



Inhoudsopgave

Voorwoord wethouder	3
1. Inleiding	4
2. Context detailhandel Den Helder	6
3. Huidig beleid	7
4. Trends en ontwikkelingen	10
5. Koers voor retail in gemeente Den Helder	11

Voorwoord wethouder

Voor u ligt het koersdocument retail. Een binnenstad of centrumgebied is alleen aantrekkelijk als het verblijf tot een belevenis kan worden gemaakt. Dit staat in alle studies en richtinggevende beleidstukken met betrekking tot retail. De werkelijkheid is echter weerbarstig. Het veranderende koopgedrag van de consument heeft veel onzeker gemaakt.

“Den Helder” had in de doelstellingen voor de bestuursperiode 2018 -2022 staan dat een nieuwe detailhandelsnota moest worden opgesteld. Het proces daartoe is verstoord met name door de coronamaatregelen. Toen de draad weer opgepakt werd, bleek dat een aanscherping en samenvoeging van bestaand beleid eigenlijk voldoende was. In het koersdocument retail worden de belangrijkste bestaande beleidsstukken beschreven. Vanuit deze beleidsstukken wordt een koers voor de retail in Den Helder gegeven. Als gezegd betreft het hier geen nieuw beleid maar een bestendiging van het bestaande beleid.

Eind 2025 willen we het beleid opnieuw tegen het licht houden. Hierbij wordt dan ook nadrukkelijk rekening gehouden met de ontwikkeling van nieuw regionaal retailbeleid. Het huidige regionale beleid loopt tot en met 2024. Daarnaast kan er ook rekening worden gehouden met de zich snel opvolgende ontwikkelingen in het retail landschap.

Het doel blijft om de binnenstad van Den Helder en de perifere winkelgebieden elk op hun eigen wijze een “belevens” te maken om er te zijn.

Michiel Wouters,
wethouder detailhandel en horeca

1. Inleiding

In dit hoofdstuk beschrijven we de aanleiding en de achtergrond van het ontstaan van dit koersdocument. Daarnaast wordt ingegaan op de relatie met de andere stukken op het gebied van retail namelijk de horecavisie en de beleidslijn supermarkten.

1.1 Aanleiding

Het huidige detailhandelsbeleid van de gemeente Den Helder dateert in de basis van 2007. In 2011 is er een evaluatie geweest van het beleid en is er een aantal kleine aanpassingen gedaan. In 2021 heeft de gemeente Den Helder een inventarisatie laten maken van het huidige beleid op het gebied van retail (met inbegrip van detailhandel). Uit deze inventarisatie bleek dat met name op het gebied van horeca er gebrek is aan beleid. Om hieraan tegemoet te komen is er een horecavisie opgesteld. Ook een uitgewerkte beleidslijn voor de supermarkten ontbrak. Deze beleidslijn is inmiddels ook opgesteld en maakt als bijlage onderdeel uit van dit koersdocument. Als laatste bleek uit de inventarisatie dat het huidige detailhandelsbeleid van de gemeente Den Helder verouderd is met dien verstande dat de oorspronkelijke beleid nog steeds functioneert en op hoofdlijnen nog steeds van toepassing is. De keuze die ten aanzien van het detailhandelsbeleid voorlag was het opstellen van volledig nieuw beleid, of het in stand houden van de uitgangspunten van het bestaande beleid en dit updaten met nieuwe ontwikkelingen. Er is gekozen voor dit laatste.

