

Ladder voor duurzame verstedelijking – MicroCity The Future te Alkmaar

VenhoevenCS architecture + urbanism



Ladder voor duurzame verstedelijking - MicroCity The Future te Alkmaar

VenhoevenCS architecture + urbanism

Rapportnummer: P02503

Datum: 30 oktober 2020

Projectteam BRO: RV, JCJV, EH, TD, GW

Trefwoorden: Alkmaar, PostNL, Ladder voor duurzame verstedelijking

Bron foto kaft: BRO

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Onderzoek en programma	4
1.3 Leeswijzer	6

2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	7
2.1 Bestemming en programma	7
2.2 Behoeft	8
2.2.1 Wonen	8
2.2.2 Horeca en leisure	10
2.2.3 Detailhandel en dienstverlening	11
2.3 Inpassing in bestaand stedelijk gebied	14
2.4 Aanvaardbaarheid van de effecten	13

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: PROGRAMMATISCHE ANALYSE	1
1.1 Wonen	1
1.1.1 Relevante regio	1
1.1.2 Kwantitatieve behoefte	2
1.1.3 Kwalitatieve behoefte	5
1.2 Horeca	13
1.2.1. Programma	13
1.2.2 Verzorgingsgebied	13
1.2.3 Beleid	13
1.2.4 Trends en ontwikkelingen	13
1.2.5 Aanbod	15
1.2.6 Kwantitatieve behoefte	17
1.2.7 Kwalitatieve behoefte	18
1.2.8 Conclusie behoefte	19
1.3 Cultuur & Ontspanning (Leisure)	19
1.3.1. Programma	19
1.3.2 Locatie en kernkwaliteiten plangebied	19
1.3.3 Aanbod leisure in Alkmaar ten opzichte van referentie	20
1.3.4 Algemene ontwikkelingskansen Alkmaar ruimtelijk-functioneel	21
1.3.5 Conclusie behoefte	23

1.4 Detailhandel	23
1.4.1 Programma	23
1.4.2 Verzorgingsgebied	23
1.4.3 Beleid	24
1.4.4 Aanbod	27
1.4.5 Kwalitatieve behoefte	32
1.4.6 Kwantitatieve behoefte	33
1.4.7 Conclusie behoefte	36
1.5 Dienstverlening	37
1.5.1 Programma	37
1.5.2 Verzorgingsgebied	37
1.5.3 Beleid	37
1.5.4 Behoeft	38
1.5.5 Conclusie behoefte	41
 BIJLAGE 2: TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	 42

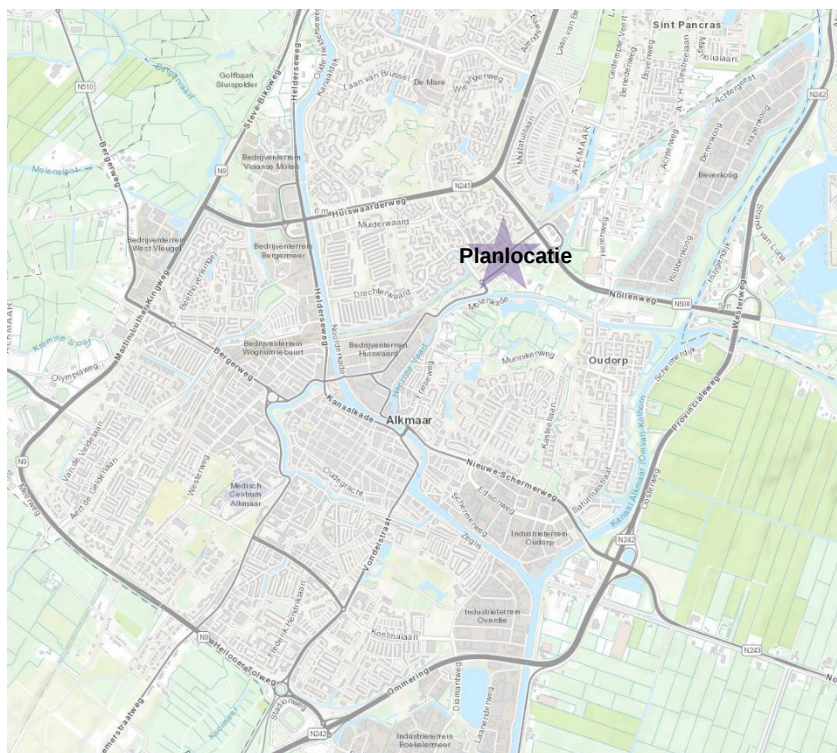
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Inleiding

Het station en de stationsomgeving van Alkmaar Noord krijgen de komende jaren een metamorfose waarbij een transparant en aantrekkelijk nieuw gebied ontstaat. Er zijn plannen om de locatie van Post NL bij station Alkmaar Noord te transformeren naar een stedelijk woon- en voorzieningencomplex. De insteek is om een 'MicroCity' te ontwikkelen; een gedifferentieerd programma waarbij ontmoeten, verbinden en beleven centraal staat. Het realiseren van een MicroCity bij een OV knooppunt is vanuit klimaat- en energetisch oogpunt een bijzonder sterk concept, waarbij tevens de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls kan krijgen. In de plannen wordt de huidige P+R parkeerplaats een groen en aantrekkelijk plein, parkeren wordt veilig inpandig opgelost en er ontstaan stedelijke binnen- en buitenruimten met hoge ruimtelijke kwaliteit en met tal van gemaksactiviteiten voor bewoners en reizigers. Met de juiste combinatie van voorzieningen en woningen kan de ontwikkeling een positieve impuls geven aan het stationsgebied.

Figuur 1.1 Planlocatie MicroCity aan de Hertog Aalbrechtweg in Alkmaar



Achtergrond

In november 2018 heeft de provincie de Omgevingsvisie 2050 vastgesteld. Daarin zet ze onder andere in op het versnellen van binnenstedelijk bouwen en het optimaal benutten van bestaande binnenstedelijke plancapaciteit op goed bereikbare plekken (OV-knooppunten). Station Alkmaar Noord is een van deze OV-knooppunten. Het vormt het hart voor de omgeving en functioneert als spil tussen de noord- en zuidzijde van het spoor. Loodrecht op het spoor loopt een as met hieraan een verscheidenheid aan functies. Het noordelijke stationsplein wordt gekenmerkt door het busstation terwijl het zuidelijke stationsplein vanwege zijn P+R-functies kan worden beschouwd als een parkeerplein. Ten noorden van het station ligt de nadruk op wonen, in het zuiden spelen sport, kantoren en educatie grote rollen. Het wonen en de overige functies worden fysiek van elkaar gescheiden middels de spoorlijn. De directe stationsomgeving zelf is momenteel erg 'stenig' en mist de allure van een waardige stadsentree. Het is de wens om daarin verandering aan te brengen middels transformatie.

Om de locatie te transformeren tot een MicroCity en om de gezamenlijke gebiedsambities te realiseren, is een bepaalde kritische massa nodig. Er zijn hiertoe in de studiefase diverse onderzoeken uitgevoerd en gesprekken gevoerd met geïnteresseerde partijen voor de programmatische invulling.

Na overleg met de gemeente Alkmaar is er inmiddels op hoofdlijnen een akkoord over de uitgangspunten voor van het terrein met ongeveer 360 appartementen, kantoren en publieksfuncties, zoals dienstverlening, detailhandel, horeca, leisure en enkele maatschappelijke functies. Deze commerciële functies zijn vooralsnog voornamelijk geprogrammeerd in de plint en op de eerste verdieping.

Om een beter inzicht te krijgen in de behoefte en effecten van het totale programma is onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd.

De onderzoeksvraag luidt:

Kan het planinitiatief voor de ontwikkeling MicroCity op locatie Hertog Aalbrechtweg 1 de ladder voor duurzame verstedelijking op een positieve wijze doorlopen, doordat het invulling geeft aan de behoefte en voorziet in duurzaam ruimtegebruik?

1.2 Onderzoek en programma

Toets aan ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro; hierna 'ladder') is een verplicht motiveeringsinstrument voor iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling (art.1.1.1. Bro). De beoogde ontwikkeling van de MicroCity betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling maar is binnen het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. In dit rapport wordt het beoogde programma (zowel wonen als niet-wonen) getoetst aan de ladder.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, op basis van art. 3.1.6. lid twee, een beschrijving van:

- de behoefte aan die ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In dit onderzoek naar de behoefte en effecten van het gedifferentieerde programma binnen het relevante verzorgingsgebied, wordt op hoofdlijnen ingegaan op de kwantitatieve en/of kwalitatieve behoefte en haalbaarheid van de deze functies en eventuele effecten. Verder wordt aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking. In verband hiermee wordt tevens de aanvaardbaarheid inzichtelijk gemaakt van de realisatie van de beoogde commerciële programma ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Van belang is mogelijke leegstandseffecten te voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren.

Programma

In tabel 1.1 is het beoogde voorlopige programma samengevat. Binnen de laddertoets moet de maximaal mogelijk omvang, die wordt toegestaan door het bestemmingsplan, worden getoetst. Het programma voor het plangebied is samengesteld uit verschillende functies. Vanuit de gedachte van de ladder voor duurzame verstedelijking moet de behoefte voor deze functies worden aangetoond. De volgende functies zijn onderdeel van het programma:

Tabel 1.1: Omvang en samenstelling programma MicroCity

Functie	Invulling	Aantal / oppervlak
Wonen	Appartementen; brede doelgroep variërend van studenten en jongeren, tot kleine gezinnen, zorgwoningen en sociale koopwoningen. In totaal 25% sociale woningbouw en 75% marktwoningen	360 appartementen
Horeca		max. 600 m ² bvo
Leisure		max. 4.000 m ² bvo
Detailhandel	Hoofdthema 'dagelijks' en 'gemak'	max. 600 m ² bvo
Dienstverlening		max. 1.800 m ² bvo
Kantoren	Kantoren en flexwerkplekken	samen max.10.000 m ² bvo
Maatschappelijke voorzieningen		

1.3 Leeswijzer

Alle onderdelen van het programma komen aan de orde in een programmatische analyse. De conclusies daarvan en de volledige toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking zijn per functie opgenomen in hoofdstuk 2. In de bijlage is per functie de volledige programmatische analyse en behoefteonderzoek opgenomen.

2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

In dit hoofdstuk zijn de conclusies van de analyse gegeven aan de hand van de relevante aspecten uit de ladder: behoefte, aanvaardbaarheid van de effecten en inpassing in bestaand stedelijk gebied.

2.1 Bestemming en programma

Vanuit het vigerende bestemmingsplan 'Oudorp' is de functieaanduiding Gemengd-3 van kracht op een groot deel van het perceel. Vanuit deze gemengde bestemming is de functie kantoren en maatschappelijke voorzieningen reeds mogelijk. Op basis van het vigerende bestemmingsplan en het huidige ruimtebeslag (bouwvlak) is ongeveer 10.000 m² bvo aan bebouwing toegestaan. Het programma aan werken en maatschappelijk vallen daarbinnen. Voor deze onderdelen is een ladder niet noodzakelijk. De laddertoets concentreert zich dus alleen op de functies wonen, detailhandel, dienstverlening, horeca en leisure.

In onderstaande tabel (tabel 2.1) is het beoogde, voorlopige planologisch programma samengevat. Hierbij is aangegeven of het programmaonderdeel opgenomen is in onderhavige laddertoets. Binnen de laddertoets moet de maximaal mogelijke omvang die wordt toegestaan door het bestemmingsplan getoetst worden. Het woonprogramma is verder uitgesplitst in tabel 2.2.

Tabel 2.1: Beoogd programma MicroCity

Functie	Invulling	Aantal / oppervlak	Onderdeel onderbouwning
Wonen	Appartementen; brede doelgroep variërend van studenten en jongeren, tot kleine gezinnen, zorgwoningen en sociale koopwoningen. In totaal 25% sociale woningbouw en 75% marktwoningen.	360 appartementen	Ja
Horeca		max. 1.600 m ² bvo	Ja
Leisure		max. 4.000 m ² bvo	Ja
Detailhandel	Hoofdthema 'dagelijks' en 'gemak'	max. 600 m ² bvo	Ja
Dienstverlening		max. 1.800 m ² bvo	Ja
Kantoren	Kantoren en flexwerkplekken	samen max.	Nee
Maatschappelijke voorzieningen		10.000 m ² bvo	

Tabel 2.2: Beoogde verdeling sociaal en geliberaliseerd woonprogramma

Wonen	Verdeling
Sociaal	90 (25%)
Geliberaliseerd	270 (75%)
Totaal wonen	360

De appartementen zullen variëren in grootte tussen 45 m² en 90 m², zie onderstaande tabel voor de te verwachte verdeling. In totaal bedraagt de ontwikkeling naar verwachting 26.520 m² bvo.

Tabel 2.3: Appartementsgrootte woonprogramma

Wonen	Verdeling	Totaal m ² bvo
App. 45 m ²	90	4.005
App. 75 m ²	180	9.375
App. 90 m ²	90	13.140
Totaal wonen	360	26.520

2.2 Behoeftte

Uit de analyses blijkt dat het totale programma voorziet in een behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied. Per functie is hieronder een korte conclusie gegeven. In bijlage 1 zijn de gehele programmatische onderbouwingen opgenomen.

2.2.1 Wonen

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor het onderzoek naar de woonbehoefte is gekeken naar de behoefte in de relevante regio. Aangezien 54% van alle verhuisstromingen van en naar Alkmaar binnen de eigen gemeente en 19% binnen de regio Alkmaar¹ plaats hebben gevonden, kan gesteld worden dat de relevante woningmarktregio in dit geval de gemeente Alkmaar (primair) en regio Alkmaar (secundair) is.

Behoeftte

Kwantitatief

- De huishoudensprognoses laten voor zowel de gemeente Alkmaar als regio Alkmaar een groei zien tot aan 2030. Op basis van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling lijkt er tot 2030 een kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Alkmaar van 2.550 woningen te zijn. Ook in de regio Alkmaar is er sprake van een toename van de kwantitatieve woningbehoefte tot 9.400 woningen tot 2030. Ook daarna blijft de woningbehoefte in de gemeente en regio toenemen.
- De harde plancapaciteit in de gemeente Alkmaar (2.549 woningen) is in beginsel voldoende toereikend om in de kwantitatieve woningbehoefte tot 2030 van de gemeente Alkmaar te kunnen voorzien. Dat geldt echter nog niet voor de regio Alkmaar. Daar voorziet de harde plancapaciteit vooralsnog niet in de woonbehoefte voor de komende jaren.
- Bovendien blijkt uit de bevolkingsprognose 2019-2040 van de Provincie Noord-Holland dat er een inhaalvraag van toepassing is voor de regio Alkmaar. Dit komt door het woningtekort uit de periode 2014-2018 in de Regio Alkmaar². Dit was het gevolg van een grotere stijging in huishoudens

¹ Regio Alkmaar bestaat uit gemeentes: Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo, Heerhugowaard, Langedijk en Uitgeest

² Provincie Noord-Holland – Monitor Woningbouw, (2018) p.3

dan het aantal gebouwde woningen; in totaal bedraagt de inhaalvraag 900 woningen³. Wanneer de inhaalvraag wordt verdeeld over de gemeentes (naar aandeel woningvoorraad) is het aanne- melijk dat er voor Alkmaar nog ca. 345 woningen nodig zijn. Door de inhaalvraag op te tellen bij de toekomstige demografische groei, ontstaat zo de woningbouwopgave die nodig is om de krapte op de woningmarkt terug te dringen. Vooralsnog is er in de regio en de gemeente zelf niet voldoende plancapaciteit om in deze inhaalvraag te voorzien.

- Op basis van deze onderdelen samen is er voor de komende 10 jaar nog een kwantitatieve be- hoefte in het ruimtelijk verzorgingsgebied waar te nemen.

