

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

Gemeente Den Helder
Tav de leden van de gemeenteraad
Postbus 36
1780 AA DEN HELDER

Den Helder, 16 mei 2023

Betreft: Zienswijze ontwerp-structuurvisie, deelgebied Nieuw Den Helder

Geachte leden van de raad,

De inwoners van Den Helder worden in de gelegenheid gesteld om tot 22 mei 2023 kennis te nemen van de ontwerp-structuurvisie Omgevingsvisie Den Helder. Indien nodig kunnen de bewoners een zienswijze indienen op (een deel van) die ontwerp-structuurvisie. Met het toezenden van deze brief geven wij, bewoners van de Jolstraat te Den Helder, te kennen gebruik te willen maken van deze mogelijkheid. Het gaat hierbij specifiek over hoofdstuk 10 - deelgebied Nieuw Den Helder en dan over pagina 8, het Landje van Bert.

Wij wonen al jaren in de [REDACTED] Landje van Berts; daarover is in de deelvisie opgenomen dat u voornemens bent om op het Landje van Bert enkele tot een (handvol) (recreatie-) woningen toe te staan. De reden die hiervoor wordt gegeven is dat het gebied ontoegankelijk is en daarmee een barrière zou vormen tussen de wijk en de omgeving.

Onze zienswijze gaat over de volgende twee aspecten:

- De nut en noodzaak van het bebouwen van het Landje van Berts;

Onze eerste vraag is voor wie precies het gebied nu toegankelijk gemaakt zou moeten worden en waarom er daarom dan woningen gebouwd zouden moeten worden.

De ambtenaren van de gemeente Den Helder hebben naar aanleiding van een eerder bouwplan op het Landje van Berts aangegeven dat 'het juist wel mooi is dat hier nog een origineel stukje Koegraspolder tegen de stad aan ligt'. Dat is een standpunt van de deskundigen van de gemeente waar wij als bewoners volledig achter staan!

Ook zijn wij van mening dat juist de huidige invulling van het Landje een passende overgang vormt tussen Mariëndal/De Helderse Vallei en de wijk Nieuw Den Helder Zuid-Oost. Niet het Landje vormt een onneembare barrière tussen de beide gebieden, maar juist de Doggersvaart (zowel de rijbaan als de naastgelegen vaart).

Daarnaast heeft het bestuur van de gemeente Den Helder enkele jaren terug een lijst van locaties binnen de gemeente Den Helder opgesteld, die uitgesloten zijn van woningbouwontwikkeling. Op dat lijstje staat ook het Landje van Berts. Het is daarom heel bedenkelijk dat het bestuur nu op dat vastgestelde lijstje terugkomt en meent woningbouw op het Landje van Berts toe te moeten staan. De omstandigheden zijn immers niet gewijzigd. U geeft aan dat het zou gaan om enkele/handvol woningen, maar wij vragen hardop ons af welke garantie wij als bewoners hebben. Voor hetzelfde geld komt u over een paar jaar weer terug op dat besluit en staat u toe dat het gebied alsnog helemaal wordt volgebouwd.

- De flora en fauna van het Landje van Berts: voor nu en in de toekomst.

Wij willen ook onze verbazing uitspreken over de passage die eveneens in de tekst is vermeld: het groene karakter van het gebied vraagt niet persé om een andere invulling. Waarom is het dan in uw ogen nodig om op het Landje wel woningen toe te staan?

Het Landje van Berts heeft op dit moment bestemmingsplan-technisch een agrarische bestemming; het gaat hier om een weiland, waar destijds de koeien gemoedelijk graasden. Helaas heeft de eigenaar moeten besluiten om de koeien elders te laten grazen en daarmee werd het Landje een gebied waar het gras groeit en waar dat gras enkele keren per jaar wordt gemaaid en waarvan dan veevoer wordt gemaakt.

Juist het feit dat de mens op het Landje niets te zoeken heeft, geeft dat de vogels de gelegenheid om jaar-rond te foerageren. Vooral ganzen doen zich ieder jaargetijde te goed aan het gras op het Landje. Verschillende soorten ganzen gebruiken het Landje zelfs om te overwinteren. De rust en de ruimte is hiervoor ongetwijfeld de reden. In de deelvisie geeft u aan dat het gebied 'ontoegankelijk' is: dat geldt echter niet voor dieren, want naast de ganzen zijn er ook bijvoorbeeld meeuwen, reigers, konijnen, eenden te zien. Vergeet ook niet de roofvogels die het Landje tot hun jaaggebied hebben gemaakt. En op dit moment (mei 2023) broedt een zwanenpaar aan de rand van de sloot. De flora en fauna heeft bezit genomen van het Landje en dat is een unieke situatie zo dicht bij de wijk. Neemt u vooral kennis van de bijlage bij deze brief.

Op basis van bovenstaande zal het u duidelijk zijn dat wij, [REDACTED] ons niet kunnen vinden in uw voornemen om op het Landje van Berts aan de Doggersvaart 'enkele tot een (handvol) (recreatie-) woningen' toe te staan. Nu niet en ook niet na 2030. Hopelijk realiseert u zich dat het toestaan van woningen op het Landje ook gevolgen zal hebben voor Mariëndal en dan vooral voor het groen/de bomen aan de overzijde van de Doggersvaart. Daar huizen nu vele soorten vogels, waaronder de koekoek en de specht. Waar wij bang voor zijn is dat zij met komst van de woningen op het Landje ook verjaagd zullen worden. Zoals eerder gezegd geeft juist de huidige buffer van het Landje tussen Mariëndal en de bestaande woningen van Zuid-Oost Mariëndal haar bestaansrecht als het gaat om de vogels in dat gebied.

Onze oproep aan u gaat vooral over het héél zuinig omgaan met de natuur in Den Helder en vooral met dit voor dier kostbare en inderdaad voor de mens ontoegankelijke stukje natuur op het Landje; handhaaf hier de natuur en laat het groen. Bouw er daarom geen huizen: niet één en niet een handvol. Er zijn namelijk meer mensen, lees bewoners rondom het Landje gebaat bij het onbebouwd laten van het gebied dan 'die handvol nieuwe bewoners van de (recreatie-) woningen'. Het maken van die belangenafweging lijkt ons niet zo heel ingewikkeld.

Wij verzoeken u dan ook vriendelijk, doch zeer dringend om de tekst van deelgebied 10 wat betreft het Landje van Berts te schrappen als het gaat over de passage van bebouwen van het Landje of in ieder geval zo aan te passen, dat er over dat bebouwen van dit vooral voor de flora en fauna enorm belangrijke gebied de komende 100 jaar geen discussie meer ontstaat of nodig is!

Nogmaals: *Het groene karakter van het gebied vraagt niet persé om een andere invulling* en daar willen wij ons als bewoners van de Jolstraat van harte bij aansluiten.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben ingelicht en wij gaan er dan ook vanuit dat u gehoor gaat geven aan deze zienswijze en dus aan onze noodkreet!

Met vriendelijke gr



Bijlage: foto Landje van Berts



Marktruimteonderzoek Detailhandel 2022 Provincie Noord-Holland

Rapport

BUREAU >>>>
STEDELUKE >>>
PLANNING >>>
Part of Sweco

 **BRO**

 **i&o
research**

 Provincie
Noord-Holland

Colofon

Uitgave

BRO
Bureau Stedelijke Planning (part of Sweco)
I&O Research

Datum

januari 2023

Opdrachtgever

Provincie Noord-Holland

Auteurs

Aart Jan van Duren (Sweco)
Robin van Lieshout (BRO)
Rutger Koop (BRO)
Jeffrey Meinders (Sweco)
Ralf ten Hove (I&O Research)

Copyright

Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Inleiding | 5 |
| 1.1 | Aanleiding | 5 |
| 1.2 | Centrale vraag | 5 |
| 2. | Detailhandel in Noord-Holland 2022 | 9 |
| 2.1 | Huidig winkelaanbod | 9 |
| 2.2 | Verschil winkelaanbod tussen 2017 en 2022 | 13 |
| 3 | Relevante ontwikkelingen | 19 |
| 3.1 | Bevolkingsontwikkeling | 19 |
| 3.2 | Ontwikkeling van online winkelen | 22 |
| 3.3 | Toerisme in de provincie Noord-Holland | 24 |
| 3.4 | Planvoorraad | 25 |
| 4 | Uitkomsten marktruimteonderzoek detailhandel | 29 |
| 4.1 | De methodiek in het kort | 29 |
| 4.2 | Huidig functioneren van de drie detailhandelssectoren | 31 |
| 4.3 | Uitkomsten marktruimteonderzoek per sector en per gemeente | 32 |
| 4.4 | Conclusies | 36 |
| 4.5 | Beknopte doorkijk naar 2035 | 37 |
| 5 | Confrontatie marktruimte met planvoorraad en leegstand | 38 |
| A | Bijlagen | 42 |
| A.1 | Begrippenlijst | 42 |
| A.2 | Indeling winkelsectoren | 44 |
| A.3 | Marktruimtevergelijking Dagelijks 2018-2022-2030 | 47 |
| A.4 | FACTSHEET REGIO ALKMAAR | 48 |
| A.5 | FACTSHEET ALMERE | 51 |
| A.6 | FACTSHEET REGIO AMSTELLAND EN MEERLANDEN | 54 |
| A.7 | FACTSHEET REGIO AMSTERDAM | 57 |
| A.8 | FACTSHEET REGIO GOOI EN VECHTSTREEK | 60 |
| A.9 | FACTSHEET REGIO IJMOND | 63 |
| A.10 | FACTSHEET REGIO KOP VAN NOORD-HOLLAND | 66 |
| A.11 | FACTSHEET LELYSTAD | 69 |
| A.12 | FACTSHEET REGIO WESTFRIESLAND | 72 |
| A.13 | FACTSHEET REGIO ZAA NSTREEK-WATERLAND | 75 |
| A.14 | FACTSHEET REGIO ZUID-KENNEMERLAND | 78 |





1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De provincie Noord-Holland voert actief detailhandelsbeleid. Detailhandelsontwikkelingen worden in regionaal verband afgestemd en beoordeeld. Dit gebeurt aan de hand van regionale detailhandelsvisies en de twee regionale adviescommissies detailhandel. Bij de beoordeling van nieuwe initiatieven heeft de provincie informatie nodig over de huidige (2022) en toekomstige marktruimte (2030, met doorkijk naar 2035), zowel voor de dagelijkse sector als voor de niet-dagelijkse sector (te onderscheiden in recreatief en doelgericht). Daarnaast wil de provincie inzicht in de confrontatie van uitkomsten van het marktruimteonderzoek met de huidige voorraad, zowel in gebruik als leegstaand, en met de planvoorraad. Het voorgaande marktruimteonderzoek voor detailhandel van de provincie Noord-Holland dateert van 2018, en is gebaseerd op de uitkomsten van het Koopstromenonderzoek 2016. Inmiddels zijn er veel nieuwe inzichten o.a. door het recent uitgekomen Koopstromenonderzoek 2021 (KSO2021), waardoor er behoefte is aan een nieuw marktruimteonderzoek voor detailhandel. Met de nieuwste uitkomsten van het voorliggende onderzoek wordt zicht gecreëerd op de mogelijkheden voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen, en op de effecten daarvan op de bestaande structuur, zowel op het schaalniveau van de twee regio's Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid als op het niveau van de negen deelregio's en de gemeenten. Daarnaast zal een vergelijking gemaakt worden tussen de uitkomsten van voorliggend marktruimteonderzoek en het voorgaande marktruimteonderzoek voor detailhandel uit maart 2018.

1.2 Centrale vraag

In het onderzoek staat de volgende hoofdvraag centraal:

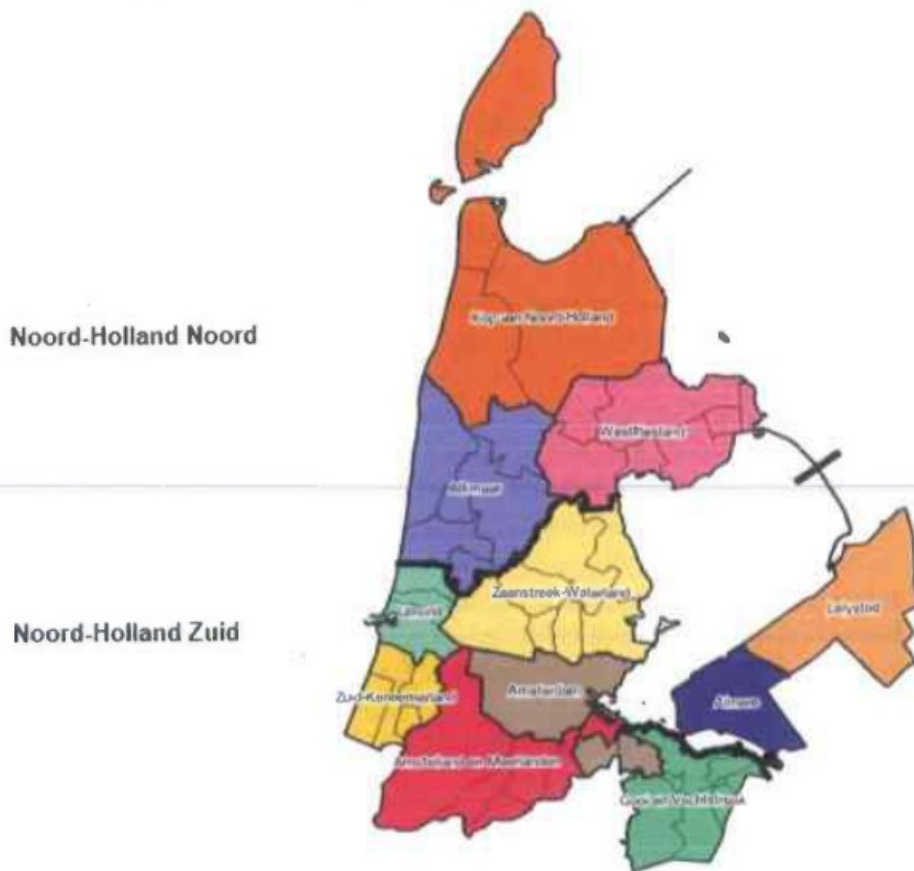
Wat is de (distributieplanologische) marktruimte voor detailhandel in de Provincie Noord-Holland (inclusief Almere en Lelystad) in de periode 2022-2030? En hoe zal de ruimtebehoefte (in m² wvo) zich in die periode verhouden ten opzichte van het bestaande aanbod?

Het onderzoek is verricht voor de gehele provincie Noord-Holland, negen deelregio's en alle gemeenten (inclusief Almere en Lelystad). Daarbij is onderscheid gemaakt tussen drie sectoren, namelijk de Dagelijkse sector, Recreatieve sector (Mode & Luxe en Vrije Tijd) en de Doelgerichte sector (In/Om Huis en Overig Detailhandel). We richten ons primair op de huidige situatie (2022) en 2030.

In dit onderzoek wordt afwisselend aandacht geschonken aan:

- Provincie Noord-Holland.
- De deelregio's Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid.
- De negen afzonderlijke regio's, inclusief de gemeenten Almere en Lelystad (als onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam).

Figuur 1 - Regio's die onderdeel zijn van het marktruimteonderzoek detailhandel 2022



Een distributieplanologisch onderzoek (kortweg DPO) is een veelgebruikt instrument om op een indicatieve wijze de kwantitatieve marktruimte voor detailhandel in beeld te brengen. In dit rapport worden de belangrijkste conclusies van de marktruimtestudie gepresenteerd en worden de uitkomsten geïnterpreteerd.

Toelichting op de methodiek van het distributieplanologisch onderzoek

Dit onderzoek richt zich op de marktruimte voor detailhandel in de provincie Noord-Holland en de gemeenten Almere en Lelystad. Om dit te berekenen wordt in Nederland altijd de methodiek van het distributieplanologisch onderzoek (DPO) toegepast. De adviesbureaus die actief zijn op het snijvlak van detailhandel en ruimte, waaronder Bureau Stedelijke Planning (part of Sweco) en BRO, evalueren continu de methode via de jaarlijkse Omzetkengetallennotitie. Ondanks de nodige nuances en kanttekeningen die geplaatst moeten worden bij distributieve berekeningen, blijft dit de beste en meest bewezen methode om marktruimte te berekenen. Uitkomsten zijn indicatief en dienen altijd in de juiste context geplaatst te worden. In dit onderzoek met name in relatie tot de tekstuele beschrijving en duiding.

Marktruimte betreft feitelijk het verschil in functioneren van het winkelaanbod in een regio of gemeente ten opzichte van het (gewogen) landelijke gemiddelde functioneren, uitgedrukt in een

metrage (m² wvo). In de uitkomsten is de huidige winkelvoorraad die in gebruik is al verdisconteerd (Locatus). Marktruimte is geen uitbreidingsruimte. De confrontatie van marktruimte met leegstand en voorziene plannen geeft wel een eerste indicatie van de uitbreidingsmogelijkheden (positief of negatief).

In veel gevallen is in feite al voorgesorteerd op de niet-benutte marktruimte in de vorm van (concrete) plannen voor nieuwe winkels in de toekomst. Deze zijn vaak al opgenomen in een bestemmingsplan en kunnen daarom 'direct' voorzien in het toevoegen van nieuwe winkels. Daarnaast zijn er nog vaak leegstaande winkelpanden. Beide kunnen voorzien in het accommoderen van de niet-benutte marktruimte. Pas in het geval er dan nog marktruimte resteert, komt de mogelijkheid van uitbreiding van detailhandel aan de orde.

In dit onderzoek zijn alle 'concrete' plannen meegenomen. Deze plannen zijn gebaseerd op een recente inventarisatie van de provincie Noord-Holland met inbreng van de gemeenten. Dit zijn dus concrete initiatieven die erin voorzien dat er binnen voorzienbare tijd winkelruimte wordt toegevoegd. In dit onderzoek is geen analyse van de onbenutte en verborgen harde plancapaciteit opgenomen. Oftewel alle winkelruimte die juridisch is toegestaan op basis van vigerende besluiten (bestemmingsplan en omgevingsvergunningen). Een dergelijke analyse is zeer bewerkelijk en valt buiten de scope en het doel van dit onderzoek.

De resultaten in dit onderzoek zijn gepresenteerd tot op het niveau van een gemeente. Als een gemeente in een bepaalde winkelsector over marktruimte beschikt, wil dat niet zeggen dat het winkelaanbod in alle afzonderlijke kernen en winkelgebieden in die gemeente bovengemiddeld functioneert. Binnen gemeenten bestaan namelijk grote verschillen in het functioneren van winkels.

In het verlengde daarvan kan het bovengemiddelde functioneren van één of enkele winkelgebieden leiden tot uitbreidingsruimte voor een hele gemeente of regio. Het is van belang om de uitkomsten van de marktruimtestudie in zijn context te plaatsen.

De aanwezigheid van marktruimte of uitbreidingsruimte betekent niet dat toevoeging van aanbod geen effecten op bestaand aanbod zal hebben. Bovendien dient kwantitatieve uitbreiding bovenal ook vanuit kwalitatieve motieven afgewogen te worden.

De belangrijkste databron die gebruikt is, is het recent uitgebrachte Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021 (KSO2021). Het veldwerk voor dit onderzoek heeft plaatsgevonden in september en oktober 2021. Ondanks dat er op het moment van onderzoek geen lockdown voor de detailhandel van kracht was heeft de coronacrisis tussen maart 2020 en januari 2022 wel het toerisme (met name het internationale toerisme) beïnvloed. De toeristische toevloeiing in het KSO2021 ligt daarom veel lager dan in eerdere koopstromenonderzoeken (2016 en 2018). In dit onderzoek is doormiddel van historische trends voor toerisme en de eerdere koopstromenonderzoeken uit 2016 en 2018 een inschatting gemaakt voor het toerisme in 2022 en aan de hand daarvan gecorrigeerd.



Het laatste marktruimteonderzoek detailhandel voor de Provincie Noord-Holland dateert van 2018, uitgevoerd op basis van de uitkomsten van het koopstromenonderzoek uit 2016. Sindsdien zijn er nieuwe inzichten beschikbaar zoals bovenstaand genoemde Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021. Dit vraagt om een nieuw marktruimteonderzoek detailhandel, waarin de laatste gegevens en inzichten zijn verwerkt. Waar zinvol wordt een vergelijking met de uitkomsten uit 2018 gemaakt.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormt de context van het marktruimteonderzoek. Het schetst het huidige winkelaanbod en winkelleegstand in Noord-Holland en het draagvlak (zowel inwoners als toeristen) voor de detailhandelsvoorzieningen in de provincie. In hoofdstuk 2 richten we de blik op de toekomst. Het biedt inzicht in de bevolkingsontwikkeling per regio, in de ontwikkeling van online en de verwachte gevolgen daarvan op de behoefte aan fysieke winkelmeters en in de detailhandelsplannen in de provincie. In hoofdstuk 3 staat het huidige en te verwachten toekomstige functioneren van het winkelaanbod in Noord-Holland centraal. Allereerst zal de gehanteerde methodiek voor de marktruimteberekeningen kort toegelicht worden. Vervolgens worden de uitkomsten van de marktruimtestudie voor de sectoren Dagelijks, Recreatief en Doelgericht gepresenteerd. Dit doen we primair op het niveau van de gemeenten.



2. Detailhandel in Noord-Holland 2022

In dit hoofdstuk komen zowel het huidige winkelaanbod en winkelleegstand in Noord-Holland, als het draagvlak (zowel inwoners als toeristen) voor de detailhandelsvoorzieningen aan bod. Deze vormen de context voor de uitkomsten van de marktruimteberekeningen in hoofdstuk 3.

2.1 Huidig winkelaanbod

2.1.1 Detailhandel onderverdeeld in drie winkelsectoren

In dit onderzoek is, in lijn met het recente Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021 (KSO2021), onderscheid gemaakt tussen drie winkelsectoren:

Figuur 2 - De drie onderzochte detailhandelssectoren en hun artikelgroepen

| | Branches | Artikelgroepen |
|-----------------------|--|--|
| Sector niet-dagelijks | Sector Dagelijks Dagelijks | Dagelijks |
| | Sector Recreatief Mode & Luxe Vrije tijd | Mode Huishoudelijk Sport- en spel Media en hobby |
| | Sector Doelgericht In & om het huis Overig niet-dagelijks | Elektronica Doe-het-zelf Woninginrichting Tuinartikelen en planten Overig niet-dagelijks |

- De **Dagelijkse sector** bestaat vooral uit supermarkten, drogisterijen en versspecialzaken. Winkels in de Dagelijkse sector zijn met name gevestigd in de hoofdwinkelgebieden en ondersteunende winkelcentra.
- Onder de **Recreatieve sector** vallen de branches Mode & Luxe en Vrije Tijd. Hiertoe behoren kledingwinkels, warenhuizen, winkels in huishoudelijke artikelen, schoenenwinkels, juweliers en opticiens, maar ook winkels in vrije tijdsartikelgroepen als (buiten)sport, speelgoed en boeken. De Recreatieve sector is met name gesitueerd in binnensteden en hoofdwinkelgebieden, maar is ook verspreid binnen de bebouwde kom en op grootschalige concentraties (GDV) terug te vinden.

- Onder de **Doelgerichte sector** vallen de branches In & om het huis en Overig niet-dagelijks. Hiertoe behoren onder andere woongerelateerde branches als bouwmarkten, tuincentra, meubelzaken en woonwarenhuizen. Daarnaast vallen hier ook fietsen, bruin & witgoed en elektronica onder. De sector Doelgericht kent veel overlap met perifere detailhandel (PDV) en is met name te vinden op grootschalige concentraties en bedrijventerreinen.

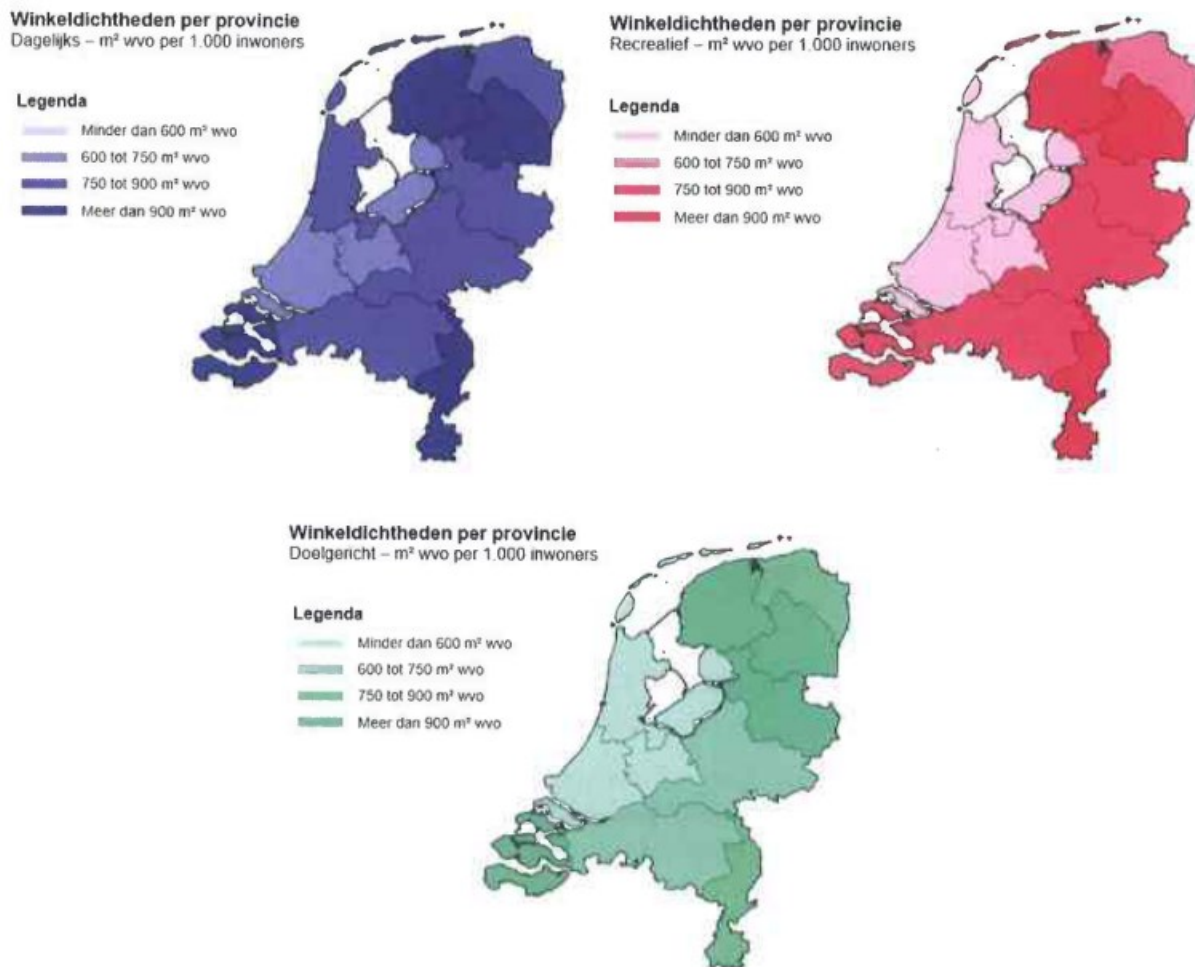
Zie **bijlage 2** voor een uitgebreide branche-indeling van de drie winkelsectoren.

2.1.2 Winkelaanbod provincies in Nederland

Nederland telt bijna 90.000 winkels verdeeld over bijna 28 miljoen m² wvo. De meeste winkelmeters zijn gesitueerd in de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland. Door de relatief grote bevolkingsomvang hebben deze provincies echter niet de hoogste winkeldichtheden. Voor de Dagelijkse sector heeft Noord-Holland een gemiddelde winkeldichtheid binnen Nederland. De hoogste dichtheden zijn te vinden in Drenthe, Friesland, Limburg en Zeeland, tevens de provincies waar relatief de minste inwoners wonen. De winkeldichtheid in Noord-Holland in de Recreatieve en Doelgerichte sector blijft achter bij het landelijk gemiddelde. Dit geldt tevens voor Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland, waar relatief veel inwoners wonen.



Figuur 3 - Winkeldichtheden per provincie voor de sectoren Dagelijks, Recreatief en Doelgericht

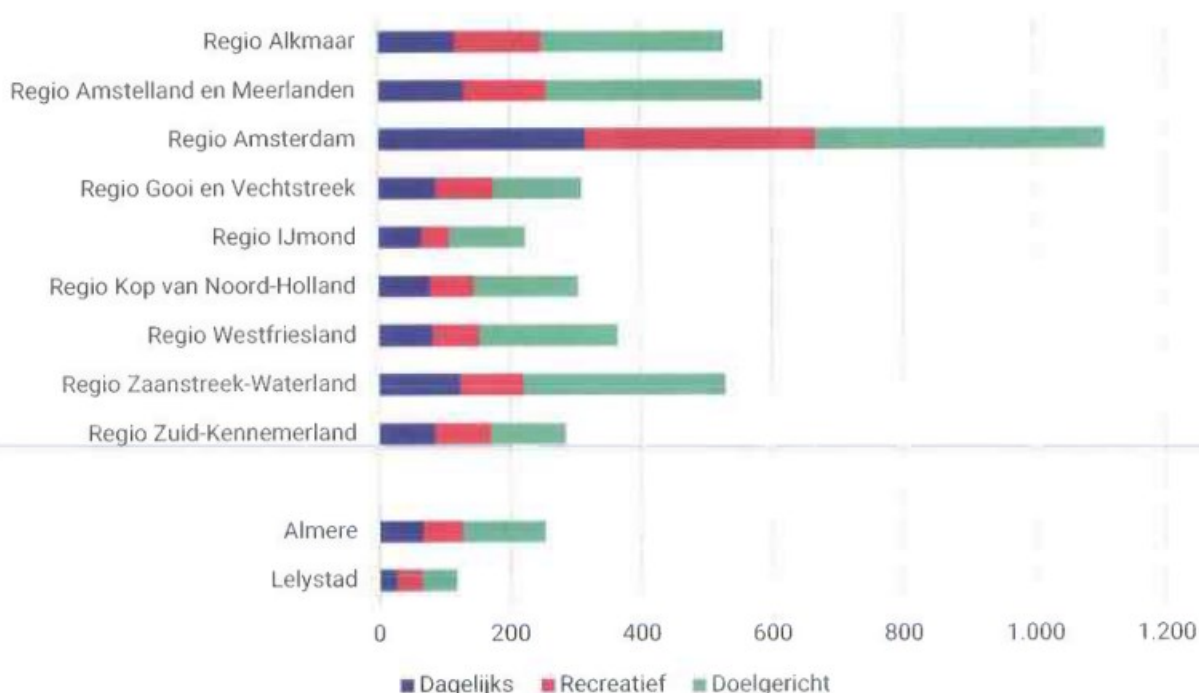


2.1.3 Winkelaanbod Noord-Holland per regio

Het aantal meters detailhandel varieert sterk tussen de deelregio's, en volgt in grote lijnen het aantal inwoners. De regio Amsterdam¹ heeft in absolute winkelmeters (wvo) veruit het meeste winkelaanbod. Dit geldt voor zowel de Dagelijkse, Recreatieve als Doelgerichte sector. In veel gevallen laten de qua inwonertal grootste regio's het grootste aantal winkelmeters zien. Zo hebben de regio's Alkmaar, Amstelland en Meerlanden en Zaanstreek-Waterland, op Amsterdam na, de meeste absolute meters in de Dagelijkse sector. Dit geldt tevens voor de Recreatieve en Doelgerichte sector. Voor de Doelgerichte sector liggen de absolute aantallen vierkante meters dicht bij elkaar.