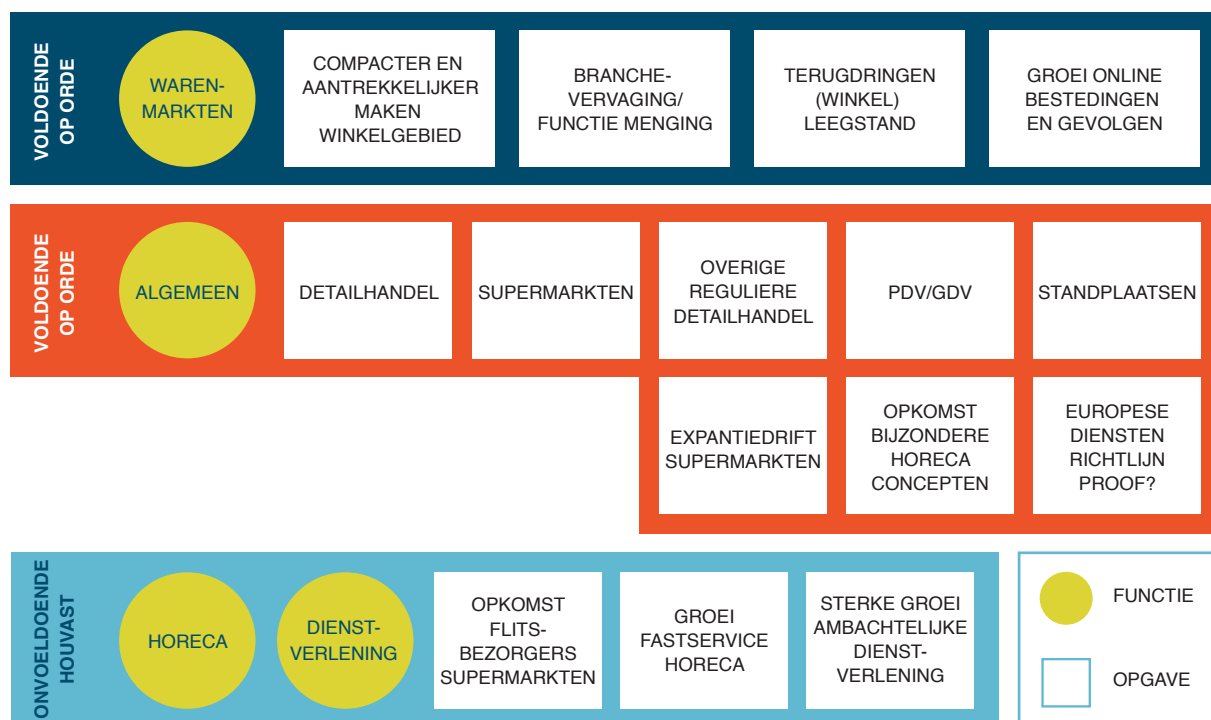
1.2 Achtergrond

Alle commerciële publieksvoorzieningen samen heten ook wel retail. Denk aan detailhandel, horeca, vrijetijdsvoorzieningen en dienstverlening. Deze sector, die van nature al erg dynamisch is, bevindt zich momenteel in turbulente tijden. Online winkelen neemt al jaren toe, waardoor de uitgaven in de fysieke winkels afnemen, met een afnemende vraag aan winkels tot gevolg. Ook reisbureaus, uitzendbureaus en bankkantoren die ooit in groten getale in de winkelstraat te vinden waren zijn grotendeels overgenomen door de online varianten. Tegelijkertijd stijgen al jaren de uitgaven aan horeca en vrijetijdsvoorzieningen. In deze sector neemt het aanbod en de diversiteit juist toe.

Omdat Den Helder al vanaf de tweede helft van de jaren tachtig met een bevolkingsafname te maken had, was de gemeente al vroeg voorbereid op een afnemende behoefte aan winkels. Den Helder liep voorop in Nederland met de aanpak van de binnenstad. Toen in andere gemeenten de focus nog lag op groei, werd in Den Helder al ingezet op een compactere en meer aantrekkelijke binnenstad. Het afgelopen decennium is hier veel in geïnvesteerd, zoals de herinrichting van de Beatrixstraat, ontwikkeling Halte Bellevue en de transformatie van de Koningstraat naar wonen. Ook in de andere clusters, zoals de wijkwinkelcentra, dorpscentrum van Julianadorp (De Riepel) en op Willemsoord is ingezet op versterking van het aanbod en de aantrekkelijkheid.

De detailhandelsvisie van de gemeente Den Helder, daterend uit 2007 en aangevuld in 2011, is verouderd. Eerder is er al sprake geweest van actualisatie van het beleid maar is dit door uiteenlopende redenen niet gebeurd. Zoals eerder aangegeven is er eerst een inventarisatie gemaakt van wat er nodig is voor Den Helder.

In onderstaande figuur is samengevat welke zaken binnen het bestaande beleid op orde zijn en waar er nog verbeteringen of aanvullingen nodig zijn:



Bron: Sweco/BSP

Van de bovenstaande punten waar onvoldoende houvast op is ligt de hoogste urgentie/ vraag op het gebied van horeca. Daarom is er gekozen deze op te pakken in een horecavisie. De andere punten zijn op dit moment minder urgent maar vraagt wel continue monitoring.