Kwalitatief

- In Noord-Holland is er een relatief grote binnenstedelijke woningbouwopgave. Om in te spelen op de woningbehoefte blijft de komende jaren een bouwproductie noodzakelijk. Doel is het verbete- ren (en verhogen) van de krapte-indicatoren in de huur- en de koopsector. Adaptief programme- ren is nodig om in te spelen op de veranderende dynamiek op de woningmarkt. Dit vraagt continu de vinger aan de pols voor het exact te realiseren programma. Vooralsnog lijkt de vraag naar wo- ningen groter te zijn dan de harde plancapaciteit en is er behoefte om programma toe te voegen.
- Door demografische ontwikkelingen verandert de kwalitatieve lange termijn behoefte. Vanuit zo- wel het provinciaal, regionaal als het gemeentelijk beleid is er daarom veel aandacht voor het rea- liseren van een woningvoorraad passend bij de behoefte, met aandacht voor voldoende betaal- bare woningen. Zo is het beschikbare aanbod voor jongeren en starters nu vaak te duur in de ge- hele provincie. Om hen betere kansen te geven is de betaalbaarheid van de woningen belangrijk en stimuleert de provincie de bouw van betaalbare woningen. Woningmarktsegmenten waar de komende jaren behoefte aan bestaat zijn onder sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, goedkope en dure koopwoningen en CPO/zelfbouw. Het beoogde planinitiatief speelt hier echter wel op in: 108 woningen van het beoogde plan zijn sociale woningen (appartementen) en vallen daarbij onder betaalbaar aanbod. De overige woningen zijn markthuur, waarvan ook een deel in de vraag naar dure koopwoningen kan voorzien.
- Daarnaast zijn door de kleinere huishoudenssamenstelling ook veel kleinere woningen nodig, waar het initiatief op inzet. Bovendien zijn er onvoldoende geschikte woningen voor senioren be- schikbaar, waardoor de vraag naar levensloopbestendige woningen groeit. Zij hebben behoefte aan gevarieerde, goede woningen die intern en extern goed toegankelijk zijn, met alle woonfunc- ties zonder barrières op een niveau, en met alle (zorg)voorzieningen en diensten in de nabije om- geving. De huidige woningvoorraad in (de regio) Alkmaar voorziet nog onvoldoende in de behoef- teverschuiwing waardoor meer sturing op kwaliteit nodig is bij het toevoegen van woningen aan de voorraad. Het concept sluit aan op deze toenemende behoefte. De ontwikkeling bedient een brede doelgroep variërend van studenten en jongeren, tot kleine gezinnen en ouderen. Deze doel- groep kan levensloopbestendig en/of stedelijk wonen met voorzieningen binnen handbereik; een fenomeen dat steeds populairder wordt. Zo wordt ook tegemoetgekomen aan de wens van de ge- meente om woningen te bouwen voor behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw.
- Bovendien sluit het plan erg goed aan op het kwalitatieve afwegingskader uit het Regionaal Actie- plan regio Alkmaar.

³ De inhaalvraag is het aantal woningen dat bovenop de verwachte vraag naar woningen gebouwd zou moeten worden om de druk op de woningmarkt te laten afnemen.

- Tegelijkertijd is ruimte schaars in de provincie Noord-Holland. Alkmaar beschouwt haar relatief kleine schaal als pluspunt. Ze kiest daarom niet voor uitbreiding, maar voor verdichting die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad. Hierbij worden ontwikkelingen voor wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd. Daarnaast stelt de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland dat nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd worden op onder meer locaties nabij OV-knooppunten. Met deze ontwikkeling wordt het station Alkmaar Noord stedelijk vormgegeven en ontstaat er ruimte voor nieuwe woningen en stedelijke functies.

Conclusie

De belangrijkste conclusie van het behoefteonderzoek is dat het **woningbouwprogramma van 360 appartementen op hoofdlijnen kwantitatief en kwalitatief aansluit op de woningbehoefte** in het ruimtelijke verzorgingsgebied. De ontwikkeling voorziet in het resterende tekort aan woningen en verlicht druk op de markt, draagt bij aan de verstedelijkingsopgave waar de provincie Noord-Holland voor staat, er wordt een gepast woningaanbod geboden die aansluiten bij de behoeftes op de lagere termijn zowel in het sociale als liberale segment en ingezet op transformatie, inbreiding, en nabijheid van OV-knooppunten. Daardoor sluit het ook erg goed aan op het kwalitatieve afwegingskader vanuit het regionaal actieplan regio Alkmaar.

2.2.2 Horeca

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Als regio wordt naast Alkmaar, de gemeenten Heiloo, Bergen, Langedijk en Heerhugowaard. Vanuit deze regio is het maximaal 15 minuten reistijd per auto (daluren) naar het plangebied. Deze reistijd is voor de meeste vormen van horecabezoek realistisch. Momenteel heeft de regio circa 248.500 inwoners. Verwacht wordt dat in 2030 de bevolking met circa 4.800 inwoners zal toenemen.

Behoeft horeca

Op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve analyse voorziet een horecaprogramma van maximaal 1.600 m² bvo naar verwachting in kwantitatieve behoefte. Dit programma is als volgt opgebouwd:

- Een basis-horecaprogramma van maximaal 600 m² bvo, bestaande uit een concentratie van enige laagdrempelige horecazaken (bijv. 2-3 zaken). **Dit past ruim binnen de (indicatieve)markt-ruimte in de regio.** Het beoogde horeca-aanbod is gericht op de bewoners van het plangebied, OV-reizigers, werkenden, scholieren en de gebruikers van de diverse sport- en zorgvoorzieningen in de omgeving. Gedacht kan worden aan horecaconcepten in fastservice en fast casual (lunchroom, moderne fastfoodzaak gericht op bijv. Aziatisch, Streetfood), een brasserie/Grand Café en een eigentijdse koffieformule (evt. gecombineerd met co-working spaces of geïntegreerd in een (to-go) blurring-concept met detailhandel / dienstverlening). Bij voorkeur zijn deze zaken fysiek geconcentreerd, op korte loopafstand vanuit de stationspassage en van daaruit zichtbaar. Belangrijk is ook dat de horeca qua branchering en uitstraling synergie biedt en de wervingskracht van het overige programma versterkt.

- Gegeven de beschikbare ruimte en goede bereikbaarheid via alle modaliteiten, en de aanwezige leisure-voorzieningen in de omgeving, is de locatie ook zeer geschikt voor een grootschaliger horecaformule, zoals een Wereldkeuken of Partycentrum. Hiervoor geldt een minimale maat van 1.000 m² bvo, aanvullend aan het hiervoor benoemde programma. Ook dit past in principe binnen de (indicatieve)marktruimte in de regio.

2.2.3 Leisure

Behoefte leisure

Gezien de gebiedskwaliteiten van de planlocatie MicroCity (goede bereikbaarheid via OV en auto, bestaand leisure-aanbod in de directe omgeving en de beschikbare ruimte) en de analyse van de behoefte aan leisure, zijn er voor de planlocatie met name kansen voor grootschalige leisure met een accent op sport en ontspanning. Bijvoorbeeld diverse indoor sports, wellness, diverse vormen van gaming/games, family entertainment, indoor play ground, etc. Het is daarbij wenselijk zowel fysiek als qua profilering en presentatie aan te sluiten op het bestaande (sport)leisure-aanbod in de directe omgeving dan wel het beoogde horeca-programma. Vaak zijn immers binnen leisure koppelingen met andere concepten, zoals bijvoorbeeld (grootschalige) horeca. Ook zijn er gezien de locatie wellicht kansen voor een (overdekte) evenementenaccommodatie/hal, maar deze zijn doorgaans nauwelijks exploiteerbaar. Nader onderzoek zal de haalbaarheid daarvan kunnen uitwijzen.

De ruimtebehoefte van de genoemde leisurefuncties varieert sterk, aangezien dit afhankelijk is van de productformule en eventuele combinatievormen. **Grofweg kan een maatvoering van ca. 4.000 – 5.000 m² aangehouden worden.** Afhankelijk van het specifieke concept is er mogelijk ruimte voor een groter metrage. Nader onderzoek zal dan de behoefte en effecten daarvan moeten uitwijzen. Het precieze ruimtebeslag, behoefte en effecten verschillen namelijk sterk per leisuretype en hangen samen met de uiteindelijke productformule (omvang, branchering, doelgroepen, onderscheidend vermogen, etc.).

2.2.4 Detailhandel

Ruimtelijk verzorgingsgebied

De detailhandel binnen de ontwikkeling MicroCity heeft een primaire functie voor de bewoners van het project, reizigers per openbaar vervoer (met name trein), werkenden in de omgeving, scholieren van het van der Meij College en gebruikers van de sportfaciliteiten in de omgeving (o.a. sportcomplex en zwembad Hoornse Vaart, Outdoorpark Alkmaar, survivalpark, jumphaal, tennisbaan en diverse sportverenigingen), evenals de bezoekers van de nabijgelegen zorgvoorzieningen. Aanvullend zal het aanbod een (beperkte) verzorgingsfunctie hebben voor buurtbewoners, waarbij is uitgegaan van een afstand van circa 500 meter als verzorgingsgebied, wat grofweg de buurten Huiswaard-2 West en -Oost (4.180 inwoners) betreft.

Behoefte detailhandel

Op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve analyse is de conclusie dat een **detailhandelsprogramma van maximaal 450 m² wvo (600 m² bvo) voorziet in een behoefte.** Dit programma heeft

een convenience supermarkt als drager met enkele aanvullende winkels, horeca, ambachten of diensten en is ondersteunend aan de hoofdfuncties in het gebied (OV, onderwijs, sport, leisure en wonen), zonder autonome trekkracht. Het aanbod is gericht op de bewoners van het plangebied, OV-reizigers, werkenden, scholieren en de gebruikers van de diverse sport- en zorgvoorzieningen in de omgeving. De volgende invulling van het programma voorziet daarbij in een behoefte en leidt niet tot onaanvaardbare omzetteffecten:

- Een gemakssuper van ca. 100 – 150 m² wvo, waarbij er nadrukkelijk ruimte is voor vers, ready-to-eat en to-go.
- Aanvullend (dagelijks) gemaksaanbod, zoals een Kiosk (momenteel al gevestigd), winkel in boeken / tijdschriften / bloemen en / of winkel gericht op gezondheids- en drogisterij-artikelen. In totaal indicatief 1 – 2 zaken met een totale omvang van 150 – 300 m² wvo.
- Voor het detailhandelsaanbod ligt het voor de hand een cluster te vormen met het overige ondersteunende voorzieningenaanbod binnen MicroCity en een koppeling naar het station Alkmaar Noord. Zichtbaarheid en korte loopafstand vanuit de stationspassage, maar ook vanuit de Hoornse Vaart en de huisartsenpost zijn voorwaarden.

Beleidsmatig is er de mogelijkheid om op trafficlocaties detailhandel tot een maximum van 150 m² te realiseren, als ondersteuning van voorzieningen als sportfaciliteiten, tankstations, ov-knooppunten en productiebedrijven (mits het geen autonome trekkers zijn). Onderwijs- en zorginstellingen en kantoorlocaties worden daarbij niet genoemd, maar zouden ook plekken kunnen zijn waar enige ondersteunend detailhandel passend is. Vanuit het oogpunt van ondersteuning van diverse voorzieningen in MicroCity (o.a. OV, leisure, zorgorganisaties) en de omgeving (diverse sportfaciliteiten, onderwijs) kan beargumenteerd worden dat er daarmee ruimte is voor meerdere ondersteunende detailhandelsvestigingen. Aangezien niet beoogd is dat de te realiseren detailhandel een autonome trekkracht heeft, is de ontwikkeling op MicroCity als trafficlocatie passend. Daarbij is de ontwikkeling kleiner dan 1.500 m² bvo (3 winkels van maximaal 150 m² wvo) waardoor de afweging bij de individuele gemeente ligt (geen regionale afweging).

2.2.5 Dienstverlening

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor consumentgerichte dienstverlening is per type voorziening anders, variërend van de buurt tot de gehele gemeente of zelfs daarbuiten. De diversiteit en kwaliteit van voorzieningen en diensten in de ontwikkeling bepalen, samen met nabijheid en gemak, de omvang van de acceptabele reistijd die gebruikers bereid zijn af te leggen. Uitgangspunt voor de te realiseren dienstverlening binnen MicroCity is dat deze gericht is op:

- de bewoners, passanten en gebruikers van het plangebied en de directe omgeving
- dan wel aansluit op (het profiel van) de bestaande functies in het omliggende gebied.

Behoeftedienstverlening

Gezien de goede OV- en autobereikbaarheid van de planlocatie van MicroCity en de bestaande clustering van zorg, onderwijs en sport in de directe omgeving, is er naar verwachting een behoefte aan enige

consumentgerichte dienstverlening. Afhankelijk van de concrete interesse van marktpartijen is het programma van 1.800 m² bvo in te vullen. Vooral kansrijk zijn gemaksservices en persoonlijke, medische en sociaal-maatschappelijke dienstverlening. Financiële en particuliere dienstverlening wordt minder kansrijk geacht. **In totaal is naar verwachting een behoefte aan 1.375 – 3.800 m² bvo ten behoeve van dienstverlening.** Voor zakelijke en financiële dienstverleners is niet direct sprake van een behoefte. Er kunnen wel nieuwe ondernemers of bestaande bedrijven zijn met een kwalitatieve schaalvergrotings- of moderniseringswens, waarvoor de planlocatie gezien de goede bereikbaarheid op zichzelf passend zou kunnen zijn.

Tenslotte: kwaliteit boven kwantiteit

Voor alle programmaonderdelen geldt dat de aangegeven kwantitatieve marktruimte (regionale behoefte) het resultaat is van berekeningen gebaseerd op beschikbare cijfers en diverse aannames. Bovendien zijn de data over vraag, aanbod en trends afkomstig uit diverse bronnen en onderzoeken. De behoefte aan en effecten van nieuwe voorzieningen zijn in hoge mate afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen en die kunnen nooit exact worden voorspeld. De uitkomsten van de ramingen mogen daarom niet als normatief, maar slechts als indicatief worden beschouwd. Het gaat bij de Ladder voor duurzame verstedelijking in essentie om de ruimtelijke effecten.

Bij de ontwikkeling van (commerciële) publieksfuncties zijn de kwalitatieve aspecten in wezen bovendien belangrijker dan de kwantitatieve marktruimte. Een nieuwe ontwikkeling kan de voorzieningenstructuur een kwaliteits- en vernieuwingsimpuls geven door het bieden van een ontbrekend marktsegment, productformule of een oriëntatie op nieuwe doelgroepen. Met name in leisure en horeca creëert sterk, marktgericht aanbod in praktijk vrijwel altijd extra behoefte.

2.3 Aanvaardbaarheid van de effecten

De herontwikkeling van de stationslocatie Alkmaar Noord is primair gericht op het realiseren van een aantrekkelijker en gemengd woon- en werkgebied. Het **plangebied zal in ruimtelijk-functionele zin gaan aansluiten bij deze ambitie**. Het wordt veel meer dan nu een gemengde wijk voor zowel bewoners als werknemers in het gebied en reizigers per openbaar vervoer. Het beoogde programma vervult hierin een wezenlijke functie, waarbij de verschillende **functies elkaar onderling versterken**, wat kan leiden tot additionele vraag voor de verschillende functies (behoefte) van binnen en buiten het gebied. De overige voorzieningen, zoals horeca, leisure, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen hebben een belangrijke verbindende functie voor de wijk. Naarmate de functies minder ondersteunend zijn aan de hoofdfuncties van het concept MicroCity en een grotere zelfstandige trekkracht krijgen, bijvoorbeeld door hun omvang, formule of benodigde verzorgingsgebied, kunnen er effecten optreden op de omgeving. Hierna wordt per functie ingegaan op deze mogelijke effecten en de aanvaardbaarheid daarvan:

- **Horeca:** Voor horeca bestaat op de onderhavige locatie voldoende marktruimte (behoefte), zowel kwantitatief als kwalitatief. Er zullen dus naar verwachting geen onaanvaardbare effecten plaatsvinden op de leegstand en het woon-, leef- en werkklimaat elders.
- **Leisure:** Voor leisure-functies zijn de effecten mede afhankelijk van de gekozen branche en productformule. Met name in eigentijdse leisure gericht op sport en ontspanning (aansluitend op het

bestaande (sport)leisure-aanbod in de directe omgeving) bestaan nog zeker ontwikkelingspotenties (behoefte), zonder dat dit leidt tot onaanvaardbare (ruimtelijke) effecten in de regio.