¹ In alle analyses is rekening gehouden met fusies van gemeenten. Dit speelde bijvoorbeeld met de gemeente Amsterdam en voormalige gemeente Weesp. De voormalige gemeente Weesp is in de huidige situatie opgenomen bij de gemeente Amsterdam. Ook met terugwerkende kracht zijn de cijfers over 2017 berekend met de gemeente Weesp als onderdeel van de gemeente Amsterdam.

Figuur 4 - Winkelaanbod in 1.000 m² wvo per regio voor de sectoren Dagelijks, Recreatief en Doelgericht
Bron: Locatus (januari 2022)

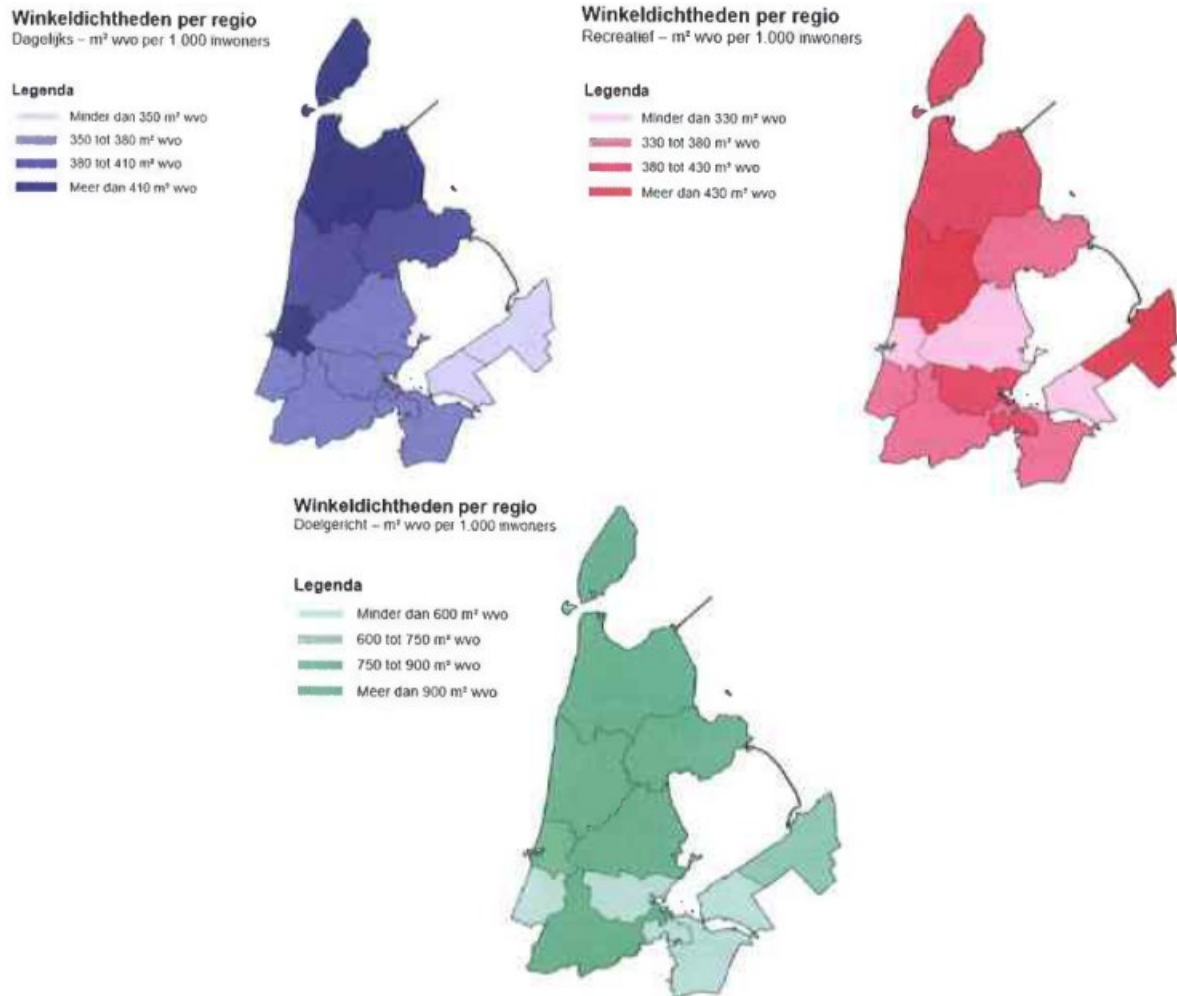


In figuur 5 zijn de winkeldichtheden (m² wvo per 1.000 inwoners) op kaart weergegeven voor de Dagelijkse sector, Recreatieve sector en Doelgerichte sector. De provincie Noord-Holland kent voor de Dagelijkse sector een vergelijkbare winkeldichtheid als de landelijke dichtheid. Tussen regio's zijn er enkele opvallende verschillen. In de regio Amsterdam is de Dagelijkse sector goed vertegenwoordigd met relatief veel m² wvo per 1.000 inwoners. Ook de regio Kop van Noord-Holland kent een hoge winkeldichtheid in de Dagelijkse sector, onder andere door het toerisme op Texel en in de kuststreek. Ook de regio IJmond kent een relatief hoge winkeldichtheid in de Dagelijkse sector.

Binnen de regio's Alkmaar, Amsterdam en Kop van Noord-Holland is de Recreatieve sector sterk vertegenwoordigd. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de belangrijke regiofunctie die Alkmaar vervult en voor Amsterdam door de combinatie van de regiofunctie en het (internationale) toerisme. Lelystad kent de grootste winkeldichtheid in de Recreatieve sector. Dit wordt veroorzaakt door Outletcentre Bataviastad.

Winkels in de Doelgerichte sector zijn sterk vertegenwoordigd in de noordelijke regio's Alkmaar, Kop van Noord-Holland en Westfriesland. Deze regio's liggen op grotere afstand van winkelaanbod in andere regio's en de inwoners zijn om die reden meer gericht op hun eigen aanbod. Ook Amstelland en Meerlanden en Zaanstreek-Waterland hebben relatief veel winkels in de Doelgerichte sector, wat veroorzaakt wordt door respectievelijk Cruquius en Zuiderhout, twee grote PDV-locaties met een regionale functie.

Figuur 5 - Winkeldichtheden per regio voor de sectoren Dagelijks, Recreatief en Doelgericht
Bron: Locatus (januari 2022)



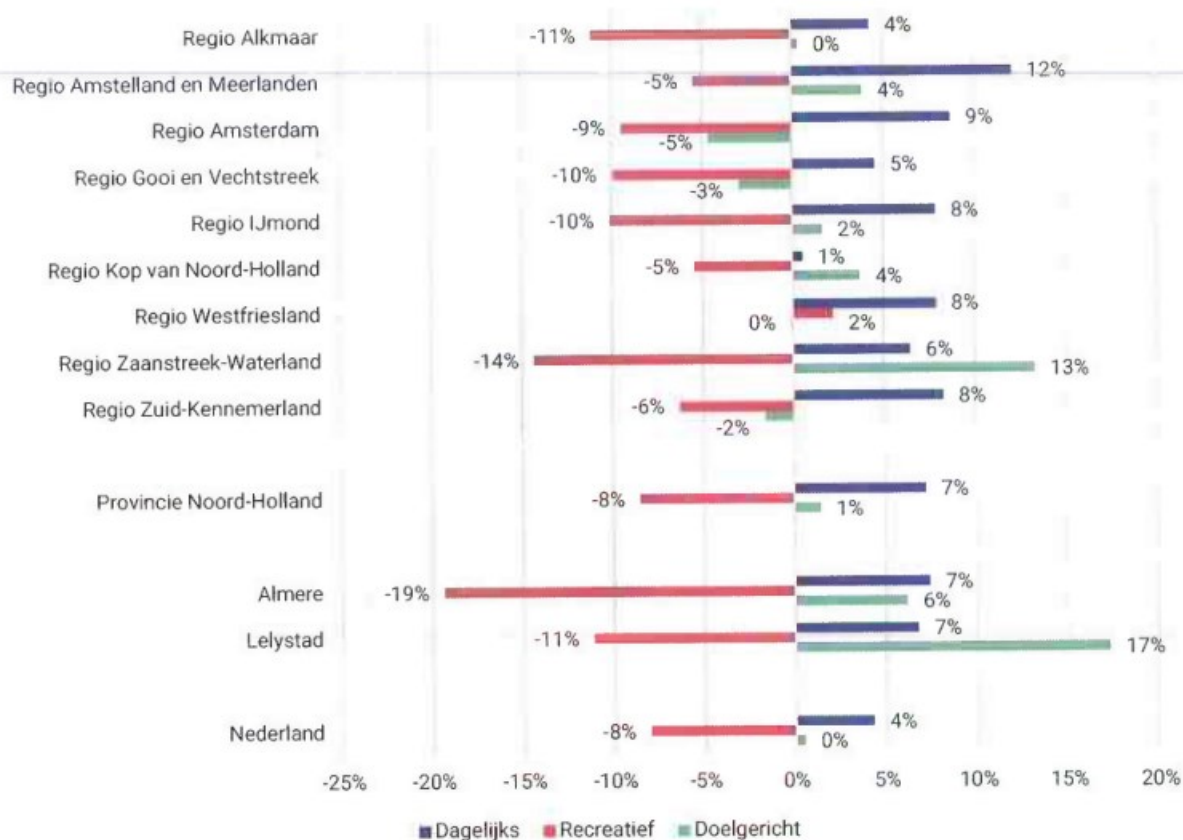
2.2 Verschil winkelaanbod tussen 2017 en 2022

Er is in dit onderzoek gekozen vergelijkingen te maken met 2017, omdat de gehanteerde feiten en aanbodcijfers uit het vorige marktruimteonderzoek dateren uit september dat jaar. Het totale winkelaanbod (drie sectoren samen) voor de gehele provincie Noord-Holland is tussen 2017 en 2022 zo goed als gelijk gebleven. Zo is in [figuur 6](#) te zien dat op provinciaal niveau de afname van het recreatieve winkelaanbod (m² wvo) van 8% gecompenseerd wordt door de toename van het dagelijks aantal m² wvo (+7%) en doelgericht aantal m² wvo (+1%) t.o.v. 2017. De afname van het recreatieve winkelaanbod was ook al voor 2017 in gang gezet, zoals bleek uit het voorgaande marktruimteonderzoek. Dit was echter minder duidelijk zichtbaar in de conclusies, omdat destijds de gehele niet-dagelijkse sector was geanalyseerd. De forse daling van recreatief

winkelaanbod wordt in de niet-dagelijkse sector gecompenseerd door groei in de Doelgerichte sector. Dit was mede de reden waarom gekozen is de sector in deze editie uit te splitsen.

Regionaal zijn er verschillen. Zaanstreek-Waterland laat de grootste groei zien (ca. +6%), wat vooral veroorzaakt wordt door de forse groei van doelgerichte meters (Zuiderhout). Ook Lelystad en Amstelland en Meerlanden laten een groei zien van ca. 3-4%. Een daling is met name te zien in Amsterdam, Gooi en Vechtstreek, Alkmaar en Almere. Deze daling beperkt zich tot maximaal 3% en wordt veroorzaakt door de daling in recreatieve meters (vaak veroorzaakt door de sluiting van enkele anchor stores, zoals Hudson's Bay).

Figuur 6 - Toe-/afname winkelaanbod in % tussen 2017 – 2022 per regio per sector
Bron: Locatus (januari 2022 en september 2017)



2.1.2 Leegstand per regio

Hoewel leegstand geen variabele is in de berekeningen van de marktruimte, vormt het wel een belangrijk onderdeel van het onderzoek. Het onderzoek richt zich namelijk op indicatieve marktruimte voor winkelmeters, bovenop het huidige (al dan niet) in gebruik zijnde aantal meters. Hieronder valt ook leegstand en de planvoorraad, wat feitelijk weer ingevuld kan worden met marktruimte voor detailhandel.

Niet alle leegstand is echter geschikt om ingevuld te worden met nieuwe detailhandel. Zo is er veel verschil in type detailhandelslocatie (centrumlocaties versus verspreide locaties), type stad/regio en type pand (grote panden die leeg komen te staan versus kleine panden). Daarnaast staat met name de Recreatieve sector onder druk van online winkelen, waardoor er in sommige centra van regio's een afname van het totale winkelareaal te zien is. Verkleuring naar andere functies ligt dan voor de hand.

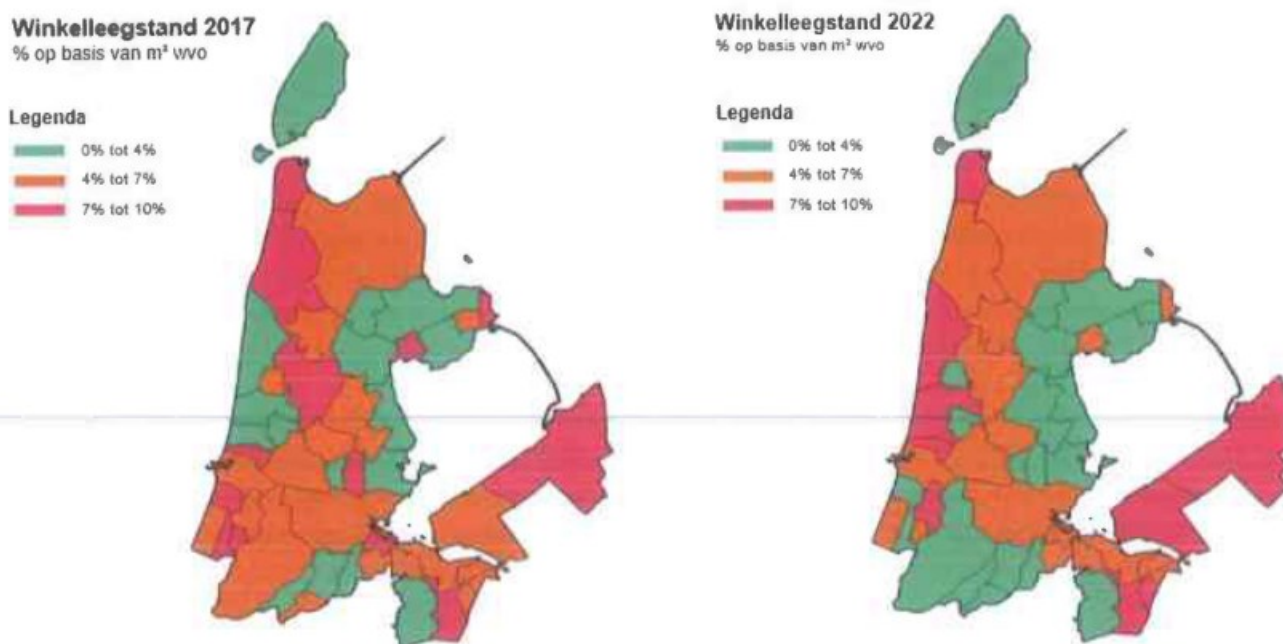
De leegstand in Noord-Holland omvat ca. 2.000 panden, met een totale omvang van ca. 380.000 m² wvo. Op basis van ervaring en in lijn met de methode die voor het KSO2021 is gebruikt op basis van Locatus, gaan we ervan uit dat ongeveer de helft van de panden en twee derde van de meters als winkelleegstand kan worden beschouwd.² De rest betreft overige functies (horeca, maatschappelijk, dienstverlening etc.). De winkelleegstand in Noord-Holland betreft 5,7% van het totaal aantal winkelmeters en 5,2% van het totaal aantal panden. Dat ligt onder het landelijk gemiddelde van 6,4% van het aantal winkelmeters.

Lelystad (9,5%), Almere (7,3%) en Kop van Noord-Holland (7,2%) kampen met de hoogste leegstand in m² wvo. De overige regio's zitten op of onder het landelijke gemiddelde (tussen de 3% en 8%). Amstelland en Meerlanden heeft veruit de laagste winkelleegstand (3,0%).

² Deze aanname werd tot 2018 voorgeschreven door Locatus. Inmiddels heeft Locatus ook oppervlaktes in m² wvo voor niet-winkelfuncties in beeld. Hierdoor is de leegstandsberekening inmiddels anders. Om de vergelijking met het vorige Marktruimteonderzoek Detailhandel Provincie Noord-Holland (2018) te kunnen maken is gekozen om de 'oude' techniek te handhaven. Hierdoor kunnen de leegstandspercentages iets afwijken van andere Locatus publicaties.²

Figuur 7 Winkelleegstand in % op basis van m² wvo in 2017 en 2022

Bron: Locatus (januari 2022 en september 2017)

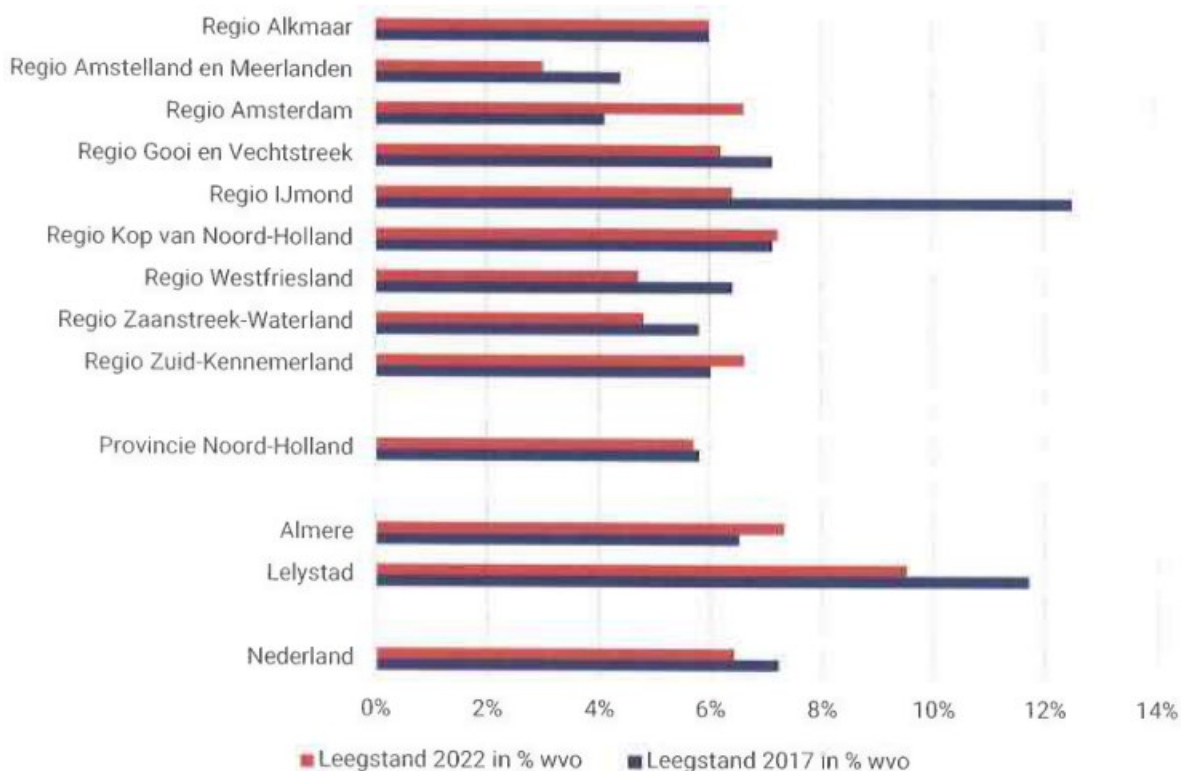


De winkelleegstand in de provincie Noord-Holland is tussen 2017 en 2022 nagenoeg gelijk gebleven: resp. 5,8% en 5,7% van het wvo. Hierin wijkt de trend van de provincie af van de (hogere) landelijke cijfers, waar de winkelleegstand juist is afgenomen van 7,2% in 2017 naar 6,4% in 2022. Regionaal zijn er ook enkele verschillen te zien, waarbij sommige regio's een stijging en andere regio's juist een daling van de leegstand vertonen. Zo is de winkelleegstand in de IJmond fors gedaald van 12,5% in 2017 naar 6,4% in 2022. Andere regio's die ook een daling vertonen zijn Amstelland en Meerlanden, Gooi en Vechtstreek, Westfriesland en Zaanstreek-Waterland.

In Almere is een toename van de winkelleegstand zichtbaar. Almere is van 6,5% in 2017 naar 7,3% in 2022 gestegen. Lelystad kampt op dit moment met de hoogste winkelleegstand van alle regio's in dit onderzoek: 9,5% van het wvo, in 2017 was dit overigens nog 11,7%. Ook de regio Amsterdam toont een stijging van de leegstand, van 4,1% in 2017 naar 6,6% in 2022.

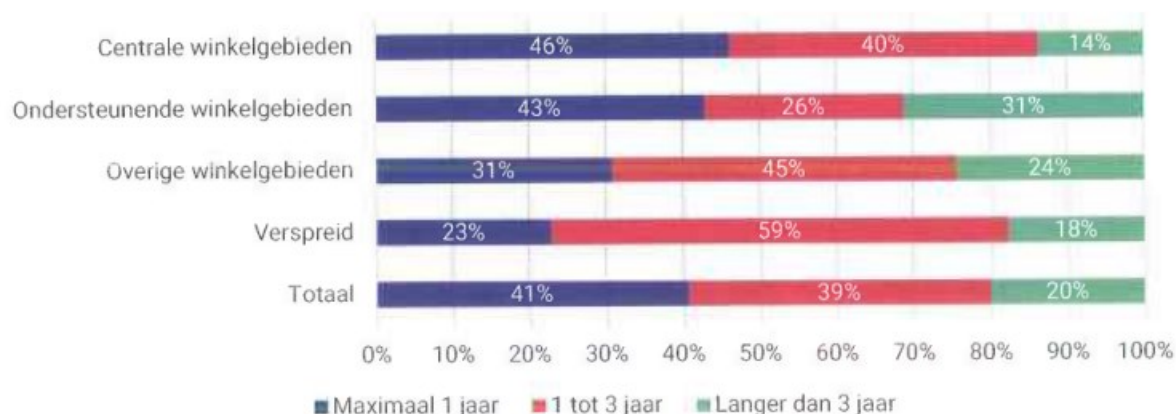
Waar de leegstand in het vorige marktruimteonderzoek nog steeg, is inmiddels sprake van een gestage daling in algemene zin (uitzonderingen daargelaten). Dit volgt ook de landelijke trend, waarin de leegstandspiek zich net voor corona manifesteerde en inmiddels sprake is van daling.

Figuur 8 - Winkelleegstand in % op basis van m² wvo in 2017 en 2022
Bron: Locatus (januari 2022 en september 2017)



Figuur 9 toont de duur en spreiding van de winkelleegstand in Noord-Holland. Panden in centrale winkelgebieden waaronder binnensteden en hoofdwinkelcentra (centrumgebieden) staan over het algemeen het minst lang leeg (46% maximaal 1 jaar en 14% langer dan 3 jaar). Deze winkelgebieden kennen in absolute zin het grootste aantal leegstaande panden. Voor ondersteunende winkelgebieden (stadsdeel-, wijk- en buurtcentra, ondersteunend aan binnensteden en hoofdwinkelcentra) staan relatief gezien de meeste panden langer dan 3 jaar leeg, maar is tevens een groot aantal binnen een jaar weer in gebruik genomen. Overige winkelgebieden, met name grootschalige locaties (GDV/PDV), kennen vooral veel leegstaande panden die 1-3 jaar leegstaan. In verspreide winkelgebieden (o.a. solitaire locaties buiten winkelgebieden en bedrijventerreinen) staat meer dan de helft van de panden tussen de 1-3 jaar leeg.

Figuur 9 - Aandeel winkels naar duur winkelleegstand per type winkelgebied in Noord-Holland
Bron: Locatus (januari 2022)



Tabel 1 - Duur en locatietype winkelleegstand Noord-Holland (in % van het m² vvo)
Bron: Locatus (januari 2022)

| Locatietype | < 1 jaar | 1-3 jaar | > 3 jaar | Totaal |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|-------------|
| Centrale winkelgebieden | | | | |
| Binnensteden, hoofdwinkelcentra | 23% | 20% | 7% | 50% |
| Ondersteunende winkelgebieden | | | | |
| Wijk- en buurtcentra | 11% | 7% | 8% | 26% |
| Overige winkelgebieden | | | | |
| Grootschalige locaties | 3% | 5% | 3% | 11% |
| Verspreid | | | | |
| O.a. bedrijventerreinen en solitair | 3% | 7% | 2% | 13% |
| Totaal 2022 | 41% | 39% | 20% | 100% |
| Totaal 2017 | 34% | 47% | 19% | 100% |

In totaal staat in Noord-Holland 20% van de leegstaande panden langer dan drie jaar leeg. Voor deze panden is het perspectief twijfelachtig als het gaat om herinvulling met detailhandel. Ten opzichte van 2017 zien we voor het totaal van de winkelgebieden in Noord-Holland een verschuiving in duur van de leegstand. Zo staan meer meters maximaal 1 jaar leeg en juist minder meters 1-3 jaar. Het aandeel meters dat langer dan 3 jaar leeg staat is met één procentpunt gestegen.

3 Relevante ontwikkelingen

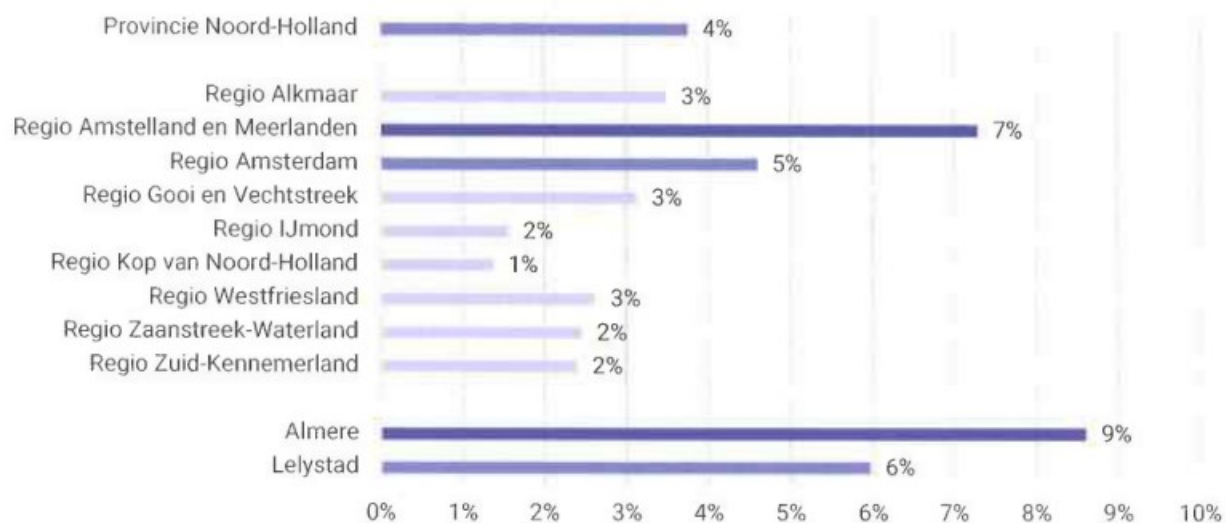
Het marktruimteonderzoek voor de provincie Noord-Holland richt zich naast de huidige situatie op de situatie in 2030. In dit hoofdstuk zijn de trends en ontwikkelingen geschetst die ten grondslag liggen aan de marktruimte in 2030. Allereerst is de bevolkingsontwikkeling per regio weergegeven. Daaropvolgend is de ontwikkeling van online en de verwachte gevolgen daarvan op de behoefte aan fysieke winkelmeters benoemd. In de laatste paragraaf is de plancapaciteit weergegeven.

3.1 Bevolkingsontwikkeling

Per 1 januari 2022 telde de provincie Noord-Holland ca. 2,9 miljoen inwoners. Hiermee is de bevolking in de provincie sinds 1 januari 2017 met ca. 4% gegroeid (het waren er 2,8 miljoen). De grootste relatieve bevolkingsstijging in de provincie Noord-Holland was de afgelopen 5 jaar te zien in Amstelland en Meerlanden (+7%). De Kop van Noord-Holland liet met een groei van 1% de laagste bevolkingsgroei zien tussen 2017-2022. Almere kende echter de grootste relatieve bevolkingsgroei in het onderzoeksgebied. Hier nam de bevolking met ca. 18.000 inwoners toe (+9%).

