingezet op versterking van deze functie. Hierbij wordt het toevoegen van een supermarkt in een aanvullend segment genoemd. De beoogde uitbreiding voorziet hierin met het toevoegen van harddiscounter Aldi naast full-service supermarkt Deen, die reeds is gevestigd in het winkelcentrum. In de gemeentelijke structuurvisie wordt de uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof ook expliciet genoemd als ontwikkeling die op het programma staat.

Winkelcentrum Het Streekhof in Bovenkarspel heeft primair een verzorgingsfunctie voor de gemeente Stede Broec en secundair voor enkele omliggende kernen uit de regio. Uit de inventarisatie van het regionale supermarktaanbod blijkt dat de gemeente Stede Broec een vrij compleet supermarktaanbod heeft, maar momenteel ontbreekt een harddiscounter in de gemeente Stede Broec. Aldi heeft als harddiscounter een specifieke positie binnen de Nederlandse supermarktstructuur. Consumenten bezoeken een harddiscounter vooral voor de aanschaf van specifieke producten (vaak in bulk). Met de toevoeging van Aldi aan het winkelaanbod in winkelcentrum Het Streekhof wordt verwacht dat de koopkrachtbinding wordt versterkt, maar ook de koopkrachttoevloeiing vanuit de regio. Ook is combinatiebezoek mogelijk tussen de verschillende soorten supermarkten en speciaalzaken. De consument heeft behoefte aan een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod op aanvaardbare afstand. Naast de behoefte aan harddiscounter Aldi is er ook behoefte aan de beoogde aanvullende detailhandel. Uit distributieplanologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat er voldoende marktruimte bestaat voor de totale detailhandelsontwikkeling. Enerzijds heeft dit te maken met de bevolkingsontwikkeling en anderzijds met de versterking van het winkelaanbod. In zowel de dagelijkse – als niet-dagelijkse goederensector is behoefte aan ontwikkeling. Uit distributieplanologisch onderzoek worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op de winkelstructuur van de gemeente Stede Broec als gevolg van de uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof.

Ook voor de beoogde woningbouwontwikkeling (20 appartementen in de sociale huursector) in winkelcentrum Het Streekhof is sprake van zowel een kwantitatieve – als kwalitatieve behoefte. In de Toekomstvisie van de gemeente is benadrukt dat er behoefte is aan appartementen als ‘uniek’ woonproduct binnen de regio en gemeente.

## 6.2. Locatieafweging

Zowel vanuit de relevante beleidskaders als de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet op ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van detailhandel richt de provincie Noord-Holland en de regio West-Friesland zich op de hoofdwinkelgebieden. Winkelcentrum Het Streekhof betreft het hoofdwinkelgebied van de gemeente Stede Broec en heeft een streekverzorgende functie. Vanuit het regionale – en gemeentelijke beleid wordt ingezet op de versterking van deze verzorgingsfunctie.

Inpassing van de gewenste uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof is momenteel niet mogelijk binnen de bestaande leegstand of bestaande winkelgebieden. De leegstand in de gemeente Stede Broec is overwegend kleinschalig en gefragmenteerd. De ontwikkeling kan wel gefaciliteerd worden aansluitend op het westelijke deel van het winkelcentrum. De uitbreiding is beleidsmatig gewenst en het winkelgebied is bepalend binnen de regionale winkelstructuur. Met de ontwikkeling worden bestaande stedelijke gronden getransformeerd op een beleidsmatig geschikte locatie. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de voorkeursvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 6.3. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof (detailhandel en woningen) in Bovenkarspel (gemeente Stede Broec) voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.