

Bijlage

bij Raadsvoorstel Regionale Detailhandelsvisie Regio Alkmaar 2025

- 1) Verslag regionale bijeenkomst ondernemers d.d. 29 mei 2017
- 2) Schriftelijke reactie Bedrijvenvereniging Huiswaard/Overstad voorzien van
beantwoording

1) Verslag regionale bijeenkomst ondernemers d.d. 29 mei 2017

Aanwezig:

R. Goudt, K. Burger, R. Groot, M. Vink, C. Moleman, S. Engelhart, R. Kaandorp, A. van Dijk, D. Beltman D. Bruins, M. Kloet H. Katstra J. Kamps, H. Ebels, N. Zuurbier P. de Graaf, P.J. Beers, V.H. Kloos, G. van Kleef (voorzitter), S. de Boer, M. Numann.

De voorzitter opent de vergadering en geeft wethouder Kloos het woord. De heer Kloos is wethouder Economische Zaken bij de gemeente Alkmaar en namens de Regio Alkmaar bestuurlijk trekker van de Regionale Detailhandelsvisie. Hij schetst het doel van de bijeenkomst. Vorig jaar zijn er twee workshops geweest met ondernemers en het bureau RMC voor een toekomstbestendige detailhandelsvisie. Op basis van het advies van RMC zijn er keuzes gemaakt over de gewenste detailhandelsstructuur voor de Regio Alkmaar. Deze keuzes moeten leiden tot een duurzaam sterke regionale winkelinfrastructuur. De gemeenten willen de regionale detailhandel samen afstemmen. En de provincie wil graag meer ordening hebben in de detailhandel. De huidige regionale visie is vastgesteld in 2011. In deze nieuwe visie wordt het huidige beleid voortgezet. De inbreng van de ondernemers tijdens deze bijeenkomst zal in de besluitvorming worden meegenomen.

De heer Numann geeft een presentatie over de Regionale Detailhandelsvisie.

De Regio Alkmaar heeft in totaal veel m2 detailhandel, maar de leegstand in de regio als geheel is niet zo hoog. Wel kenmerkend is de relatief grote hoeveelheid solitaire winkels. Er is geen noodzaak om actief te verplaatsen of weg te bestemmen. Wel is het zo dat het niet wenselijk is om uitbreidingen buiten de structuur toe te staan.

Leegstand

Landelijk zal de leegstand blijven toenemen tot circa 15%, in de Regio Alkmaar is de leegstand op dit moment relatief laag, circa 7%. In de visie wordt aangegeven dat er wel mogelijkheden zijn voor extra m2. Moeten we dit wel doen?

De heer Numann geeft aan dat het voor bepaalde winkelgebieden goed zou zijn om m2 toe te voegen ter versterking van het winkelgebied. Maar de basis is om terughoudend om te gaan met het toevoegen van m2.

De voorspelling van 15% leegstand wordt als schokkend ervaren. Momenteel kost het geld als je een functiewijziging toepast van bijvoorbeeld een winkel naar een woning. Zou het niet beter zijn om de barrière voor dergelijke functiewijzigingen zo laag mogelijk te maken? De heer Numann geeft aan dat veelal de kosten voor de verbouwing meer maatgevend zijn in de afweging voor functiewijziging. Gevraagd wordt of het een idee is om de leges van een bestemmingswijziging ten goede te laten komen aan de vermindering van leegstand of verbetering van de winkelgebieden. De Leges zijn bedoeld om de daadwerkelijk gemaakte kosten door de gemeente te vergoeden.

Koopstromenonderzoek

In de conceptvisie is nog uitgegaan van het Koopstromenonderzoek van 2011. Het Koopstromenonderzoek van 2016 was op het moment van gereedkomen van het advies van RMC nog niet gereed. Momenteel vindt een toetsing plaats op basis van de uitkomsten van het onderzoek van 2016.

Winkelgebied

Voor de definitie van een winkelgebied wordt aangesloten bij de definitie van Locatus: een clustering van minimaal 5 winkels.