Figuur 10 - Relatieve bevolkingsgroei 2017 – 2022 per regio

Bron: CBS, 2022

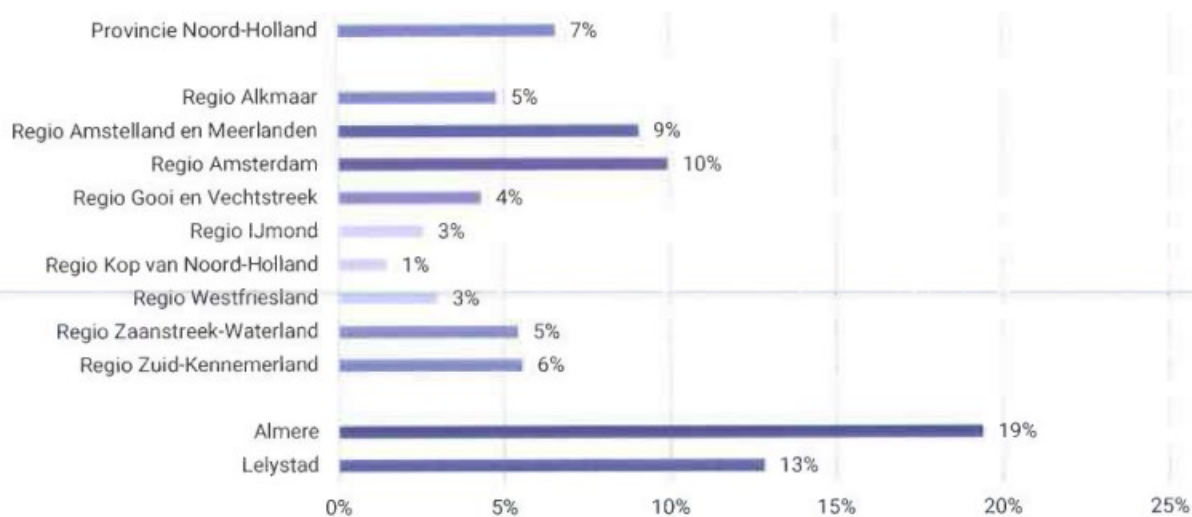


De meest recente provinciale bevolkingsprognoses gaan uit van een bevolkingsgroei tot 2030 van ca. 190.000 inwoners (+6,6%). Hiermee zal het inwonertal van de provincie op ca. 3,1 miljoen inwoners uitkomen, waarmee ook het draagvlak voor detailhandel toeneemt. Tot 2040 zal de bevolking naar verwachting verder gegroeid zijn naar ca. 3,3 miljoen inwoners (+12,5% t.o.v. 2022). In deze prognose is ook rekening gehouden met de voorziene woningbouwplannen.

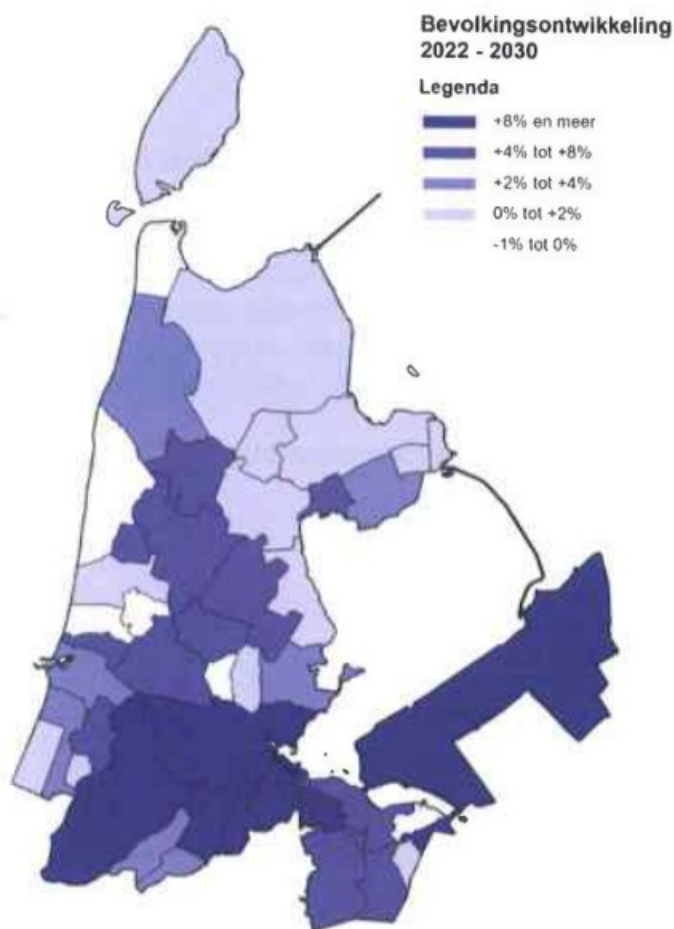
Ook in de gemeenten Almere en Lelystad zal de bevolking groeien. Volgens de meest recente bevolkingsprognoses van de provincie Flevoland zal het aantal inwoners tot 2030 in Almere met ca. 40.000 inwoners groeien (+19,4%) en in Lelystad met ca. 10.000 inwoners (+12,9%).

Figuur 11 - Bevolkingsprognose 2022 – 2030 per regio

Bron: Provincie Noord-Holland en Provincie Flevoland



Figuur 12 Bevolkingsprognose 2022 – 2030 Noord-Holland en Almere en Lelystad per gemeente
 Bron: Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021-2050, Bevolkingsprognose Provincie Flevoland



In alle regio's binnen de provincie Noord-Holland zal de bevolking tot 2030 groeien. Met name in regio's in het zuidelijk deel van de provincie neemt de bevolking flink toe. Zo groeit de bevolking tot 2030 van Amsterdam en Amstelland en Meerlanden met resp. 10% en 9%. De laagste groei vindt plaats in de Kop van Noord-Holland (+1%), IJmond (+3%) en Westfriesland (+3%).

3.1.1 De bevolkingsontwikkeling in de Provincie Noord-Holland toegelicht³

Ondanks dat de bevolking in de provincie Noord-Holland de komende jaren sterk toeneemt, is er sinds enkele jaren sprake van een daling van de groei van de natuurlijke aanwas in de provincie. Oftewel: het sterftecijfer en geboortecijfer komen steeds meer bij elkaar te liggen, met name door een dalend geboortecijfer. Dit laatste wordt veroorzaakt door een stijgende gemiddelde leeftijd waarop vrouwen voor het eerst moeder worden, maar ook door de afname van het aantal kinderen. In enkele gemeenten is deze natuurlijke krimp relatief groot, waaronder veel

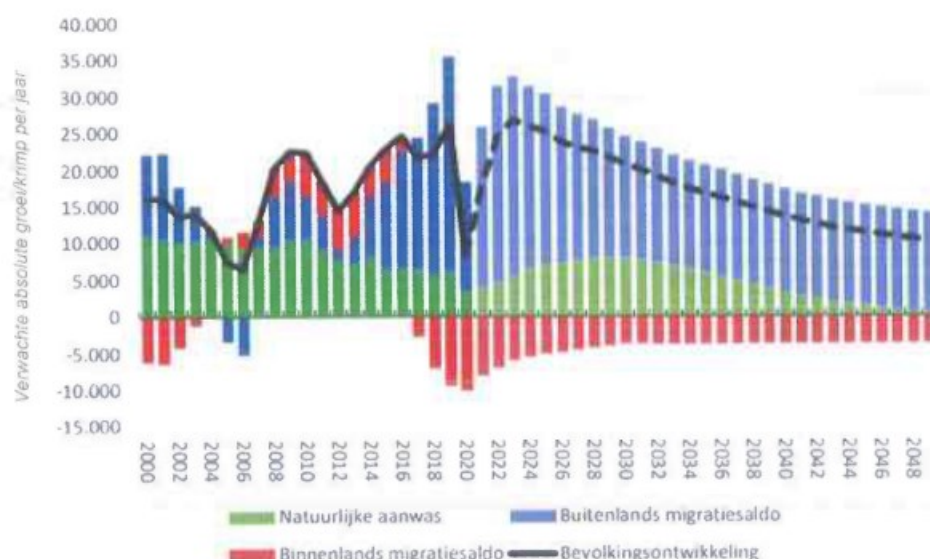
³ Bron: Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021-2050 (2021)

kustgemeenten (Zuid-Kennemerland en IJmond) en delen van Westfriesland, Kop van Noord-Holland en Gooi en Vechtstreek. Er zijn echter ook gemeenten in Noord-Holland, met name stedelijke gemeenten, die nog een flinke natuurlijke bevolkingsgroei laten zien. Dit zijn o.a. Amsterdam (met afstand de grootste), Haarlemmermeer, Haarlem, Zaanstad, Dijk en Waard, Alkmaar en Hoorn.

De bevolkingsgroei in de komende jaren wordt voornamelijk veroorzaakt door het hoge buitenlandse migratiesaldo. Dit hoge migratiesaldo wordt veroorzaakt door de krapte op de arbeidsmarkt, waardoor buitenlandse werknemers naar Noord-Holland komen, maar ook vanwege studie, asiel, gezinshereniging, of terugkeer naar Nederland. Het aandeel migranten is vooral hoog in Noord-Holland Zuid, namelijk 90% van de arbeidsmigranten dat naar Noord-Holland komt. Amsterdam heeft een erg grote trekkracht op buitenlandse migranten. Verwacht wordt dat het aantal buitenlandse migranten langzaam zal afnemen en stabiliseren.

Figuur 13 - Prognose bevolkingsgroei 2000 – 2050 Noord-Holland per component

Bron: Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021-2050



Naar de toekomst toe zal de bevolking van Noord-Holland vergrijzen. Er zullen fors meer oudere echtparen en alleenstaanden bijkomen. Ook het aantal gezinnen met kinderen neemt toe, wat volledig toe te rekenen is aan de groei van het aantal inwoners met een migratieachtergrond. De gemiddelde huishoudensgrootte in Noord-Holland zal in de toekomst stabiliseren rondom de 2,0 persoon per huishouden, maar iets lager dan nu.

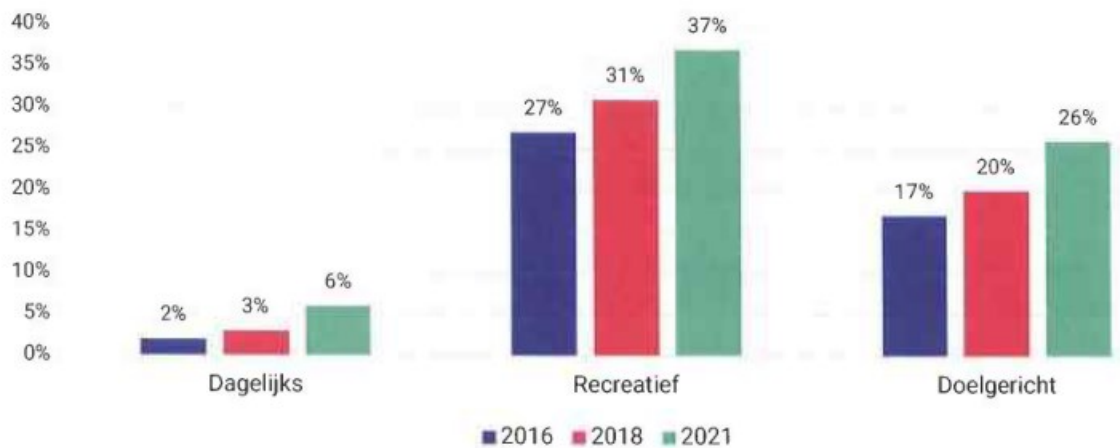
3.2 Ontwikkeling van online winkelen

Uit het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021 (KSO2021) komt naar voren dat ca. 20% van alle detailhandelsbestedingen in de provincie Noord-Holland online worden gedaan. Ondanks dat voor alle drie de detailhandelssectoren de bestedingen aan online zijn toegenomen, zijn er nog steeds grote verschillen. De dagelijkse sector heeft in de afgelopen 3 jaar

een forse groei van de onlinebestedingen meegemaakt. Desondanks bleef het percentage online bestedingen in 2021 beperkt tot 6%, een relatief klein deel van de totale dagelijkse bestedingen. Het online marktaandeel voor de dagelijkse sector neemt weliswaar toe, maar ook de fysieke bestedingen aan de dagelijkse sector nemen toe, waarmee de procentuele groei van online redelijk gedempt wordt.

Figuur 14 - Ontwikkeling online aandeel per sector 2016-2018-2021

Bron: KSO2016, KSO2018 en KSO2021



Het online marktaandeel groeit in de Recreatieve sector sinds 2018 nog steeds. Zo werd 37% van de bestedingen in de Recreatieve sector in 2021 online gedaan. We zien daarnaast dat het absolute aantal bestedingen per hoofd van de bevolking aan fysieke winkels in deze sector terugloopt. Ook het marktaandeel online in de Doelgerichte sector is in de afgelopen drie jaar verder gegroeid, van 20% naar 26%. Voor Doe-het-zelf en tuinartikelen staat de onlinesector nog in de kinderschoenen. Deze groei zit met name in de branchegroep Woninginrichting en Elektronica. Over de gehele Doelgerichte sector zien we dat de bestedingen in fysieke winkels in de afgelopen jaren nog steeds groeien.

De online marktaandelen voor de drie detailhandelssectoren zijn in 2021 duidelijk hoger dan in 2018 verwacht werd. Los van de autonome groei spelen de corona-maatregelen echter hoogstwaarschijnlijk een rol bij de stijging van het online marktaandeel. Zo geeft in het KSO2021 1 op de 10 respondenten aan 'veiligheid en gezondheid' (corona) als reden om online mode te kopen.

De verwachting voor de toekomst is dat online beperkt zal blijven groeien. Tot welk percentage is niet goed in te schatten. Uit de huidige berichtgeving blijkt dat fors minder online gekocht wordt sinds 2021. Dit is voor een groot deel te verklaren door corona, maar ook door het feit dat de distributieketen onder druk staat. Voor de komende jaren verwachten wij in elk geval meer druk op online verkoop en daardoor mogelijk een krimp of afname van de groei van online bestedingen. De volgende oorzaken zijn hiervoor te noemen.

- Bezorgkosten zijn hoog. Marges staan onder druk. Webwinkels maken meestal geen winst. Dit betekent dat het onvermijdelijk is dat uiteindelijk bezorgkosten in rekening worden gebracht. Dit zal het koopgedrag naar verwachting drastisch gaan veranderen.
- Retourkosten zijn hoog en niet duurzaam. Momenteel wordt kleding vaak in grote hoeveelheden gekocht door de consument, met als achtergrond dat circa 60% geretourneerd wordt. Zodra ook retourkosten worden gerekend, zal ook dit koopgedrag drastisch veranderen.
- Ontmoeten, beleven en een dagje uit blijven belangrijke kwaliteiten van centra. Dit zal het internet nooit kunnen vervangen. Uit het KSO2021 blijkt bovendien dat juist jongeren veel winkelen in de binnenstad, veel combinatiebezoeken doen en graag op het terras zitten.
- Er wordt veel geïnvesteerd in vitale winkelgebieden. Veel incurante winkelmeters, lelijke plekken en leegstand in de centra worden aangepakt. Dit zorgt er voor dat bestaand aanbod in compactere centra beter functioneert. De consument heeft met die kwaliteitsslag in de fysieke centra minder reden om online te kopen.

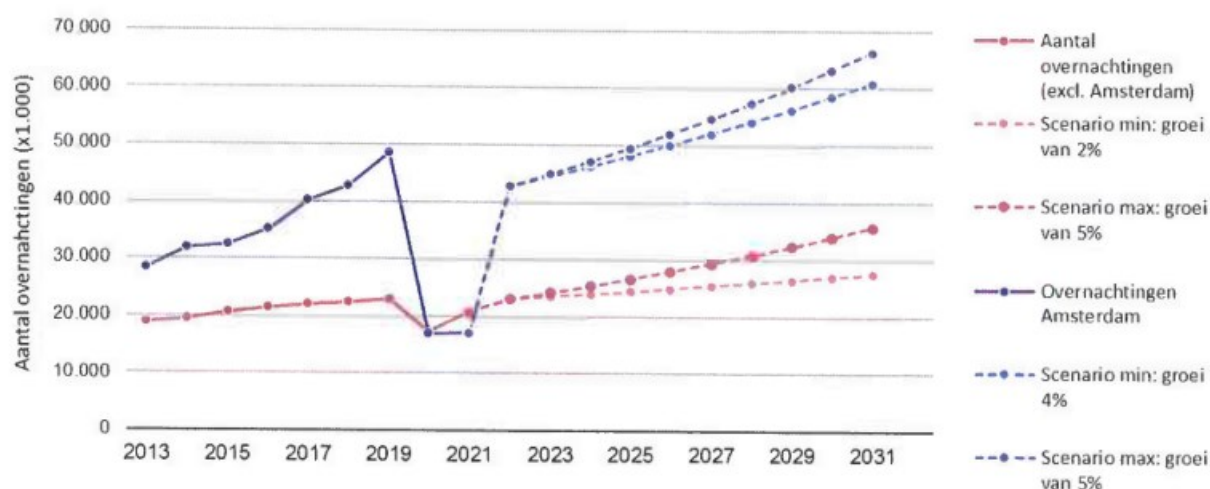
3.3 Toerisme in de provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland kent relatief veel toerisme, zowel vanuit het binnenland als vanuit het buitenland. Amsterdam is van de regio's veruit de koploper in het aantal toeristen, maar ook de kustregio's en verschillende toeristische trekpleisters trekken jaarlijks veel toeristen aan. Toerisme zit in zowel Nederland als de provincie Noord-Holland al jaren in de lift. Voor corona (2013-2019) nam het aantal overnachtingen in logiesaccommodaties in Noord-Holland toe met gemiddeld 3% per jaar (exclusief COROP-gebied Groot Amsterdam⁴). Door corona waren 2020 en 2021 echter uitzonderlijke jaren, waarin het toerisme ver terugzakte. Circa de helft van deze terugval op provincieniveau wordt verklaard door Amsterdam. Het aantal overnachtingen nam in 2020 ten opzichte van 2019 fors af (-25%), maar zowel binnenlandse als buitenlandse toeristen weten Noord-Holland momenteel weer goed te vinden. In 2021 is het aantal overnachtingen weer gestegen en ligt het 9% onder het aantal overnachtingen in 2019. Het zakelijk toerisme blijft echter nog steeds sterk achter en is het maar de vraag of deze sector zich weer herstelt (meer digitaal vergaderen, focus op lokaal en duurzaam etc.).

⁴ COROP-gebied Groot Amsterdam betreffen de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn en Waterland.

Figuur 15 - Ontwikkeling aantal overnachtingen (x1.000) Provincie Noord-Holland exclusief Amsterdam en Amsterdam

Bron: NBTC 2022



Zoals eerder aangegeven in de nuancerings zijn de gegevens voor het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021, die we voor dit onderzoek gebruiken, in september en oktober 2021 opgehaald. In die tijd lag het toerisme, met name vanuit het buitenland, ver achter op het toerisme in 2019 (pre corona). Het toerisme wordt in het KSO2021 meegenomen binnen de toevoeiende bestedingen, oftewel de toevloeiing. Toevloeiing bestaat uit zowel reguliere toevloeiing (bestedingen van personen van buiten een gemeente maar wel afkomstig uit het onderzoeksgebied van het KSO2021, Randstad en Noord-Brabant) als toeristische toevloeiing (bestedingen afkomstig van buiten het onderzoeksgebied van het KSO2021 zowel binnenlands als buitenlands). Om een realistisch beeld te geven binnen dit marktruimteonderzoek van toeristische toevloeiing in 2022, is de toeristische toevloeiing uit het KSO2021 gecorrigeerd. We gaan voor 2022 uit van toeristische toevloeiing zoals die in 2018 was, op basis van cijfers uit het KSO2018. Uit toeristische informatie blijkt dat het toerisme in 2022 redelijk vergelijkbaar was met het niveau van 2018. De reguliere toevloeiing is niet gecorrigeerd voor 2022. De reguliere toevloeiing bleek in 2021 vrijwel op het niveau van 2018 en is dus redelijk constant gebleken.

Voor de toekomstige situatie (2030) is de verwachting dat het toerisme in absolute zin groeit. Zie ook figuur 15. Dit zal ook invloed hebben op de bestedingen in de detailhandel (toeristische toevloeiing). Met de keuze om het aandeel toeristische toevloeiing voor 2030 gelijk te laten aan het niveau van 2022 (2018-niveau) neemt door bevolkingsgroei en ontwikkeling van bestedingen het absolute aantal toeristische bestedingen in veel gemeenten alsnog toe in de toekomst. Dit leidt in beginsel tot meer omzet en een beter functioneren.

3.4 Planvoorraad

In de provincie Noord-Holland zijn verschillende winkelontwikkelingen gepland, waardoor het winkelaanbod zal toenemen. Om de planvoorraad voor dit onderzoek in kaart te brengen is

gebruik gemaakt van een overzicht van de provincie Noord-Holland met planvoorraad per gemeente. In de planvoorraad is onderscheid gemaakt tussen harde, zachte en overige plannen.

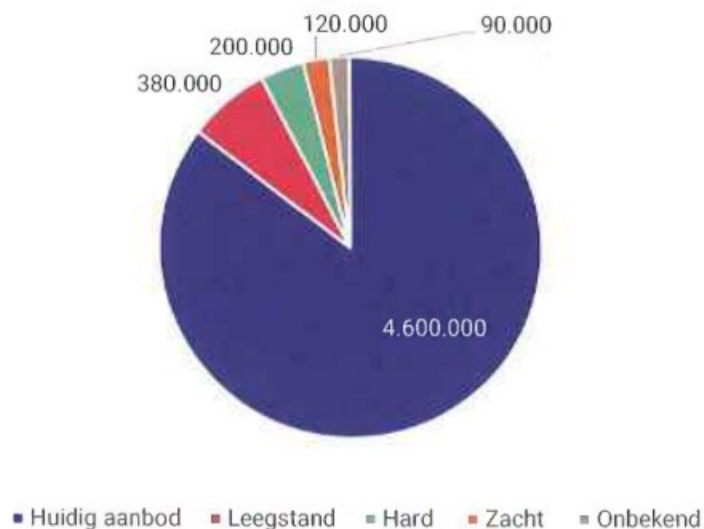
- **Harde plannen**⁵ zijn initiatieven die reeds in een bestemmingsplan zijn verankerd maar nog niet gerealiseerd, of in een vergevorderd stadium in de benodigde planologische procedures verkeren. De kans is groot dat zij gerealiseerd worden.
- **Zachte plannen** zijn initiatieven die de planologische procedures nog moeten doorlopen. De doorgang van deze projecten is dan ook onzeker.
- **Overige plannen** zijn initiatieven waarvan wel het metrage van het plan binnen de gemeente bekend is, maar waarvan de precieze status onduidelijk is.

In dit onderzoek is alle benutte harde plancapaciteit (Locatus) meegenomen, alsmede de voorziene concrete harde plannen. De verborgen harde plancapaciteit, zoals locaties waar wel een detailhandelsbestemming op ligt, maar dat is ingevuld met een andere, niet-detailhandelsfunctie, is niet meegenomen. Ook specifieke vormen van verborgen harde plancapaciteit is niet meegenomen. Denk bijvoorbeeld aan planologische onbenutte mogelijkheden voor detailhandel op verdieping.

Naast planvoorraad speelt ook leegstand een rol in de confrontatie met marktruimte. Dit is feite vaak een vorm van onbenutte plancapaciteit. Zo kan bestaande winkelleegstand opnieuw ingevuld worden met detailhandel en daarmee aanwezige marktruimte gebruiken. Winkelleegstand kan daarmee ook gezien worden als een soort planvoorraad. De aard, omvang en type leegstand bepaalt of het geschikt is voor herinvulling voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen.

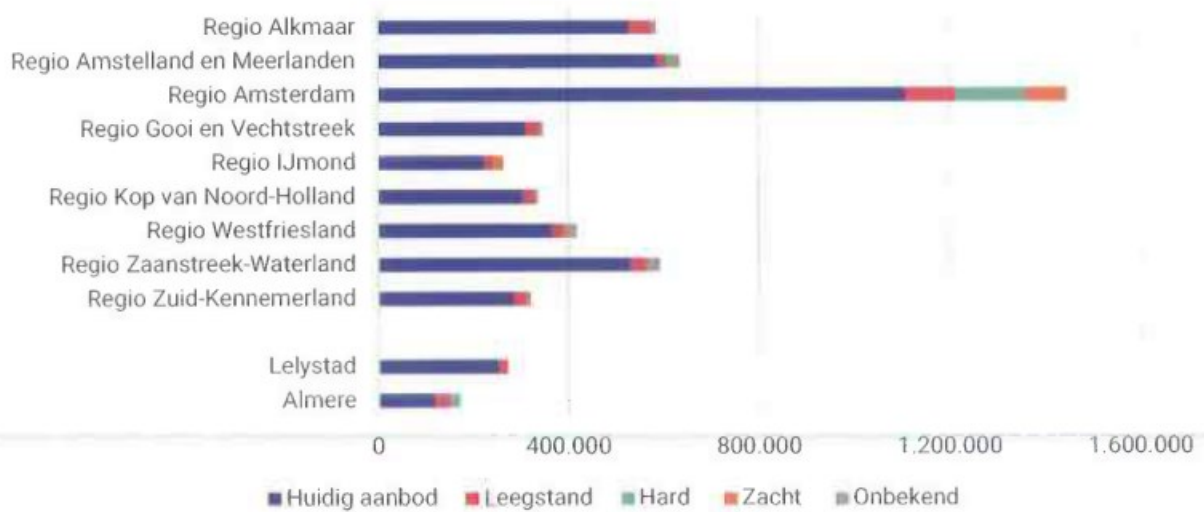
⁵ In dit onderzoek is gekeken naar feitelijke concrete plannen en initiatieven die zijn verankerd in planologische besluiten. Er is geen zicht op de volledige (onbenutte) harde plancapaciteit, conform de juridische definitie.

Figuur 16 Totaal aanbod, leegstand en planvoorraad in de provincie Noord-Holland
Bron: Locatus (januari 2022), Provincie Noord-Holland



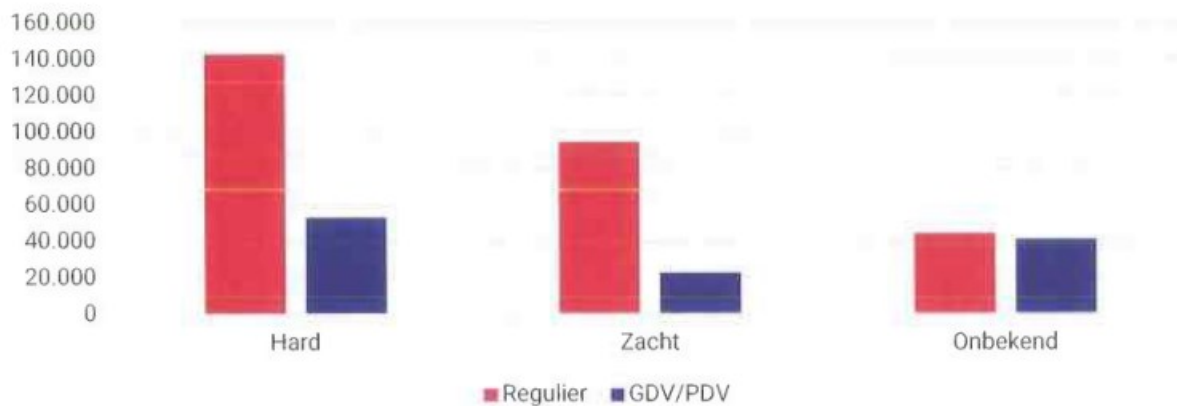
Op dit moment betreft de harde planvoorraad in Noord-Holland inclusief Almere en Lelystad ca. 200.000 m² wvo, wat neerkomt op ruim 4% van het huidige winkelaanbod. Dit aanbod is per definitie nog niet meegenomen in het bestaande aanbod maar kan waarschijnlijk binnen afzienbare tijd worden toegevoegd. Daarnaast zijn er nog ongeveer 120.000 m² wvo aan zachte plannen (ca. 3% van huidig winkelaanbod) en 90.000 m² wvo aan plannen met onbekende status (ca. 2% van huidig winkelaanbod). De totale planvoorraad betreft ruim 400.000 m² wvo (bijna 9% van winkelaanbod).

Figuur 17 - Totaal huidig aanbod, leegstand en planvoorraad per regio
 Bron: Locatus (januari 2022), opgave Provincie Noord-Holland en Almere



Naast onderscheid in harde, zachte en overige plannen, wordt ook onderscheid gemaakt in planvoorraad in de reguliere detailhandel (met name Dagelijks en Recreatief) en PDV/GDV (met name Doelgericht, uitzonderingen in GDV daargelaten). Hieruit blijkt dat het in veruit het grootste deel van de planvoorraad om plannen in de reguliere detailhandel gaat (ca. 70%).

Figuur 18 - Totale planvoorraad Noord-Holland, verdeeld in harde, zachte en onbekende plannen
 Bron: Opgave Provincie Noord-Holland



4 Uitkomsten marktruimteonderzoek detailhandel

In dit hoofdstuk staat het huidige (2022) en het te verwachten toekomstige (2030) functioneren van het winkelaanbod in Noord-Holland en Almere en Lelystad centraal. Allereerst zal de gehanteerde methodiek voor de marktruimteberekeningen kort toegelicht worden. Daaropvolgend zijn de uitkomsten van de marktruimtestudie voor de sectoren Dagelijks, Recreatief en Doelgericht gepresenteerd. Deze uitkomsten worden op gemeenteniveau gepresenteerd.

4.1 De methodiek in het kort

Om inzicht te verkrijgen in het huidige en toekomstige functioneren van de detailhandel in Noord-Holland en Almere en Lelystad, is een distributieplanologisch onderzoek (DPO) verricht.

Een distributieplanologische berekening is een geïkht en veelgebruikt instrument om in kwantitatieve zin een uitspraak te doen over de marktmogelijkheden van het winkelaanbod. In de rekenmethode worden vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd. De **vraagzijde** bestaat uit het aantal inwoners in het gebied in kwestie, hun gemiddelde bestedingen, de mate waarin zij georiënteerd zijn op winkels in het 'eigen' gebied (koopkrachtbinding) en de mate waarin consumenten van 'buiten' aankopen doen in dat gebied (koopkrachttoevloeiing). Deze variabelen leiden tot een totale detailhandelsomzet.