Los van wat er op onderdelen ontbreekt was er ook behoefte aan meer overzicht. Met de analyse van het retailbeleid in het document 'Retailbeleid gemeente Den Helder - stand van zaken en actualiteit' is dit overzicht grotendeels gecreëerd. Door het doorvertalen van deze lijn in een integraal, samenhangend beleidsdocument worden alle lijnen in de verschillende documenten samengevoegd en ontstaat er voor iedereen een duidelijke en overzichtelijke visie. Dit zorgt voor de gewenste inzichtelijkheid en voorkomt verwarring. Daarbij wordt in deze visie de koers voor de komende jaren worden opgenomen. Niet alle functies en opgaven hoeven overigens een nieuwe beleidslijn te krijgen. Deels gaat het om het overnemen van bestaande beleidslijnen, deels gaat het om aanscherpingen.

In dit koersdocument gaan we met name in op de reguliere detailhandel. De regels voor supermarkten worden vastgelegd in de nadere onderbouwing voor de beleidslijn supermarkten die als bijlage bij dit koersdocument is opgenomen. De richting voor de horeca in Den Helder wordt vastgelegd in de Horecavisie. Doel van dit koersdocument is het bestendigen van de ingezette lijn.

1.3 Leeswijzer

Dit koersdocument bestaat uit 5 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk is beschreven waarom dit koersdocument is opgesteld. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de context van de detailhandel in de Den Helder. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het bestaande beleid op verschillende niveaus. Het vierde hoofdstuk beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen in de detailhandel. In hoofdstuk 5 wordt tenslotte de koers beschreven ten aanzien van detailhandel voor de komende jaren.

2. Context detailhandel Den Helder

De structuur voor de Kop van Noord-Holland is vastgelegd in de regionale retailvisie (2018). In deze visie worden de verschillende gebieden binnen de regio geduid. Deze verdeling hangt weer nauw samen met het provinciale detailhandelsbeleid. In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op de inhoud van de verschillende beleidsstukken.

2.1 Huidige structuur



Figuur 1: Detailhandelstructuur Kop van Noord-Holland, bron: Regionale retailvisie kop van Noord-Holland, bewerking gemeente Den Helder

Er zijn in de gemeente Den Helder en de regio verschillende winkelgebieden met elk hun eigen functie binnen de detailhandelstructuur. In bovenstaande figuur geeft aan welke rol de verschillende gebieden hebben binnen de regionale retailvisie. Deze verdeling geeft ook aan welk type bewinkeling is te vinden in de verschillende gebieden. We kennen boodschappencentra in de lokale centra vooral gericht op cluster dagelijks. We kennen de regionale centra met meer niet-dagelijks (kleding), en het grootschalig PDV cluster met meubels, doe het zelf en andere grootschalige branches op het Ravelijncenter. Deze gebieden zijn voor de gemeente Den Helder in onderstaande kaart opgenomen. Per gebied is in de verschillende bestemmingsplannen het juridisch kader opgenomen. Voor de supermarkten is daarnaast specifiek een paraplu bestemmingsplan vastgesteld.



Figuur 2: Detailhandelstructuur gemeente Den Helder, bron Jutten in Den Helder/BSP

2.2 Leegstand Den Helder

In Den Helder staan op dit moment (Locatus Q1, 2023) in totaal 60 commerciële panden leeg met een totaal oppervlak van 13.050 m². Het overgrote deel hiervan bevindt zich in de binnenstad van Den Helder (circa 75%). Ook in winkelcentrum Marsdiepstraat staan 6 panden leeg. Het leegstandspercentage van het aantal verkooppunten in de gemeente is iets hoger dan het Nederlands gemiddelde. Het leegstandspercentage in m² wvo is met 8,7% relatief hoog ten opzichte van het Nederlands gemiddelde (5,4%). Dit is deels te verklaren door de transformatie naar wonen die in de binnenstad plaatsvindt, in combinatie met verbetering van het winkelaanbod en de uitstraling.