Wat vinden de ondernemers van de visie?

Het plan om te streven naar minder m2 detailhandel is goed. De controle hierop is van belang. Met name bij de uitbreiding van mogelijkheden in bestemmingsplannen, zoals bijvoorbeeld in Heerhugowaard is gebeurd. Bij nieuwe uitbreidingsplannen van meer dan 1500m2 is advies van de Regionale Adviescommissie Detailhandel NHN (RAC) verplicht. Ook de Ladder Duurzame Verstedelijking eist een toetsing aan de behoefte aan uitbreiding van detailhandel.

Niet toekomstbestendige gebieden

Er zijn 6 gebieden aangemerkt als niet toekomstbestendig. Wat nu als de ondernemer wel weg wil maar in verband met financiën niet kan? Aangegeven wordt dat dit niet geregeld wordt in de regionale visie.

Het lijkt er volgens een ondernemer op dat deze concept visie uitgaat van de grote filiaalbedrijven. Bij de Willem de Zwijgerlaan is geen filiaalbedrijf, dus scoort dit gebied niet goed.

De beoordeling van de Willem de Zwijgerlaan als niet-toekomstbestendig heeft te maken met het feit dat als je dit winkelgebied zou uitbreiden, die niet gaat werken in verband met de nabijgelegen andere winkelgebieden. Dit gebied is in de huidige visie ook al als niet toekomstbestendig aangemerkt. Dit zegt overigens niets over de winkels op zich. Die presteren momenteel in dit gebied prima.

Hoe zorg je er voor dat het beter gaat met bepaalde winkelgebieden, zoals bijvoorbeeld De Mare? Dit is aan de individuele gemeenten en ondernemers om dit op te pakken.

Wat is dan het doel van de regionale visie?

Het doel van de regionale visie is om een toekomstbestendige regionale detailhandelsstructuur te realiseren. Door de inventarisatie van de marktruimte en het schetsen van de visie hebben we alvast een onderbouwing voor mogelijk toekomstige ontwikkelingen.

Wanneer wordt de visie vastgesteld?

Vaststelling van de visie wordt in het najaar van 2017 verwacht. De wethouders van de 7 gemeenten van de Regio Alkmaar hebben dit stuk vrijgegeven voor overleg met u. Deze concept visie is gepresenteerd en de RAC en hierbij is advies aangevraagd. Na ontvangst van dat advies zal de visie ter vaststelling worden aangeboden aan de colleges en de raden van deze gemeenten.

De voorzitter bedankt alle aanwezigen voor hun inbreng.

2) Schriftelijke reactie Bedrijvenvereniging Huiswaard/Overstad voorzien van beantwoording

Naar aanleiding van de bijeenkomst in Alkmaar op 15 mei 2017 is er een schriftelijke reactie binnengekomen van de Bedrijvenvereniging Huiswaard Overstad (achterin deze bijlage opgenomen) Samengevat wordt verzocht:

- om Overstad onder te verdelen in Centrum Overstad (recreatief winkelen)
- Het leegstandscijfer aan te passen voor Centrum Overstad is >20%
- Het leegstandscijfer aan te passen voor Schil Overstad is 4% (frictieniveau)
- Laat ook grootschalige detailhandel toe in de schil van Overstad
- Geen beperkende maatregelen voor Perifere detailhandel op Overstad
- Overstad is het belangrijkste doelgerichte aankoopgebied van de regio.

Op basis van deze reactie hebben we het bureau RMC om nader advies gevraagd.

Splitsing Schil Overstad en Centrum Overstad

In de Detailhandelsvisie regio Alkmaar definiëren we winkelgebieden op basis van de gebruikelijke indeling afkomstig uit de Locatus verkooppuntverkenner. Het totale aanbod op Overstad is daarbij ingedeeld als 1 winkelgebied. U geeft aan dat er verschil zit tussen het centrum van Overstad en de schil van Overstad. Met name het type aanbod zou er voor zorgen dat het in twee winkelgebieden moet worden ingedeeld.