Figuur 19 - Visualisering vraagzijde: koopkrachtbinding, -toevloeiing en -afvloeiing
Bron: KSO2021



De **aanbodzijde** betreft het huidige gevestigde winkelaanbod. Door de totale omzet (de vraagzijde) te confronteren met het gevestigde winkelaanbod (de aanbodzijde) ontstaat inzicht in de gerealiseerde vloerproductiviteit (de omzet in € per m² wvo). Dit wordt ook wel het economisch functioneren, of simpelweg 'het functioneren' genoemd. Die vloerproductiviteit wordt vervolgens vergeleken met het (gewogen) landelijke gemiddelde. Functioneren zij beter, dan is de vloerproductiviteit hoger dan het landelijk gemiddelde en duidt dat op een indicatieve

marktruimte. Is het lager, dan is er sprake van een indicatief overaanbod (negatieve marktruimte).

Zoals in de inleiding aangegeven blijft het DPO de beste methodiek om marktruimte, uitbreidingsruimte of functioneren van detailhandel te berekenen. Er is geen beter alternatief beschikbaar. Ondanks de zorgvuldigheid van aannames en inschattingen, zijn wel enkele nuanceringen te maken bij de methodiek en uitkomsten van dit marktruimteonderzoek. Het gaat hierbij om de volgende zaken:

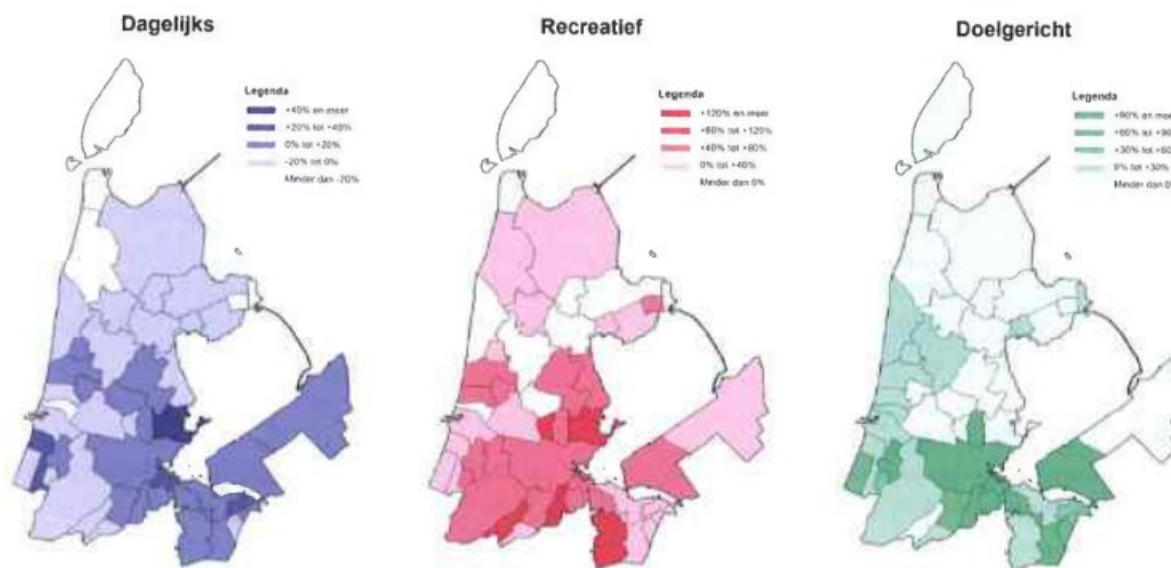
- De rekenmethodiek (DPO) baseert zich op **een groot aantal aannames**. Een belangrijk voordeel is dat aan de distributieplanologische berekeningen in dit onderzoek een recent en uitvoerig koopstromenonderzoek ten grondslag ligt, het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021 (KSO2021). In het KSO2021 is de verdeling van de koopkracht over de verschillende gemeenten en winkelgebieden in de Randstad en Noord-Brabant gemeten en berekend. Het onderzoek is uitgevoerd door I&O Research, Bureau Stedelijke Planning (Part of Sweco) en BRO. Het KSO is een langjarige traditie in Noord-Holland en geeft daarom betrouwbaar inzicht in de ontwikkeling van koopgedrag. Deze historische data zijn ook gebruikt om de toekomst beter te kunnen voorspellen.
- **Zelfs gemeten koopstromen zeggen nog niets over in de toekomst mogelijke koopstromen**. Een belangrijke kwantitatieve en kwalitatieve versterking van het winkelaanbod in een bepaalde regio zal bestaande koopstromen doen veranderen, veelal ten faveure van deze regio (hogere binding en toevloeiing), maar mogelijk ook ten nadele van een of meer buurregio's. Koopstromen en aanbod hangen immers sterk met elkaar samen. Omdat niet te voorspellen is hoe het aanbod zich zal ontwikkelen op gemeentenniveau is, net als voorgaande edities, gekozen de binding en toevloeiing in 2030 gelijk te laten aan het huidige niveau. Bovendien blijven koopstromen over het algemeen redelijk stabiel, tenzij er sprake is van zeer significante verschuivingen in het aanbod. De invloed van online wordt immers altijd verdisconteerd in de bestedingscijfers en niet in de binding (zoals dit in het KSO wordt gedaan). Dit is ook conform landelijke afspraken (Notitie Omzetkengetallen 2021).
- Voor bestedingen per hoofd en de vloerproductiviteit (omzet per m² wvo) worden in het DPO **landelijke kengetallen** gebruikt. Deze worden gewogen naar de lokale situatie, maar blijven gebaseerd op landelijke gemiddelden. Lokaal en tussen typen winkelgebieden zijn er echter grote verschillen, vooral in de niet-dagelijkse sector.
- Hoe hoger het schaalniveau, hoe meer voorbij wordt gegaan aan **verschillen in ontwikkelingsmogelijkheden** op lagere schaalniveaus, zoals de verschillende gemeenten en winkelgebieden. Ook in gebieden met een negatieve ontwikkelingsruimte zijn er vrijwel altijd winkelgebieden die zich onttrekken aan het generieke beeld.
- In het DPO is **geen ambitieniveau** meegenomen. Dit betekent dat de ontwikkelingsmogelijkheden alleen worden beïnvloed door een bovengemiddeld goed functioneren van het huidige aanbod en/of door een substantiële groei van het draagvlak. In de praktijk kunnen natuurlijk andere zaken meespelen. Denk bijvoorbeeld aan de situatie dat een grootschalige winkel wordt toegevoegd en de binding en/of toevloeiing toeneemt. Dit type maatwerk per gemeente is voor dit provinciale marktruimteonderzoek echter niet toegepast. Dit valt buiten de scope en het doel van dit onderzoek.

- In de berekeningen is rekening gehouden met de invloed van online bestedingen. Conform landelijke afspraken (Omzetkengetallennotitie 2021) is de online afvloeiing uit de binding gehaald, omdat we ook alleen maar bestedingscijfers hebben voor fysieke winkels (toonbankbestedingen of winkelomzet per hoofd). Op basis van historische trends is voor 2030 een inschatting gemaakt van de winkelomzet per hoofd voor de sector Recreatief, en dus gecorrigeerd voor de toename van online winkelen. Voor de sectoren Dagelijks en Doelgericht is het bestedingsbedrag constant gehouden. Belangrijkste reden (en dat wordt hierna nader toegelicht) is dat de toonbankbestedingen in de Dagelijkse en Doelgerichte sector al jaren op rij toenemen, ondanks de groei van online. Anders gezegd, de groei van online in deze sectoren heeft tot nu toe niet geleid tot een afname van bestedingen in winkels. In tegendeel: die stijgen juist. Het doortrekken van deze groei achten wij echter te optimistisch, gezien de verdere potentiële groei van online en de huidige economische onzekerheid. Voor de Recreatieve sector ligt dit anders. Daar is de afgelopen 10 jaar wel sprake van een gestage daling van de toonbankbestedingen, mede door online. Dit zet naar verwachting door, waardoor hier wel gekozen is voor een correctie.

4.2 Huidig functioneren van de drie detailhandelssectoren

Op basis van de huidige gerealiseerde vloerproductiviteit voor de drie detailhandelssectoren kunnen we bepalen hoe de sectoren functioneren in de gemeenten in Noord-Holland. In onderstaande [figuur 20](#) is de gerealiseerde vloerproductiviteit vergeleken met de landelijke gemiddelde vloerproductiviteit voor de drie sectoren.

Figuur 20 - Huidig functioneren (gerealiseerde vloerproductiviteit) sectoren t.o.v. gemiddeld landelijke vloerproductiviteit



Voor alle drie de sectoren valt op dat de vloerproductiviteit in het zuidelijk deel van de provincie flink hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. De Dagelijkse sector functioneert gemiddeld genomen in de provincie als geheel 2% onder het landelijk gemiddelde. Zo springen de

gemeenten Waterland, Bloemendaal, Diemen en Huizen eruit. Deze sector realiseert in deze gemeenten een fors hogere vloerproductiviteit dan gemiddeld. Ook Amsterdam functioneert bovengemiddeld in de Dagelijkse sector. De gemeenten in Noord-Holland-Noord presteren overwegend ondergemiddeld. Uitschieters (naar beneden) zijn Schagen, Den Helder, Texel, Stede Broec en Enkhuizen, met een vloerproductiviteit die meer dan 20% onder het landelijk gemiddelde ligt.

De huidige vloerproductiviteit van de Recreatieve sector ligt in de provincie over het algemeen fors (soms zeer fors) hoger dan het landelijke gemiddelde. We zien tevens dat gemeenten in het zuidelijk deel van Noord-Holland beter functioneren dan gemeenten in het noordelijk deel, met als uitschieters Waterland, Oostzaan, Aalsmeer, Ouder-Amstel en Wijdemeren.

De Doelgerichte sector laat eveneens zien dat de gemeente Amsterdam en de omliggende gemeenten fors beter functioneren dan het landelijk gemiddelde. Hier is ook het IKEA-effect te zien: Haarlem en in iets mindere mate Amsterdam laten een fors hogere gerealiseerde vloerproductiviteit zien omdat IKEA als sterke regionale trekker in deze gemeenten gevestigd is. IKEA heeft een relatief hoge toevloeiing, waardoor de gerealiseerde vloerproductiviteit voor de sector Doelgericht in de provincie als totaal hoger is dan wanneer er geen IKEA's in de provincie gevestigd zouden zijn.

4.3 Uitkomsten marktruimteonderzoek per sector en per gemeente

Wij wijzen er op dat in de volgende conclusies voor Recreatief en Doelgericht uitgegaan is van de huidige gerealiseerde vloerproductiviteit (2022) als 'norm' voor goed functioneren in 2030. De volumeontwikkeling in 2030 is daarom gebaseerd op de te verwachten omzet per m² vwo (vloerproductiviteit) in 2030 ten opzichte van 2022, in plaats van het landelijk gemiddelde. Dit wijkt af van de methodiek die in 2018 is gehanteerd. Hierdoor ontstaan ook andere conclusies.⁶

Bovendien wijzen wij nogmaals op indicatieve aard van de uitkomsten. Een negatieve marktruimte in een gemeente betekent niet dat er binnen zo'n gemeente per definitie geen uitbreiding van detailhandel kan plaatsvinden. Immers zijn er binnen gemeenten situaties denkbaar waar teveel detailhandel aanwezig is op incurante en ongewenste plekken. Een uitbreiding kan alsnog vanuit een kwalitatieve behoefte gemotiveerd worden, bijvoorbeeld als sprake is van versterking van een beleidsmatig tot de hoofdstructuur behorend winkelgebied. Andersom is een positieve uitkomst van de berekening geen vrijbrief om vierkante meters detailhandel toe te voegen.

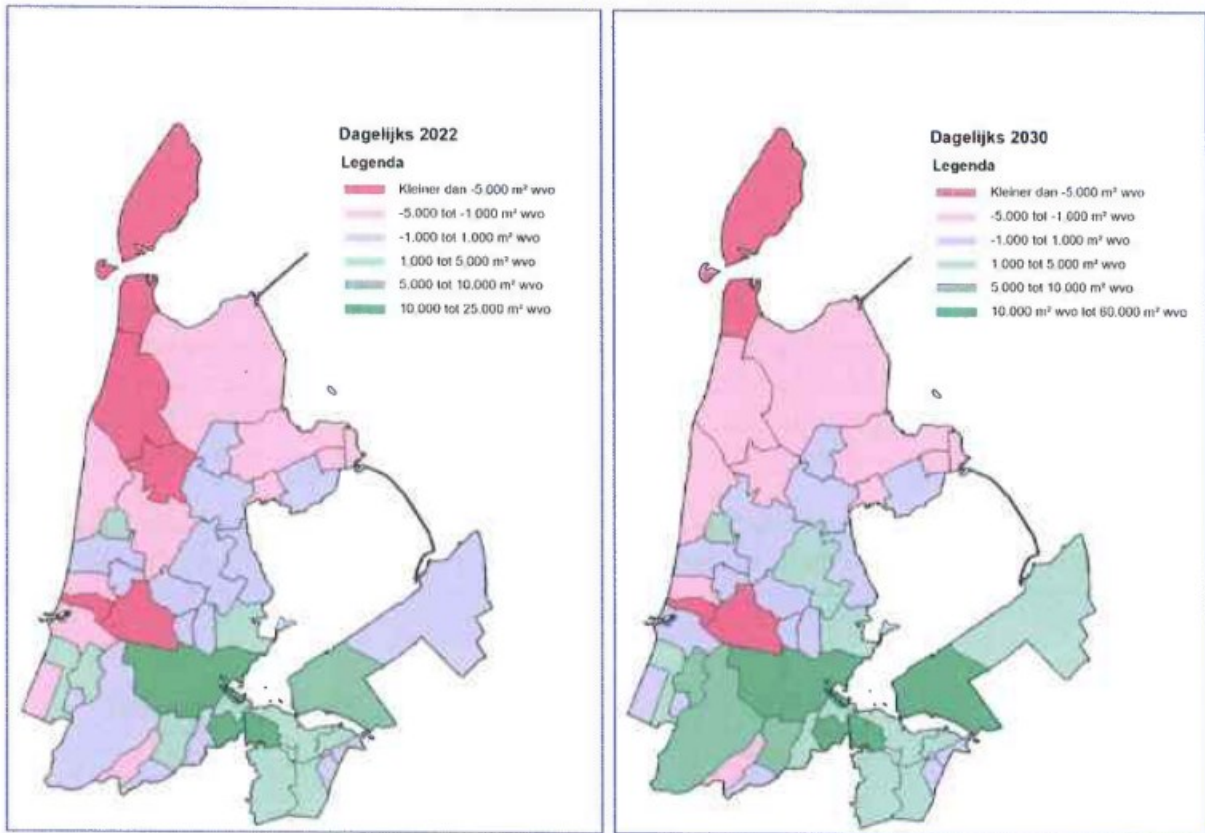
4.3.1 Dagelijkse sector

De Dagelijkse sector is een relatief homogene sector. Voor deze sector is de marktruimte middels een traditioneel DPO in kaart gebracht. Hiervoor is gebruik gemaakt van landelijke gemiddelde bestedingen en vloerproductiviteit in de sector. Voor 2030 is het landelijk gemiddelde als 'norm'

⁶ Met deze methode wordt ook het zogenoemde IKEA-effect ondervangen. Hiermee wordt bedoeld op het feit dat gemeenten en regio's met een IKEA binnen hun grenzen een niet te verantwoorden marktruimte in de doelgerichte sector lieten zien.

gehanteerd voor goed functioneren, en is de afwijking daarvan als marktruimte (positief of negatief) te lezen.

Figuur 21 – Huidige marktruimte Dagelijkse sector (links), en marktruimte in 2030 (rechts)



In de huidige situatie is er in de Dagelijkse sector sprake van een licht overaanbod voor de provincie als geheel. Er is ca. 18.000 m² wvo aan indicatief overaanbod aanwezig in de provincie Noord-Holland (dus excl. Almere en Lelystad). Dit is gelijk aan ca. 2% van het huidige winkelvloeroppervlak in de Dagelijkse sector in de provincie. Maar met name in Noord-Holland Zuid functioneert de sector goed. Amsterdam en gemeenten in de Gooi en Vechtstreek, maar ook daarbuiten (Almere) kennen in de huidige situatie indicatieve marktruimte. Gemeenten in de IJmond, Kop van Noord-Holland en delen van de regio's Alkmaar en Westfriesland laten nu een overaanbod zien. Met name de gemeenten Texel, Den Helder, Schagen, Dijk en Waard, Beverwijk en Zaanstad hebben een indicatief overaanbod van meer dan 5.000 m² wvo.

Voor 2030 zien we dat door de toename van het draagvlak het functioneren in de Dagelijkse sector in vrijwel elke gemeente verbetert.⁷ Uitbreidingsmogelijkheden van het Dagelijks aanbod zien we echter voor de toekomst vrijwel alleen in de gemeenten in Noord-Holland Zuid. Hier is de

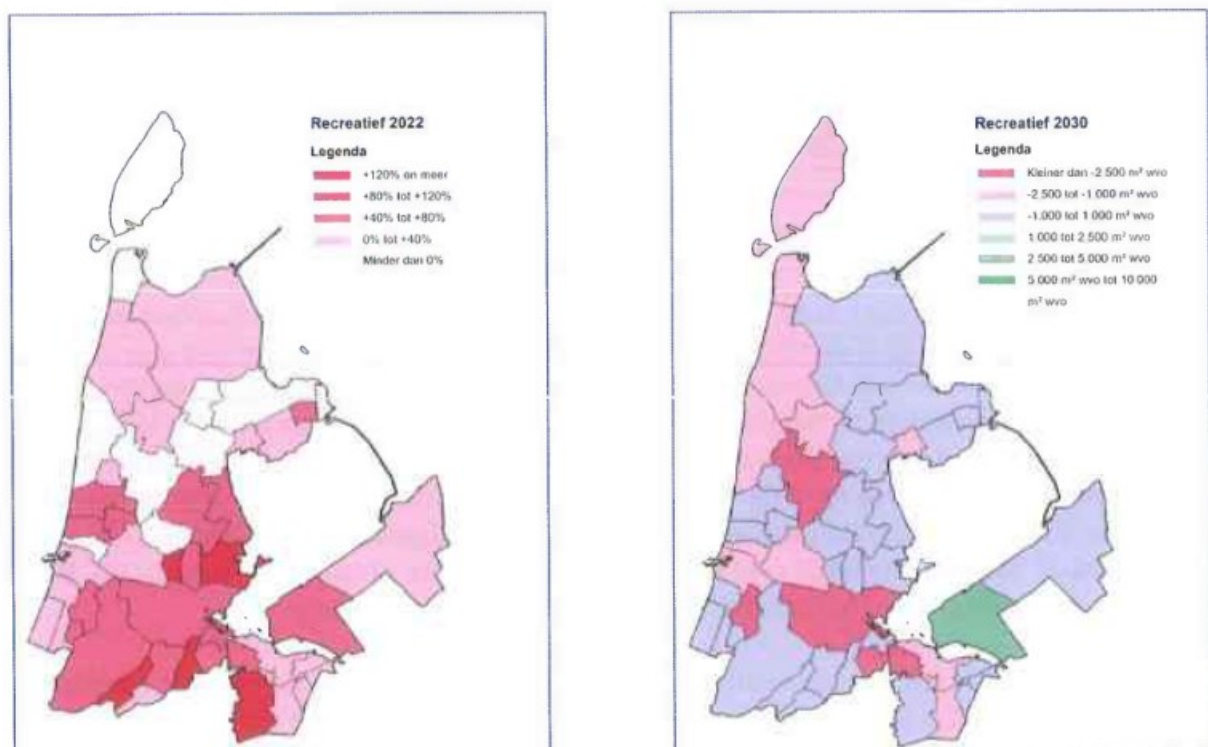
⁷ Voor alle duidelijkheid: de marktruimte voor 2030 mag niet worden opgeteld bij die van 2022.

inwonersgroei het grootste en functioneert het aanbod in de huidige situatie al beter dan in Noord-Holland Noord. Met name de gemeenten Amsterdam en ook Almere laten in de toekomst nog veel marktruimte zien: hier zal de bevolking en daarmee het draagvlak in de toekomst fors groeien. Ook stedelijke gemeenten als Haarlemmermeer, Hilversum, Haarlem, Amstelveen, Alkmaar en Purmerend zullen in de toekomst nog een verantwoorde groei van het dagelijks aanbod tegemoet kunnen zien. Gemeenten als Den Helder, Bergen en andere delen van Noord-Holland Noord, zullen juist door beperkte groei van het draagvlak en het huidige ondergemiddelde functioneren van de sector voorzichtiger om moeten gaan met uitbreiding in de Dagelijkse sector.

4.3.2 Recreatieve sector

In tegenstelling tot de Dagelijkse sector heeft de Recreatieve sector het op dit moment veel lastiger. Waar de omzet van winkels in de Dagelijkse sector veelal afkomstig is van inwoners uit de eigen gemeente, en daardoor redelijk de draagvlakgroei van een gemeente volgt, geldt dit niet voor de Recreatieve sector. Hierin spelen juist (toeristische)toevloeiing, toename van online winkelen en de verzorgingsfunctie van gemeenten voor de regio een belangrijke rol. Deze sector is namelijk vooral geconcentreerd in de grotere centra met een grotere reikwijdte en functie.

Figuur 22 - Huidig functioneren (€/m²) ten opzichte van landelijke gemiddelde Recreatieve sector (links) en volumeontwikkeling 2030 (op basis van huidige vloerproductiviteit als 'norm' voor goed functioneren)



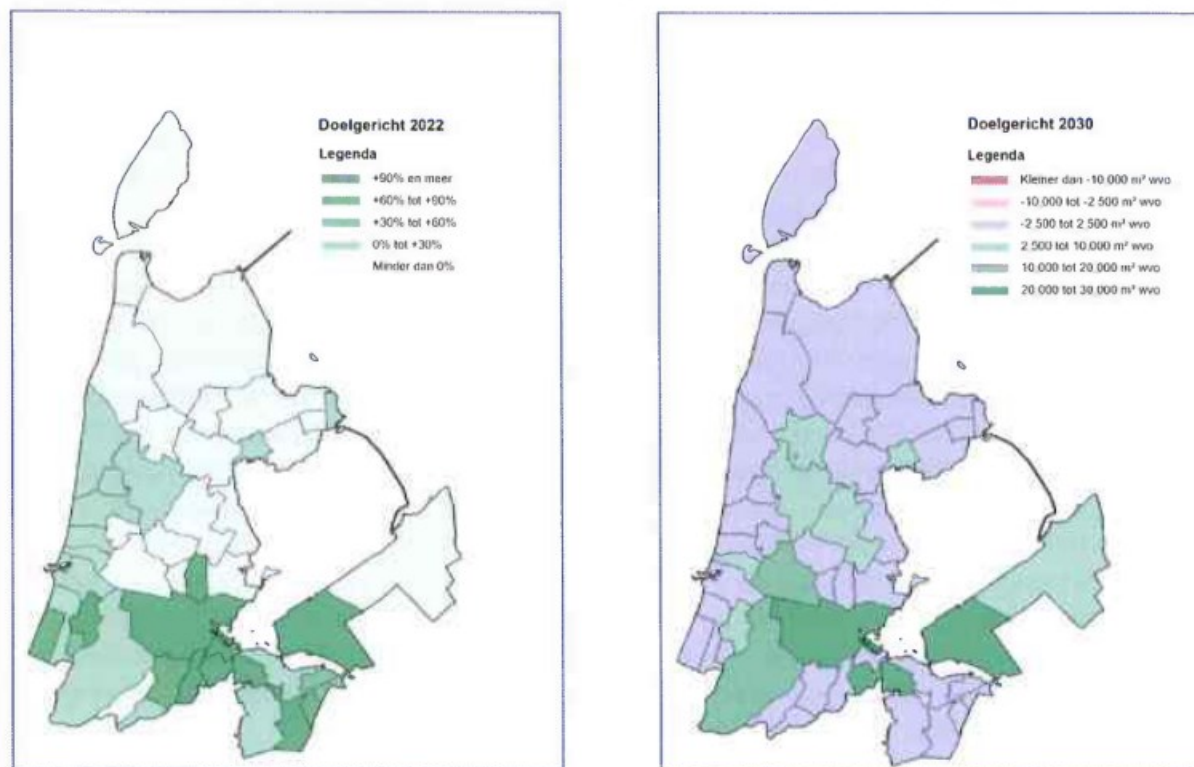
We zien voor 2030 dat in de meeste gemeenten de barometer negatief uitslaat. Naar verwachting functioneert de sector in 2030 hier dus minder goed dan in de huidige situatie. Positieve

uitzondering is Almere en (in veel mindere mate) Ouder-Amstel. Almere profiteert van de forse bevolkingsgroei.⁸ In alle overige gemeenten is de situatie anders. Daar kan de bevolkingsgroei het verlies aan fysieke bestedingen in deze sector op zijn best net bijhouden (Amsterdam, Amstelveen, Haarlemmermeer, Lelystad) maar in verreweg de meeste gevallen niet goedmaken en naar verwachting inkrimpen.

4.3.3 Doelgerichte sector

Ook de Doelgerichte sector is een sterk heterogene detailhandelssector. Hieronder vallen doe-het-zelfwinkels, tuincentra en woninginrichtingswinkels, maar ook elektronikawinkels. Deze kennen onderling een grote variatie in vloerproductiviteit en de precieze samenstelling van de sector per gemeente bepaalt dan ook in grote mate het functioneren. Daarnaast is de Doelgerichte sector sterk conjunctuurgevoelig. In jaren van economische hoogconjunctuur is de vraag in de Doelgerichte sector een stuk groter dan in jaren van economische laagconjunctuur. De afgelopen jaren hebben de grote woningvraag, economische hoogconjunctuur en bevolkingsgroei ervoor gezorgd dat de sector goed heeft gefunctioneerd, zowel online als fysiek.

Figuur 23 - Huidig functioneren (€/m²) ten opzichte van landelijke gemiddelde Doelgerichte sector (links) en volumeontwikkeling 2030 (op basis van huidige vloerproductiviteit als 'norm' voor goed functioneren)



⁸ Ouder-Amstel profiteert vooral van het rekenkundige voordeel dat het huidige recreatieve aanbod beperkt is, maar wel een relatief sterke bevolkingsgroei tegemoet ziet in 2030 (door de nieuwe stadswijk De Nieuwe Kern).

Meer dan in de Recreatieve sector zien we voor de Doelgerichte sector een wisselend beeld voor de toekomst. In qua inwonertal sterk groeiende gemeenten (waaronder Almere, Lelystad, Haarlemmermeer, Zaanstad, Purmerend, Alkmaar en Hoorn) slaat de barometer positief uit. Op enige afstand is het beeld ook in andere gemeenten (zowel in Noord-Holland Noord als Noord-Holland Zuid) gunstig. Anders is dat in sommige gemeenten langs de kust en in Gooi en Vechtstreek. Omdat de Doelgerichte sector zeer conjunctuurgevoelig is, dient men echter wel voorzichtig om te gaan met de uitbreiding van deze sector, ook daar waar de barometer positief uitslaat. Wanneer het economisch slechter zal gaan, zullen bestedingen aan de Doelgerichte sector afnemen.

4.4 Conclusies

Samenvattend komen we op basis van voorgaande uitkomsten tot de volgende conclusies met betrekking tot de ontwikkelmogelijkheden en het functioneren van de drie sectoren.

- Het winkelaanbod in de drie sectoren functioneert in de huidige situatie in de Dagelijkse sector net onder het landelijk gemiddelde en in de Recreatieve en Doelgerichte sector boven het landelijk gemiddelde.
- In de Dagelijkse sector is naar de toekomst toe marktruimte aanwezig in de provincie als totaal. De bevolkingsgroei in de provincie zorgt er in de toekomst voor dat er in generieke zin meer draagvlak, en daarmee vraag naar dagelijkse voorzieningen in Noord-Holland zal komen. Met name de gemeenten in Noord-Holland Zuid en de stedelijke gemeenten zullen uitbreiding in de Dagelijkse sector nodig hebben om alle (toekomstige) inwoners in hun dagelijkse behoeften te kunnen blijven bedienen. In Noord-Holland Noord is die groei overigens niet voldoende om tot een positieve marktruimte te komen.
- Tot 2030 zullen in de Recreatieve sector de negatieve effecten van online winkelen op de fysieke bestedingen en de huidige druk op de sector ervoor zorgen dat de additionele vraag uit de groei van het bevolkingsdraagvlak gecompenseerd wordt door de te verwachten daling van de fysieke bestedingen in deze sector. In algemene zin moet rekening worden gehouden met een verdere afname van de marktruimte (ofwel toename krimpruimte) conform de historische trend. Dit zorgt ervoor dat bepaalde gemeenten een lichte krimp van het recreatieve aanbod tegemoet zullen zien, of in zullen moeten zetten op behoud van het huidige aanbod. Eventuele lokale groei of marktruimte zal sterk samenhangen met de groei van het draagvlak door bevolkingsgroei of groei van toeristische bestedingen.
- In de Doelgerichte sector zal naar verwachting richting 2030 nog sprake zijn van groei in het fysieke winkelaanbod. Voor het grootste deel van de gemeenten is echter behoud van het huidige aanbod toe het devies. Omdat deze sector sterk conjunctuurgevoelig is dient ook in gemeenten met ruimte voor groei van de winkelruimte tot 2030 voorzichtig om te gaan met de uitbreiding van de Doelgerichte sector.

4.5 Beknopte doorkijk naar 2035

Op basis van de uitkomsten en trends en ontwikkelingen kunnen we een beknopte doorkijk geven naar 2035:

- De Dagelijkse sector zal ook tot 2035 voornamelijk afhankelijk zijn van de vraag of er sprake is van bevolkingsgroei. Omdat er ook na 2030 sprake is van een te verwachten bevolkingsgroei in Noord-Holland is de verwachting dat deze sector ook tot 2035 nog verder zal kunnen groeien in fysieke meters.
- De Recreatieve sector zal ook tot 2035 verder krimpen, primair door de druk vanuit online winkelen. Er zal nog steeds een toename van het online aandeel in deze sector zijn, maar de groei zal langzaam stabiliseren. Bij een verdere-afname van de bestedingen in de fysieke winkels in de Recreatieve sector tussen 2030 en 2035 met nog eens 5%-punt zal het aantal meters tot 2035 verder gaan afnemen op basis van de historische trend en berekeningen. Uiteraard kan dit lokaal verschillen en kan de krimp in sommige gebieden meevallen. Bijvoorbeeld in de gebieden waar toerisme weer sterk aantrekt, zoals Texel of Amsterdam.
- De Doelgerichte sector is sterk conjunctuurgevoelig. Op dit moment is er tot 2030 een positieve marktruimte voor veel regio's aanwezig. Wanneer zich echter een recessie of economische crisis aandient in de komende jaren zal de aanwezige marktruimte in deze sector echter terug kunnen lopen, omdat het aantal bestedingen aan Doelgerichte artikelen terugloopt. Voor nu verwachten we door de woningnood, de bevolkingsgroei en het geringe online marktaandeel voor bouwmarkten, tuincentra en woonwinkels dat er ook tot 2035 nog enige groei in de marktruimte zit voor de Doelgerichte sector.