2.3 Conclusie

Voor de regio en de gemeente is duidelijk waar de winkelgebieden zich bevinden. Daarnaast is duidelijk welke rol de gebieden spelen binnen de huidige regionale en lokale detailhandelstructuur. Er is op dit moment geen aanleiding om aan deze structuur te tornen. Gezien de leegstand blijft het wel zaak om kritisch te monitoren of de begrenzing van de gebieden nog de juiste is.

3. Huidig beleid

In de analyse van Bureau Stedelijke Planning (Bijlage 2) is het relevante detailhandelsbeleid voor de gemeente Den Helder samengevat. Op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau zijn er voor Den Helder kaders vastgesteld die duidelijkheid moeten geven voor de toekomstrichting van de retailsector in Den Helder. Voor detailhandel in het algemeen geldt dat er veel is vastgelegd, en dat er zeker voor de binnenstad uitgebreide uitwerkingen zijn. Zo is duidelijk uitgewerkt waar het clusteren van het aanbod in de binnenstad plaats moet vinden en waar transformatie naar wonen gewenst is. Ook voor de twee warenmarkten is veel in beleid en kaders vastgelegd. Ook is duidelijk dat buiten de detailhandelsstructuur geen supermarkten gewenst zijn en is in 2023 een parapluplan supermarkten door de gemeenteraad vastgesteld die uitbreiding en nieuwvestiging van supermarkten buiten de winkelgebieden voorkomt. Het doel van compacte en aantrekkelijke clusters komt duidelijk in de beleidsdocumenten van Den Helder aan de orde. In dit hoofdstuk wordt kort de kern van het bestaande beleid weergegeven.

3.1 Beleidskaders Provincie en regio

We kennen verschillende beleidskaders voor de detailhandel; op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Beleid op een hoger schaalniveau staat daarbij 'boven' het lokale beleid, aangezien lokaal beleid moet passen binnen de provinciale en regionale beleidskaders. In de praktijk betekent dit dat we bij aanvragen die detailhandel betreffen we:

- eerst kijken of dit in het bestemmingsplan past;
- Mocht dit niet het geval zijn, kijken we of de ontwikkeling past in het regionale beleid;
- Daarna bekijken we of de ontwikkeling past in het lokale beleid: dit kan beperkender zijn dan het regionale beleid, maar in principe niet ruimer.

3.1.1 Provinciaal beleid

Het Provinciale beleid (Noord-Holland detailhandelsbeleid 2015-2020) is vastgesteld in 2014 (en met doorloop t/m 2020, dus niet meer vigerend, maar nog wel meest actuele) met als focus het bieden van ruimte aan de verdere ontwikkelingen van detailhandel om zodoende een vitale, kwalitatieve en concurrerende structuur te realiseren.

Een detailhandelsstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik, bijdraagt aan een vitale regionale economie en aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving zijn doelstellingen die hierbij worden gehanteerd.

3.1.2 Regionale Retailvisie Kop Van Noord-Holland 2018

De regionale Retailvisie geeft aan wat de gewenste detailhandelsstructuur in de Kop van Noord Holland is (zie figuur 1). In de visie is beschreven waar de verschillende winkelgebieden zich in onderscheiden en hoe er tegen bepaalde ontwikkelingen wordt aangekeken. Het beleid is gericht op clustering van retail binnen de aangewezen gebieden van de gewenste retailstructuur.

De focus in de visie ligt op het inspelen op de veranderende behoeften van de consument, ondernemerschap en samenwerking. Het centrale uitgangspunt is het creëren van een optimaal verblijfsklimaat. Op lokaal niveau wordt dit nader uitgewerkt (middels actieplannen en concrete verzoeken) en/of vormgegeven. Vanuit het bedienen van de consument zijn de belangrijkste aandachtspunten voor de gebieden:

- de basis op orde (schoon, heel en veilig);
- compact, compleet en comfortabel;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- concentratie van het aanbod;
- aankleding openbare ruimte gericht op beleving consument;
- samenwerken als speerpunt voor de stakeholders

3.2 Huidige beleid gemeente Den Helder

3.2.1 Kadernota detailhandel 2007

Deze strategische visie is vastgesteld door de Raad in mei 2007 en focust zich op de gebieden Stadshart, Willemsoord en Haven waarbij de binnenstad van Den Helder wordt gezien als het centrummilieu waar het gehele spectrum van het koopgedrag actief is. De ambitie is het transformeren van het centrum van Den Helder tot een compacter centrumgebied met aanbod van verschillende winkels, horeca, dienstverlening, leisure en evenementen. Het beleid is daarom hoofdzakelijk gericht op de kwaliteitsverbetering en positieversterking van de binnenstad en ondergeschikt op de ondersteunende winkelgebieden.