We vragen ons af of dit verschil ook door de consument wordt ervaren. De aaneengesloten ligging van de winkels maakt Overstad tot één groot winkelgebied waar consumenten gemakkelijk meerdere winkels bezoeken, en een doelgerichte functie voor de consument heeft. De consument kan daar artikelen kopen die relatief groot van omvang zijn of relatief duur. Het verschil tussen GDV en PDV zal de consument niet direct opvallen.



In onderstaande tabel is te zien dat het opdelen van het winkelgebied geen consequentie heeft voor de uitkomsten van de RMC-Toets voor de beoordeling van Overstad. Hieronder worden de resultaten verder toegelicht.

criterium	Benchmark	Centrum Overstad		Schil Overstad	
Filialisering	> 54%	69%	■	50%	■
Doelgerichte functie	> 85%	39%	■	100%	■
Leegstand	< 6%	41,7%	■	8,3%	■
Grootte winkelgebied	> 25.000 m2	29.423 m2	■	67.566 m2	■
Niet-dag. aanbod/inw.	< 0,25 m2/inw.	0,13 m2/inw.	■	0,45 m2/inw.	■
Spreiding aanbod	> 10%	12%	■	34%	■

Leegstandscijfer

Ook de leegstand is opgenomen in de Locatus verkooppunt verkenner met als peildatum oktober 2015. Voor het totale gebied geldt een leegstand van 17%. Wanneer we de door u voorgestelde opsplitsing maken, zien we een genuanceerder beeld. Centrum Overstad heeft een hoge leegstand van 41,7%, maar in de schil is nog steeds 8,3% leegstand te vinden. In beide delen is de leegstand hoger dan

wenselijk is. Daarnaast zullen we in de visie tekstueel toevoegen dat er tussen beide delen echter wel een groot verschil zit in het leegstandspercentage.

Verzorgingsgebied

In de regionale detailhandelsvisie is er voor gekozen om de winkelgebieden met elkaar te vergelijken op basis van het primaire verzorgingsgebied. We gaan er vanuit dat de bezoekers uit het primaire verzorgingsgebied, dat bepaald wordt met een bepaalde straal om het winkelgebied heen, de belangrijkste doelgroep voor het winkelgebied vormt. In algemene zin woont ongeveer 80% van de bezoekers van het winkelgebied in dit gebied. Het aantal inwoners in het verzorgingsgebied bepaalt de potentie van het winkelcentrum. Uiteraard komen er in een winkelgebied ook bezoekers van buiten het primaire verzorgingsgebied. Vaak werden verzorgingsgebieden ingedeeld op basis van postcodes en dus ook gemeentegrenzen. Door in de regionale detailhandelsvisie te werken met primaire verzorgingsgebieden met een cirkel om het winkelgebied heen zijn er geen grenzen die consumenten ook niet kennen.

Het primaire verzorgingsgebied van Overstad zoals dat in de regionale detailhandelsvisie is weergegeven beslaat de gemeentes Alkmaar en Heiloo en grote delen van de gemeentes Heerhugowaard, Langedijk en Bergen. Volgens het recente Koopstromenonderzoek (2016) komt 80% van de niet-dagelijkse bestedingen op Overstad uit deze vijf gemeentes. De cirkel is dus een goede inschatting van het primaire verzorgingsgebied. Uiteraard zijn er winkels op Overstad die een (groot) deel van hun bestedingen van buiten het primaire verzorgingsgebied halen. Het is voor de detailhandelsvisie echter van belang wat het verzorgingsgebied van het totale winkelgebied is.