5 Confrontatie marktruimte met planvoorraad en leegstand

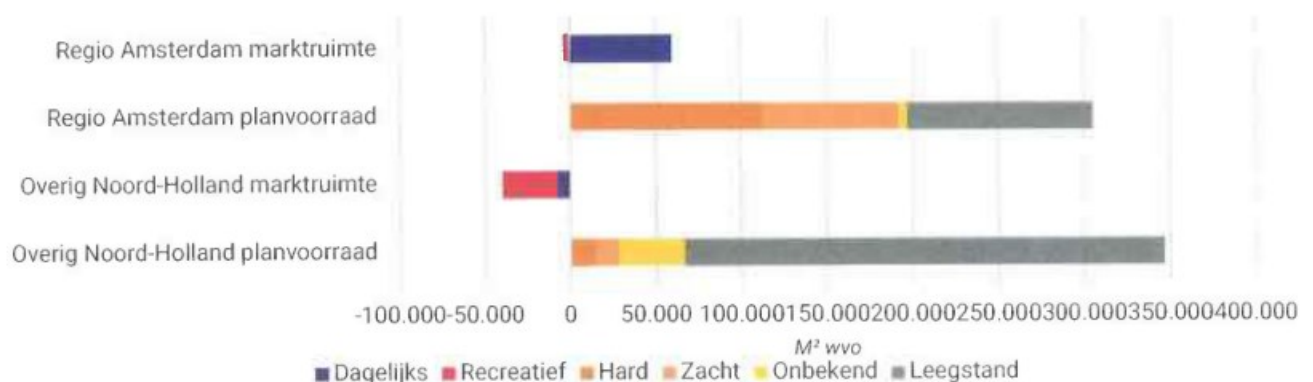
In dit hoofdstuk is de berekende marktruimte per regio afgezet tegen de huidige winkelleegstand en de harde en zachte planvoorraad. Die confrontatie werkt als volgt:

- De marktruimte voor detailhandel in reguliere winkelgebieden (Dagelijks en Recreatief) is afgezet tegen de winkelleegstand in reguliere winkelgebieden en harde en zachte planvoorraad in reguliere detailhandel (zoals geïnventariseerd door de provincie Noord-Holland).
- De marktruimte voor Doelgericht is afgezet tegen de winkelleegstand op bedrijventerreinen en grootschalige concentraties en de harde en zachte planvoorraad aan PDV (zoals geïnventariseerd door de provincie Noord-Holland).

In dit onderzoek is alle benutte harde plancapaciteit (Locatus) meegenomen, alsmede de voorziene concrete harde plannen. De verborgen harde plancapaciteit, zoals locaties waar wel een detailhandelsbestemming op ligt, maar waar deze is ingevuld met een andere, niet-detailhandelsfunctie, is niet meegenomen. Ook specifieke vormen van verborgen harde plancapaciteit is niet meegenomen. Denk bijvoorbeeld aan planologische onbenutte mogelijkheden voor detailhandel op verdieping.

In 2030 betreft de indicatieve aanwezige marktruimte in de gehele provincie Noord-Holland (excl. Almere en Lelystad) ca. 145.000 m² wvo. Daar tegenover staat dat er ca. 375.000 m² wvo aan totale planvoorraad aanwezig is, oftewel zowel harde, zachte als onbekende planvoorraad. Dit betreft 2,5 keer de aanwezige marktruimte. Naast de aanwezige planvoorraad in Noord-Holland bedraagt de winkelleegstand in de provincie op dit moment ca. 330.000 m² wvo. Niet al deze meters zijn even kansrijk voor herinvulling door winkels. Het verschaft echter wel een indicatie dat de totale planvoorraad en leegstand in de provincie ruimschoots de aanwezige marktruimte in 2030 overstijgt.

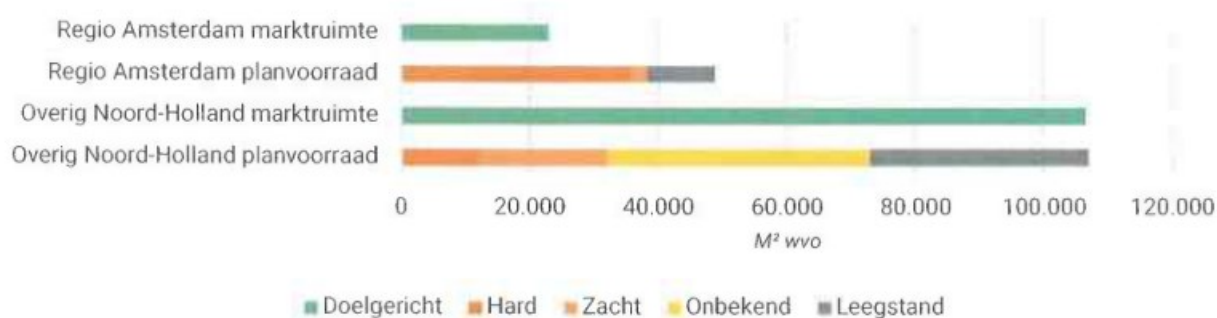
Figuur 24 - Marktruimte Dagelijks en Recreatief 2030 en planvoorraad reguliere detailhandel regio Amsterdam en overig Noord-Holland



Zowel de aanwezige marktruimte als de planvoorraad is evenredig over de provincie verdeeld. De regio Amsterdam heeft zowel de grootste positieve marktruimte als het grootste aantal m² wvo planvoorraad. De planvoorraad in de reguliere detailhandel overstijgt echter fors de aanwezige marktruimte in de regio Amsterdam. Zo is er bijna 200.000 m² wvo aan planvoorraad en slechts ca. 55.000 m² marktruimte. De marktruimte is enkel aanwezig in de Dagelijkse sector. In de Recreatieve sector is de marktruimte negatief.

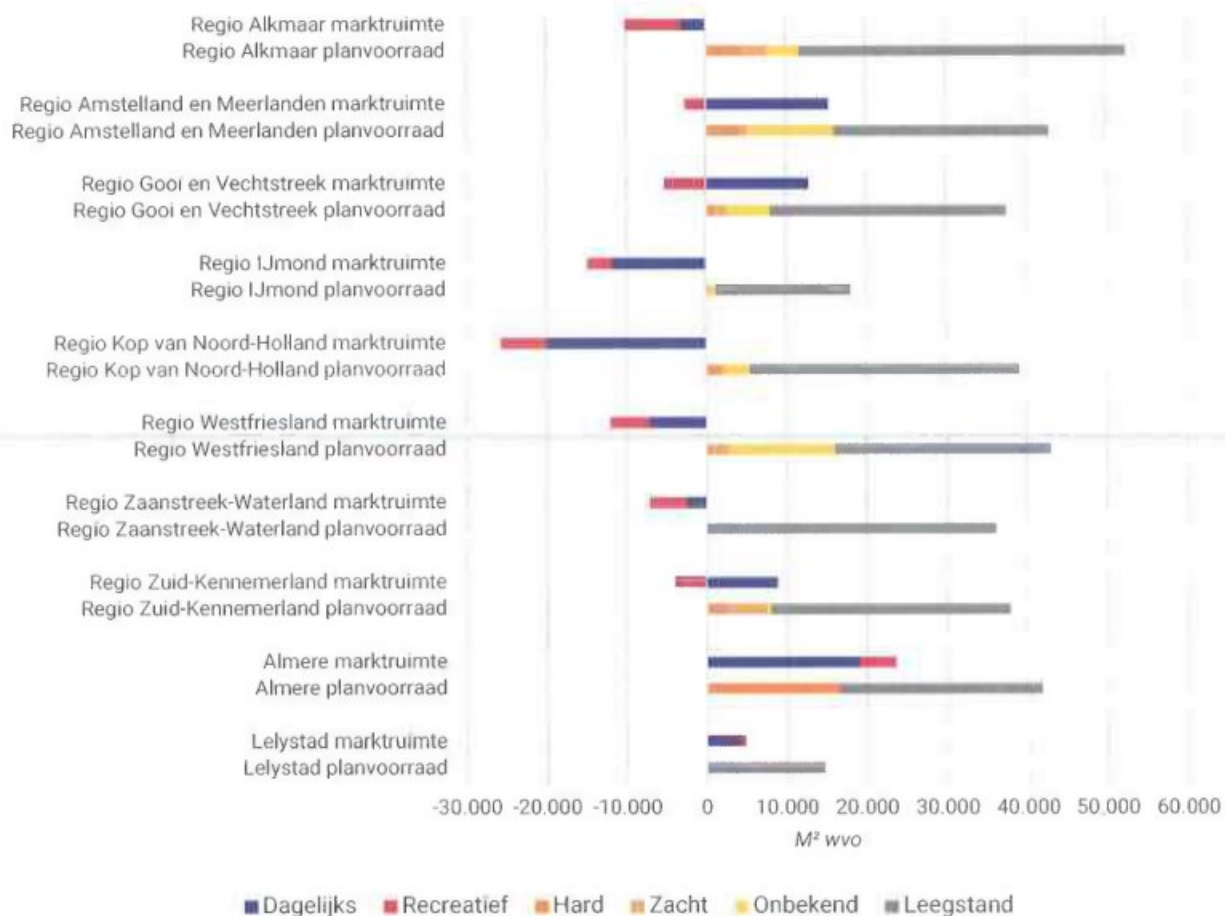
In overig Noord-Holland staat een planvoorraad van ca. 70.000 m² wvo tegenover een negatieve marktruimte voor de reguliere sector van ca. -40.000 m² wvo.

Figuur 25 - Marktruimte Doelgericht en planvoorraad GDV/PDV regio Amsterdam en overig Noord-Holland



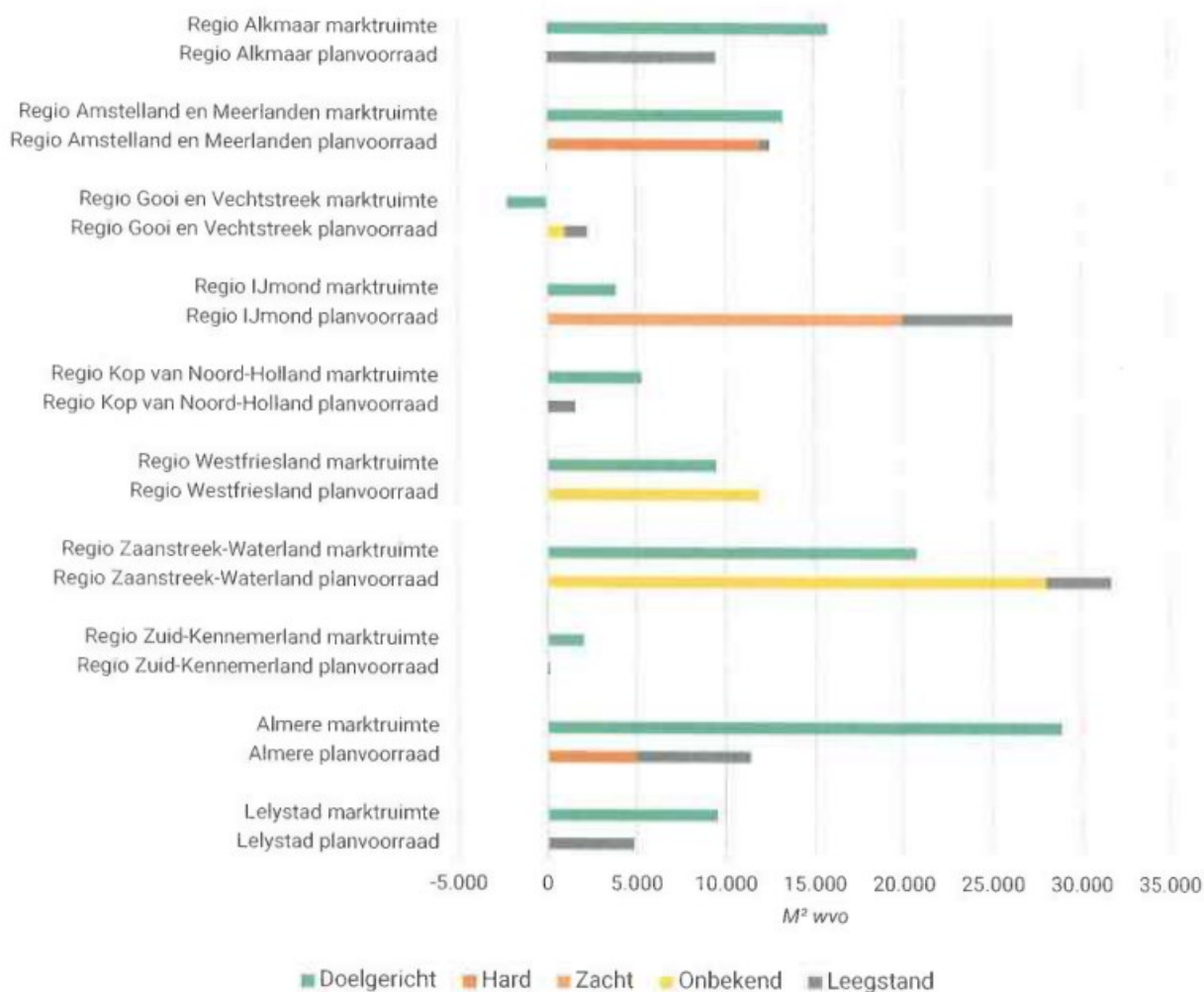
In de Doelgerichte sector is in de regio Amsterdam net iets meer planvoorraad (bijna 40.000 m² wvo) dan marktruimte (ca. 23.000 m² wvo). In overig Noord-Holland is de marktruimte voor de Doelgerichte sector juist fors hoger (ruim 100.000 m² wvo) dan de planvoorraad (ca. 70.000 m² wvo).

Figuur 26 - Marktruimte Dagelijks en Recreatief 2030 en planvoorraad reguliere detailhandel per regio (excl. Amsterdam)



Ingezoomd op de regio's zien we veel verschillen in de confrontatie van de marktruimte in de Dageijkse en Recreatieve sector met de planvoorraad in de reguliere detailhandel. Alleen in de Gooi & Vechtstreek, Almere en Lelystad is de planvoorraad kleiner dan de marktruimte. In de overige regio's is er ofwel meer planvoorraad dan er marktruimte is, ofwel er is een sterk negatieve marktruimte tegenover de aanwezige planvoorraad. Dit laatste is van toepassing op met name de Kop van Noord-Holland en Westfriesland.

Figuur 27 - Marktruimte Doelgericht 2030 en planvoorraad GDV/PDV per regio (excl. Amsterdam)



In de Doelgerichte sector zien we voor de confrontatie met de planvoorraad GDV/PDV een ander beeld. In vrijwel elke regio is positieve marktruimte aanwezig voor de Doelgerichte sector, met uitzondering van de Gooi en Vechtstreek. Daarnaast is er niet altijd veel planvoorraad voor GDV/PDV branches in de regio's aanwezig. Alleen in de Gooi en Vechtstreek, IJmond, Westfriesland en Zaanstreek-Waterland overstijgt de GDV/PDV planvoorraad de aanwezige marktruimte.

A Bijlagen

A.1 Begrippenlijst

| Begrip | Definitie |
|--|--|
| GDV | Grootschalige Detailhandels Vestigingen. Dit zijn winkels met een winkelvloeroppervlak van minimaal 1.500 m ² per bedrijfsvestiging in één branche. Niet het volume van het artikel is bepalend, maar de omvang van de winkel. Voor GDV-winkels gelden in beginsel geen branchebeperkingen, alhoewel winkels in modische en dagelijkse artikelen in gemeentelijk beleid veelal zijn uitgesloten. |
| Huidig functioneren | De omzet (in €) per m ² wvo, afgezet tegen het landelijk gemiddelde. |
| Interneteffect | De (negatieve) gevolgen van het groeiende online marktaandeel voor de behoefte aan fysieke winkels. |
| Koopkrachtbinding | De mate waarin inwoners van een bepaalde gemeente georiënteerd zijn op het winkelaanbod in hun eigen gemeente. Een koopkrachtbinding van 80% betekent bijvoorbeeld dat van elke euro die inwoners van een gemeente in winkels besteden, 80 cent terecht komt bij winkels in de eigen gemeente. |
| Koopkrachttoevloeiing | De mate waarin de winkelomzet in een bepaalde gemeente afkomstig is van inwoners van buiten die gemeente. Een koopkrachttoevloeiing van 10% betekent bijvoorbeeld dat van elke euro aan winkelomzet, 10 cent afkomstig is van inwoners buiten die gemeente. |
| Leegstand | Op basis van de definitie van Locatus. Een unit/verkooppunt/pand met een commerciële bestemming, zonder dat daar een functie is gevestigd. Een leegstaand pand kan in het verleden een winkel zijn geweest, maar ook een andere functie hebben gehad (zoals bijvoorbeeld een ambacht, horeca of dienstverlening). Ook bij eventuele invulling van het pand kunnen naast een winkel (soms) ook andere functies gevestigd worden. In de historische database van Locatus zijn alle leegstaande panden opgenomen. Echter zijn alleen de vierkante meters van de detailhandel verkooppunten bekend. Om iets te zeggen over de leegstand is een correctie doorgevoerd voor de verwachte leegstand van horeca en diensten. Inmiddels beschikt Locatus ook over de metrages van horeca en diensten. Om consistent te zijn is zowel voor 2017 als 2021 dezelfde formule gehanteerd voor het bepalen van het leegstandspercentage. $(2/3 * \text{leegstand}) / (\text{totaal aantal vierkante meter detailhandel, incl. leegstand} - (1/3 * \text{leegstand}))$. |
| Marktruimte, Uitbreidingsruimte en Volumeontwikkeling. | Marktruimte is het verschil tussen het functioneren van winkels in een bepaald gebied en het landelijke gemiddelde. Dit is toegepast voor de Dagelijkse sector. Volumeontwikkeling is het verschil tussen het huidig en toekomstig functioneren. Dit is toegepast voor de Recreatieve en Doelgerichte sector. De confrontatie tussen de berekende marktruimte en de leegstand en planvoorraad geeft wel een indicatie van de uitbreidingsruimte. Om wille van de leesbaarheid wordt volumeontwikkeling in het rapport regelmatig uitgedrukt in termen van marktruimte. |
| Online marktaandeel | De mate waarin detailhandelsbestedingen door consumenten online plaatsvinden. De (negatieve) gevolgen van deze groei voor de behoefte aan fysieke winkels noemen we interneteffect. |
| PDV | Perifere detailhandelsvestigingen. Detailhandelsvestigingen in branches die door de volumineuze aard van de verkochte artikelen moeilijk inpasbaar zijn in de reguliere winkelgebieden, bijvoorbeeld bouwmarkten en winkels in meubels en woninginrichting. Deze worden daarom ook buiten de reguliere centra toegestaan, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen. |
| Planvoorraad (hard) | Initiatieven die reeds in een bestemmingsplan zijn verankerd. Zij hebben de benodigde planologische procedures doorlopen en kunnen bij wijze van spreken vandaag gerealiseerd worden. In dit onderzoek heeft de planvoorraad geen betrekking op de verborgen en onbenutte plancapaciteit. |
| Planvoorraad (zacht) | Initiatieven die nog niet juridisch – planologisch verankerd zijn. De doorgang van deze projecten is dan ook onzeker. Wanneer zij de benodigde planologische procedures hebben doorlopen worden dit harde plannen. |

| | |
|---|---|
| Toekomstig functioneren | De omzet (in €) per m ² wvo afgezet tegen het landelijke gemiddelde bij Dagelijks. Voor Recreatief en Doelgericht afgezet tegen het huidig economisch functioneren (de vloerproductiviteit). |
| Vloerproductiviteit | De omzet (in €) in m ² wvo |
| Winkelvloeroppervlak (m² wvo) | (WVO) Het winkelvloeroppervlak betreft het winkeloppervlak wat in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. Het betreft de voor de klant toegankelijke verkoopruimte van de winkel, oftewel het totale bedrijfsvloeroppervlak minus eventueel kantoor-, personeels- en magazijnruimte, toiletten etc. Dit op basis van gegevens van Locatus. |



A.2 Indeling winkelsectoren

In dit marktruimteonderzoek is detailhandel, in overeenkomst met het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021 (KSO2021), uitgesplitst naar drie sectoren: Dagelijks, Recreatief en Doelgericht. Daarbij is gebruik gemaakt van de indeling volgens Locatus. Conform het KSO2021 en de Omzetkengetallen 2021 (Panteia en INRetail) is gekozen voor een enigszins afwijkende indeling. In onderstaande tabel is aangegeven welke (hoofd)branches tot elke sector worden gerekend. De resultaten in dit onderzoek hebben dus alleen betrekking op de genoemde (hoofd)branches in de betreffende sector. Enkele Locatus branches zijn in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Tabel 2a - Indeling winkelsectoren in dit onderzoek (Dagelijks)

Bron: Locatus

| Branchegroep (Locatus) | Hoofdbranche | Branches | | |
|------------------------|----------------|-------------------------|--------------------|------------|
| Dagelijks | Levensmiddelen | Groente/Fr | Bakker | |
| | | Chocola | Koffie/Thee | |
| | | Delicatessen | Kaas | |
| | | Minisuper | Boerderijwinkel | |
| | | Nachtwinkel | Poelier | |
| | | Dieet/Voedingsuppl | Slagerij | |
| | | Slijter | Supermarkt | |
| | | Tabak/lect. | Tabak speciaalzaak | |
| | | Toko | Vis | |
| | | Vlaaien | Zoetwaren | |
| | | Ziekenh. Wink. | Levensmid. Ov. | |
| | | Persoonlijke verzorging | Drogist | Parfumerie |
| | | | Haarproducten | CBD |
| | | | Pers. Verz. Ov. | |

Tabel 2b - Indeling winkelsectoren in dit onderzoek (Recreatief)

Bron: Locatus

| | Branchegroep (Locatus) | Hoofdbranche | Branches | | |
|-------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------|--------------|
| Recreatief | Mode & Luxe | Warenhuis | Warenhuis | | |
| | | Kleding & Mode | | Bruidskleding | Damesmode |
| | | | | D&H Mode | Herenmode |
| | | | | Kindermode | Lingerie |
| | | | | Modeaccess. | Textielsuper |
| | | | | Modewarenhuis | |
| | | | Schoenen & Lederwaren | Lederwaren | Schoenen |
| | | Juwelier & Optiek | Juwelier | Uurwerken | |
| | | | Optiek | | |
| | | Huishoudelijke & Luxe Art. | Glas/Aardewerk | Huishoud. Art. | |
| | | | Huishoud. Linnen | Cadeau Art. | |
| | | | Kookwinkel | | |
| | | Antiek & Kunst | Antiek | Kunstwinkel | |
| | Vrije Tijd | Sport & Spel | Buitensport | Hengelsport | |
| | | | Modelbouw | Ruitersport | |
| | | | Speelgoed | Sport. Spec. | |
| | | | Sportzaak | Watersport | |
| | | | Hobby | | |
| | | Media | Electronica | Foto/Film | |
| | | | Handvaardigheid | Wol/Handwerk | |
| | | | Verzamelen | Muziekinstrumenten | |
| | | | Boekhandel | Beeld/Geluid | |
| | | | Software/Games | Kantoorart. | |
| | Boek & Kantoor | Inktvullers | | | |

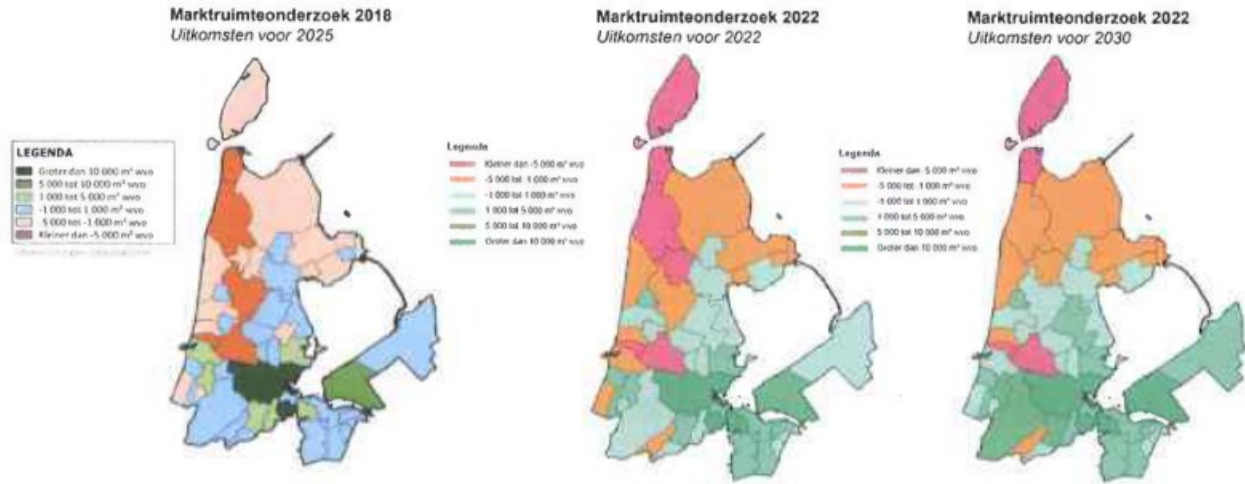
Tabel 2c - Indeling winkelsectoren in dit onderzoek (Doelgericht)

Bron: Locatus

| | Branchegroep | Hoofdbranche | Branches | |
|-------------|---------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| Doelgericht | In/Om Huis | Plant & Dier | Aquariums | Bloem/Plant |
| | | | Dibevo | Tuinartikelen |
| | | | Tuincentrum | Tuinmeubelen |
| | | Bruin & Witgoed | Radio & TV | Computers |
| | | | Huishoud. Ond. | Telecom |
| | | | Witgoed | Electro |
| | | Auto & Fiets | Automaterialen | Fietsen |
| | | | Scooters/brommers | |
| | | Doe-Het-Zelf | Bouwmarkt | Bouwmateriaal |
| | | | Deur/Kozijn | Breedpakket |
| | | | Ijzerw. & Gereed. | Verf/Behang |
| | | Wonen | | Babywoonwinkel |
| | Keukens | | | Meubelen |
| | Woonwarenh. | | | Keukens/badk. |
| | Badkamers | | | Verlichting |
| | Parket/Lamin. | | | Tegels |
| | Woningin. | | | Woningtext. |
| | Woondecorat. | | | Zonwering |
| | | | | |
| | Detailhandel Overig | Detailhandel Overig | Diversen | Kleding |
| | | | Boeken | Partijgoed |
| | | | Legerdump | Feestartikel |
| | | | Paramedisch | Hoortoestel |
| | | | New Age | Smartshop/Growshop |
| | | | Erotica | Souvenirs |
| | | | Odd Shops | Haarden/Kachels |
| | | | Natuursteen | Non-Food Ov |

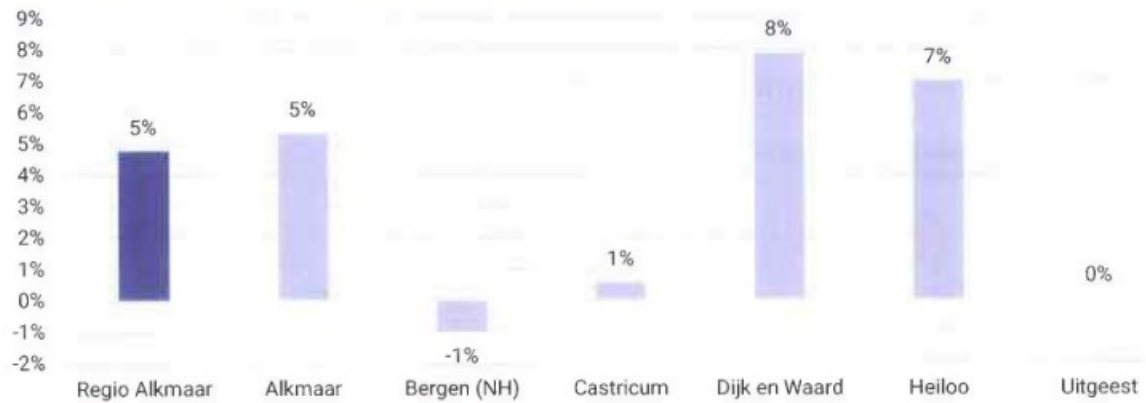
A.3 Marktruimtevergelijking Dagelijks 2018-2022-2030

In deze bijlage zijn de uitkomsten van de marktruimteberekeningen voor de Dagelijkse sector voor 2025 (uit het vorige marktruimteonderzoek 2018), 2022 en 2030 (uit voorliggend marktruimteonderzoek) weergegeven. Omdat de berekening voor de Recreatieve en Doelgerichte sector op een andere wijze is verricht is voor deze sectoren de vergelijking niet gemaakt. Dit zou namelijk tot onnodige verwarring kunnen leiden.