3.2.2 Nieuwe tijden, nieuwe kansen 2011, evaluatie kadernota detailhandel 2007

In dit stuk wordt de Kadernota Detailhandel 2007 door de gemeente Den Helder geëvalueerd met als belangrijkste ontwikkelingen de toegenomen kwaliteit van buurt- en wijkvoorzieningen, toeristisch beleid dat is opgezet en het centrummanagement draagt de verantwoordelijkheid voor de praktische invulling. De invoering van een nieuw regionaal kader heeft tot gevolg gehad dat de functie van de winkelplanningscommissie is komen te vervallen en de Regionale Advies Commissie (RAC) is ingesteld als om te adviseren over initiatieven groter dan 1.500m². Verder is het Retailplatform opgeheven en is deze functie vervangen door de ondernemers zelf opgerichte Federatie van Detailhandelsverenigingen Den Helder (momenteel is dit de DFD Detailhandelsfederatie Den Helder).

3.2.3 Beleidsnotitie internetwinkels en ondergeschikte detailhandel

In mei 2020 zijn alle regels rondom detailhandel, standplaatsen, markt en beroep aan huis opnieuw bekeken. In 2018 is de Regionale retailvisie Kop van Noord-Holland vastgesteld. Samen met de opgedane ervaringen van de laatste jaren was dit aanleiding om de uitgangspunten opnieuw tegen het licht te houden. Daartoe zijn een aantal wijzigingen in het nieuwe beleid doorgevoerd

- Verbod op afhaalpunten bij internetwinkels op de bedrijventerreinen en de toevoeging van het verbod van pick-up-points op de bedrijventerreinen.
- Binnen de huidige beleidsnotitie wordt er ruimte geboden aan ondergeschikte detailhandel in industriegebieden, zolang deze maar ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Daarbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:
- Productie gebonden detailhandel: maximaal 5% van het bruto vloeroppervlak (bvo) met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt als showroom. Deze detailhandel dient plaats te vinden in een afgeschermd ruimte en de overige ruimten mogen niet toegankelijk zijn voor de consument. De jaaromzet uit de detailhandel mag maximaal 5% bedragen. Daarnaast moeten de verkochte goederen in directe relatie staan met de aanwezige bedrijfsvoering.
- Detailhandel ondergeschikt aan nevenactiviteit van groothandel: hierbij mag maximaal 1x per jaar een verkoopdag worden gehouden voor de verkoop van restanten van de groothandel.

3.3 Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie (vastgesteld d.d. 18-09-2023) wordt aansluitend op het al bestaande beleid ingegaan op de detailhandelstructuur van Den Helder. Den Helder kent een aantal duidelijke centra, waar detailhandel en voorzieningen zich concentreren. Hier kiezen we bewust voor, om op deze centrale locaties een sterk voorzieningenniveau te realiseren en te behouden. We werken aan het versterken van de kwaliteit en het optimaal gebruik van deze centrumlocaties. Het Stadshart van Den Helder vervult een centrumfunctie qua voorzieningen voor de gemeente en de regio. Willemsoord is hieraan complementair met voorzieningen op het gebied van cultuur en (nacht)horeca. Gezamenlijk vormt dit één samenhangend centrumgebied. Julianadorp heeft een eigen dorpshart en –voorzieningen in de vorm van het Loopuytpark en winkelcentrum de Riepel. De bestaande samenhang tussen beiden willen we verder versterken. In Huisduinen is geen sprake van een winkelcentrum, maar fungeert het Dorpsplein als centrumgebied voor het dorp qua kleinschalige voorzieningen. De wijkcentra in Nieuw Den Helder, De Schooten en Julianadorp-Zuid zijn ondersteunende winkelgebieden en vooral gericht op dagelijkse boodschappen. Grootchalige, volumineuze detailhandel wordt geconcentreerd op het Ravelijncentrum, dat hiermee een specifieke regionale functie vervult.