- **Detailhandel:** Doordat het detailhandelsprogramma een ondersteunend convenience karakter heeft en enkel gericht is op de bewoners, passanten en gebruikers van het plangebied en de directe omgeving, zal de trekkracht van het aanbod op de omliggende woonwijken en het effect voor de bestaande aanbod zeer beperkt zijn. Voor zover er effecten optreden als gevolg van de te realiseren detailhandel, zijn deze effecten beperkt (ca. 4 – 7% op het totale aanbod, wat doorgaans tot het ondernemersrisico gerekend wordt). Het is daarom absoluut niet te verwachten dat het bestaande dagelijks aanbod in het verzorgingsgebied (supermarkt Jumbo) door het realiseren van een kleinschalige gemakssupermarkt (150 m² wvo) en enige aanvullende detailhandel zal omvallen en dat daardoor leegstand zou ontstaan. De doelgroepen van beide aankooplocaties zijn ook anders (buurtverzorgend versus ondersteunend aan de hoofdfuncties (o.a. OV, leisure, kantoren, onderwijs en zorg)). Daarmee is er geen sprake van onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.
- **Dienstverlening:** Ook voor dienstverlening geldt dat het aanbod met name gericht is op de bewoners, passanten en gebruikers van het plangebied en de directe omgeving, dan wel aansluit op (het profiel van) de bestaande functies in het omliggende gebied. Voor zover er bij het vestigen van dienstverleners binnen MicroCity sprake is van verplaatsers, gaat het om een verscheidenheid aan gebruikers die verplaatsen vanaf een verscheidenheid aan locaties. Eventuele leegstand die daardoor kan ontstaan, zal zich daarom niet concentreren op één locatie. Daarmee zal er geen sprake zijn van onaanvaardbare (leegstands)effecten.

Gevolgen corona nog niet te overzien

Het coronavirus heeft een grote mondiale en nationale invloed. De exacte impact is nog niet te overzien, maar zeker is dat het vooral op de korte, maar ook op de lange termijn zijn sporen zal nalaten. Dit hangt sterk samen met de duur en zwaarte van de maatregelen. De precieze doorwerking op de economie kennen we niet, maar het CPB gaat uit van een mogelijke krimp in 2020 met 1,2% tot 7,7%. In het lichtste scenario zet het herstel in het derde kwartaal 2020 in, in het zwaarste blijft herstel tot ver in 2021 uit. Het effect op retail, leisure, wonen of kantoren loopt uiteen en is vooralsnog voor de langere termijn moeilijk te overzien.

2.4 Inpassing in bestaand stedelijk gebied

Het gebied stationslocatie Alkmaar Noord, waar de locatie MicroCity onderdeel van uit maakt, is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Alkmaar. Momenteel zijn hier al stedelijke functies (o.a. kantoren en bedrijven) aanwezig. Het bestaande monofunctionele gebouw wordt getransformeerd naar een multifunctioneel gebouw. Gezien de ligging binnen bestaand stedelijk gebied is vanuit de Ladder geen verdere motivatie op dit punt vereist.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: PROGRAMMATISCHE ANALYSE

In deze bijlagen zijn de programmatische analyses uitgewerkt per thema. De nut en noodzaak is onderzocht van realisatie van de verschillende onderdelen van het programma aan wonen, horeca, leisure, detailhandel en dienstverlening. Hierbij is tevens aandacht voor de aanvaardbaarheid van de realisatie. Er is gebruik gemaakt van o.a. gemeentelijk beleid, de Planologische Kentallen, CBS data, de provinciale Bevolkingsprognose Noord-Holland, Primos, Locatus voorzieningendata en HorecaDNA.

1.1 Wonen

1.1.1 Relevante regio

De actuele relevante regio is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/ migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Het verzorgingsgebied voor Alkmaar kan worden afgeleid aan de hand van de verhuisgegevens zoals gepubliceerd door het CBS. Voor deze ladderonderbouwing is er gekeken naar de meest recente verhuisgegevenscijfers, uit 2017. Deze cijfers laten zien wat de belangrijkste vestigingsplaatsen zijn voor mensen die Alkmaar verlaten en de herkomstgemeente van verhuizers naar Alkmaar. De top 10 van de herkomstgemeentes is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 1.1: Verhuisgegevens Alkmaar⁴

Verhuisbewegingen	Absoluut	Relatief (%)
• Binnen gemeente verhuisd	6.709	54%
• Naar gemeente verhuisd	5.619	46%
Verhuisbewegingen totaal	12.328	100%
Verhuizing naar Alkmaar vanuit:		
• Heerhugowaard	621	7%
• Langedijk	573	5%
• Bergen	362	3%
• Heiloo	331	3%
• Castricum	141	1%
• Amsterdam	535	4%
• Schagen	199	2%
• Zaanstad	143	1%
• Hollands kroon	135	1%
• Haarlem	119	1%
Totaal vanuit Regio Alkmaarse gemeenten	2.056	28%

⁴ CBS – Verhuisbewegingen (2017)

Uit bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat 54% van alle verhuisbewegingen in Alkmaar plaatsvinden binnen de eigen gemeente. 46% van de verhuisbewegingen komen van mensen die naar Alkmaar verhuizen. Daarnaast bestaat het voornaamste verzorgingsgebied voor Alkmaar wat betreft verhuisbewegingen voornamelijk uit omliggende gemeenten (19% van de verhuisbeweging komt voort uit gemeentes in de Regio Alkmaar. Om deze reden wordt zowel de gemeente Alkmaar (primair verzorgingsgebied) als de Regio Alkmaar (secundair verzorgingsgebied) meegenomen in de kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing.

1.1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Alkmaar en de woningmarktregio Alkmaar in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. Dit is gedaan aan de hand van de volgende gegevens:

- Bevolkingsprognose Noord-Holland, 2019-2040
- Monitor Woningbouw Provincie Noord-Holland (2018)
- Plancapaciteit Noord-Holland (2019)

Bevolkings- en huishoudensprognose

In onderstaande tabel is te zien dat de bevolking in de regio Alkmaar zal toenemen. De tabel daaronder laat zien dat vooral de groei in het aantal huishoudens in de regio zien. Dit is in lijn met de landelijke trend waarbij het aantal eenpersoonshuishoudens, vanwege vergrijzing en gezinsverdunning, vooral toeneemt.

Tabel 1.2: Bevolkingsprognose gemeente Alkmaar en regio Alkmaar⁵

	2019	2025	2030	2040	Verschil 2019-2030
Gemeente Alkmaar	108.500	110.700	112.300	114.300	+3,5%
Regio Alkmaar	296.000	303.700	307.600	310.300	+3,9%

Tabel 1.3: Huishoudensprognose gemeente Alkmaar en regio Alkmaar

	2019	2020	2030	2040	Verschil 2019- 2030
Gemeente Alkmaar	51.200	53.100	53.900	54.800	+5,2%
Regio Alkmaar	132.900	140.300	143.400	144.800	+7,9%

Kwantitatieve woningbehoefte- en aanbod

De kwantitatieve woningbehoefte in gemeente Alkmaar neemt toe als gevolg van de groei in het huishoudensaantal (zie tabel 3.4). Volgens de prognose van Provincie Noord-Holland (2019-2030) groeit deze met 2.550 woningen tot 2030. Voor de regio Alkmaar geldt in totaal een woningbehoefte van circa 9.400 woningen tot 2030. Ook daarna blijft de woningbehoefte toenemen.

⁵ Provincie Noord-Holland – Bevolkingsprognose 2019-2040

Tabel 1.4: Woningbouwbehoefte 2019-2040⁶

	Aantal in 2019	2025 t.o.v. 2019	2030 t.o.v. 2019	2040 t.o.v. 2019	Aantal in 2030
Gemeente Alkmaar	50.500	+1.650	+2.550	Onbekend	53.050
Regio Alkmaar	132.500	+6.500	+9.400	+10.400	141.900

In de bevolkingsprognose 2019-2040 van de Provincie Noord-Holland is opgenomen dat er een inhaalvraag van toepassing is voor de regio Alkmaar. Dit komt door het woningtekort uit de periode 2014-2018. Door de inhaalvraag op te tellen bij de toekomstige demografische groei, ontstaat zo de woningbouwopgave die nodig is om de krapte op de woningmarkt terug te dringen. Regio Alkmaar heeft nog een inhaalvraag uit de periode 2014-2018 van 900 woningen⁷.

Inhaalvraag periode 2014-2018

Er is er een zeker woningtekort nodig om de woningmarkt goed te laten functioneren, maar een te groot tekort leidt tot problemen. Denk hierbij aan lange wachttijden, weinig doorstroom waardoor starters bijvoorbeeld geen huis kunnen vinden. Indien de woningbouwproductie dan ook nog eens achterblijft ontstaat er echt een probleem en loopt het tekort op. Dit is het geval in de Regio Alkmaar. Hier zijn in de periode 2014 tot 2019 te weinig woningen bijgebouwd om de groei in huishoudens bij te houden. Voor de hele regio gaat dit om 900 woningen (ook wel de inhaalvraag genoemd). Wanneer deze 900 woningen worden verdeeld over de gemeentes (naar gelang aandeel woningvoorraad), blijkt het tekort voor de gemeente Alkmaar op 345 uit te komen, zie onderstaande tabel. Het planinitiatief lijkt hier dus grotendeels op aan te kunnen sluiten. Aangezien we hier met aannames werken, is het reëel om uit te gaan van een bandbreedte.

Tabel 1.5: Woningbouwbehoefte 2019-2040⁸

	Totale woningvoorraad	Percentage o.b.v. totale woningvoorraad	Verdeling naar totaal	Verdeling naar koop	Verdeling naar huur
Alkmaar	51.127	38%	345	203	142
Bergen (NH.)	15.209	11%	103	70	33
Castricum	15.973	12%	108	82	26
Heerhugowaard	23.411	18%	158	110	48
Heiloo	10.574	8%	71	52	19
Langedijk	11.567	9%	78	58	20
Uitgeest	5.633	4%	38	27	10
Totaal	133.494	100%	900	602	298

Een belangrijk doel van de prognose is om de afweging te laten zien tussen woningbehoefte en plan-capaciteit. In bepaalde regio's is aanbod aanwezig maar ontbreekt de vraag, terwijl in andere regio's de vraag groter is dan het nu bekende aanbod. In deze regio's is vaak wel potentieel aanbod aanwezig maar de beschikbaarheid hiervan hangt af van planologische keuzes en de ontwikkeling van milieucontouren. De prognose geeft een beeld van de te verwachten ontwikkelingen. Deze verwachtingen

⁶ Provincie Noord-Holland – Bevolkingsprognose 2019-2040

⁷ Provincie Noord-Holland – Monitor Woningbouw, (2018) p.3

⁸ Provincie Noord-Holland – Bevolkingsprognose 2019-2040

bevinden zich binnen een bandbreedte en kennen onzekerheden. Buitenlandse migratie is lastig voorspelbaar en kleine veranderingen in gedrag (verhuisvoorkeuren, geboorte en sterfte, huishoudensgrootte en woningbezetting) hebben op termijn grote invloed op de omvang en samenstelling van de bevolking. Daarom monitort de provincie jaarlijks deze ontwikkelingen. Een prognose is niet alleen een vooruitblik, maar ook een momentopname omdat bij het opstellen de inzichten van dat moment zijn verwerkt. Het verhaal achter de cijfers is hierbij dus minstens net zo belangrijk als de exacte uitkomsten. Een deel van de toekomst is onzeker, een ander deel bevat structurele ontwikkelingen die zich vaak al vele jaren voordoen: vergrijzing, daling van de natuurlijke aanwas en de groei van stedelijke gebieden. Bij het maken van beleid en afweging van de ladder is het verstandig te focussen op deze zekerheden, goed aan te sluiten bij de regionale vraag en te waken voor over programmering. Bij het huidige beeld (achterstand in de productie, grote vraag) kan de woningvoorraad in Noord-Holland-Zuid de komende jaren relatief risicoolos worden uitgebreid. Dat geldt ook voor de stad Alkmaar in de Noord-Holland-Noord⁹.

Plancapaciteit

In onderstaande tabel is de totale plancapaciteit voor de gemeente en regio Alkmaar te zien. De harde plancapaciteit in de gemeente Alkmaar is in basis voldoende toereikend om in de kwantitatieve woningbehoefte tot 2030 van de gemeente Alkmaar te kunnen voorzien. Echter voor de regio is enig verschil tussen behoefte en plancapaciteit waar te nemen. Hier is nog enige kwantitatieve ruimte om plannen toe te voegen. Daarnaast is er in de regio een bestaand woningtekort (voortkomend uit de periode 2014-2018), waar er de komende jaren nog een inhaalvraag aan woningen gerealiseerd moet worden. Een deel daarvan moet ook ingevuld worden in de gemeente Alkmaar. Hier is nog geen plancapaciteit voor voorzien. **Vanuit deze inhaalslag en de huidige marktvraag is het initiatief te verantwoorden binnen de kwantitatieve behoefte.** Bovendien blijkt uit de bevolkingsprognoses van de Provincie Noord-Holland (2019) dat onder meer de regio Alkmaar een aantrekkelijke woonomgeving biedt, waardoor nieuw te bouwen woningen (deels) worden gevuld met huishoudens van buiten de regio (deels ook regio Noord-Holland Zuid).

Tabel 1.6: Plancapaciteit gemeente en regio Alkmaar 2030¹⁰

	Totale plancapaciteit tot 2030	Hard	Zacht	Woningbouwbehoefte tot 2030	Verschil
Gemeente Alkmaar	4.413	2.549	1.864	2.550	1
Regio Alkmaar	12.998	8.250	4.748	9.400	1.150

Confrontatie kwantitatieve vraag en aanbod

Wat betreft de huishoudensprognose laten zowel de gemeente Alkmaar als regio Alkmaar een groei zien tot aan 2030. Op basis van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling lijkt er tot 2030 een kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Alkmaar met 2.550 woningen te zijn. Ook in de regio Alkmaar is er sprake van een toename van de kwantitatieve woningbehoefte met 9.400 woningen. De harde plancapaciteit in de gemeente Alkmaar is voldoende toereikend om in de kwantitatieve woning-

⁹ Provincie Noord-Holland – Bevolkingsprognose 2019-2040.

¹⁰ Provincie Noord-Holland – Plancapaciteit (2020)

behoefte tot 2030 van de gemeente Alkmaar te kunnen voorzien. Dat geldt echter nog niet voor de regio Alkmaar. Echter blijft ook na 2030 de woningbehoefte in de gemeente en regio toenemen. Daarmee voorziet de ontwikkeling in beginsel in een vraag van de regio en op langere termijn ook in een woningvraag van zowel de gemeente als de regio. Bovendien blijkt uit de bevolkingsprognose 2019-2040 van de Provincie Noord-Holland dat er een inhaalvraag van toepassing is voor de regio Alkmaar. Dit komt door het woningtekort uit de periode 2014-2018 in de Regio Alkmaar. Deze inhaalvraag bedraagt 900 woningen voor de hele regio, en ca. 345 voor de gemeente⁴. Door de inhaalvraag op te tellen bij de toekomstige demografische groei, ontstaat zo de woningbouwopgave die nodig is om de krapte op de woningmarkt terug te dringen. Op basis van deze onderdelen samen voldoet het initiatief aan een kwantitatieve behoefte in zowel de gemeente als de regio Alkmaar.