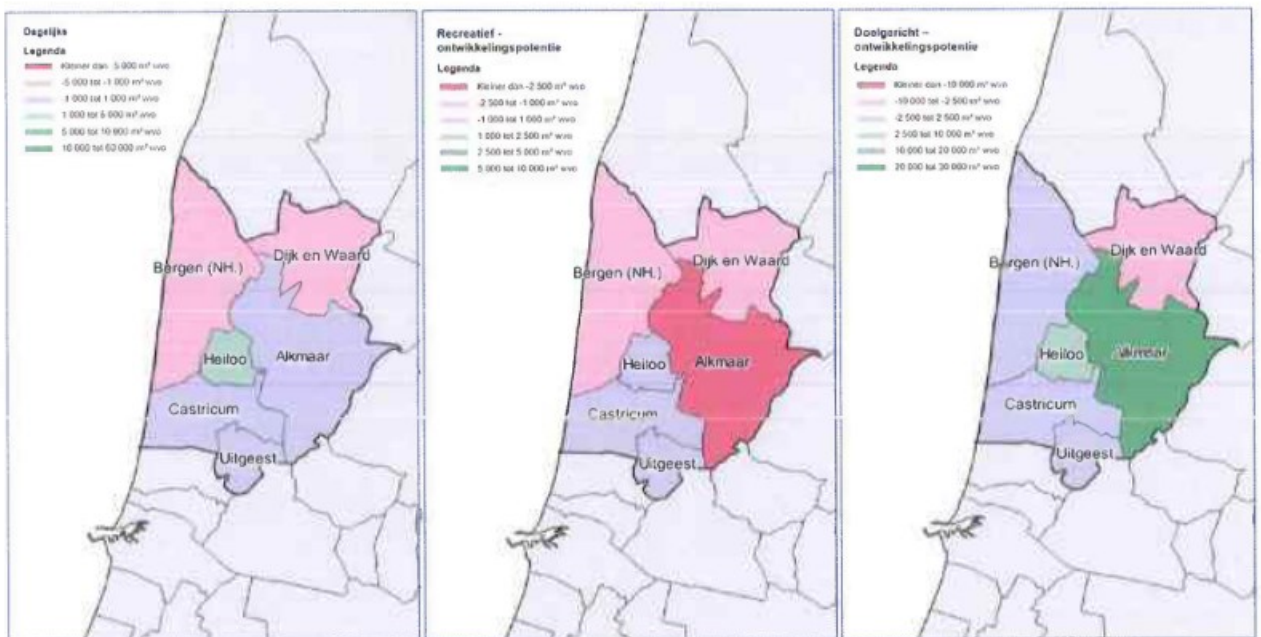


A.4 FACTSHEET REGIO ALKMAAR

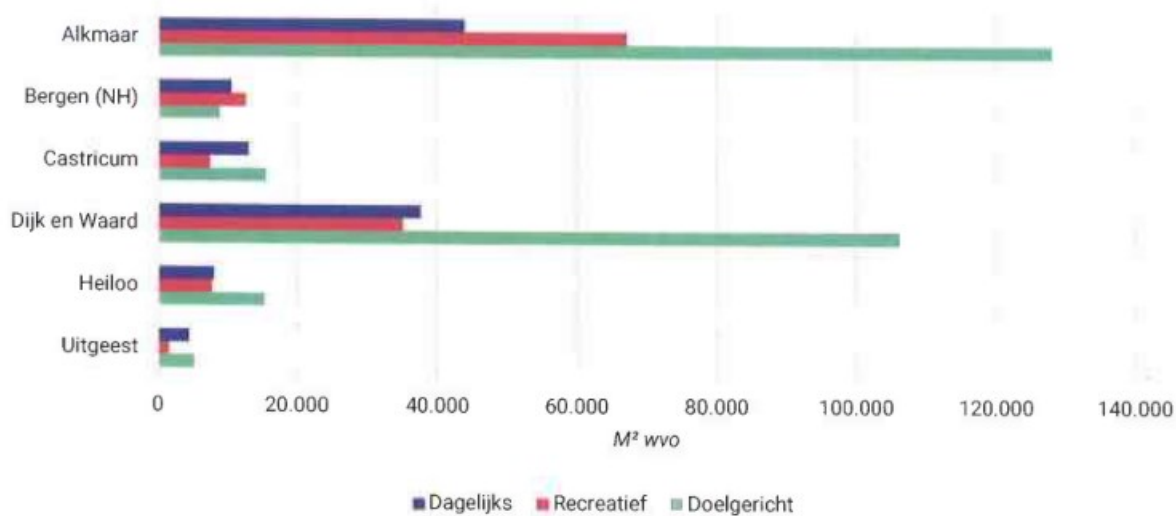
VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI 2022-2030



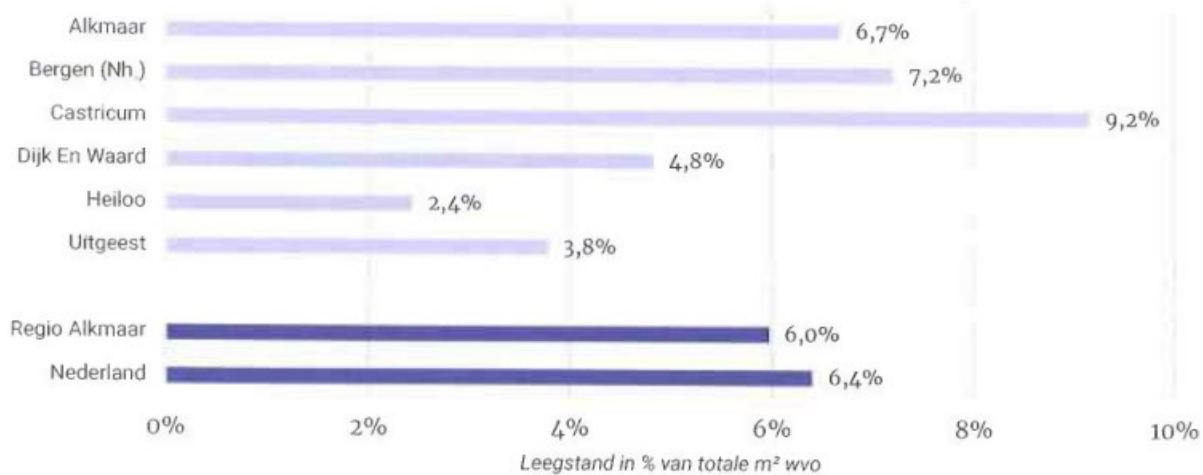
INDICATIEVE MARKTRUIMTE 2030 PER SECTOR PER GEMEENTE



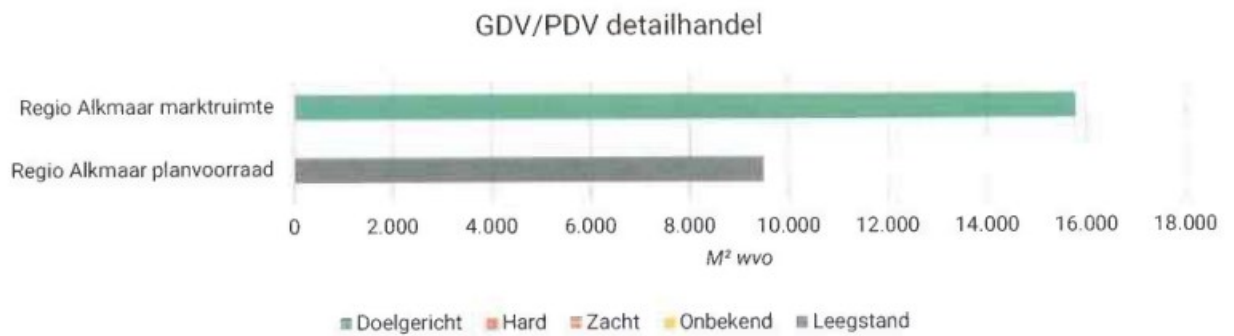
GEVESTIGD WINKELAANBOD PER GEMEENTE IN M² WVO



AANWEZIGE LEEGSTAND PER GEMEENTE

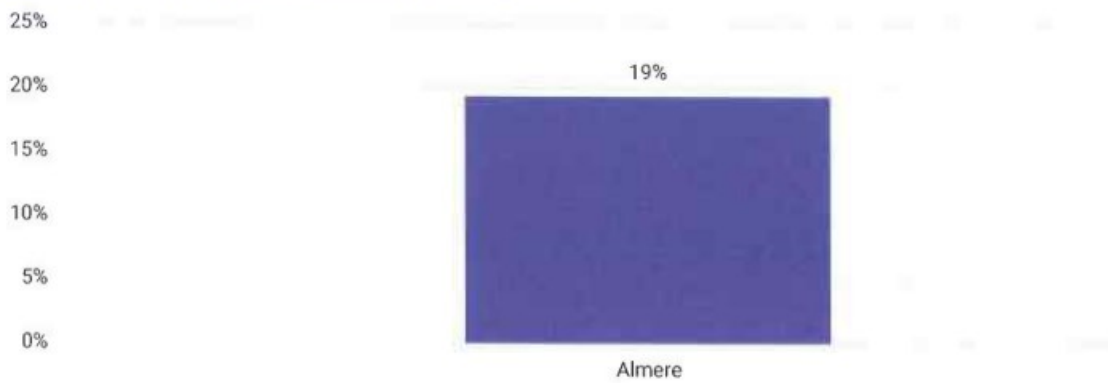


CONFRONTATIE MARKTRUIMTE, PLANVOORRAAD EN LEEGSTAND

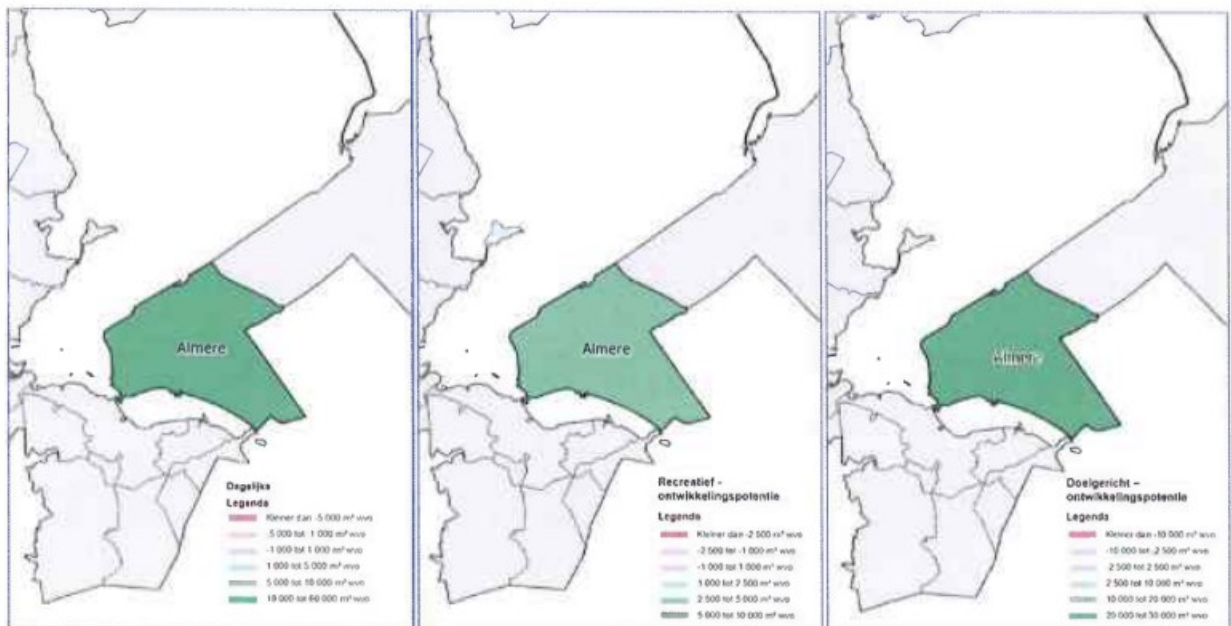


A.5 FACTSHEET ALMERE

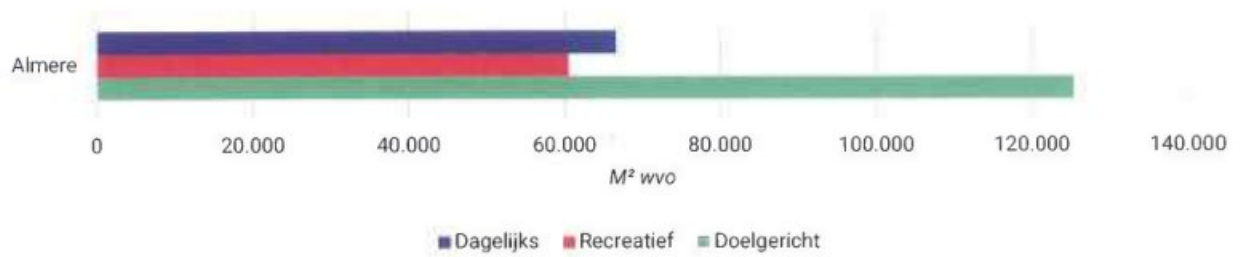
VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI 2022-2030



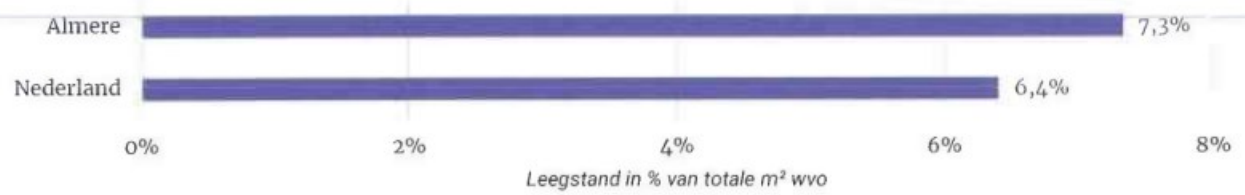
INDICATIEVE MARKTRUIMTE 2030 PER SECTOR



GEVESTIGD WINKELAANBOD IN M² WVO

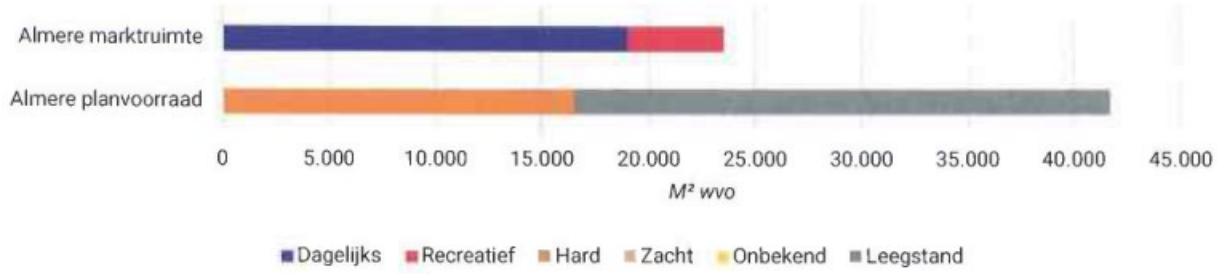


AANWEZIGE LEEGSTAND



CONFRONTATIE MARKTRUIMTE, PLANVOORRAAD EN LEEGSTAND

Reguliere detailhandel

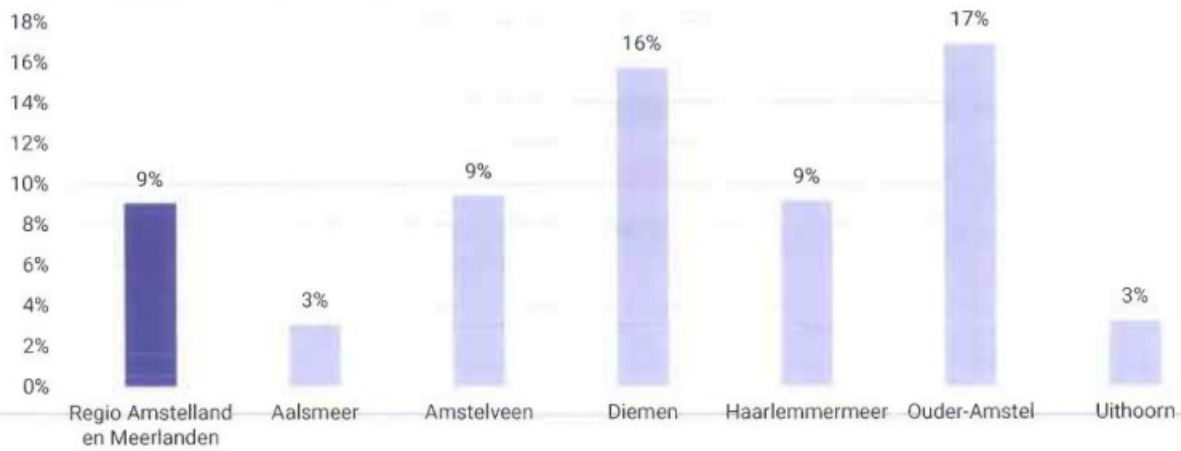


GDV/PDV detailhandel

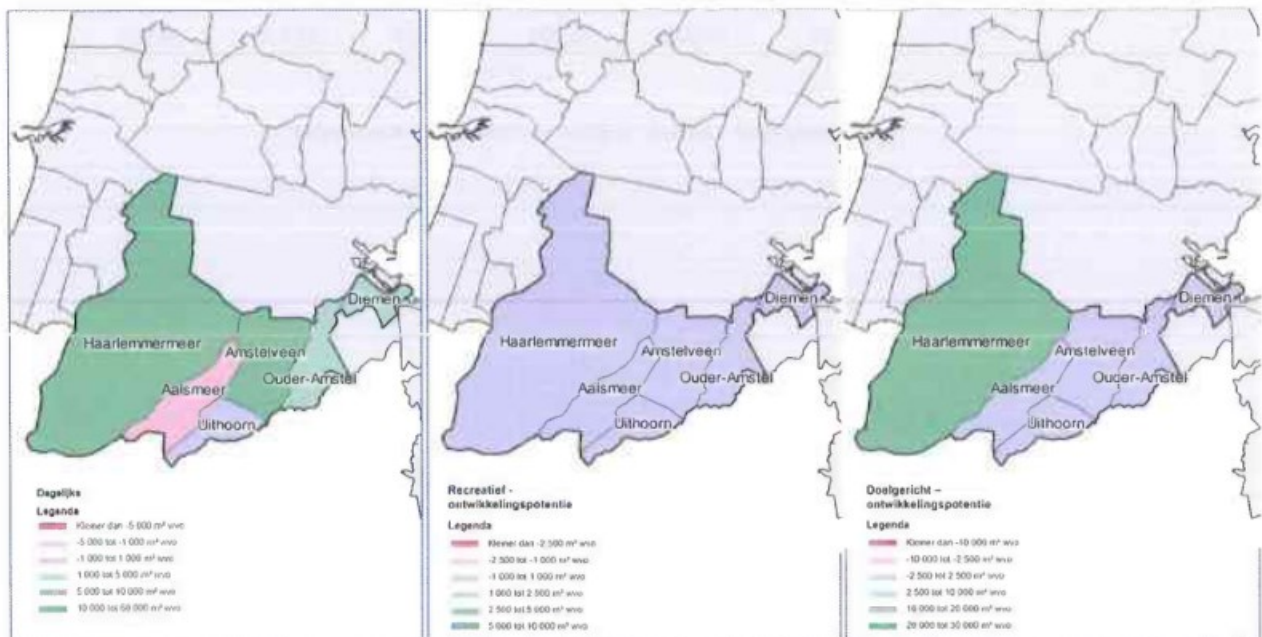


A.6 FACTSHEET REGIO AMSTELLAND EN MEERLANDEN

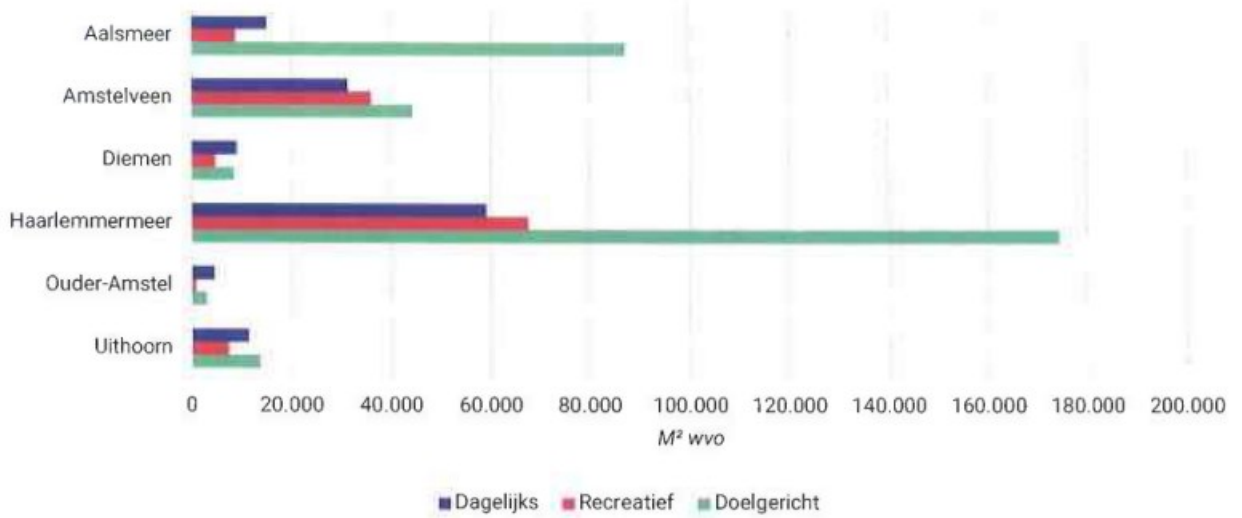
VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI 2022-2030



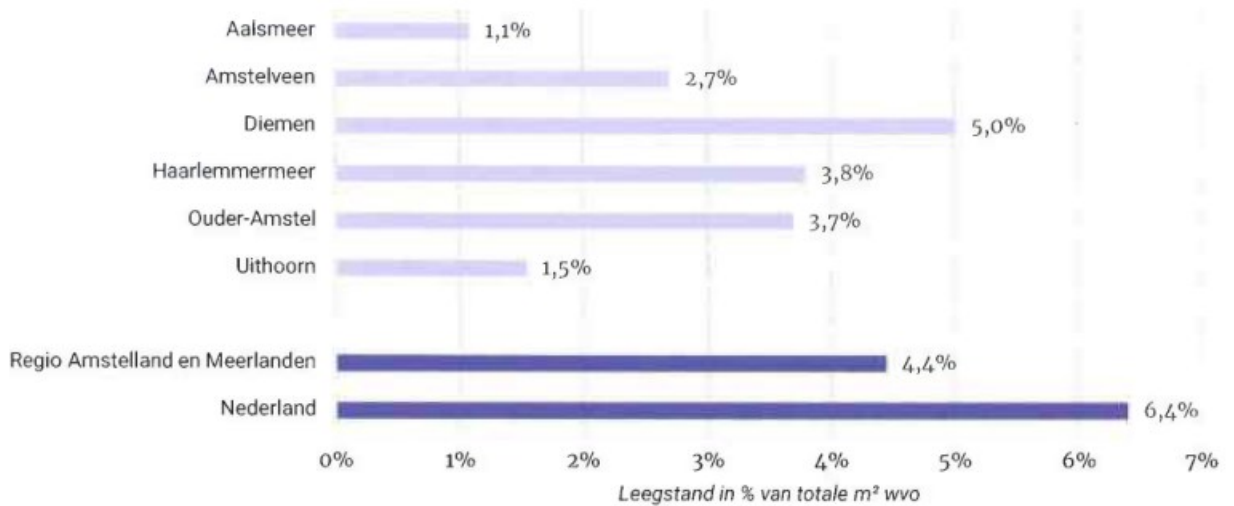
INDICATIEVE MARKTRUIMTE 2030 PER SECTOR PER GEMEENTE



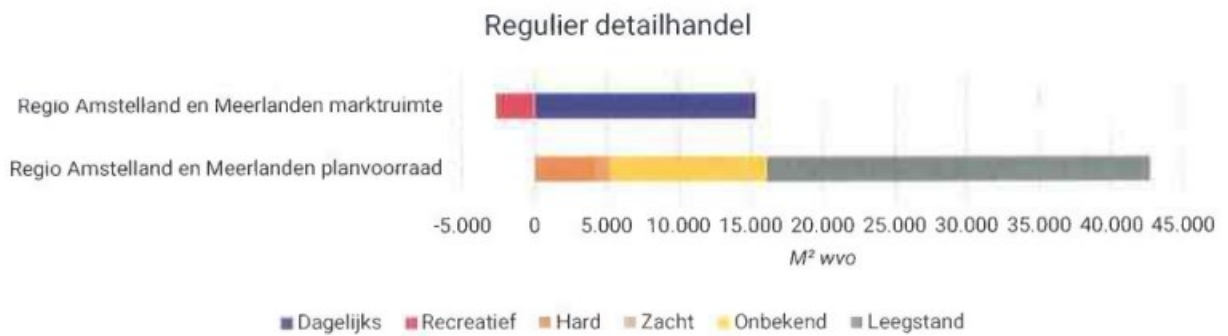
GEVESTIGD WINKELAANBOD PER GEMEENTE IN M² WVO



AANWEZIGE LEEGSTAND PER GEMEENTE



CONFRONTATIE MARKTRUIMTE, PLANVOORRAAD EN LEEGSTAND

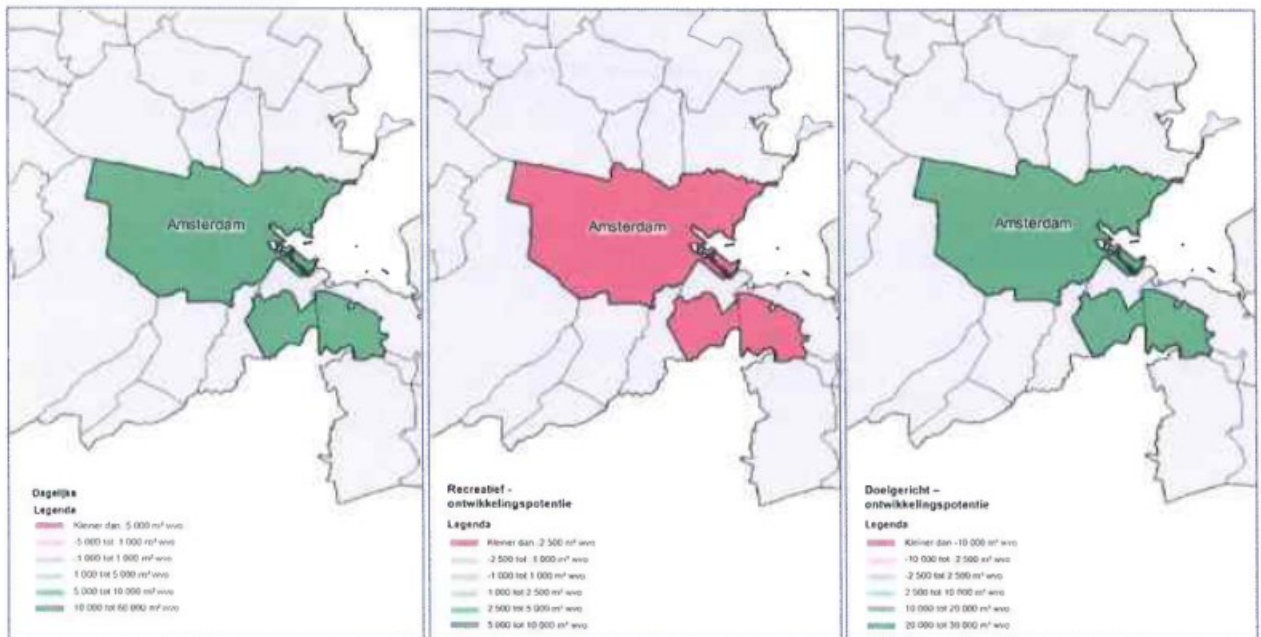


A.7 FACTSHEET REGIO AMSTERDAM

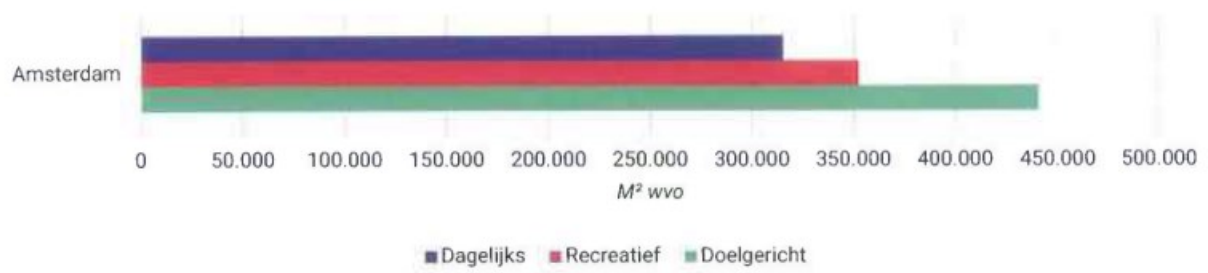
VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI 2022-2030