3.4 Conclusie

Wanneer we kijken naar het bestaande beleid richt zich dit zowel op provinciaal, regionaal en lokaal niveau op compacte en leefbare winkelgebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de centra en de andere gebieden zoals wijkwinkelcentra en PDV locaties. Dit is ook doorvertaald in de omgevingsvisie. Gezien de ontwikkelingen vanaf 2007 is het niet wenselijk om de uitgangspunten uit het staande beleid op de verschillende niveaus los te laten. Dit betekent effectief dat we de komende periode de ingeslagen weg vasthouden. Dit is ook in lijn met hetgeen in de Europese Dienstenrichtlijn (zie kader) wordt gesteld ten aanzien van consistent beleid.

Essentie van de Europese diensten richtlijn

In het vigerende beleid, bestemmingsplannen en lopende visies gelden regelmatig oppervlakte- of brancheringsbeperkingen. Deze branchering van met name detailhandel is in de toekomst lastiger te handhaven gezien de relevantie van de Europese dienstenrichtlijn. De dienstenrichtlijn vereist bij brancheringsregels in vigerend beleid de volgende 3 voorwaarden:

1. Discriminatieverbod: de eisen maken geen direct of indirect onderscheid naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel;
2. Noodzakelijkheid: de eisen zijn gerechtvaardigd om een dwingende reden van algemeen belang;
3. Evenredigheid: de eisen moeten geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken; zij gaan niet verder dan nodig is om dat doel te bereiken en dat doel kan niet met andere, minder beperkende maatregelen worden bereikt.

Consistent beleid essentieel inzake dienstenrichtlijn

Door de Europese Dienstenrichtlijn is de bewijslast omgedraaid. Gemeenten moeten nu zelf beargumenteren waarom beperkingen van bijvoorbeeld sommige branches bijdragen aan gesteld beleid. Essentieel daarin is dat er sprake is van consistent beleid. Dit wil zeggen dat de gemeente al een langere tijd een gelijke koers inzet met het zelfde beleidsdoel (bijvoorbeeld: een vitale en aantrekkelijke binnenstad met minder leegstand).

4. Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk worden kort een aantal trends en ontwikkelingen geschetst in de retail. De afgelopen maanden laten zien dat er continue veranderingen zijn in het landschap. Zo zijn er weer verschillende ketens failliet gegaan en lopen de faillissementen ook in de detailhandel en de horeca langzamerhand op.

4.1 Trends en ontwikkelingen

- **Food wint aan belang**

Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden in de grote stad. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag. Steeds meer is food ook belangrijker buiten de grote steden.

- **Van place to buy naar place to be**

Consumenten hebben steeds hogere verwachtingen bij het bezoek van een (binnen)stad, het verblijf in een stad moet een beleving zijn. Steeds meer koopkracht vloeit af naar grotere en meer onderscheidende steden en winkelgebieden. Het Place To Be-gehalte wordt o.a. bepaald door onderscheidende horeca, evenementen en een divers winkelaanbod.

- **Vers speciaalzaken onder druk**

Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen wordt gedaan in de supermarkt. Supermarkten besteden daarnaast steeds meer aandacht aan hun versafdelingen. Het gevolg: versspeciaalzaken staan al jarenlang onder druk.

- **Schaalvergroting**

Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn fullservice supermarkten van minder dan 1.200 m² wvo te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om aantrekkelijk te blijven voor de consument. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie).

- **Sluitingen en faillissementen zetten centra onder druk**

Het detailhandelslandschap verandert. Met name de niet dagelijkse detailhandel staat onder druk. Verschillende formules sluiten (veel van hun) vestigingen. Anderen gaan failliet. De meeste klappen vallen in het middensegment.

- **Grote impact e-commerce**

Het aandeel online aankopen groeit, nu ook voor de dagelijkse sector. Corona heeft deze trend nog eens versneld. Door deze ontwikkeling neemt de behoefte aan fysieke winkels af en zullen met name de ketenbedrijven kritisch zijn in welke plaats zij wel en niet willen zitten.

- **Vernieuwing en blurring**

Horeca maakt meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren. Bijvoorbeeld de boekhandel die ook koffie schenkt en een kledingwinkel met café. Anderzijds is er ook binnen de sector sprake van verandering. Horecagelegenheden veranderen hun concept bijvoorbeeld naar tijdstip (mits passend binnen Drank- en Horecawetgeving).