1.1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte van de gemeente Alkmaar en de woningmarktregio Alkmaar in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de volgende stukken:

- Omgevingsvisie Noord-Holland 2050
- Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020
- Regionaal Actie Programma wonen 2016-2020
- Woningbouwafspraken en Programmering regio Alkmaar (2019)
- Coalitieakkoord 2019-2023: Duurzaam Doorpakken

Hieronder volgt een beknopte samenvatting per (beleids)stuk en de effecten hiervan op het planinitiatief.

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit is vertaald in 21 ontwikkelprincipes. Het planinitiatief sluit aan bij de volgende ontwikkelprincipes:

1. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie en data-knooppunten
2. Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd
3. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers.
4. Om de bereikbaarheid van het noordelijk deel van de provincie te verbeteren, worden functies of bestemmingen zoveel mogelijk gebundeld nabij OV-, weg-, energie-, agri- en data-knooppunten, aangevuld met de ontwikkeling van vraaggestuurde vervoersconcepten

Provinciale Woonvisie 2010-2020

De provincie ziet vooral in Noord-Holland Noord een afnemende druk op de woningmarkt en een toenemende vergrijzing. In Noord-Holland Zuid blijft de druk op de woningmarkt hoog, terwijl de ruimte om te bouwen schaars is. Er is in Noord-Holland daarom een relatief grote binnenstedelijke woning-

bouwopgave. Voor beide gebieden geldt dat de woningvraag zich steeds meer concentreert in stedelijke gebieden. De woningen dreigen daardoor onbetaalbaar te worden. Vooral starters, eenpersoonshuishoudens en lage inkomensgroepen hebben het hierdoor moeilijk. Voor deze groep woningzoekenden is het beschikbare aanbod nu vaak te duur in de provincie. Om starters en jongeren op de woningmarkt betere kansen te geven is de betaalbaarheid van de woningen belangrijk. De doorstroming moet worden bevorderd, zodat goedkopere woningen vaker vrijkomen. Ook kunnen bij nieuwbouw meer betaalbare woningen worden gebouwd. Bovendien zijn er onvoldoende geschikte woningen voor senioren beschikbaar. Zij hebben behoefte aan gevarieerde, goede woningen die intern en extern goed toegankelijk zijn, met alle woonfuncties zonder barrières op een niveau, en met alle (zorg)voorzieningen en diensten in de nabije omgeving.

De gebrekkige doorstroming in Amsterdam, maar ook in de andere gebieden van Noord-Holland, zorgt voor problemen bij het vinden van geschikte woningen voor starters op de woningmarkt. De Provinciale Woonvisie stelt de volgende doelstelling: *“voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in 2020. Streven naar een gevarieerd, volwaardig en betaalbaar woningaanbod voor jongeren en starters”*.

Het planinitiatief sluit daarom goed aan op Provinciale Woonvisie 2010-2020 aangezien het een gevarieerd (en ook betaalbaar) programma biedt en geschikt is voor starters.

Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

Van de woningvoorraad in de regio Alkmaar bestaat driekwart uit eengezinswoningen en een kwart valt in de categorie meergezinswoningen. Van de totale woningvoorraad in de regio bestaat 28% uit huurwoningen. In de gemeente Alkmaar zijn er relatief veel huurwoningen vergeleken met de regio. Ook zijn er in de gemeente Alkmaar vooral de goedkopere woningen te vinden (WOZ tot € 163.625). In Bergen en Heiloo staan relatief meer dure woningen in vergelijking met de regio (vanaf € 214.500). Op termijn ontstaat er volgens de Woonvisie Regio Alkmaar sociale huursector schaarste aan voorraad. Door de huidige marktsituatie wordt er aan de onderkant van de sociale voorraad in de huur nu ook al schaarste ervaren. De Regionale Woonvisie 2013 – 2020 hanteert bij nieuwbouw regionaal een percentage van minimaal 30% sociale woningbouw. In het coalitieakkoord van de gemeente Alkmaar wordt zelfs ingezet op ruimte voor 1/3 sociale woningen.

Er is schaarste voor starters (goedkope koop en betaalbare huur) te zien in de regio. In de regio Alkmaar zijn er ongeveer 30.000 huishoudens en starters die een (ander) huis willen, waarvan 23.000 bestaande huishoudens en 7.000 personen die nu nog geen zelfstandig huishouden vormen: starters op de woningmarkt. De meeste woningzoekenden wensen een eengezinsskoopwoning (44%). Daarna is een meergezinshuurwoning het meest populair (30%). De minste vraag is er naar een meergezinsskoopwoning (10%). Ook is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur.

Van alle huishoudens richt de regio zich beleidsmatig extra op die huishoudens die qua mogelijkheden geholpen moeten worden. Dat zijn de huishoudinkomens tot €38.500. Dit is in de regio Alkmaar het inkomen van de huishoudens dat via de huisvestingsverordening in aanmerking komt voor een sociale huurwoning (huurtoeslaggrens). Een belangrijke doelgroep zoals de starters zal voor het grootste deel binnen deze inkomensgroep vallen.

In totaal bedraagt de opgave voor de regio Alkmaar 10.000 woningen tot 2020. In de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 is vastgelegd welke woningtypen het meest kansrijk zijn. Goedkope rijwoningen en betaalbare huurappartementen worden als zeer kansrijk gezien (zie onderstaand figuur).

Figuur 1.1: Kansrijkheid van toevoegingen woningtypen in de regio Alkmaar

Type woning	Prijs*	Tot 2020
Eengezins rijwoning huur	Betaalbaar	++
Eengezins rijwoning huur	Duur	---
Appartement zonder lift huur	Alle	---
Appartement met lift huur	Betaalbaar	++
Appartement met lift huur	Duur	+ -
Grondgebonden 0-treden woningen huur	Duur	++
Eengezins rijwoning koop	< 214.000	++++
Eengezins rijwoning koop	> 214.000	----
2*1 kapwoning koop	> 214.000	++++++
Vrijstaand koop	> 323.000	+++
Appartement zonder lift koop	Alle	--
Appartement met lift koop	< 214.000	+
Appartement met lift koop	> 214.000	+ -
Grondgebonden 0-tredenwoningen koop	< 214.000	+ -
Grondgebonden 0-tredenwoningen koop	> 214.000	++

Het planinitiatief sluit goed aan op Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 gezien het een gevarieerd programma biedt, het tegemoet komt aan de aankomende schaarste van (sociale) huurwoningen. Het initiatief komt tegemoet aan opgave om betaalbare huurwoningen toe te voegen.

RAP regio Alkmaar 2016-2020

Het RAP vloeit voort uit de Provinciale Woonvisie 2010-2020 en sluit aan op de Regionale Woonvisie, de Regionale Economische visie, regionale en provinciale ambities en de kaders die de provincie Noord-Holland heeft gesteld. Dit document geeft de belangrijkste ambities en afspraken weer op het gebied van wonen in de regio Alkmaar inclusief acties over hoe hier te komen. Op dit moment is er geen recenter beleidsstuk voorhanden.

De belangrijkste afspraken in het RAP:

1. Inzetten op flexibel, licht en gericht RAP
2. Inzetten op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
3. Kiezen voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen, door prioriteit te geven aan inbreidingslocaties en nabij voorzieningen
4. Werken in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking
5. Duurzaam bouwen in de regio Alkmaar
6. Kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar een tekort aan bestaat, onder andere levensloopbestendige woningen, sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en CPO/zelfbouw.
7. Zodanig bouwen dat er niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose wordt benut

8. Dicht op de markt zitten en monitoren van ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling

De regiogemeenten willen dat nieuwbouwplannen een versterking opleveren van de bestaande kwaliteiten die de regio rijk is. Indien gemeenten daardoor een keuze willen/moeten maken voor wijzigingen of aanvullingen op de programmering selecteren zij de best scorende projecten met behulp van een kwalitatief afwegingskader. Hiermee is het mogelijk om te bepalen welke plannen het beste aansluiten bij het complementaire karakter van de lokale woningmarkten.

Het kwalitatieve afwegingskader bestaat uit drie hoofdlijnen:

1. De eerste gaat over de ruimtelijke aspecten van plannen;
 - a. Inbreiding of Uitbreiding
 - b. Versterken verzorgingsstructuur
 - c. Versterken van OV-knooppunten in de Zaancorridor
2. De tweede gaat over de criteria gerelateerd aan bouwen;
 - a. Hergebruik bestaand vastgoed
 - b. Herontwikkeling woningen; verdunnen of verdichten
 - c. Herontwikkeling probleemsituatie
 - d. Flexibel of tijdelijk concept
 - e. Duurzaamheid
3. De derde heeft een markttechnisch karakter en biedt daarnaast ruimte aan lokaal beleid;
 - a. Kwalitatieve woningbehoefte
 - b. Gevarieerde wijkenopbouw
 - c. Lokaal beleid

Op het eerste criterium scoort het plan 4 van de 6 punten, op het tweede criterium 8 van de 10 punten en op het derde 4 van de 4 punten. In totaal voldoet het plan dus aan 16 van de 20 punten en sluit het erg goed aan op het karakter van de lokale woningmarkt.

Woningbouwafspraken en Programmering, regio Alkmaar (2019)

De regio Alkmaar heeft in 2016/2017 haar Regionaal Actie Programma wonen (RAP) vastgesteld. Deze notitie betreft een uitwerking van de ambities en opgaven, programmering- en woningbouwafspraken.

De regio heeft de volgende ambitie gesteld: De regio Alkmaar staat voor een vitale en aantrekkelijke regionale woningmarkt voor eigen inwoners en als functioneel onderdeel van de Amsterdamse metro-pool, nu en in de toekomst. Daarbij werkt de regio naar een balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt op de korte en lange termijn.

Om deze ambitie te realiseren zijn er een vijftal opgaven:

1. Bouwtempo moet stevig omhoog om huidige druk op de markt het hoofd te bieden;
Om in te spelen op de woningbehoefte blijft de komende jaren een forse bouwproductie noodzakelijk; en moet het tempo omhoog. Doel is het verbeteren (verhogen) van krapte-indicatoren in de huur- en de koopsector.

2. Flexibiliteit creëren in planvoorraad;
Adaptief programmeren is nodig om in te spelen op de veranderende dynamiek op de woningmarkt. Dit vraagt continu de vinger aan de pols. Dus geen blauwdruk van exacte woningprogramma's en locaties voor de komende tien jaar, maar een werkwijze met de vinger aan de pols.
3. Inzet op diversiteit aan woonmilieus;
Traditioneel verhuizen huishoudens naar de regio Alkmaar vanwege de beschikbare ruimte in en om de woning. Bovendien liggen de prijzen in de regio Alkmaar nu nog lager dan in andere delen van de MRA, waardoor woningzoekers een plek vinden in dit deel van de metropoolregio. Daarnaast zet de regio aansluitend op de propositie Noord-Holland-Noord in op de realisatie van nieuwe (centrum-stedelijke) woonmilieus die potentieel in trek zijn bij huishoudens vanuit de meer stedelijke gebieden binnen de MRA. Daarmee draagt de regio bij aan de verstedelijkingsopgave waar de provincie Noord-Holland voor staat. Om deze groep een gepast woonmilieu te bieden wordt ingezet op: transformatie, inbreiding, nabijheid van OV-knooppunten, en van voorzieningen.
4. Voorkomen van verdringing;
Om de verdringing van lage en middeninkomens op de woningmarkt te voorkomen, is primair meer aanbod nodig (voorkomen van verdringing). Daarnaast moet binnen de woningbouwplanning ruimte zijn voor een gegarandeerd aanbod van sociale huur-, middeldure huur- en goedkope koopwoningen.
5. Inspelen op lange termijn behoefte;
Door ontgroening en vergrijzing verandert de kwalitatieve lange termijn behoefte: meer levensloopgeschikte woningen, meer kleine woningen. Toevoegingen in de nieuwbouw moeten gepaard gaan met aandacht voor effecten hiervan op de bestaande voorraad; ook op de lange termijn in wijken waar woningen een beperkte toekomstwaarde hebben.

Het planinitiatief sluit aan op deze opgaves: toevoeging van dit aantal woningen verlicht druk op markt (1), zowel sociaal- als liberale huurwoningen (3 & 4) en het speelt in op de behoeftes op de langer termijn (5).

Omgevingsvisie Alkmaar 2040

Voor de omgevingsvisie Alkmaar zijn diverse trends en ontwikkelingen in Alkmaar benoemd. Op het gebied van wonen wordt stedelijk wonen met voorzieningen binnen handbereik steeds populairder. Daarom vindt een herwaardering plaats van het wonen in de stad, waarbij de kwaliteit en variatie van de stedelijke leefomgeving steeds belangrijker wordt.

In de omgevingsvisie Alkmaar zijn de ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren uiteengezet:

- Focus op de Kanaalzone
De focus op het Noord-Hollands Kanaal verschuift van industrieel transportkanaal naar uitnodigende stadsrivier. Hier vinden ontwikkelingen plaats van voorbeeldprojecten op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie en ontstaan representatieve bedrijven. De oevers van het kanaal vormen het uitloopgebied van de stad. Compact en stedelijk bouwen gaat hier gepaard met het koppelen van fietsroutes. De ontwikkeling van de Kanaalzone vindt grotendeels organisch plaats.

- **Compacte stad**
Alkmaar beschouwt haar relatief kleine schaal als pluspunt. Ze kiest daarom niet voor uitbreiding, maar voor verdichting die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad. De compacte stad Alkmaar is een duurzame en klimaatbestendige stad, waarin iedereen gezond kan leven. In de naoorlogse wijken vindt een herwaardering plaats van bestaande kwaliteiten zoals veel groen, een aantrekkelijke openbare ruimte en kleinschalige woonbuurten. De Overloopwijken in Alkmaar Noord worden duurzamer en meer toekomstbestendig gemaakt.
- **Toekomstbestendig en innovatief landelijk gebied**
Alkmaar streeft naar behoud van het landschap en haar karakteristieken en faciliteert tegelijkertijd veranderingen in de landbouw, zoals schaalvergroting. In het landelijk gebied is naast volledig agrarische bedrijven ook plaats voor kleinschalige recreatieve initiatieven om gebruik van het gebied te stimuleren. Alkmaar streeft naar het oplossen van bodemdaling en verzilting en wil bijdragen in het verbeteren van de waterkwaliteit. De gemeente faciliteert daarnaast initiatieven om wateroverlast- en tekorten in het landelijk gebied te voorkomen. Bij het ontwikkelen van dorpen geldt de oorspronkelijke dorpsstructuur als leidend ruimtelijk uitgangspunt.

Specifiek op het gebied van wonen en de omgeving Alkmaar Noord komen de volgende ambities naar voren:

- De verwachting is dat de woonbehoefte verschuift naar een woningvoorraad in een meer stedelijke context met meer ruimte voor woningen in onder meer het lage en middeldure huursegment, één-en tweepersoons huishoudens en duurdere koopwoningen. De huidige woningvoorraad in (de regio) Alkmaar voorziet nog onvoldoende in de behoefteverschuiving waardoor meer sturing op kwaliteit nodig is bij het toevoegen van woningen aan de voorraad. Er wordt een diversiteit aan woningtypen ontwikkeld aansluitend op de vraag, met zeker ook ruimte voor betaalbare woningen.
- Rond station Alkmaar Noord wordt de stationsomgeving stedelijk vormgegeven. Hier ontstaat ruimte voor nieuwe woningen en stedelijke functies. Uitgangspunt is behoud van de P+R functie zodat het station ook vanuit de regio aantrekkelijk blijft als overstappunt.
- Op Overloopwijken in Alkmaar Noord ligt een bijzondere focus. Deze wijken worden duurzamer en toekomstbestendig gemaakt, waarbij de gemeente initiatieven hiertoe ondersteunt die komen vanuit de bewoners en de markt. Zo staat de gemeente open voor initiatieven die een menging van wonen en werken in Alkmaar Noord bevorderen. In Alkmaar Noord zijn daarom levendige gebieden aangewezen langs stedelijke toegangswegen en de spoorlijn waar op de begane grond bredere vormen van bedrijvigheid zijn toegestaan.