Gemeente	Toevloeiing Overstad
Alkmaar	53%
Heerhugowaard	5%
Langedijk	4%
Heiloo	7%
Bergen	11%
Totaal	80%

Bron: KSO 2016

Overbewinkeling

De overbewinkeling die plaatsvindt op Overstad is gebaseerd op het totale aanbod van bijna 100.000 m² detailhandel. Zoals reeds beargumenteerd zien wij Overstad als één winkelgebied en is het primaire verzorgingsgebied in de detailhandelsvisie goed in kaart gebracht. De daaruit voortkomende overbewinkeling past ook in het landelijke beeld van overbewinkeling op doelgerichte winkelgebieden. Overbewinkeling betekent dat winkels niet voldoende consumenten uit het primaire verzorgingsgebied halen en daardoor meer bezoekers en bestedingen uit het secundaire verzorgingsgebied moeten trekken om goed te kunnen functioneren. De hoge leegstand op Overstad kan eveneens een signaal zijn van overbewinkeling.

Verbreiding aanbod

We adviseren inderdaad om de levendigheid in recreatieve winkelgebieden te vergroten. Het toestaan van niet-dagelijks aanbod in dit type winkelgebieden is uiteraard altijd al mogelijk geweest. Recreatieve winkelgebieden bestaan voor een groot deel uit niet-dagelijks aanbod. Uw suggestie om andersom dan ook meer recreatief aanbod toe te staan op doelgerichte winkelgebieden onderschrijven wij echter niet. De binnenstad is de plek voor recreatieve aankopen. In de schil van Overstad is op dit moment een deel van het aanbod (8%) recreatief ingevuld. We vinden echter dat voor het totale gebied een focus moet zijn voor een sterker doelgericht winkelgebied. De consument is op zoek naar winkelgebieden met een duidelijke identiteit.

Branchering

In de doelgerichte winkelgebieden blijven de bestaande branchebeperkingen van kracht in verband met het behoud van de regionale detailhandelsstructuur. Bij de procedure voor de totstandkoming van het bestemmingsplan Overstad is dit, na de procedure bij de Raad van State, in stand gebleven. Dit uitgangspunt wordt ook door de provincie onderschreven.

Internetaankopen

Het internet heeft een grote impact op de fysieke winkel. De exacte effecten voor de komende tien jaar inschatten blijft kijken in een glazen bol. We weten echter wel dat het aandeel online sterk verschilt per sector. De effecten op dit moment en de effecten in de toekomst zullen dan ook verschillend zijn in de verschillende branches. We verwachten dat de impact het hardst aankomt op de doelgerichte winkelgebieden. Wij zijn echter van mening op basis van diverse voorspellingen dat de groei van het online aandeel terugloopt en de fysieke winkel nog steeds het belangrijkste aankoopkanaal blijft. De verwachting volgens het expertonderzoek van Shopping2020 is dat het totale online aandeel binnen de doelgerichte branche vooral gaat oplopen voor Elektronica (40%). Het aanbod dat we voornamelijk op Overstad vinden, Home & Garden, zal naar verwachting in 2020 voor 22% online worden gekocht. In vergelijking met bijvoorbeeld de verwachting voor Food (14%) zijn deze verwachtingen relatief hoog. Het economisch bureau van ING voorspelt ook een forse daling in vraag naar winkels in de branche Wonen tot aan 2020 op grootschalige concentraties.

Tot slot

Het bureau RMC onderschrijft dat Overstad het belangrijkste doelgerichte winkelgebied in de regio Alkmaar is door de aantrekkingskracht van het grote aanbod, een aantal sterke individuele trekkers en de bijzondere locatie dichtbij de binnenstad. Dit zullen we dan ook opnemen in de visie. U kunt de rode blokjes uit de RMC-Toets zien als handvaten voor een nog toekomstbestendiger Overstad.

Door de trekkingskracht en het doelgerichte karakter van beide delen samen, houden we in de detailhandelsvisie echter vast aan Overstad als 1 winkelgebied.



BEDRIJVENVERENIGING HUISWAARD/OVERSTAD

Contactadres: info@overstad.com – Tel, (072) 562 48 77 – Fax (072) 562 32 77 – Rabobank rek.nr. 0,12,15,995

Alkmaar 17 mei 2017,

Betreft: schriftelijke reactie Regionaal detailhandelsbeleid nav uw uitnodiging d.d.