- **Ambachtelijke diensten groeien**

De ambachtelijke dienstverleners groeien in aantallen en in types. O.a. de kappers, schoonheidssalons en kledingmakers doen het relatief goed. Ze variëren steeds meer in concept en richten zich op een bepaalde doelgroep. Doordat er sprake is van een ambacht ondervindt de sector geen negatieve invloed van internet.

- **Financiële en particuliere diensten verdwijnen uit straatbeeld**

De verwachting is dat deze trend zich zal doorzetten. Daarbij geldt wel dat er, door mogelijke sluitingen als de financiële en particuliere dienstverleners (o.a. reisbureaus, banken) zich steeds meer naar het internet. De fysieke punten worden gesloten en veelal beperkt door een per plaats.

4.2 Conclusie

De bovenstaande trends en ontwikkelingen laten zien dat er voortdurende druk is op de winkelgebieden. Dit geeft geen aanleiding om de bestaande koers los te laten. Dat betekent effectief het blijven inzetten op compacte winkelgebieden en voorzichtig omgaan met uitbreidingsvragen.

5. Koers voor retail in gemeente Den Helder

5.1 Uitgangspunt

In dit koersdocument bouwen we voort op de beleids-uitgangspunten zoals deze in het 'oude' detailhandels-beleid zijn vastgelegd en de recent vastgestelde omgevingsvisie Den Helder. Dit betekent dat we geen fundamenteel nieuwe zaken toevoegen aan de eerdere uitgangspunten. Wel zetten we de bestaande lijn duidelijk neer in een aantal basisuitgangspunten.

5.2 Koers

Zoals eerder in dit stuk beschreven wordt er geen nieuwe visie vastgelegd maar is het koersdocument een voortzetting van het beleid dat in 2007 is vastgesteld. Dit aangevuld met een uitgewerkte beleidslijn voor supermarkten als bijlage bij dit koersdocument en een horecavisie. Deze producten gezamenlijk vormen het retailbeleid van de gemeente Den Helder. Dit is ook de reden dat deze stukken gelijktijdig aan de raad zijn aangeboden.

We kunnen concluderend stellen dat er in de gemeente Den Helder sprake is van voldoende aanbod aan winkels, en met name in de binnenstad zelfs sprake is van een overaanbod. Dit leidt al jaren tot problemen qua winkelleegstand die op een niveau boven het landelijk gemiddelde ligt. Op allerlei manieren proberen we te sturen op een compacte en levendige binnenstad en buurtwinkelcentra en leegstand terug te dringen. Zo werken we, samen met Zeestad en de Woningstichting Den Helder, in de binnenstad aan projecten waar winkels plaatsmaken voor wonen. We proberen, samen met eigenaren, de uitstraling van de winkelcentra te verbeteren. Los daarvan blijft de doorzettende krimp in de detailhandel een uitdaging, niet alleen in Den Helder maar heel Nederland. Daarom is blijvende inzet nodig om de leegstand (die niet wordt veroorzaakt door herontwikkeling of transformatie), terug te dringen en vast te houden aan ons bestaande beleid.

Het bestaande beleid op de verschillende niveaus kunnen we vertalen we in een aantal belangrijke uitgangspunten. De uit het bestaande beleid gedistilleerde uitgangspunten zijn:

- **Begrenzing winkelgebieden vasthouden;** Voor de gemeente Den Helder is de begrenzing van de centrumgebieden reeds bepaald. Wij pleiten ervoor om deze begrenzing periodiek tegen het licht te houden en waar nodig te actualiseren. Alleen binnen de al vastgelegde begrenzing is vestiging en uitbreiding

van detailhandel toegestaan. Buiten de begrenzing van de winkelgebieden is alleen de reeds aanwezige detailhandel toegestaan. Als een winkel sluit of hier vertrekt en niet wordt ingevuld heeft het de voorkeur de functie detailhandel te saneren.