Coalitieakkoord 2019-2023: Duurzaam Doorpakken!

Het coalitieakkoord is in de zomer van 2019 gepresenteerd door de provincie. Het akkoord benadrukt de vraag naar (betaalbare) woningen in de provincie, en dat de druk alsmaar toeneemt. De coalitie vindt het belangrijk in deze behoefte te voorzien en de woningbouwproductie te versnellen. *“In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) continueren we het huidige beleid, dat erop is gericht de woonopgave binnenstedelijk en rond OV-knooppunten te realiseren en het landschap te beschermen.”*

Ook wordt het beleid voor OV-knooppunten voortgezet: “Het beleid voor OV-knooppunten wordt voortgezet. We stimuleren woningbouw en bedrijvigheid rondom de 60 treinstations en vier grote busstations die zijn aangewezen als OV-knooppunt. De gemeenten ontwikkelen deze knooppunten zelf. Wij geven ruimte aan gemeenten om binnen de voorwaarden van het huidige OV-knooppuntenbeleid zelf te bepalen hoe ze deze woningbouw vormgeven en of ze meer woningen bouwen dan eerder is vastgesteld. Deze verruiming geldt alleen bij binnenstedelijke OV-knooppunten.”

Kwalitatief aanbod

De gemeente Alkmaar telt ca 51.100 woningen, waarvan het grootste aandeel koopwoningen betreft. Onderstaand figuur geeft een overzicht van de samenstelling van de woningvoorraad in zowel gemeente als de regio. Ok het gros van de woningen in de regio Alkmaar bestaat uit koopwoningen. In de huursector is iets meer dan tweederde in handen van corporaties, zowel op gemeentelijk als regionaal niveau. Ten opzichte van de regio heeft Alkmaar meer huurwoningen dan koopwoningen. Dit past bij haar stedelijke karakter.

Tabel 1.7: Woningvoorraad naar type gemeente Alkmaar en regio Alkmaar¹¹

	Alkmaar	Regio Alkmaar
Koopwoningen	59%	72%
Huurwoningen	41%	28%
• Huurwoningen corporatie	72%	69%
• Huurwoningen particulier	28%	31%

Confrontatie kwalitatieve vraag en aanbod

In Noord-Holland is er een relatief grote binnenstedelijke woningbouwopgave. Om in te spelen op de woningbehoefte blijft de komende jaren een bouwproductie noodzakelijk. Doel is het verbeteren (en verhogen) van de krapte-indicatoren in de huur- en de koopsector. Adaptief programmeren is nodig om in te spelen op de veranderende dynamiek op de woningmarkt. Dit vraagt continu de vinger aan de pols voor het exact te realiseren programma.

Door demografische ontwikkelingen verandert namelijk de kwalitatieve lange termijn behoefte. Vanuit zowel het provinciaal, regionaal als het gemeentelijk beleid is er daarom veel aandacht voor het realiseren van een woningvoorraad passend bij de behoefte, met aandacht voor voldoende betaalbare woningen. Zo is het beschikbare aanbod voor jongeren en starters nu vaak te duur in de gehele provincie. Om hen betere kansen te geven is de betaalbaarheid van de woningen belangrijk en stimuleert de provincie de bouw van betaalbare woningen.¹² Bovendien zijn er onvoldoende geschikte woningen voor senioren beschikbaar. Zij hebben behoefte aan gevarieerde, goede woningen die intern en extern goed toegankelijk zijn, met alle woonfuncties zonder barrières op een niveau, en met alle (zorg)voorzieningen en diensten in de nabije omgeving. Daarnaast zijn door de kleinere huishoudenssamenstelling ook veel kleinere woningen nodig. Woningmarktsegmenten waar de komende jaren behoefte aan bestaat zijn onder andere levensloopbestendige woningen, sociale huurwoningen, mid-

¹¹ CBS – Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio (2019)

¹² Noord-Holland – Provinciale Woonvisie 2010-2020

deldure huurwoningen, goedkope en dure koopwoningen en CPO/zelfbouw. De huidige woningvoorraad in (de regio) Alkmaar voorziet nog onvoldoende in de behoefteverschuiving waardoor meer sturing op kwaliteit nodig is bij het toevoegen van woningen aan de voorraad. Het beoogde planinitiatief speelt hier echter wel op in: 108 woningen van het beoogde plan zijn sociale woningen (appartementen) en vallen daarbij onder betaalbaar aanbod. Het resterende plan voorziet in de behoefte naar middeldure woningen. Bovendien bedient de ontwikkeling een brede doelgroep variërend van studenten en jongeren, tot kleine gezinnen en ouderen. Deze doelgroep kan stedelijk wonen met voorzieningen binnen handbereik; een fenomeen dat steeds populairder wordt. Zo wordt tegemoetgekomen aan de wens van de gemeente om woningen te bouwen voor behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw.

Tegelijkertijd is ruimte schaars in de provincie Noord-Holland. Alkmaar beschouwt haar relatief kleine schaal als pluspunt. Ze kiest daarom niet voor uitbreiding, maar voor verdichting die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad. Hierbij worden ontwikkelingen voor wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd. Daarnaast stelt de omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland dat nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd worden op onder meer locaties nabij OV-knooppunten. Bovendien geeft de provincie de ruimte aan gemeenten om binnen de voorwaarden van het huidige OV-knooppuntenbeleid zelf te bepalen hoe ze deze woningbouw vormgeven en of ze meer woningen bouwen dan eerder is vastgesteld. Met deze ontwikkeling wordt de station Alkmaar Noord wordt stedelijker vormgegeven en ontstaat er ruimte voor nieuwe woningen en stedelijke functies.

De ontwikkeling voldoet aan een kwalitatieve behoefte: het draagt bij aan de verstedelijkingsopgave waar de provincie Noord-Holland voor staat, er wordt een gepast woningaanbod geboden en ingezet op transformatie, inbreiding, en nabijheid van OV-knooppunten. Doordoor past het ook erg goed in het kwalitatieve afwegingskader van de regio Alkmaar.

1.2 Horeca

1.2.1. Programma

Het horecaprogramma omvat maximaal 1.600 m² bvo.

1.2.2 Verzorgingsgebied

Tot het verzorgingsgebied (regio) wordt gerekend de gemeenten Alkmaar, Heiloo, Bergen, Langedijk en Heerhugowaard. Vanuit deze regio is het maximaal 15 minuten reistijd per auto (daluren) naar het plangebied. Deze reistijd is voor de meeste vormen van horecabezoek realistisch. Momenteel heeft de regio circa 248.500 inwoners. Verwacht wordt dat in 2030 de bevolking met circa 4.800 inwoners zal toenemen.

Tabel 1.8: Bevolkingsprognose regio x 1.000 (CBS)

Regio / gemeente	2020	2025	2030
Alkmaar	109	111,1	112,1
Bergen	29,5	28,9	28,9
Heerhugowaard	58,2	58,9	59,3
Heiloo	23,5	23,8	24,1
Langedijk	28,3	28,9	28,9
Regio totaal	248,5	251,6	253,3

1.2.3 Beleid

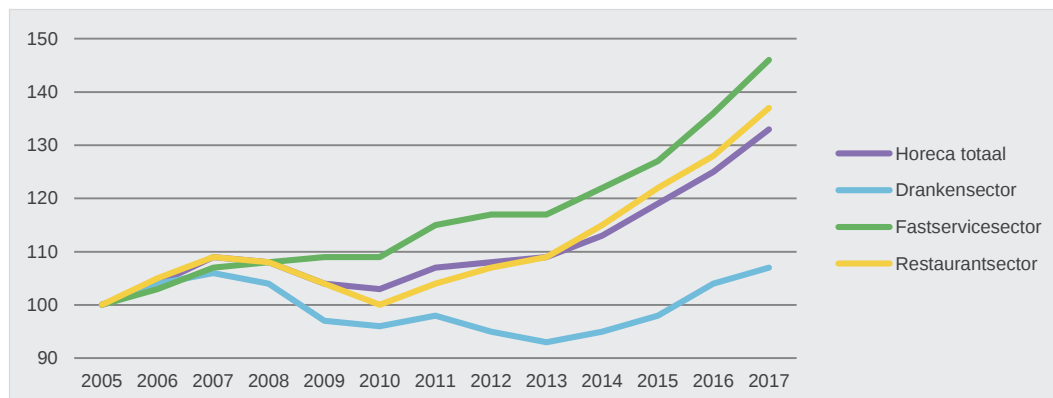
Het horecabeleid van de gemeente ('Horecanota Alkmaar') stamt uit 2015. Hierin wordt geen aparte visie gegeven op horeca bij nieuwe (woon)ontwikkelingen en/of nabij ov-knooppunten. Wel wordt horeca beschouwd als een belangrijke schakel in het aanbod aan voorzieningen die zorgt voor de aantrekkelijkheid, vitaliteit en de leefbaarheid van een gebied.

1.2.4 Trends en ontwikkelingen

Groei van de sector

Er hebben zich de afgelopen jaren veel ontwikkelingen voorgedaan in de (restaurantieve) horeca, zowel aan de vraag- als de aanbodzijde. We beperken ons in dit overzicht tot de hoofdlijnen, aangezien er in en rond de zeer veelzijdige horecasector vele trends spelen, zowel op macro- als microniveau. Goede horeca is essentieel voor de ontwikkeling van veelzijdige centra. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid en gastvrijheid. De horecasector vertoont de afgelopen jaren landelijk opvallend positieve cijfers (zie volgende figuur). Dit geldt met name voor de fastservice, restaurants en hotels. Alleen bij de drankenverstrekkers blijft de groei wat achter. De horeca is kortom een zeer dynamische, maar wel conjunctuurgevoelige sector.

Figuur 1.2: Omzetontwikkeling horeca in Nederland 2005-2017 (CBS)



Er zijn in Nederland ca. 41.540 horecazaken (excl. hotels), waaronder circa 16.800 drankverstrekkers, 12.870 fastservice-zaken en bijna 11.850 restaurants. De restauratieve horeca realiseerde in 2018 een jaaromzet van ca. **€ 16,8 mrd.** (incl. BTW). Hoewel de bestedingen in de sector de afgelopen jaren fors zijn gestegen en de toekomstverwachting in de basis eveneens positief is, bestaat er landelijk een overaanbod van 'traditionele' horeca. Er is 'teveel van hetzelfde'. Ook stijgen kosten en komen rendementen van horecazaken steeds meer onder druk te staan. Als gevolg van de corona-uitbraak is daarbij de verwachting dat de groei zal afvlakken en de eerste jaren waarschijnlijk zelfs negatief zal uitvallen.

Anno 2020 bestaan er vooral ontwikkelingskansen voor zaken die creatief inspelen op de lokale gebiedskwaliteiten, doelgroepen en het veranderende consumentengedrag.

Overige relevante trends

- **Multifunctionaliteit:** horecabedrijven bieden een steeds bredere menukeuze, met per dagdeel soms verschillende doelgroepen. Ook worden vaker recreatieve en culturele activiteiten georganiseerd.
- **Vervlechting horeca, detailhandel en cultuur:** Traditioneel baseren bestemmingsplannen zich primair op hoofdfuncties als horeca (al dan niet met verkoop alcoholhoudende dranken), cultuur of detailhandel. Mede door de veranderende consumentenwensen, multifunctionaliteit en 'blurring' ontstaan steeds meer combinatievormen. Bijvoorbeeld een dagelijkse of niet-dagelijkse winkel (mode, woninginrichting, boeken, etc.) of bibliotheek met gelegenheid voor koffiedrinken of lunchen. Vanuit de landelijke regelgeving is hier overigens in principe alleen consumptie van niet-alcoholhoudende dranken toegestaan.
- **Schaalvergroting:** de ruimtebehoefte van horecazaken neemt toe, vanwege de gewenste multifunctionaliteit, consumentenbehoefte en/of omzeteisen. De opkomst van de zogenaamde Wereldrestaurants (grootschalige buffetrestaurants met een mondiale keuken) en andere 'fast casual' formules (La Place, Happy Italy, Vapiano, Sumo) vormen de nieuwste exponenten hiervan.
- **Opkomst traffic-locaties:** doelgericht bezochte horecaketens gericht op fastservice en 'casual dining' (met doorgaans een relatief grote ruimtebehoefte) oriënteren zich steeds meer op lokaal en

regionaal goed bereikbare voorzieningenconcentraties met ruime parkeergelegenheid. Vaak betreft het locaties langs snelwegen, andere regionale hoofdroutes of in stationsgebieden.

- **Vestiging horeca in industrieel of militair erfgoed:** De robuuste, ongepolijste en 'stoere' uitstraling van dit soort vastgoed, beschikbare ruimte en parkeerruimte bieden bijzondere kansen voor bijzondere horecaconcepten en aanverwante activiteiten. Ook wel gekenschetst als 'Nouveau Ruig'.
- **Opkomst drankspecialiteiten:** Cafés waren in Nederland van oudsher sterk gericht op het schenken van bier, met een beperkte keuze aan andere dranken. Hoewel speciaalbieren ('Craft Beers') weer in opkomst zijn, is ook de groeiende populariteit van wijn en gedestilleerd (cocktails, whiskey, gin) opvallend. Soms betreft het zelfstandige horecazaken. Het aantal koffiezaken groeit sterk, met landelijke spelers als Starbucks en Coffeecompany. Voor jongeren en ZZP-ers hebben deze zaken vaak een belangrijke ontmoetingsfunctie. Voor de vermelde horecatypen zijn vooral binnensteden een kansrijk vestigingsmilieu.
- **Opkomst horeca met maatschappelijke betrokkenheid** en inzet van personeel met een achterstand tot de arbeidsmarkt. Voorbeelden zijn Brownies&downieS, The Colour Kitchen en Bakkerij/lunchcafé Driekant te Zutphen. Restaurant Instock kookt alleen met voedseloverschotten of producten met een afwijkende maat of uiterlijk. Mede vanwege de maatschappelijke functie zijn deze zaken soms zeer populair.
- **Toenemende betekenis buitenfestivals met een accent op het thema food.** Vaak zijn er foodtrucks aanwezig en wordt vooral vers, biologisch en 'streekeigen' voedsel aangeboden, binnen een breed programma met entertainment, muziek en cultuur.
- Opvallend is de recente opkomst van (soms grootschalige) **buffetrestaurants, foodhallen, tapasformules, rooftop-restaurants en koffieformules.**

1.2.5 Aanbod

Huidig aanbod

De regio telt in totaal 627 horecabedrijven, waarvan 204 drankverstrekkers, 163 fastservicezaken en 162 restaurants. De gemeente Alkmaar beschikt in totaal over 299 horecazaken.¹³ Zoals te zien in onderstaande figuur zijn deze zaken voornamelijk gesitueerd in het centrum. Rondom de planlocatie zijn nauwelijks horecazaken gevestigd. De dichtstbijzijnde is Andy's Cafeteria; een moderne snackbar met eigen terras aan de overzijde van de spoorlijn. In en nabij winkelcentrum Winkelwaard (op ca. 500 meter) zijn twee snackbars en een grillroom gevestigd. Diverse kantoren en scholen hebben eigen, in-pandige horecafaciliteiten. Deze zijn echter niet publiekelijk toegankelijk.

Het aanbod van drankenverstrekkers ligt regionaal, met 8,6 zaken per 10.000 inwoners, onder zowel het landelijke (9,7 zaken), als het provinciale gemiddelde (10,7 zaken). In Alkmaar zijn er 8,7 drankenverstrekkers per 10.000 inwoners.