Geachte mevrouw De Boer,

Dank voor uw uitnodiging voor het bijwonen van de toelichting van het Regionaal Detailhandelsbeleid. Wij geven hierbij onze reactie.

Verzoek is om Overstad onder te verdelen in: Centrum Overstad vs Schil Overstad:

Schil Overstad:

Gebied achter Noorderstraat
ca 55.000 m2 voornamelijk woninginrichting
nagenoeg geen leegstand
"Doelgericht winkelen"
Geen mogelijkheden voor grootschalige detailhandel

Centrum Overstad

Il Palazzo, Noorder Arcade, Ringers
geen woninginrichting
ca 50.000 grootschalige winkels (GDV)
Hoge leegstand (>20%)
"recreatief winkelen"
Verlengstuk van de binnenstad waar het gaat om branchering

U geeft in uw stuk nu een verkeerde voorstelling van zaken voor het grootste en belangrijkste grootschalige winkelgebied van de regio; Leegstand in de Schil van Overstad is slechts minimaal terwijl u nu een percentage roept van 17%. de ranking van Overstad wordt nu bepaald door haar hoge leegstandcijfer, maar dat is voor het doelgerichte gebied feitelijk onjuist.

Pagina 41 meldt het percentage, we zouden dit verdeeld willen hebben in een percentage voor Centrumdeel Overstad en een percentage Schil Overstad.

Op pagina 41 wordt met rood aangegeven dat er een teveel aan leegstand op Overstad heerst. Dit is dus onjuist waar het gaat om de doelgerichte functie van Overstad welke met name zich in de schil voordoet. Wij verzoeken u de kleur dan ook te veranderen van rood naar groen.

Hetzelfde geldt voor het aanbod 'niet dagelijks' ten opzichte van het aantal inwoners... De verkeerde conclusie wordt getrokken dat de leegstand het resultaat is van een scheve verhouding tussen aanbod en inwoners. Dat is niet het geval. De leegstand zoals u weet beperkt zich tot het zgn. centrumgebied van Overstad (dus het Ringers complex en de Noorder Arcade).

Ook is een feit dat een zeer groot percentage van de omzetcijfers op Overstad aan consumenten wonend buiten de door u vastgestelde regio gerealiseerd wordt. Nu de meubelconcentratie bij Beverwijk afsterft profileert Overstad zich in toenemende mate als 'de meubelboulevard van de kop van Noord-Holland'. Dat heeft voor alle gevestigde meubelzaken tot gevolg dat een groot deel van hun omzetten buiten de regio gerealiseerd wordt. B.v. is reeds aan u in vorige sessies aangegeven dat de firma Van Til voor circa 80% haar omzet haalt BUITEN het verzorgingsgebied. Afgezet in vierkante meters geeft dit opnieuw een ander beeld van de druk op metrages in dit gebied. Om deze redenen dient u ook de niet-dagelijkse aanbod t.o.v. inwoners groen aan te vinken in plaats van rood.

Op pagina 49 wordt ten onrechte erop gewezen dat Beveland de meest prominente plek is voor doelgerichte aankopen in de regio. Wij herkennen dit niet en vragen u Alkmaar Overstad op plek 1 te zetten met de volgende argumentatie: Er wordt slechts gemeten op argumenten die voor uw onderzoek meetbaar zijn, maar die echter geen goede weergave van de werkelijkheid geven. Ik noem de bijzondere ligging ten opzichte van de binnenstad als belangrijkste voorbeeld. Uit eerdere bijeenkomsten waarin het Retail Management Center zaken toelichtte is dit zelf toegegeven dat daar niet op wordt gemeten waardoor er een onzuiver beeld van de werkelijkheid ontstaat. Op pagina 36 wordt hier wel naar verwezen, maar dit wordt echter niet meegenomen in de scorekaart die is opgesteld. Verder bevat Beveland amper woonwinkels anders dan slechts 2 filiaalbedrijven die men overal vindt.