- **Uitbreiding van detailhandel buiten bestaande winkelgebieden niet toestaan;** Gezien het relatief grote aanbod en de wens om de centrumgebieden zo sterk mogelijk te houden is het noodzakelijk om buiten de begrenzing van de huidige winkelgebieden geen verdere uitbreiding van detailhandel toe te staan. Waar op dit moment winkels gevestigd zijn kunnen ze uiteraard gevestigd blijven, maar het toevoegen van detailhandelsmeters op niet-gewenste locaties dient tegengegaan te worden.
- **Terugdringen overaanbod; verder werken aan compacte winkelgebieden;** In de gemeente is sprake van een fors aanbod aan winkelmeters. Om die reden is het niet gewenst dat er zonder onderbouwing kwantitatieve toevoegingen (van vierkante meters wvo) plaatsvinden, tenzij er sprake is van een duidelijke versterking van het aanbod en de winkelstructuur. In sommige plannen is wel sprake van toevoeging van meters. In die gevallen is er echter ook sprake van een versterking van het aanbod en/of van de winkelstructuur. Het is gewenst en noodzakelijk om zoveel mogelijk het aantal meters terug te dringen, zodat de leegstand op een acceptabel niveau blijft.
- **Concentratie overige centrumvoorzieningen in huidige winkelgebieden;** optimalisatie van leefbaarheid. Voor de bestaande winkelgebieden is het belangrijk dat de nadruk op de kwaliteit van het winkelgebied wordt gelegd, en niet op kwantiteit. Het winkelaanbod kan wel worden ondersteund met andere centrumfuncties. Dit zal de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid ten goede komen. Andere centrumfuncties die consument c.q. bezoeker geïntereerd zijn kunnen de positie van een centrum versterken. Het aantrekkelijk houden van centra met overige centrumfuncties, zoals een bibliotheek, een buurtcentrum, of een medisch centrum biedt ondersteuning aan de ondernemers met een detailhandelszaak. In de nieuwe horecavisie van Den Helder wordt ook de aansluiting gezocht bij de

bestaande centrumgebieden. Hierbij geldt ook dat solitaire vestiging geen voorkeur geniet.

- **Handhaving versterken;** Wanneer regels worden vastgesteld is het belangrijk om deze op de juiste wijze en zo snel mogelijk te handhaven. Op het moment dat een winkel zich op een (illegale en niet gewenste) plek buiten het aangewezen centrumgebied gaat vestigen is snelle actie gewenst. Hier gaat een signaalfunctie vanuit naar alle andere potentiële ondernemers. Bovendien ondersteunt het de aanwezige ondernemers met betrekking tot het creëren van een sterk compact centrum. Bovendien voorkomt het handhaven van de regels dat er op den duur sprake is van precedentwerking.
- **Supermarkten concentreren;** Supermarkten zien we als belangrijke economische dragers voor de winkelgebieden. Daarom willen we deze gevestigd zien in de aangewezen winkelgebieden en niet daarbuiten. Dit is vastgelegd in het paraplubestemmingsplan supermarkten. Waar nodig is schaalvergroting voor kwalitatieve verbetering van het aanbod toegestaan onder voorwaarden. Voor het huidige solitaire aanbod geldt dat de huidige rechten behouden blijven maar dat uitbreiding of verplaatsing buiten de winkelgebieden niet is toegestaan. Een nadere onderbouwing van deze lijn is opgenomen in de beleidslijn supermarkten (bijlage 1).
- **Kernwinkelgebied geen wonen op de begane grond;** Om goed functionerende winkelgebieden te behouden is wonen op de begane grond in het kernwinkelgebied niet toegestaan. Wonen op de etage is wel toegestaan.

5.3 Afsluitend

Het koersdocument retail dient als bestendiging van het eerder ingezette retailbeleid. De functie van het document is de uitgangspunten van het beleid nog eens duidelijk neer te zetten. Dit betekent dat het koersdocument geen nieuw beleid is en het oude beleid van kracht blijft. Dit geldt ook voor de als bijlage toegevoegde beleidslijn supermarkten. In de beleidslijn wordt het gevoerde beleid nader onderbouwd, aangevuld met een afwegingskader voor nieuwe plannen

Gezien de snelle ontwikkelingen die op dit moment gaande zijn in het detailhandelslandschap is het verstandig om in de tweede helft van 2025 nogmaals te evalueren of het beleid nog voldoet. Hierbij kan dan ook aangesloten worden bij de actualisatie van de regionale retailvisie (de huidige retailvisie heeft een looptijd tot eind 2024.) Bij het opstellen van mogelijk nieuw beleid kunnen de huidige ontwikkelingen worden meegenomen en kan worden ingespeeld op het nieuwe regionale beleid.