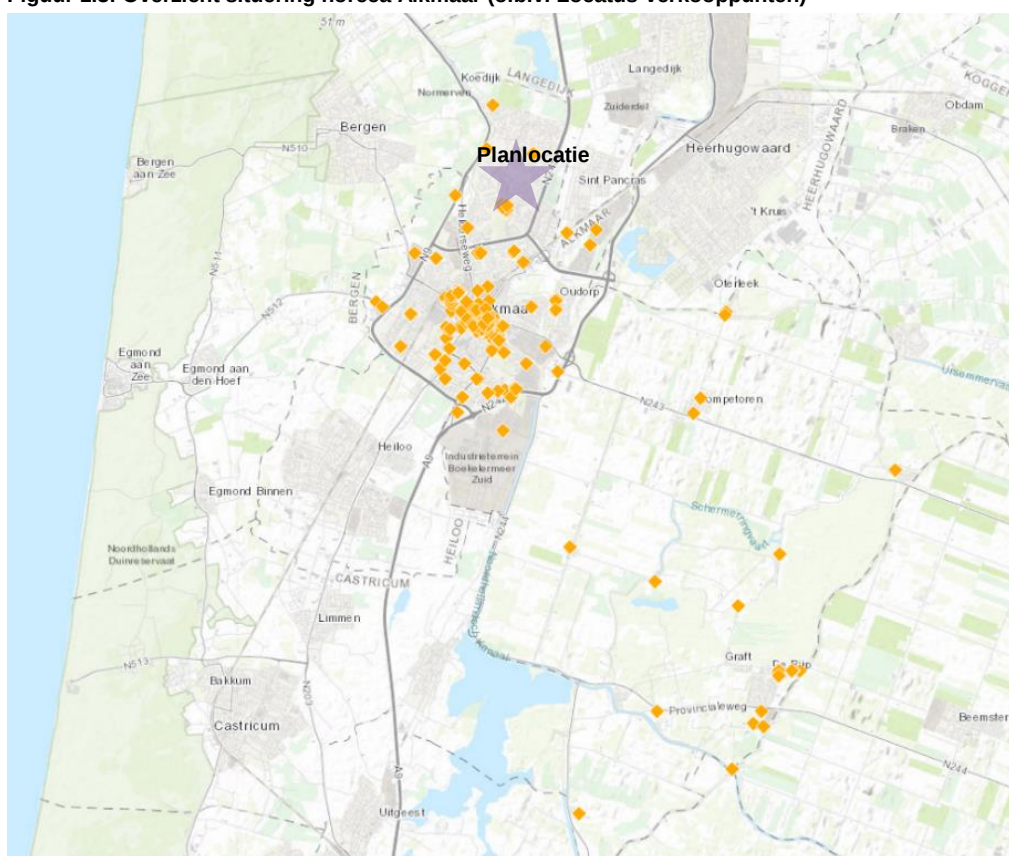
Regionaal ligt de capaciteit in de fastservicebranche met gemiddeld 5,7 zaken per 10.000 inwoners eveneens zowel beneden het landelijke als het provinciale cijfer (resp. 7,4 en 8,5 zaken). In Alkmaar

¹³ HorecaDNA (2020)

zijn er 8,7 fastservice zaken per 10.000 inwoners, dit ligt dus boven het landelijk en provinciale gemiddelde. Belangrijke oorzaak is de regioverzorgende en toeristische functie van Alkmaar, met bijvoorbeeld veel winkelondersteunende (dag)horeca in de binnenstad.

Ook het aanbod van restaurants ligt regionaal, met 6,7 zaken per 10.000 inwoners beneden het landelijke en provinciale gemiddelde (resp. 6,9 en 9,6 zaken). Van de restaurants in de regio heeft iets meer dan de helft een Nederlands-Franse keuken en de rest (48%) een buitenlandse keuken. In deze laatste categorie is het aantal Chinees-Indische restaurants het meest vertegenwoordigd. De regio beschikt over relatief weinig hoogwaardige restaurants; er zijn geen zaken met Michelin ster, slechts één restaurant met Bib Gourmand ('t Parkje in Bergen).

Figuur 1.3: Overzicht situering horeca Alkmaar (o.b.v. Locatus-verkooppunten)



Plannen

De volgende relevante initiatieven spelen op het gebied van horeca in Alkmaar en de regio:

- Voormalig UWV-kantoor 'Het Bronzen Paard': Het betreft een ontwikkeling in de binnenstad waarbij horeca op begane grond gerealiseerd wordt met daarboven 30 appartementen. De ontwikkeling richt zich op een andere doelgroep (bezoekers binnenstad) dan de ontwikkeling van MicroCity.
- Gebiedsontwikkeling Overstad: Het gebied ten noorden van de Alkmaarse binnenstad wordt herontwikkeld. Het totaalprogramma gaat uit van 2.500 nieuwe woningen, 240.000 m² werken/leisure/sociaalmaatschappelijk bestaand en nieuw (BVR, juli 2019). De omvang en invulling van het

horecaprogramma is niet uitgewerkt. In eerdere plannen en visies worden het bestaande winkelcentrum Noorderarkade en de Ringerfabriek herontwikkeld met grootschalige winkels en onder andere een foodhal van ca. 1.500 m². Het noordelijker gelegen deel met vooral PDV-winkels (woonwinkels en doe-het-zelf) wordt gemoderniseerd rond het thema woonretail. In het (westelijke) deelgebied grenzend aan de zijde van de binnenstad is een bioscoop en grootschalige leisure mogelijk, terwijl in de noordelijke delen een kleinschaliger verkaveling met een kleinschaliger woon- en verblijfskarakter wordt voorzien. Een foodhal zal zich deels richten op toeristen, maar ook de regionale en lokale consument. Afhankelijk van het uiteindelijke concept, zal de invloed van een foodhal op de ontwikkeling van MicroCity, gezien de grotere afstand en de andere doelgroep (toekomstige inwoners Overstad en toeristen) naar verwachting gering zijn.

1.2.6 Kwantitatieve behoefte

De totale bestedingen in horecazaken vanuit een bepaald gebied of regio (zoals hierboven gedefinieerd) noemen we het **bestedingspotentieel**. Dit bedrag is hier berekend als de vermenigvuldiging van het regionale inwonertal en de gemiddelde besteding naar horecatype (de tweede kolom in onderstaande tabel). Deze cijfers zijn nadrukkelijk indicatief en alleen beschikbaar op landelijk en niet op regionaal niveau. De gemiddelde besteding per Nederlander houdt bovendien geen rekening met inkomende en uitgaande horecabestedingen naar/vanuit Nederland. Cijfers hierover ontbreken. Als een gebied per saldo meer horecabestedingen aantrekt dan dat er afvloeien, resulteert dat in de regel in een hoger bestedingspotentieel en dus meer ontwikkelingskansen voor horeca.

Er zijn in de regio als omschreven momenteel 204 drankenverstrekkers, 163 fastservicezaken (snackbars, grillrooms, etc.) en 162 restaurants¹⁴. Wanneer we hierop de gemiddelde Nederlandse omzetcijfers voor deze horecatypen (conform de indeling van HorecaDNA en met correctiefactor) toepassen, dan zijn de omzetten in de regio (de zogenaamde **omzetclaim**) als aangegeven in de vierde kolom¹⁵:

Tabel 1.9: Indicatie marktruimte horeca in de regio (in € miljoen)¹⁶

	Vraagpotentieel regio nu	Vraagpotentieel regio 2030	Omzetclaim horecazakenregio	Verschil nu	Verschil 2030
Drankensector	49,6	50,5	41,9	7,7	8,6
Fastservicesector	64,1	65,2	56,5	7,6	8,7
Restaurantsector	127,6	129,9	121,4	6,2	8,5
Totaal	241,3	245,7	219,8	21,5	25,8

De totale bestedingen in de horeca door inwoners uit de regio¹⁷ (uitgaande van de gemiddelde besteding per Nederlander) liggen met ca. € 241,3 mln. aanzienlijk hoger dan de 'claim' van het gevestigde aanbod (ca. € 219,8 mln.). Er is dus per saldo sprake van een relatief forse uitstroom van bestedingen

¹⁴ HorecaDNA.

¹⁵ Normcijfer gemiddelde omzet (afgerond) per drankenverstrekker € 205.500,-, per fastservicezaak € 346.600,- en per restaurant € 749.500,- (inclusief BTW, meest recente cijfers over 2019). Bron: CBS, bewerkt door HorecaDNA.

¹⁶ CBS / HorecaDNA, 2019

¹⁷ Gemiddelde bestedingen per Nederlander per jaar bij drankenverstrekkers € 200,-, fastservicezaken € 258,- en in restaurants € 514,- (totaal € 971,- per jaar).

vanuit de regio, namelijk met ruim €21,5 mln. per jaar. Deze uitstroom duidt op een forse marktruimte (behoefte). Wanneer er wordt gekeken naar de verwachte bestedingen in 2030 (met de geprognosteerde bevolkingsgroei) is er zelfs een verschil van ca € 25,9 mln. Uitgangspunt zijn hierbij de huidige bestedingen, zonder groeiverwachtingen. In aantal zaken gaat het dan om een indicatieve theoretische marktruimte van ca. 50 - 65 zaken, oftewel ca. 8.500 – 10.000 m².

Kanttekening is wel, dat vanuit de onderhavige regio per saldo altijd wel een uitstroom van horecabestedingen zal blijven bestaan. Steden als Haarlem en Amsterdam (bereikbaar binnen 30 minuten) hebben immers beide een groot horeca aanbod en staan hier ook bekend om in de omgeving. Zoals hierboven beschreven, is er landelijk een verschuiving in de horeca. De traditionele horeca-indeling (hotel, restaurant, café) gaat voorbij aan de trends aan de vraag- en aanbodzijde. Er ontstaat steeds meer *blurring* met bijvoorbeeld detailhandel en vrijetijdsfuncties en het onderscheid tussen bijvoorbeeld eetcafés, restaurants en moderne fastfoodrestaurants ('streetfood') wordt voor de consument steeds kleiner.

1.2.7 Kwalitatieve behoefte

Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat er kwantitatief ruimte is voor aanvullend horeca-aanbod in de regio. Deels kan deze extra ruimte worden ingezet binnen het plangebied. Hierbij geldt kwalitatief het volgende:

- De bijzondere locatiekwaliteiten van het plangebied liggen vooral in de positie als OV-locatie in combinatie met een goede bereikbaarheid per auto (vanuit de regio) en fiets, de nabijheid van diverse kantoren, onderwijs- sport- en zorgvoorzieningen in de omgeving en de beschikbare ruimte.
- Vanuit die optiek kan horeca in het plangebied een ondersteunende functie vervullen voor de gebruikers van het OV en de diverse voorzieningen (incl. toekomstig beoogde co-working spaces en leisure), alsmede een 'buurtfunctie' vervullen voor de nabijgelegen woonwijk en nieuwe woningen in het gebied.
- Voorwaarde is wel dat dit nieuwe aanbod inspeelt op de consumententrends en zoveel mogelijk complementair is aan het bestaande aanbod qua productformule.
- Vanuit de regio is er een behoefte aan hoogwaardige restaurants en anderzijds aan moderne, laagdrempelige restaurantformules, zoals bijvoorbeeld fast service & fast casual zaken. Vanuit het locatieprofiel, de genoemde doelgroepen en de daaraan ondersteunende functie van horeca zijn er ook zeker kansen voor fast service zaken. Mogelijke kansrijke horecaconcepten zijn:
 - Koffieformule (Cat. 2), evt. gecombineerd met co-working spaces of geïntegreerd in een (to-go) blurring-concept met detailhandel / dienstverlening (zie paragrafen 3.4. en 3.5)
 - Fast service en fastcasual (combi van consumptie ter plekke en to-go): lunchroom (Cat. 3) of moderne fastfoodzaak (bijv. Aziatisch, streetfood);
 - Brasserie/Grand Café (Cat. 2).
- In de basis wordt een programma van 2-3 laagdrempelige horecazaken (samen max. 600 m² bvo) haalbaar geacht. Dit past ruim binnen de (indicatieve)marktruimte in de regio. Bij voorkeur zijn deze zaken fysiek geconcentreerd, op korte loopafstand vanuit de stationspassage en van daaruit zichtbaar. Belangrijk is ook dat de horeca qua branchering en uitstraling synergie biedt en de weringskracht van het overige programma versterkt.

- Gegeven de beschikbare ruimte en goede bereikbaarheid via alle modaliteiten, en de aanwezige leisure-voorzieningen in de omgeving, is de locatie ook zeer geschikt voor een grootschaliger horecaformule, zoals een Wereldkeuken of Partycentrum. Hiervoor geldt een minimale maat van 1.000 m² bvo, aanvullend aan het hiervoor benoemde programma. Ook dit past in principe binnen de (indicatieve)marktruimte in de regio.

1.2.8 Conclusie behoefte

Op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve analyse voorziet een horecaprogramma van maximaal 1.600 m² bvo naar verwachting in kwantitatieve behoefte. Dit programma is als volgt opgebouwd:

- Een basis-horecaprogramma van maximaal 600 m² bvo, bestaande uit een concentratie van enige laagdrempelige horecazaken (bijv. 2-3 zaken). Dit past ruim binnen de (indicatieve)marktruimte in de regio. Het beoogde horeca-aanbod is gericht op de bewoners van het plangebied, OV-reizigers, werkenden, scholieren en de gebruikers van de diverse sport- en zorgvoorzieningen in de omgeving. Gedacht kan worden aan horecaconcepten in fastservice en fast casual (lunchroom, moderne fastfoodzaak gericht op bijv. Aziatisch, Streetfood), een brasserie/Grand Café en een eigentijdse koffieformule (evt. gecombineerd met co-working spaces of geïntegreerd in een (to-go) blurring-concept met detailhandel / dienstverlening). Bij voorkeur zijn deze zaken fysiek geconcentreerd, op korte loopafstand vanuit de stationspassage en van daaruit zichtbaar. Belangrijk is ook dat de horeca qua branchering en uitstraling synergie biedt en de wervingskracht van het overige programma versterkt.
- Gegeven de beschikbare ruimte en goede bereikbaarheid via alle modaliteiten, en de aanwezige leisure-voorzieningen in de omgeving, is de locatie ook zeer geschikt voor een grootschaliger horecaformule, zoals een Wereldkeuken of Partycentrum. Hiervoor geldt een minimale maat van 1.000 m² bvo, aanvullend aan het hiervoor benoemde programma. Ook dit past in principe binnen de (indicatieve)marktruimte in de regio.

1.3 Leisure

1.3.1. Programma

Het leisureprogramma omvat maximaal 4.000 m² bvo.

1.3.2 Locatie en kernkwaliteiten plangebied

Op hoofdlijnen kunnen de volgende uitgangspunten en relevante trends als 'kapstok' worden gehanteerd voor de toekomstige invulling van het plangebied vanuit het perspectief van leisurevoorzieningen. Leisure wordt in dit kader beschouwd als een overkoepelende term voor alle vrijetijds-voorzieningen op het terrein van ontspanning, cultuur, sport en evenementen.

We beoordelen het locatieprofiel van de planlocatie in dit verband als volgt:

- Hoogstedelijk, modern woon-, vrijetijds- en werkgebied met een hoge bebouwingsdichtheid;
- Uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer (trein en bus);

- Goed bereikbaar per auto en fiets;
- Relatief groot en gevarieerd consumentenpotentieel in de regio (jongeren, jonge gezinnen maar ook ouderen);
- Redelijk dichtbij de steden Haarlem en Amsterdam, als belangrijke zakelijke en toeristische bestemming;
- Directe aansluiting op station Alkmaar Noord;
- Diverse bestaande leisure-voorzieningen direct aangrenzend aan de planlocatie van MicroCity: sportcomplex en zwembad Hoornse Vaart (incl. fitnesscenter), Outdoorpark Alkmaar, SurvivAlkmaar, jumpthal JumpSkillz, enkele tennisbanen en diverse sportverenigingen.
- Beperkte interactie met binnenstad Alkmaar (circa 2 kilometer loopafstand);
- Relatief veel fysieke ruimte beschikbaar, gegeven binnenstedelijke locatie.