De tekst op pagina 41 moet dan ook aangepast worden.

Verder merken wij inzake de relatie doelgerichte aankopen en Overstad nog het volgende op. Gegeven de ligging van Overstad, op steenworp afstand van de historische binnenstad, is een feit dat veel bezoekers van onze meubelwinkels tevens een bezoek aan het oude centrum van Alkmaar brengen. Men komt dus naar Alkmaar voor méér dan alleen een doelgerichte aankoop. In onze publiciteit spelen wij daarop in en doen wij daarmee onze klanten de suggestie om aan hun bezoek aan Alkmaar tevens een recreatief karakter te geven. Het is derhalve onjuist om te stellen dat winkels in de Schil van Overstad slechts kunnen worden aangemerkt voor doelgerichte aankopen, er speelt tevens een recreatief karakter dat in de visie vermeld moet worden.

Voor het overgrote deel van winkels voor zgn. doelgerichte aankopen gelden de volgende branches: woninginrichting, keukens en bedden. Wij zien geen verdere uitwerking van deze groep en uw argumentatie met betrekking tot internet aankopen wordt niet uitgewerkt naar deze groep. Onze verwachting en ook onze branchevereniging geeft aan dat juist deze branche het best scoort als het gaat om internet bestendigheid. Internet is dus in die hoedanigheid geen beperkende factor voor de metrages die worden toegekend aan deze branche.

Functiemenging (pagina 52).

Uw advies is om de levendigheid van recreatieve winkelgebieden te vergroten door het toestaan van niet-dagelijks aanbod. Andersom zou er dan ook beargumenteerd moeten worden dat er meer recreatief aanbod zou moeten komen in de zgn. doelgerichte gebieden. Pagina 56 geeft aan dat online winkelen een grote invloed heeft op doelgerichte winkelgebieden. Dit is onjuist en moet aangepast worden.

Het aanbieden van meer leisure onderstrepen wij.

Uw hele paragraaf met betrekking tot overbewinkeling wordt niet overgenomen en wij herkennen ons hier niet in.

Het advies van het door u ingehuurde bureau met betrekking tot het afstemmen van de branchering (pagina 56 en 57) en komt overeen met onze eerder gesloten overeenkomst met winkeliersvereniging Binnenstad en Ondernemend Alkmaar en eigenaren vereniging.

Wij verbazen ons erover dat u het advies van uw adviesbureau niet overneemt en verzoeken u dit te heroverwegen. waardoor er ook grootschalige detailhandel mogelijk wordt op de Schil van Overstad.

Reeds eerder aangegeven is de sanering van metrages al ingegaan; b.v. Dintra vervalt (ca 5000M2 aan de zuidas) en Ringers wordt grotendeels ingevuld met niet-detailhandel. Il palazzo is 1500 M2 detailhandel vervallen aan Leisure en in de Poort van Overstad zelfs 3000 m2.

Verder gaan wij ervan uit dat dit beleidsplan niet als uitgangspunt wordt gebruikt om de gemeentelijke detailhandelsvisie te vernieuwen. U geeft aan dat dit beleidsplan slechts een richting aangeeft, geen exacte wetenschap betreft en dat u bij het verder uitvoeren van lokaal beleid gebruik zult maken van de werkelijkheid en niet wat subjectief onderzoek aanwijst.

Samenvattend:

Onderverdeling in uw nota tussen Centrum Overstad en Schil Overstad;
Het leegstandcijfer voor Centrum Overstad is >20%;
Het leegstandcijfer voor Schil Overstad is 4% (frictieniveau);
Laat **OOK** grootschalige detailhandel toe in de **schil van Overstad** wat nu niet mogelijk is;
Geen beperkende maatregelen voor Perifere detailhandel op Overstad.
Overstad is het belangrijkste doelgerichte aankoop gebied van De Regio.

Met vriendelijke groet,

Bedrijvenvereniging Huiswaard Overstad,

Hein de Jong, voorzitter