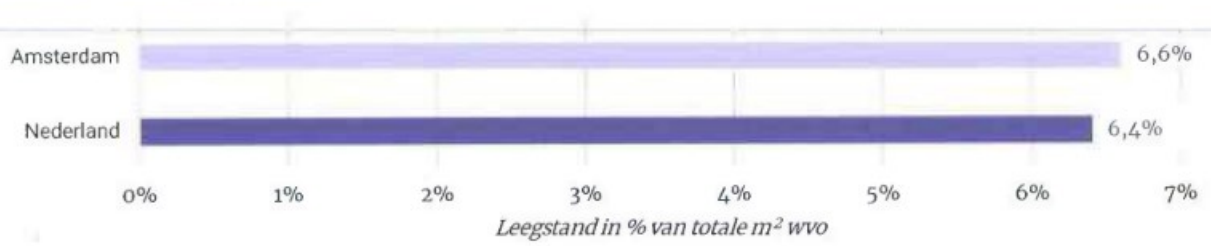
INDICATIEVE MARKTRUIMTE 2030 PER SECTOR



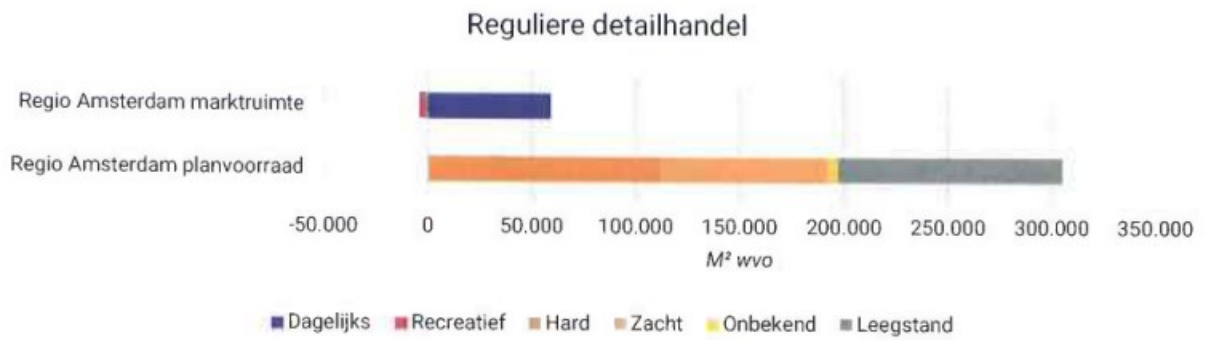
GEVESTIGD WINKELAANBOD



AANWEZIGE LEEGSTAND

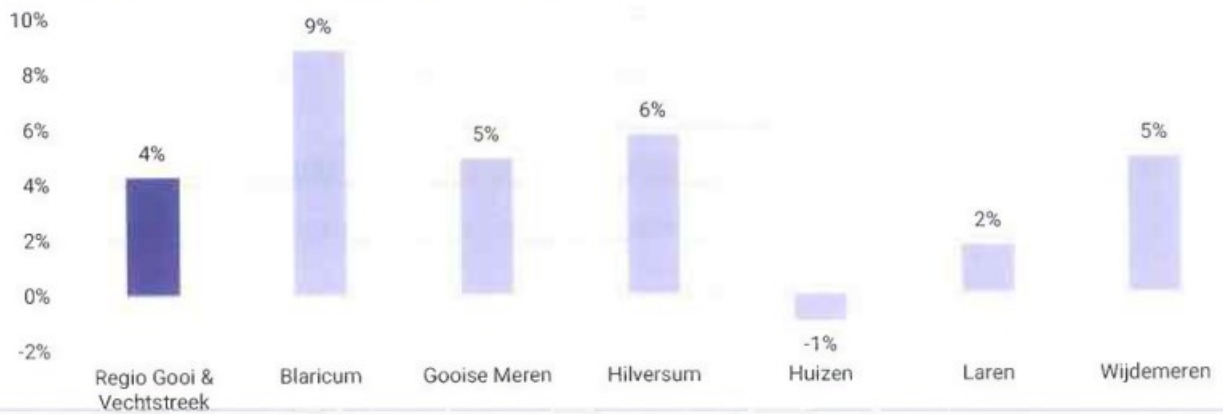


CONFRONTATIE MARKTRUIMTE, PLANVOORRAAD EN LEEGSTAND

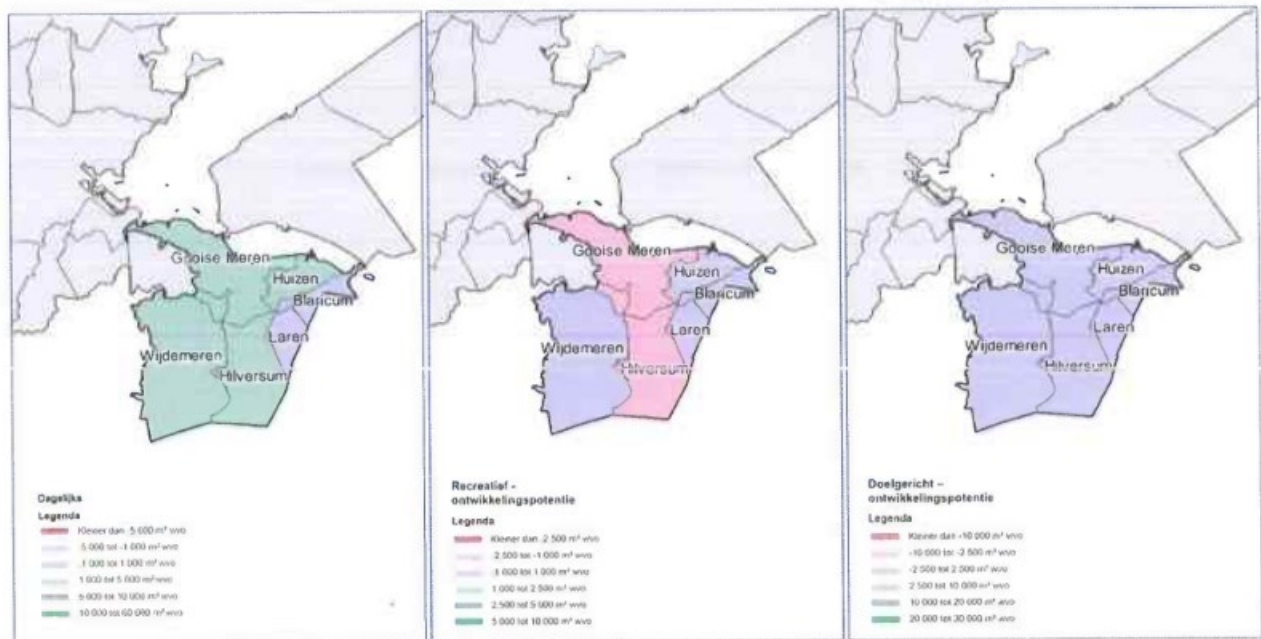


A.8 FACTSHEET REGIO GOOI EN VECHTSTREEK

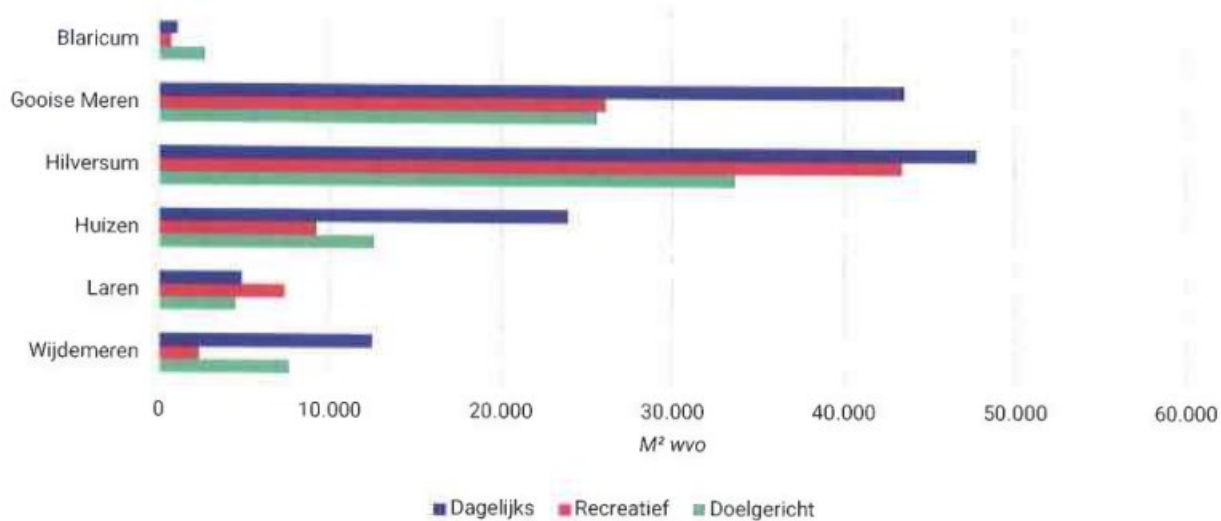
VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI 2022-2030



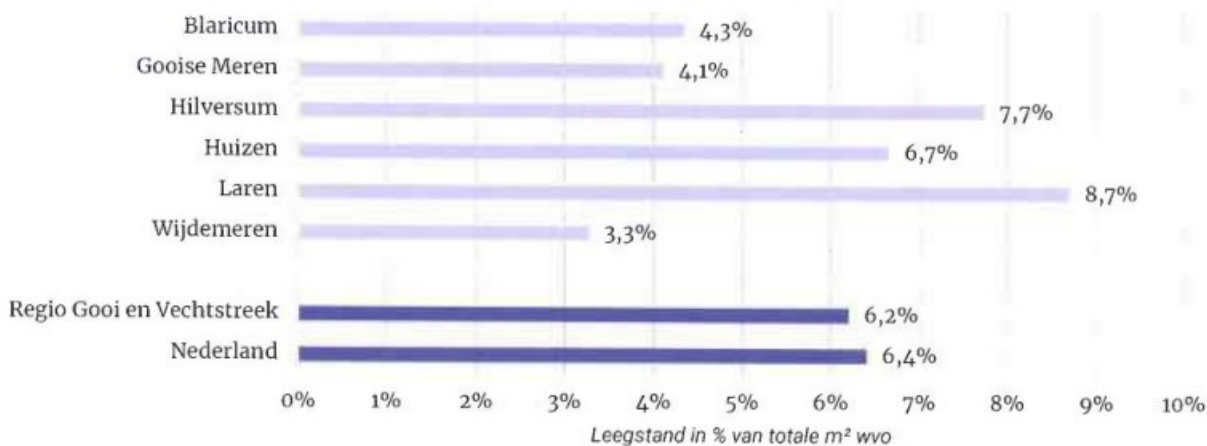
INDICATIEVE MARKTRUIMTE 2030 PER SECTOR PER GEMEENTE



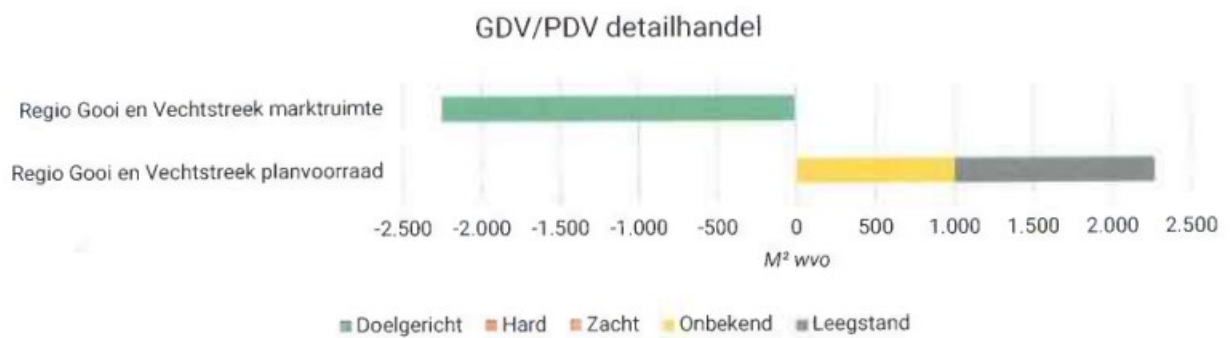
GEVESTIGD WINKELAANBOD PER GEMEENTE



AANWEZIGE LEEGSTAND PER GEMEENTE

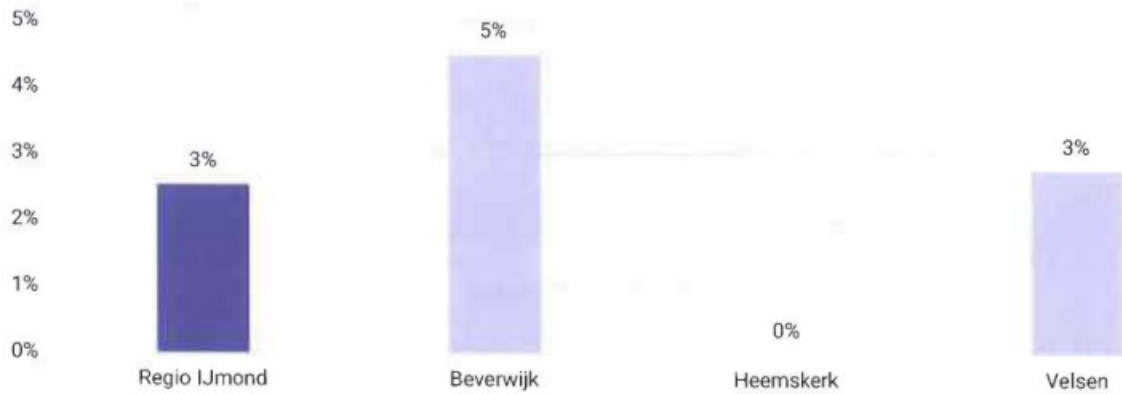


CONFRONTATIE MARKTRUIMTE, PLANVOORRAAD EN LEEGSTAND

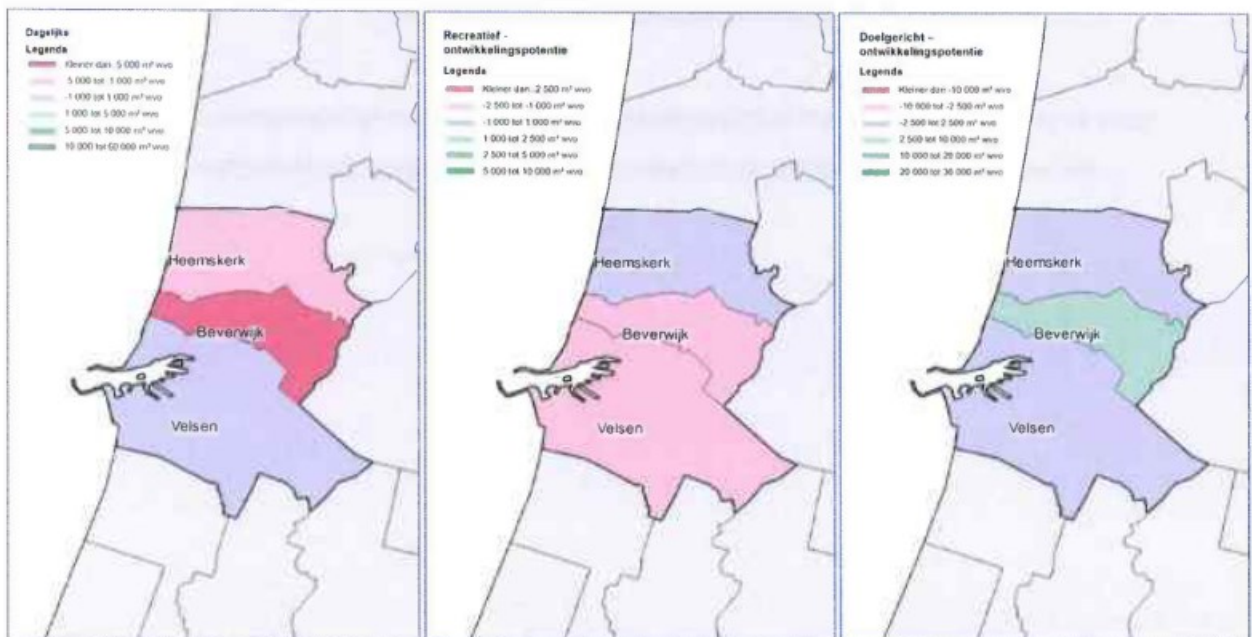


A.9 FACTSHEET REGIO IJMOND

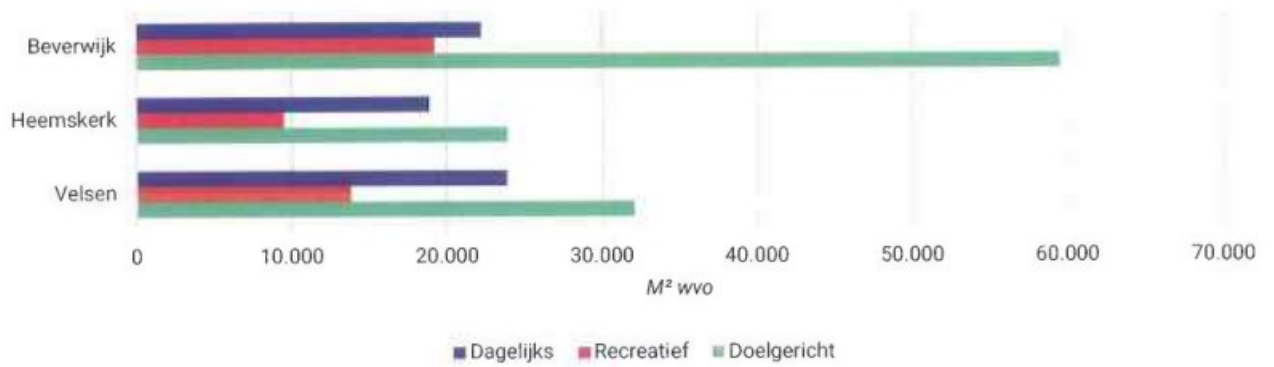
VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI 2022-2030



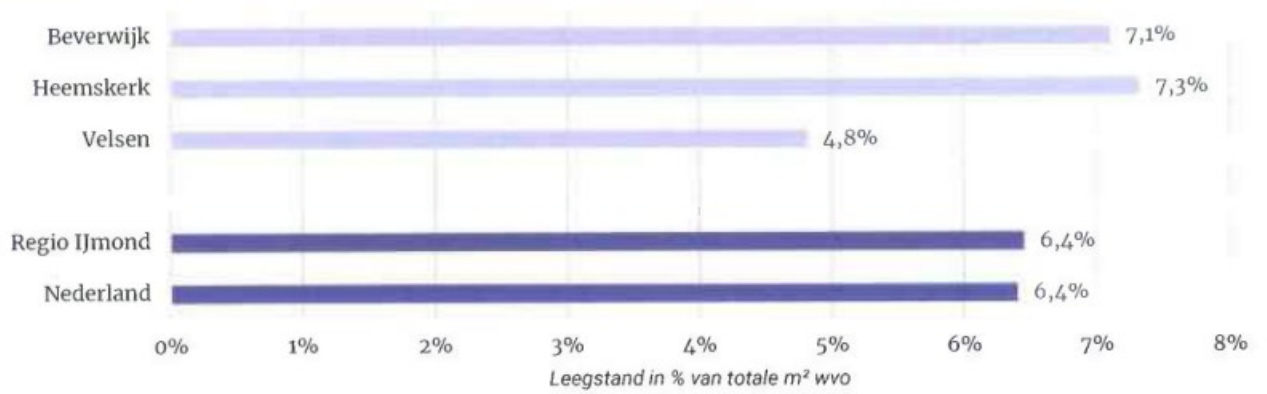
INDICATIEVE MARKTRUIMTE 2030 PER SECTOR PER GEMEENTE



GEVESTIGD WINKELAANBOD PER GEMEENTE



AANWEZIGE LEEGSTAND PER GEMEENTE

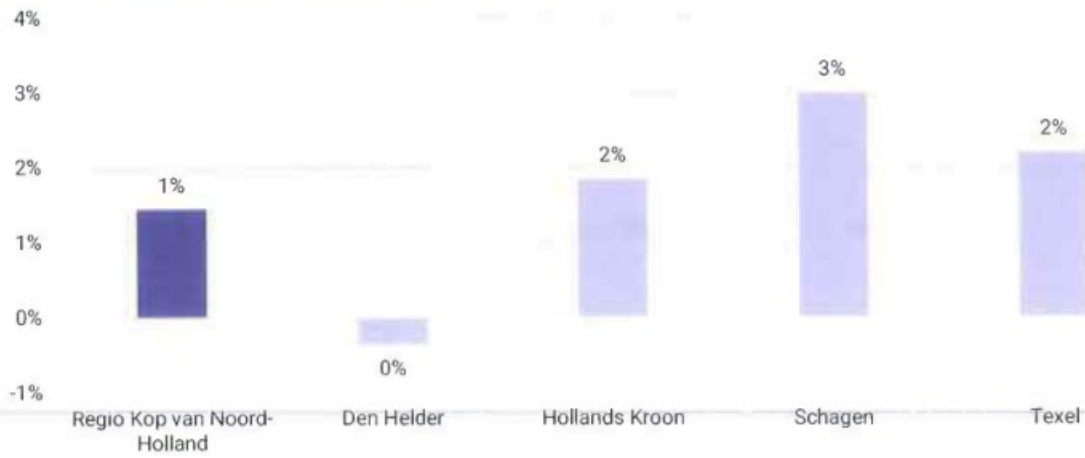


CONFRONTATIE MARKTRUIMTE, PLANVOORRAAD EN LEEGSTAND

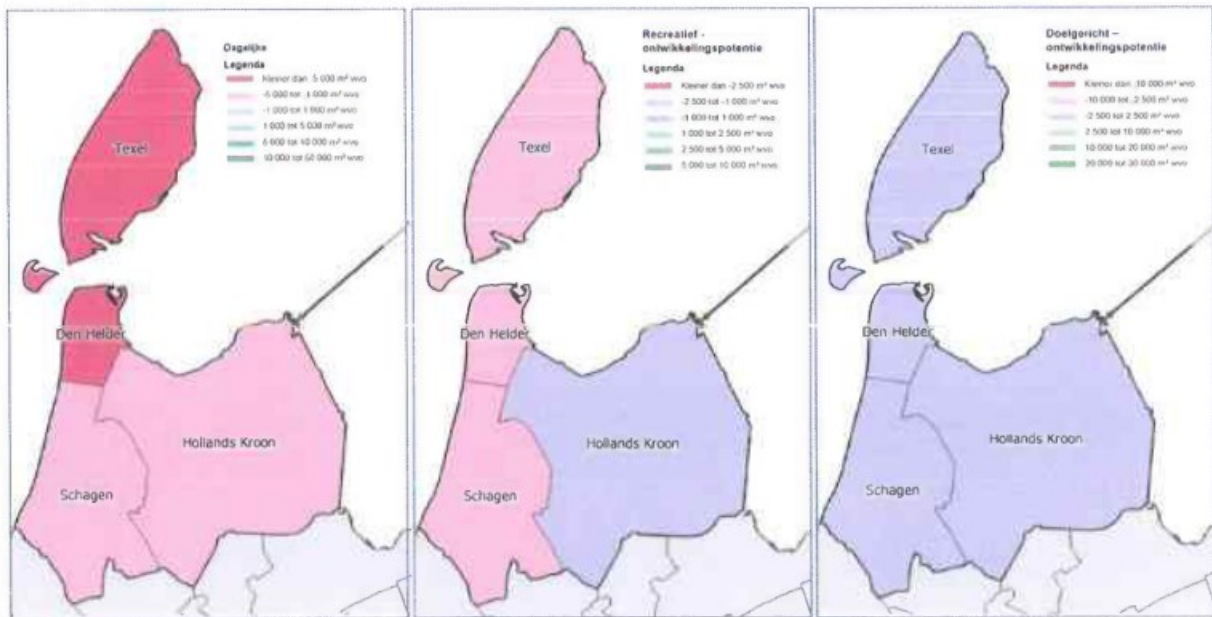


A.10 FACTSHEET REGIO KOP VAN NOORD-HOLLAND

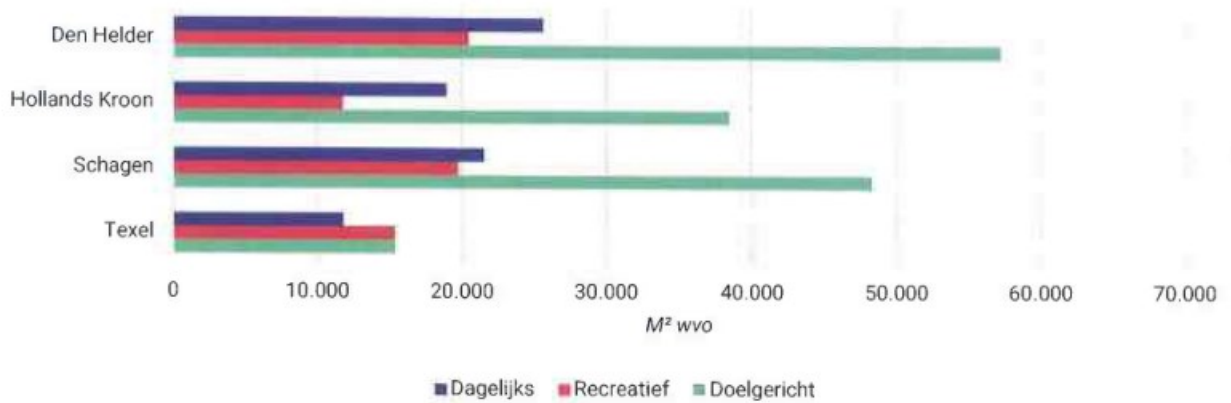
VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI 2022-2030



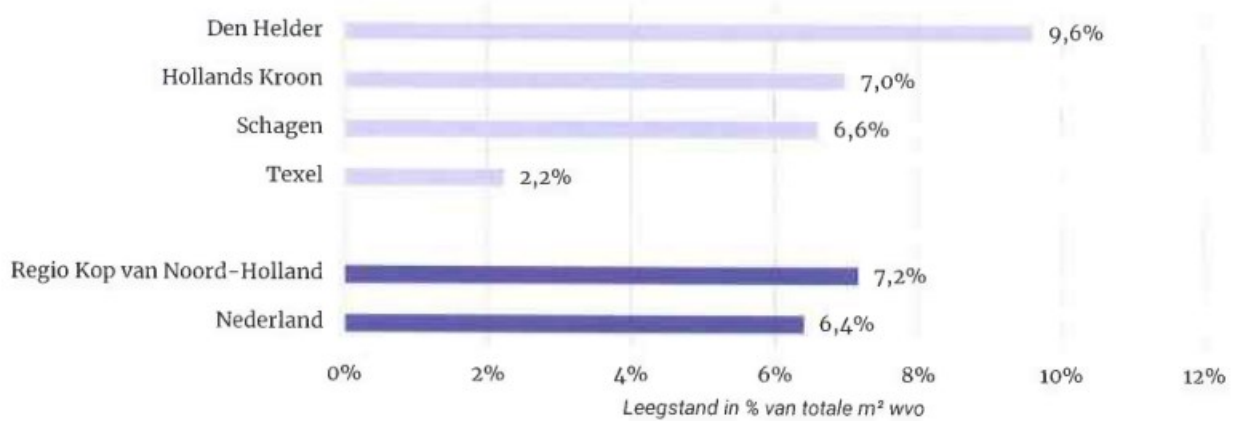
INDICATIEVE MARKTRUIMTE 2030 PER SECTOR PER GEMEENTE



GEVESTIGD WINKELAANBOD PER GEMEENTE



AANWEZIGE LEEGSTAND PER GEMEENTE



CONFRONTATIE MARKTRUIMTE, PLANVOORRAAD EN LEEGSTAND

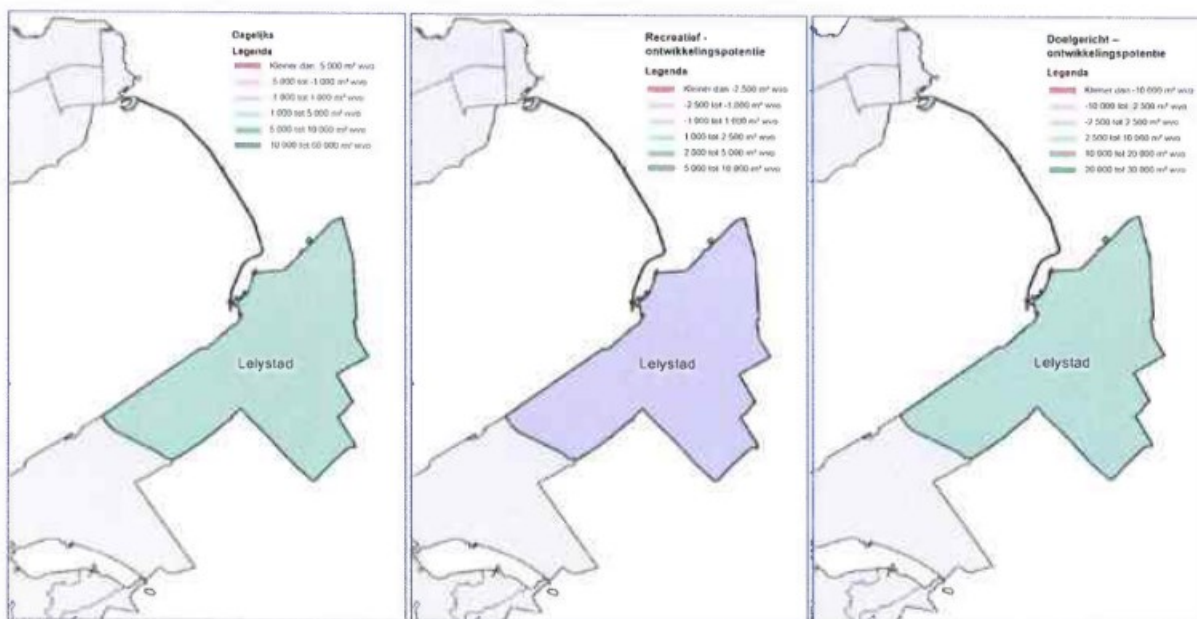


A.11 FACTSHEET LELYSTAD

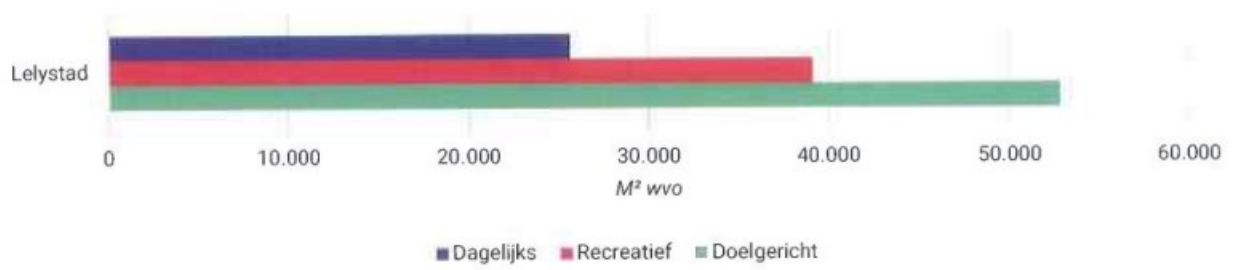
VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI 2022-2030