Relevante trends en dynamiek in leisure algemeen:

- Grote landelijke dynamiek en groeiende behoefte aan leisurevoorzieningen, zeker in stedelijke gebieden;
- Dagrecreatie neemt toe op binnenstedelijke locaties. Dit is het gevolg van lagere huurprijzen (als gevolg minder druk op winkelmeters) maar ook gevolg van de groeiende vraag naar beleving tijdens het winkelen;
- Consument heeft steeds meer last van 'keuzestress' en baseert zich vaak op reviews van anderen of op die van influencers;
- Toenemende professionalisering in de leisuresector, opkomst internationale ketens;
- Festivalisering; steeds vaker vinden er pop-up leisure evenementen plaats die erg veel weg hebben van festivals;
- Groeiende belangstelling van beleggers voor vastgoed in de leisuresector;
- Leisure kan sterk beeldbepalend zijn voor gebieden (toeristische meerwaarde).

1.3.3 Aanbod leisure in Alkmaar ten opzichte van referentie

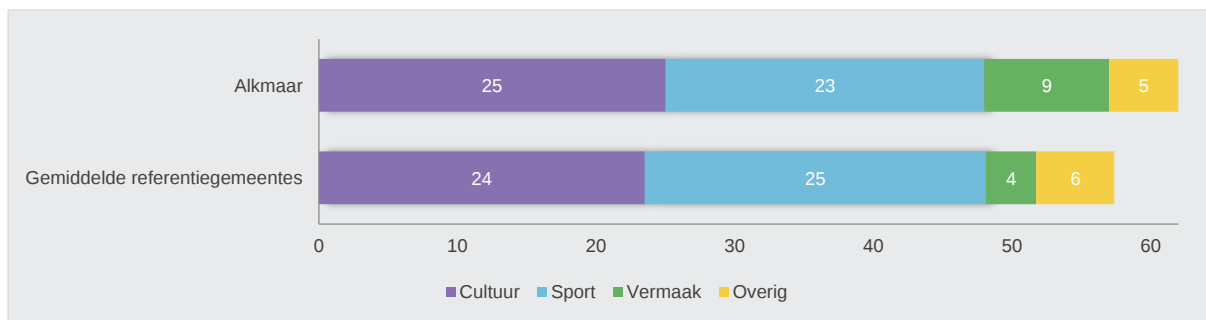
Het leisure aanbod in de gemeente Alkmaar is met 62 zaken een fractie groter dan het gemiddelde in de benchmark¹⁸ (57 zaken). Met name de sector vermaak is in Alkmaar verhoudingsgewijs goed vertegenwoordigd. Zoals aangegeven zijn er verschillende leisurevoorzieningen direct naast de planlocatie gevestigd, waarvan Locatus er 2 heeft geregistreerd, namelijk zwembad Hoornse Vaart en fitnesscentrum Healthcenter.

- In de **cultuurbranche** telt Alkmaar 25 bedrijven, waaronder 6 galerieën en 9 musea. Deze zijn vooral in de binnenstad gesitueerd.
- Onder de branche **vermaak** vallen in de gemeente 9 bedrijven, waaronder twee amusementscentra en een binnenspeeltuin (Monkey Town).

¹⁸ De cijfers over leisure zijn afkomstig van het landelijke bedrijvenregister Locatus. Deze data zijn door BRO gerangschikt naar deelsector in de leisurebranche, met de volgende indeling: **Cultuur** (bibliotheek, bioscoop, galerie, kunstuitlen, museum, theater), **Vermaak** (amusementshal/casino, attractiepark, binnenspeeltuin, lasergame, overig), **Sport** (Biljart/pool, bowling, fitness, kartbaan, kegelen, klimwand, kunstijsbaan, skibaan, zwembad) en **Overig** (o.a. beursgebouw, dierentuin, sauna, wedkantoor, zonnebank). Gegevens afkomstig van Locatus 2019. Gemeenten in de benchmark: Alphen a/d Rijn, Delft, Deventer, Dordrecht, Emmen, Hilversum, Leeuwarden en Venlo.

- De gemeente Alkmaar telt volgens Locatus 23 (deels commerciële) **sportvoorzieningen**, waarvan het merendeel (18) fitnesscentra betreft. Daarnaast zijn er ook een klimwand, een kunstijsbaan en twee zwembaden (waarvan zwembad Hoornse Vaart nabij de planlocatie). Het merendeel van deze zaken ligt vanwege de schaalgrootte op verspreide locaties.
- Vijf leisurezaken behoren tot de categorie overig. Dit betreft alle zonnebankstudio's.

Figuur 1.4: Aanbod leisure in Alkmaar en referentiegemeenten



1.3.4 Algemene ontwikkelingskansen Alkmaar ruimtelijk-functioneel

Mede aan de hand van het beschreven locatieprofiel inclusief kernkwaliteiten en de algemene trends zien we globaal de volgende kansrijke ontwikkelingsthema's voor de toekomstige planlocatie vanuit het perspectief van leisure. Vaak zijn overigens koppelingen mogelijk binnen één concept, zoals:

- Moderne, grootschalige leisure in algemene zin.
- Ontspanning en vermaak (voorbeelden: family entertainment).
- Sport (commercieel).
- Evenementenaccommodatie.

Afweging potenties

Voor het plangebied worden hieronder de ruimtelijk-functionele potenties geanalyseerd voor leisure. Dit op basis van de actuele dynamiek en trends (landelijk, regionaal), de benodigde fysieke ruimte, afhankelijkheid van andere functies, bereikbaarheid van het gebied en een ruwe inschatting van de marktruimte. De vermelde functies zijn geselecteerd op basis van hun mogelijke geschiktheid voor het plangebied. Vanwege de veelzijdigheid van de leisuresector moeten de behoefte, marktruimte en haalbaarheid voor alle functies nader worden onderzocht.

De volgende (culturele) leisurefuncties zijn in de analyse bewust niet meegenomen. Dit omdat ze reeds in een moderne vorm zijn gevestigd in Alkmaar en we veronderstellen dat een extra vestiging commercieel en/of maatschappelijk niet haalbaar zal zijn:

- Theater
- Bioscoop
- Stadsbibliotheek
- Museum

Tabel 1.10: Ontwikkelingsperspectief leisure planlocatie Alkmaar

	Dynamiek NL algemeen	Benodigde fysieke ruimte	Afhanke- lijkheid andere functies	Bereik- baarheid auto	Inschatting markt- ruimte regio	Perspectief vestiging in plangebied
Kenmerken en vestigingseisen naar branche:						
Leisure – Ontspanning en vermaak	●●●	●●●	●	●●●	●●	
Leisure – Sport (commercieel, bijv. fitness)	●●	●●	●	●●	●●	
Leisure - Cultuur	●●	●●	●●●	●●	●	
Leisure - Evenementenaccommodatie	●	●●	●	●●●	●	

Beoordeling aspecten naar branche (inschatting BRO):

● lage score ●● gemiddelde score/onbekend ●●● hoge score

Uiteraard telt niet elk aspect even zwaar, maar de beoordeling maakt wel duidelijk dat de (verdere) ontwikkelingskansen voor het plangebied vanuit leisure-perspectief vooral liggen in de sfeer van relatief grootschalige sport en ontspanning. Dit mede gezien de kansen tot aansluiting op en profilering met het bestaande leisure-aanbod in de directe omgeving. Voor beide typen leisure zijn de beschikbare ruimte en de goede bereikbaarheid met alle modaliteiten belangrijke gebiedskwaliteiten. Concreet kan qua leisure worden gedacht aan de volgende activiteiten, al dan niet in gecombineerde vorm:

Accent Sport	Accent Ontspanning en vermaak
Rackethal	Sauna/wellness
Ski Simulator	Family Entertainment center
Bowling	Softplay
Dansstudio	Klimhal voor kinderen (Clip 'n Climb)
Etc.	Jeu-de-boules hal
	Glowgolf
	Real Life Gaming, Escaperoom of vergelijkbaar concept
	Arcade Games
	Lasergames
	VR-Gaming
	Etc.

Ook biedt de locatie kansen voor een (overdekte) evenementenaccommodatie, maar deze zijn bedrijfseconomisch doorgaans nauwelijks exploitabel. Nader onderzoek kan de (economische, maatschappelijke) haalbaarheid daarvan kunnen uitwijzen.

We benadrukken dat in de leisuresector continu nieuwe concepten worden geopend. Het voorgaande overzicht is dus niet uitputtend. Vanwege de vele denkbare nieuwe productconcepten (omvang, branchering, doelgroepen, onderscheidend vermogen, etc.) is geen regionale marktscan uitgevoerd voor deze formules. Voor concrete initiatieven op de planlocatie is mogelijk een aanvullende marktscan benodigd om nader inzicht verschaffen in de behoefte en effecten.

1.3.5 Conclusie behoefte

Gezien de gebiedskwaliteiten van de planlocatie van MicroCity (goede bereikbaarheid via OV en auto, bestaand leisure-aanbod in de directe omgeving en de beschikbare ruimte) en de voorgaande analyse van de behoefte aan leisure, zijn er voor de planlocatie met name kansen voor grootschalige leisure met een accent op sport en ontspanning. Bijvoorbeeld diverse indoor sports, wellness, diverse vormen van gaming/games, family entertainment, indoor play ground, etc. Het is daarbij wenselijk zowel fysiek als qua profilering en presentatie aan te sluiten op het bestaande (sport)leisure-aanbod in de directe omgeving dan wel het beoogde horeca-programma (zie paragraaf 1.2). Vaak zijn immers binnen leisure koppelingen met andere concepten, zoals bijvoorbeeld (grootschalige) horeca. Ook zijn er gezien de locatie wellicht kansen voor een (overdekte) evenementenaccommodatie/hal, maar deze zijn doorgaans nauwelijks exploitabel. Nader onderzoek zal de haalbaarheid daarvan kunnen uitwijzen.

De ruimtebehoefte van de genoemde leisurefuncties varieert sterk, aangezien dit afhankelijk is van de productformule en eventuele combinatievormen. Grofweg kan een maatvoering van ca. 4.000 – 5.000 m² aangehouden worden. Afhankelijk van het specifieke concept is er mogelijk ruimte voor een groter metrage. Nader onderzoek zal dan de behoefte en effecten daarvan moeten uitwijzen. Het precieze ruimtebeslag, behoefte en effecten verschillen namelijk sterk per leisuretype en hangen samen met de uiteindelijke productformule (omvang, branchering, doelgroepen, onderscheidend vermogen, etc.).

1.4 Detailhandel

1.4.1 Programma

Het detailhandelsprogramma bestaat uit een gemakssupermarkt en aanvullende detailhandel met een omvang van maximaal 450 m² wvo (600 m² bvo).

1.4.2 Verzorgingsgebied

De detailhandel op de planlocatie MicroCity heeft een primaire functie voor de bewoners van het project, reizigers per openbaar vervoer (met name trein), werkenden in de omgeving, scholieren van het van der Meij College en gebruikers van de sportfaciliteiten in de omgeving (o.a. sportcomplex en zwembad Hoornse Vaart, Outdoorpark Alkmaar, survivalpark, jumphaal, tennisbaan en diverse sportverenigingen), evenals de bezoekers van de nabijgelegen zorgvoorzieningen. Aanvullend zal het aan-

bod een (beperkte) verzorgingsfunctie hebben voor buurtbewoners, waarbij is uitgegaan van een afstand van circa 500 meter als verzorgingsgebied, wat grofweg de buurten Huiswaard-2 West en -Oost (4.180 inwoners) betreft.

1.4.3 Beleid

Provincie Noord-Holland

- De nota 'Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020 is een actualisatie van de nota uit 2009. In de nota geeft de provincie Noord-Holland aan ruimte te willen blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel, om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten.
- De missie van de provincie is 'het versterken van de detailhandelsstructuur in Noord-Holland', waarbij de volgende beleidsdoelen geformuleerd zijn:
 - prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
 - voorkomen van extra leegstand;
 - een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur;
 - ruimte geven aan kwaliteit;
 - primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
 - detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.
- De realisatie van deze beleidsdoelen vindt plaats door het inzetten van de volgende instrumenten: Regionale Advies Commissies (RAC), regionale visies, structuurvisie en ruimtelijke verordening, kennis en informatievoorziening.
- Nieuwe plannen voor detailhandel en regionale visies worden door de Regionale Advies Commissies bovenregionaal afgestemd en getoetst aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en het provinciaal Detailhandelsbeleid 2015-2020.
- Gemeenten in Noord-Holland zijn verplicht om regionaal afgestemde detailhandelsvisies op te stellen. Voor Alkmaar is dat de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar 2025 (zie hierna).
- In maart 2018 zijn de resultaten van het provinciale 'marktruimteonderzoek detailhandel'¹⁹ bekend gemaakt. Belangrijkste conclusie die de provincie hieruit trekt, is dat er tot 2025 bij de meeste Noord-Hollandse gemeenten meer plannen voor nieuwe winkels in voorbereiding zijn dan dat er behoefte is aan nieuwe winkels.

Regio Alkmaar

- Het detailhandelsbeleid van de regio Alkmaar is eind 2017 vastgelegd en door de gemeenteraden in de regio vastgesteld²⁰.
- Het hoofddoel van de detailhandelsvisie is het versterken van de winkelgebieden binnen de structuur. Daarom streeft de regio ernaar dat winkels zoveel mogelijk deel uitmaken van winkelgebieden. Daar versterken ze elkaar en zijn aantrekkelijke gebieden te realiseren.

¹⁹ Marktruimteonderzoek detailhandel Noord-Holland, Buro Stedelijke Planning, 18 maart 2018.

²⁰ Regionale detailhandelsvisie regio Alkmaar 2025, Regio Alkmaar / RMC, 6 april 2017.