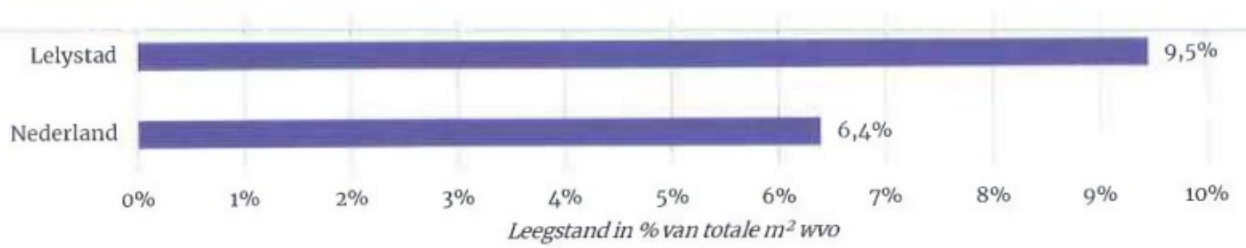
INDICATIEVE MARKTRUIMTE 2030 PER SECTOR



GEVESTIGD WINKELAANBOD



AANWEZIGE LEEGSTAND

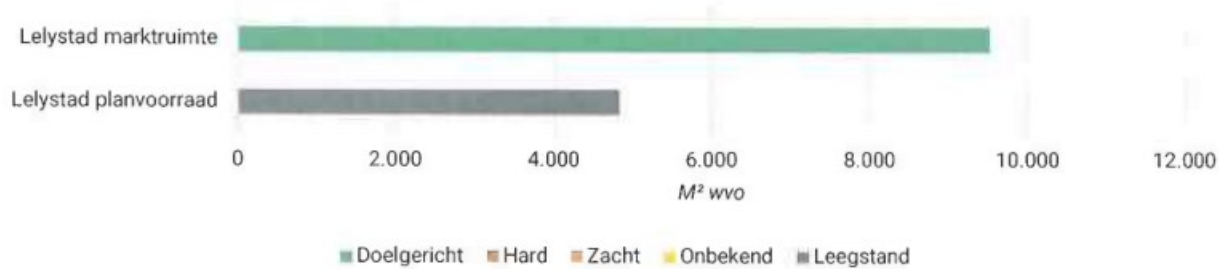


CONFRONTATIE MARKTRUIMTE, PLANVOORRAAD EN LEEGSTAND

Reguliere detailhandel

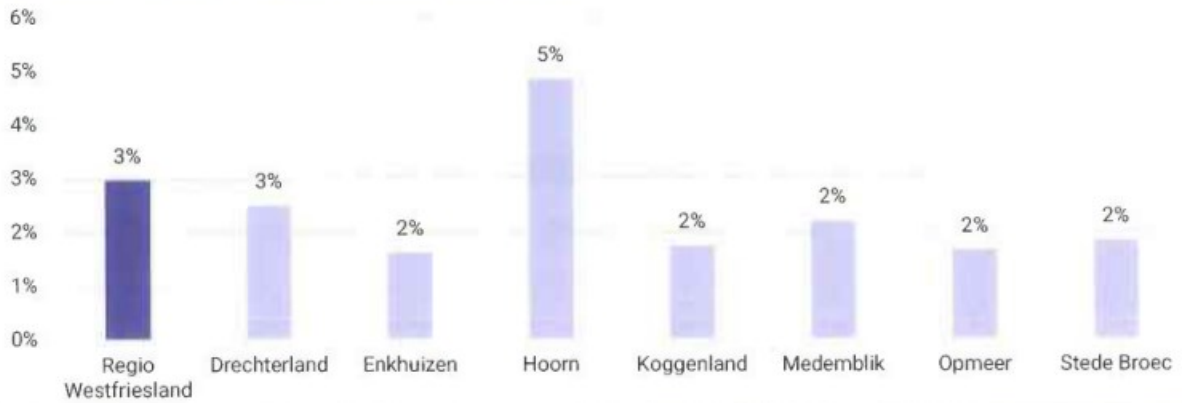


GDV/PDV detailhandel

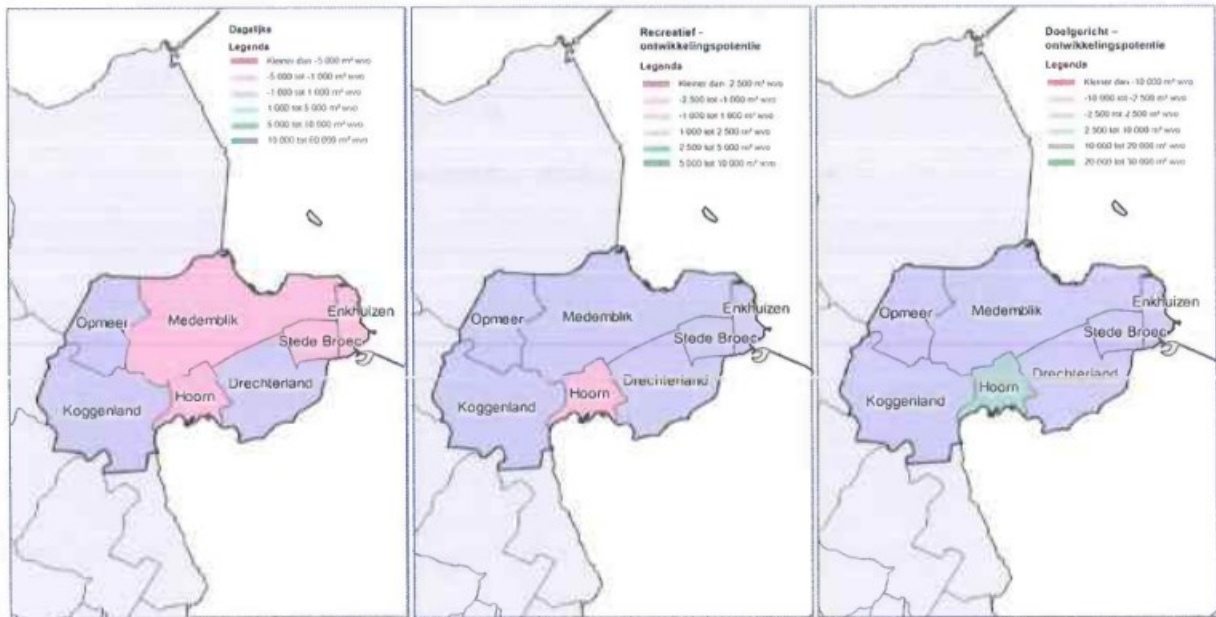


A.12 FACTSHEET REGIO WESTFRIESLAND

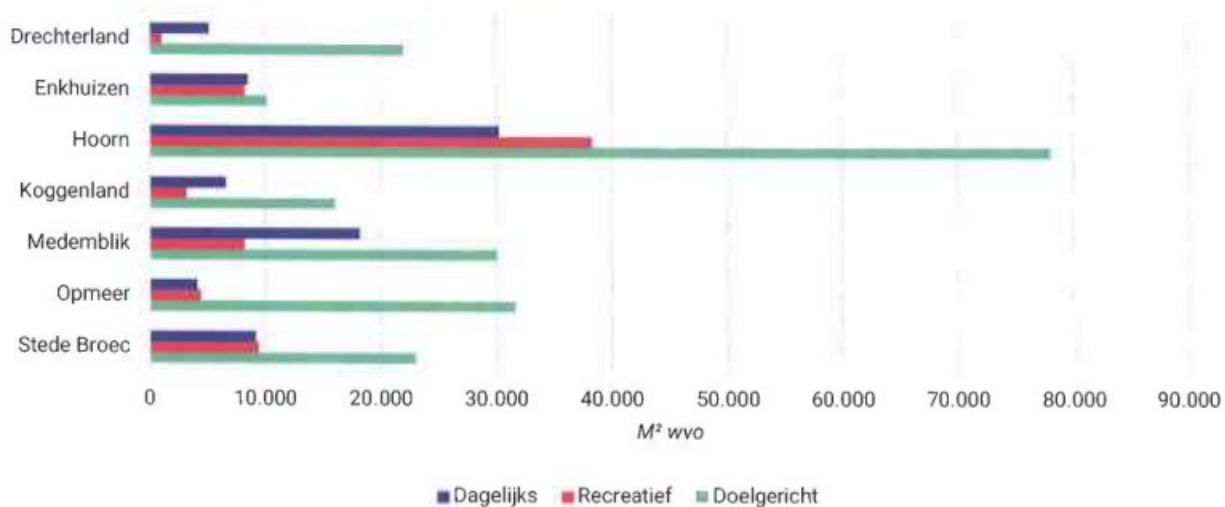
VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI 2022-2030



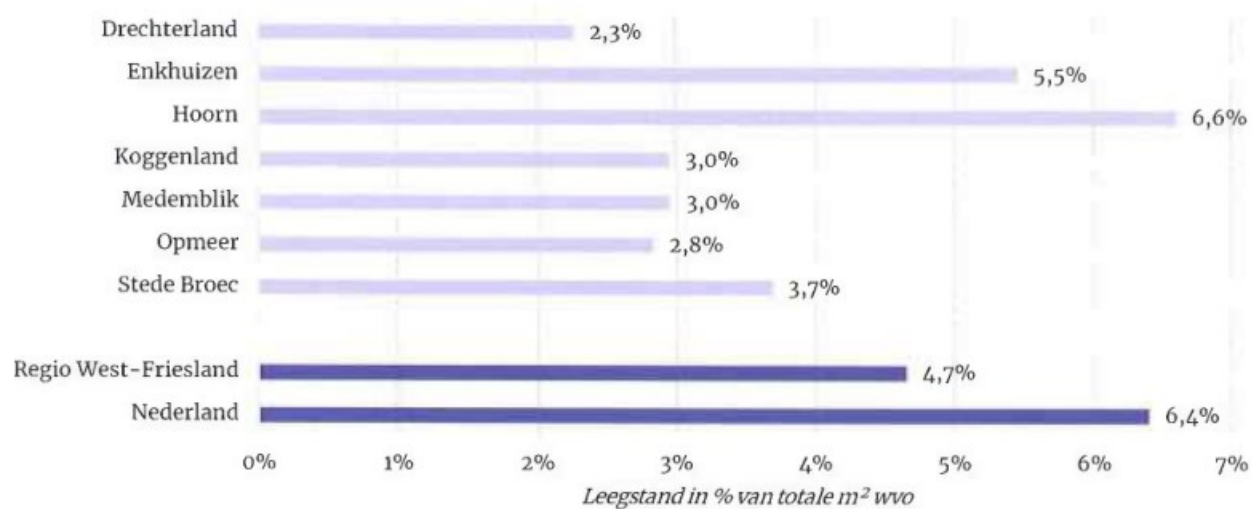
INDICATIEVE MARKTRUIMTE 2030 PER SECTOR PER GEMEENTE



GEVESTIGD WINKELAANBOD PER GEMEENTE

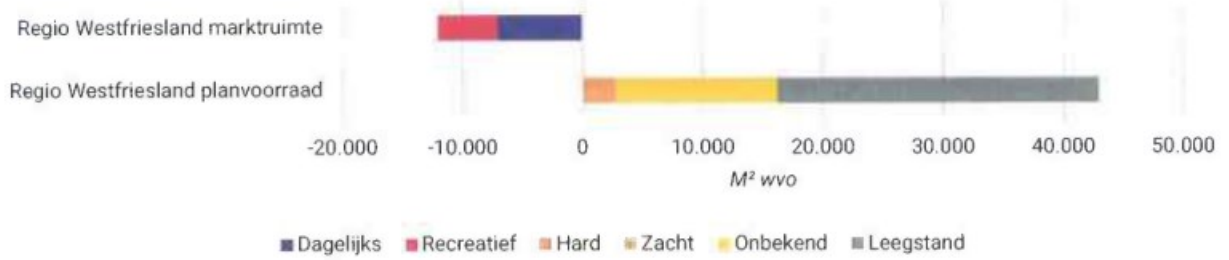


AANWEZIGE LEEGSTAND PER GEMEENTE



CONFRONTATIE MARKTRUIMTE, PLANVOORRAAD EN LEEGSTAND

Reguliere detailhandel

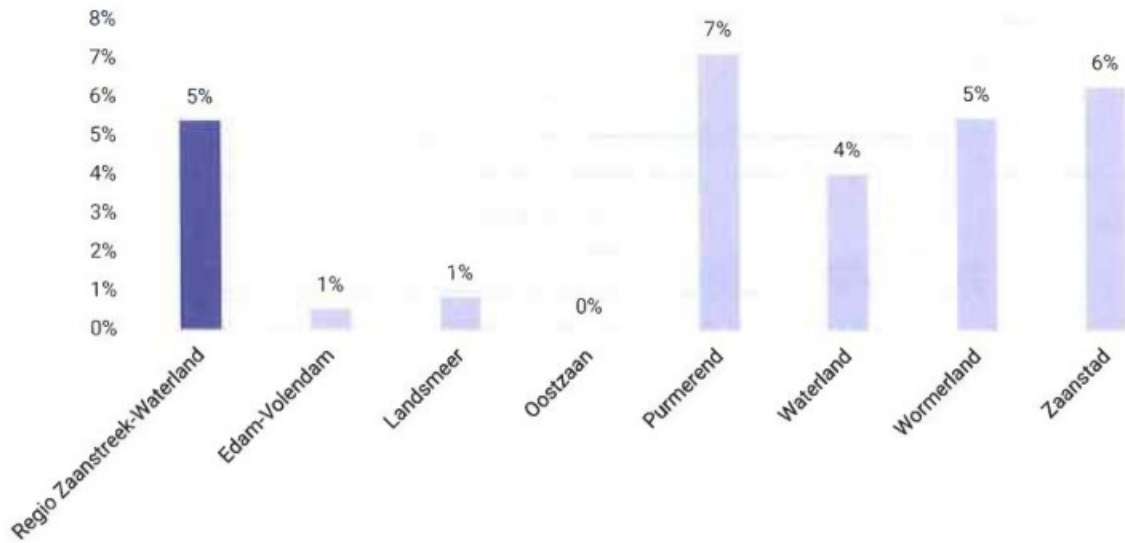


GDV/PDV detailhandel

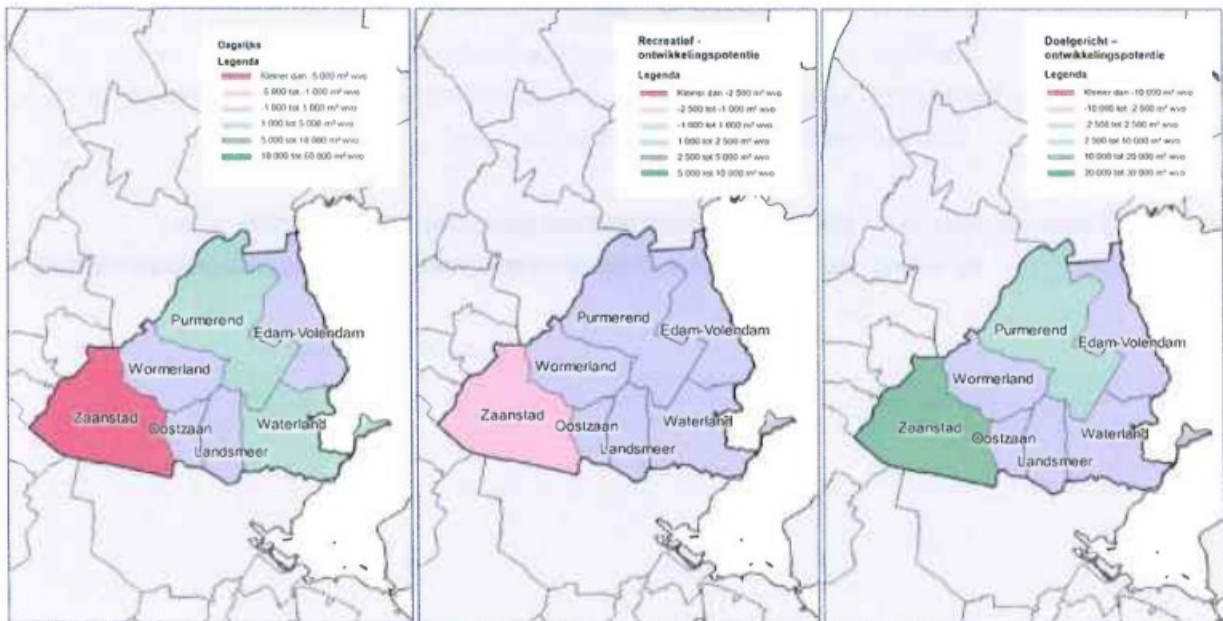


A.13 FACTSHEET REGIO ZAANSTREEK-WATERLAND

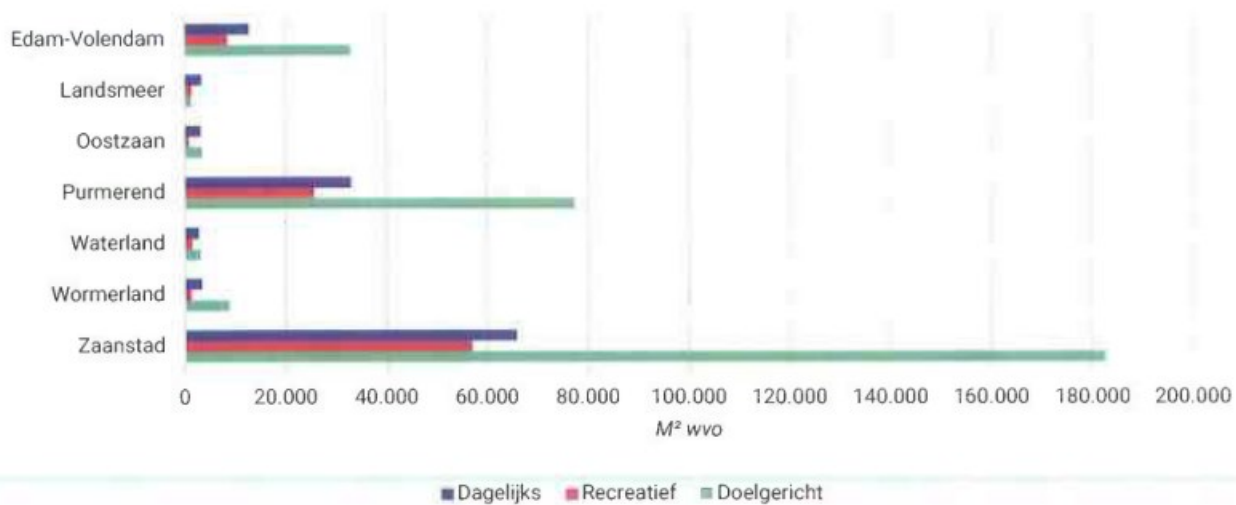
VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI 2022-2030



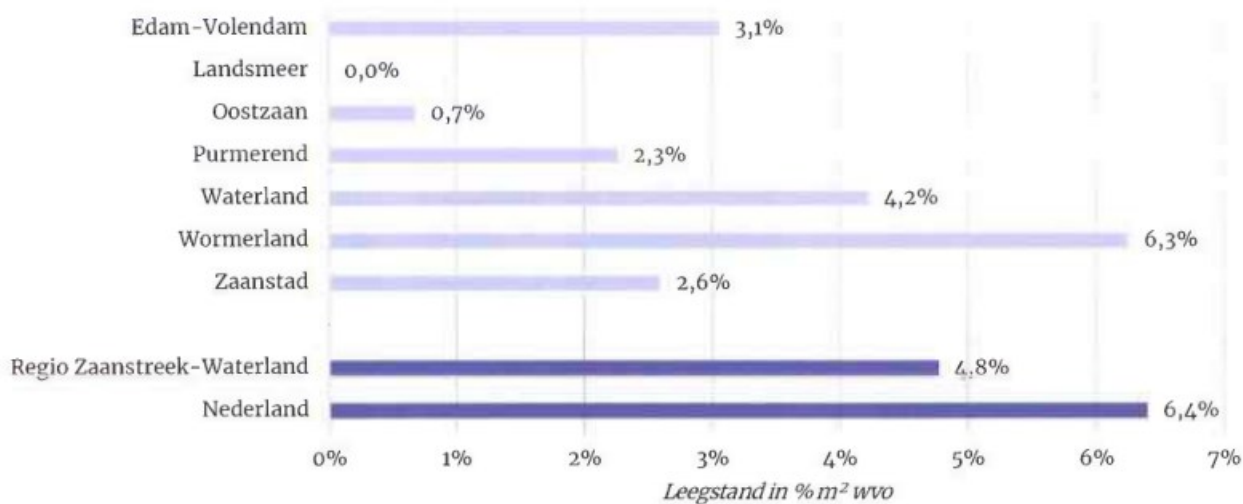
INDICATIEVE MARKTRUIMTE 2030 PER SECTOR PER GEMEENTE



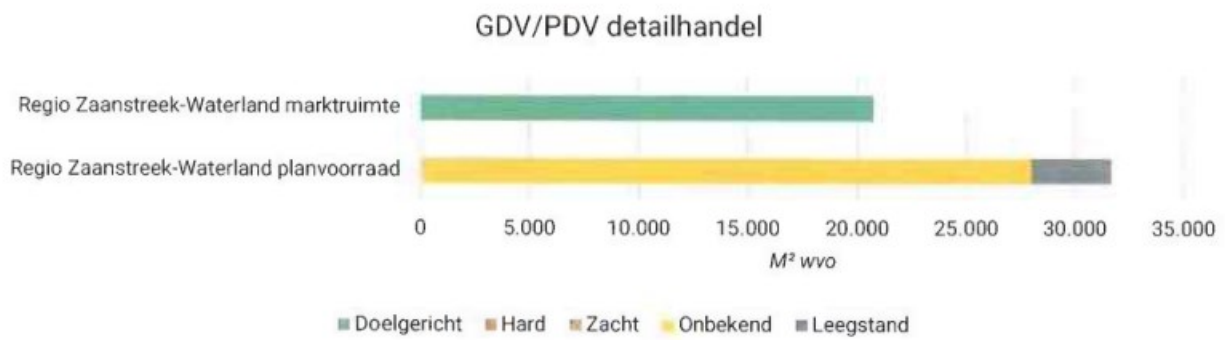
GEVESTIGD WINKELAANBOD PER GEMEENTE



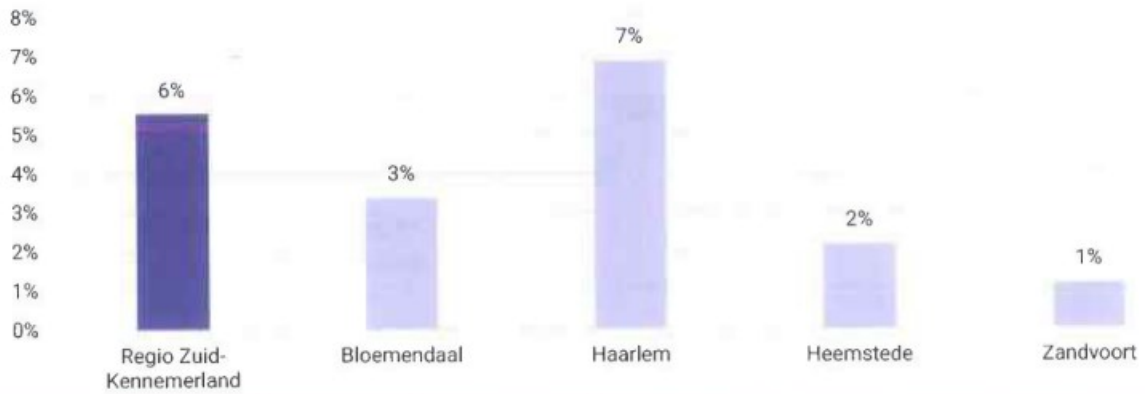
AANWEZIGE LEEGSTAND PER GEMEENTE



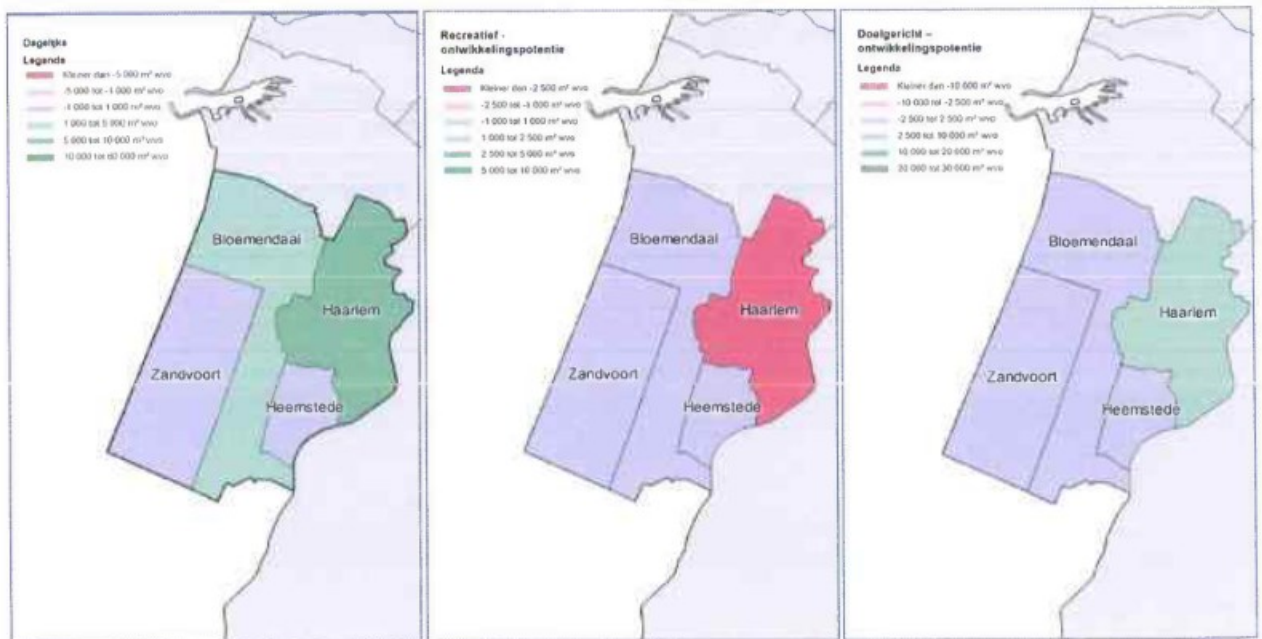
CONFRONTATIE MARKTRUIMTE, PLANVOORRAAD EN LEEGSTAND



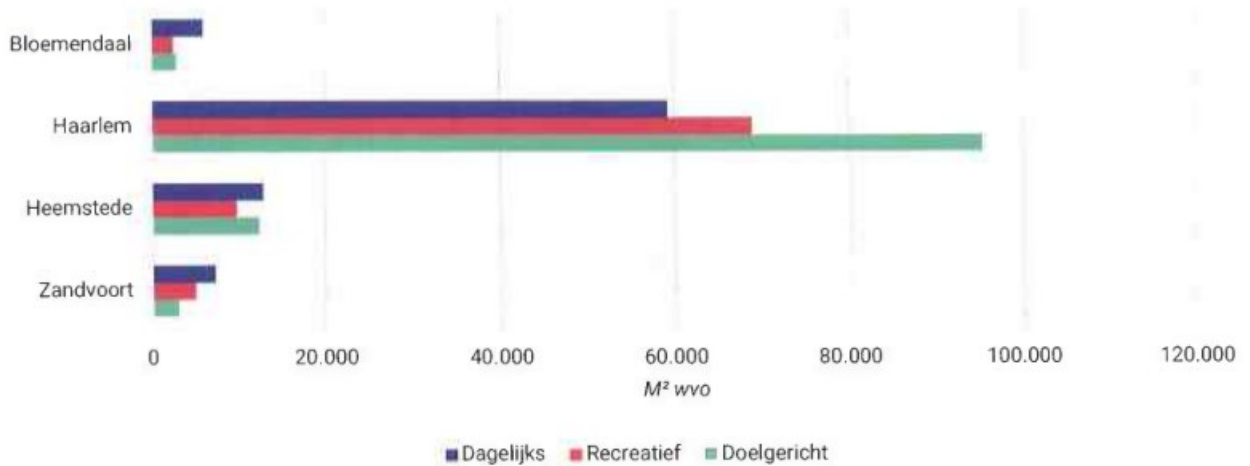
VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI 2022-2030



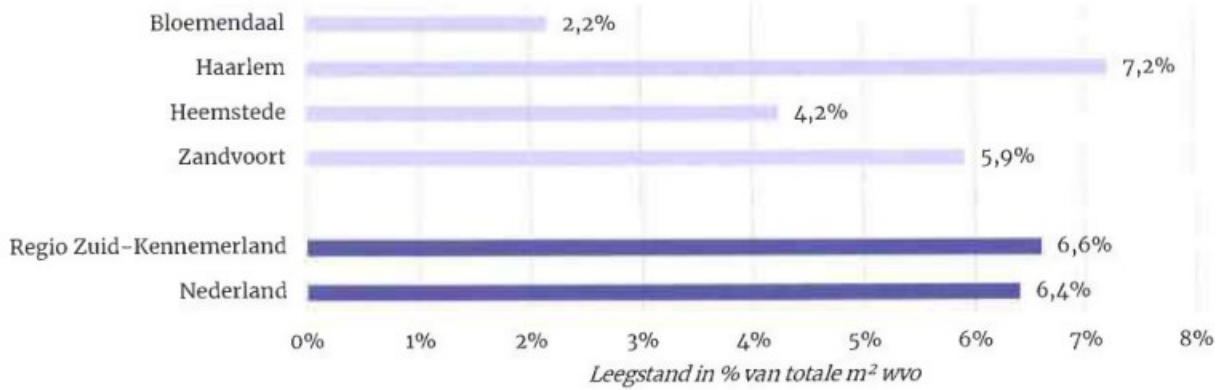
INDICATIEVE MARKTRUIMTE 2030 PER SECTOR PER GEMEENTE



GEVESTIGD WINKELAANBOD PER GEMEENTE



AANWEZIGE LEEGSTAND PER GEMEENTE



CONFRONTATIE MARKTRUIMTE, PLANVOORRAAD EN LEEGSTAND



Contactgegevens

Bureau Stedelijke Planning (part of Sweco)

1033 SE

020 - 6254267

www.sweco.nl/diensten/gebouwen-en-stedelijke-gebieden/stedelijke-ontwikkeling-en-programmering/

BRO

5282 WV

0411 - 850 400

www.bro.nl

I&O Research Amsterdam

1019 GM

020 - 308 48 00

www.ioresearch.nl

Bijlage 1