- Aangezien de marktruimte beperkt is, zullen nieuwe ontwikkelingen gericht worden ingezet om de winkelgebieden in de detailhandelsstructuur te versterken. In lijn met die gedachte wordt géén medewerking verleend aan nieuwe ontwikkelingen buiten de structuur. Om hier verder invulling aan te geven heeft de regio duidelijke keuzes en afspraken gemaakt.
- Individuele gemeenten krijgen de verantwoordelijkheid en vrijheid om samen met ondernemers en vastgoedeigenaren te werken aan hun winkelgebieden. Men onderscheidt drie typen:
 1. Recreatieve winkelgebieden
 2. Boodschappenwinkelgebieden
 3. Doelgerichte winkelgebieden.
- De boodschappenwinkelgebieden zijn complete winkelcentra gericht op frequente aankopen. Hieronder valt food (voedings- en genotmiddelen) en frequent benodigde non-food (drogisterijartikelen, bloemen, textiel en huishoudelijke artikelen). De consument wil voor dit type winkelen niet te veel moeite doen en daarom concentreren deze winkels zich vaak in buurt- of wijkcentra.
- De regio zal terughoudend omgaan met nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen, vanuit de wens om uiteindelijk zoveel mogelijk winkels te concentreren in winkelgebieden.
- De uitgangspunten in de nieuwe detailhandelsvisie hebben betrekking op nieuwe detailhandelsontwikkelingen. Boven de 1.500 m² bvo worden deze in elk geval regionaal afgestemd (portefeuillehoudersoverleg en RAC). Onder de 1.500 m² bvo wordt de afweging bij de individuele gemeente gelegd, die wel geacht wordt de uitgangspunten in de detailhandelsvisie te volgen.
- Niet iedere nieuwe ontwikkeling is van zodanig gewicht dat hij binnen de afspraken van de detailhandelsvisie valt. Een heldere definitie zorgt ervoor dat gemeenten zelf de regie kunnen houden over kleinschalige detailhandelsprojecten waarbij geen bovenlokale effecten te verwachten zijn. Dit bevordert de lokale dynamiek. Dat betekent dat dergelijke zeer beperkte ontwikkelingen ook buiten de kernwinkelstructuur gerealiseerd kunnen worden.
- Detailhandel kan een aanvullende rol spelen bij voorzieningen als sportfaciliteiten, tankstations, ov-knooppunten en productiebedrijven. De winkelfunctie is daarbij duidelijk ondergeschikt of ondersteunend aan de hoofdfunctie. Dit soort voorzieningen zijn toegestaan tot een maximum van 150 m², mits het geen autonome trekkers zijn. (Een winkel is een autonome trekker wanneer hij een significante bezoekersstroom creëert die niet naar de locatie komt voor een bezoek aan de hoofdfunctie).
- Met het oog op het regionale overschot aan meters en de leegstand moet zeer terughoudend worden omgegaan met het uitbreiden van het winkelareaal. Wanneer een supermarkt uit wil breiden om te groeien tot meer dan 1000 m², dan gebeurt dat bij voorkeur zonder uitbreiding van het totale oppervlak van het winkelgebied. Regionale afstemming is bij kleine uitbreidingen (< 1500 m²) niet verplicht.
- Er zijn drie uitzonderingen, waardoor een ontwikkeling niet als 'nieuwe ontwikkeling' wordt aangemerkt:
 4. De wijziging heeft niet tot gevolg dat dat het wvo significant toeneemt (<150 m²);
 5. Verplaatsing: Een kernverzorgende winkel (<1.500 m²) binnen diezelfde kern verplaatst naar een nieuwe locatie, de oude locatie wordt wegbestemd en geen gebruik kan worden gemaakt van overgangsrecht;

6. Er een nieuwe functie wordt toegevoegd bij een detailhandelsfunctie die niet onder detailhandel valt (dienstverlening, horeca, sport of cultuur), of als er sprake is van een niet significante functiewijziging.
- Het onderliggende adviesrapport geeft voor grotere winkelgebieden ook aan of het een winkelgebied betreft met een kansrijk perspectief of geen kansrijk perspectief. Centra zonder kansrijk perspectief vallen buiten de toekomstige winkelstructuur. Dit laatste betekent niet dat deze winkels geen toekomst hebben. Ook kan hierbij ingezet worden op functieverandering. Winkelcentrum Muiderwaard is als kansrijk aangeduid. Winkelcentrum Winkelwaard is in beide categorieën niet opgenomen, waarschijnlijk vanwege de kleine omvang en slechts aanwezigheid van één supermarkt.

Gemeente Alkmaar

Er is geen gemeentelijk detailhandelsbeleid. Men conformeert zich aan de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar.

Conclusie beleid

1. Er is een regionaal beleid vastgesteld dat dat zich zeer sterk richt op het versterken van de bestaande winkelgebieden binnen de structuur. Bestaande én nieuwe winkels moeten zoveel deel uitmaken van winkelgebieden.
2. Nieuwe ontwikkelingen moeten gericht worden ingezet om de winkelgebieden in de detailhandelsstructuur te versterken. Er wordt géén medewerking verleend aan nieuwe ontwikkelingen buiten de structuur.
3. Men afwijzend staat tegenover met nieuwe uitbreiding van detailhandelsmeters, zeker als deze niet voldoen aan punt 1 en 2.
4. Voor kleinere ontwikkelingen (<1.500 m² bvo) hebben gemeente de vrijheid om zelf keuzes te maken, maar die moeten wél in lijn zijn met de gedachte van de regionale detailhandelsvisie.

Verplaatsing van een kernverzorgende winkel (<1.500 m²) wordt niet gezien als nieuwe ontwikkeling, waardoor regionale bespreking niet noodzakelijk is. Dit geldt ook voor ondergeschikte detailhandel op stationslocaties. Voorwaarde is wel dat deze geen autonome trekkracht gaan ontwikkelen en in omvang beperkt zijn (<150 m²).

De ontwikkeling van MicroCity heeft met een globaal programma van 450 m² wvo / 600 m² bvo een beperkte component detailhandel, die onder de grens van 1.500 m² wvo ligt. Regionale toetsing is daarvoor niet nodig. De stationslocatie is echter geen onderdeel van de bestaande structuur van winkelgebieden, zoals bij conclusie 1 en 2 aangegeven. Wel is de ontwikkeling passend bij de functie als OV-/trafficalocatie. Aangezien niet beoogd is dat de te realiseren detailhandel een autonome trekkracht heeft en deze in omvang beperkt zijn (3 winkels van 150 m² wvo) is de ontwikkeling passend in het beleid.

1.4.4 Aanbod

Winkelstructuur- en aanbod Alkmaar

- De gemeente Alkmaar telt circa 240.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) aan detailhandel en ruim 700 winkels. Met circa 234.500 m² en 689 winkels is het merendeel in de plaats Alkmaar gevestigd. Ten opzichte van naar inwonertal vergelijkbare plaatsen heeft Alkmaar een ruim winkelaanbod. Dit komt vooral door haar sterke binnenstad en een zeer ruim grootschalig aanbod (o.a. woonwinkels).
- Alkmaar telt ook een hoger dan gemiddeld aanbod aan dagelijkse artikelenwinkels²¹. Per 1.000 inwoners is 430 m² aan dagelijkse artikelen aanwezig. Dit is circa 15% boven het landelijke en provinciale gemiddelde van circa 372 m² per 1.000 inwoners. De omvang van het supermarktaanbod ligt met 286 m² wvo per 1.000 inwoners ook hoger dan landelijk gemiddeld (258 m² wvo).
- Alkmaar heeft een redelijk overzichtelijk structuur van winkel- en voorzieningencentra. De top bestaat uit het centrum/binnenstad met een ruim aanbod, vooral recreatief bezochte winkels.
- Grootschalige winkels voor doelgerichte aankopen, zoals woninginrichting, doe-het-zelf en elektro zijn voor een deel geconcentreerd gevestigd in Alkmaar Overstad.
- Er is een ruim supermarktaanbod. Ook net buiten de gemeentegrens is er in onder andere Heerhugowaard (Middenwaard) en de zuidelijke uitbreidingswijken daarvan, een ruim aanbod aan moderne supermarkten en aanvullende winkels en diensten.

Aanbod verzorgingsgebied

- De wijk Huiswaard ligt direct ten noorden van de planlocatie MicroCity. Twee van de drie buurten vallen in het verzorgingsgebied. Er is in de totale wijk een beperkt winkelaanbod:
 - Winkelcentrum Winkelwaard ligt in het primaire verzorgingsgebied, centraal tussen de twee oostelijke buurten. In Winkelwaard is een kleine solitaire, Jumbo supermarkt (885 m² wvo), een shoarmazaak en snackbar gevestigd. Er staan twee units leeg (115 m²). Het centrum maakt een verouderde indruk. Door de combinatie van een kleinschalige Jumbo en de aanwezige leegstand maakt dit buurtcentrum een matige indruk.
 - Winkelcentrum Muiderwaard, heeft een Jumbo supermarkt (1.220 m² wvo), drie speciaalzaken (bakker, vis, slijter) en twee niet-dagelijkse artikelenwinkels (huishoudelijke artikelen, computers). Er zijn in het centrum 4 horecazaken (fastfood, bezorg/afhaal, chinees, algemeen) en twee dienstverleners gevestigd (kapper, schoonheidssalon). Door de ligging aan de rand van de wijk en goede autobereikbaarheid, heeft Muiderwaard ook een functie voor enkele buurten buiten Huiswaard.
 - Station: Hier zijn één kiosk/stationswinkel, een fietsenstalling (500 m²) en een horecazaak (120 m²) gevestigd.
 - Verspreid in de wijk is er één kapsalon.
- Het inwonerdraagvlak in totaal Huiswaard is relatief beperkt en de twee winkelgebieden (Winkelwaard en Muiderwaard) hebben vooral een functie voor de omliggende buurten. Door de korte afstand naar en trekkracht van stadsdeelcentrum De Mare (zie hierna) zal er een aanzienlijke afvloeiing van omzet zijn naar buiten de buurt- en wijk.

²¹ De dagelijkse artikelensector bestaat uit de branches levensmiddelen (o.a. supermarkten en levensmiddelenpeciaalzaken) en persoonlijke verzorging/drogisterijen).

- Ten zuiden van de planlocatie MicroCity ligt het van der Meij College (VMBO), enkele leisure-voorzieningen (zwembad, fitness, tennis- en sportvelden), enkele kantoren en een autodealer. Ten zuiden van de Hoornsevaart bestaat het primaire gebied vooral uit natuur- en polderland. Dit beperkt het primaire inwonerdraagvlak aanzienlijk.

Aanbod omliggende wijken

Rondom het verzorgingsgebied liggen verschillende woonwijken (Huiswaard-1/Muiderwaard, De Mare, Ouddorp en Overstad) met een ruim en divers voorzieningenaanbod (zie figuur 3.6 en tabellen 3.10 en 3.11). De belangrijkste winkelgebieden zijn:

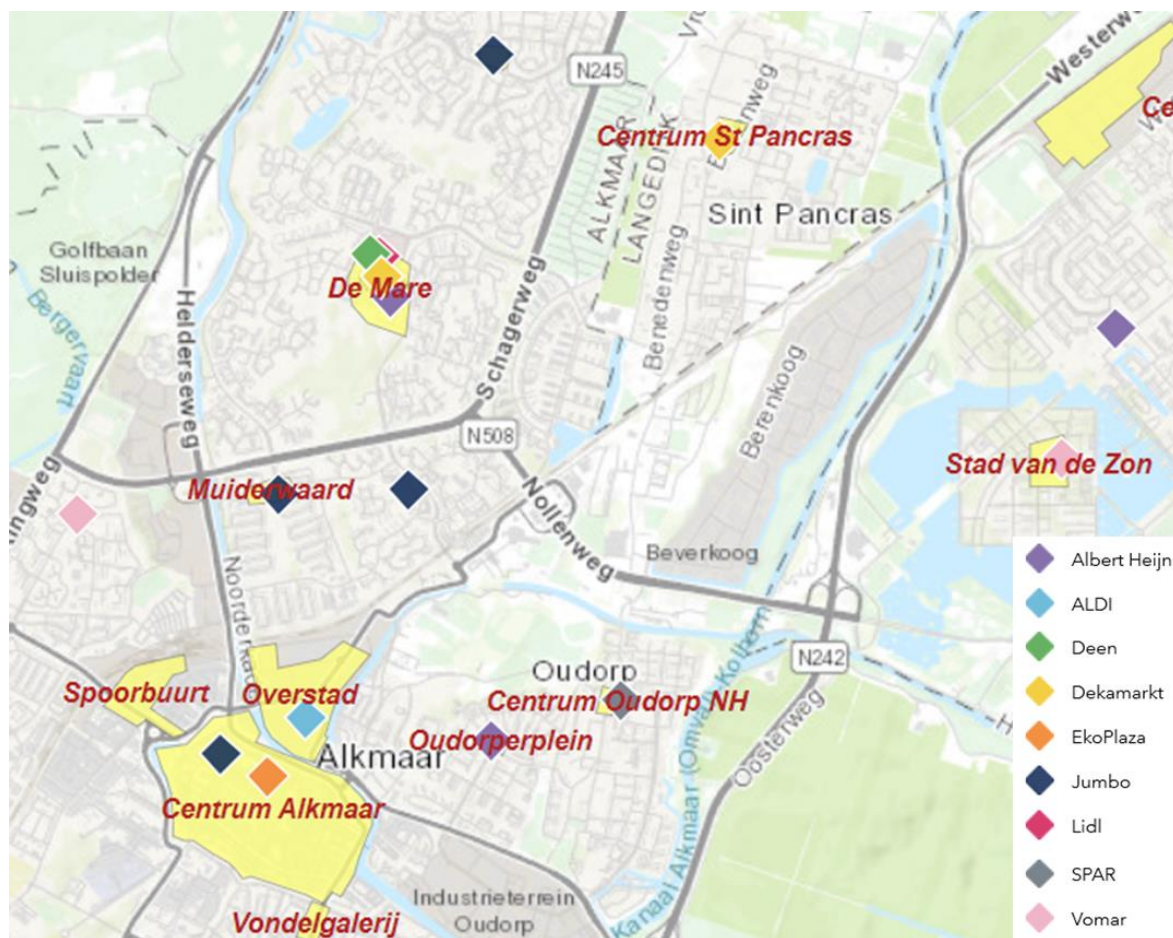
- Stadsdeelcentrum De Mare, het grootste stadsdeelcentrum van Alkmaar en Alkmaar Noord gevestigd. Trekkers zijn de vier supermarkten en een zeer groot aantal dagelijkse (23) en niet-dagelijkse winkels (35) gevestigd. Het centrum beslaat in totaal ruim 19.150 m² wvo aan detailhandel. Er zijn acht horecazaken en 19 dienstverleners (kapsalons, schoonheidssalons, kledingreparatie, banken, makelaars etc.) aanwezig. Er staan in het centrum acht panden leeg (1.220 m², 5,8%) De Mare is de afgelopen jaren gemoderniseerd en versterkt. Het heeft een aantrekkingskracht op een zeer groot gebied, tot buiten de Noordelijke wijken van Alkmaar.
- Oudorperplein: op de plek van het voormalige winkelcentrum Polderhof is een nieuw eigentijds buurtwinkelcentrum van ca. 2.000 m² gerealiseerd (Albert Heijn 1.610 m² wvo, 5 speciaalzaken) met een kwalitaria, schoenreparatie, apotheek en bibliotheek.
- winkelstrip Nyenburg, ligt op korte afstand met een aantal speciaalzaken, een Spar gemakssupermarkt (485 m² wvo) en twee horecazaken.
- Overstad, naast 77.600 m² aan voornamelijk perifere en grootschalige detailhandel (sport, spel, elektro) en GDV-winkelcentrum Noorder Arcade, is hier één supermarkt gevestigd (Aldi, 985 m² wvo). De supermarkt is vooral vanuit Oudorp makkelijk te bereiken. Aan horeca zijn er 4 zaken gevestigd, waaronder Happy Italy (1.200 m² wvo). Daarnaast zijn er enkele makelaars en uitzendbureaus gevestigd.

Tabel 1.11: Aanbod detailhandel en horeca in verzorgingsgebied en omliggende wijken²²

Tabel 2.2.1: Randse detailhandel en horeca in verzorgingsgebied en omliggende wijken									
	Winkel- gebied	Dagelijks		Niet-dagelijks		Horeca		Diensten	
		aan- tal	m² wvo	aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo
Verzorgingsgebied									
Huiswaard-2	Winkelwaard	1	885	-	-	3	110	1	50
	Station	1	20	-	-	1	120	1	500
	Verspreid							1	25
Omliggende wijken									
Huiswaard-1/ Muiderwaard	Muiderwaard	4	1.430	2	120	4	515	2	80
De Mare	De Mare	27	9.360	35	9.790	8	560	19	1.435
	Verspreid	-	-	-	-	1	55	1	50
Ouddorp (excl. PDV)						8	795		
	Oudorperplein	5	1.995	1	60	1	250	2	130
	Neynburg	5	710	3	225	2	135	-	-
	Verspreid	1	35	1	60	3	95	8	375
Overstad	Overstad	1	985	52	77.600	4	2.485	5	495
Totaal		45	15.420	94	87.855	35	5.120	40	3.140

²² Bron: Locatus, peildatum januari 2020

Figuur 1.6: Winkelgebieden en supermarkten (>400 m² vwo) in verzorgingsgebied en omliggende wijken



Tabel 1.12: Supermarkten primair en secundair gebied

Wijk	Naam	Winkelgebied	Omvang (m² vwo)
Verzorgingsgebied			
Huiswaard-2	Jumbo	Bebouwde kom	885
Omliggende wijken			
Huiswaard-1/Muiderwaard	Jumbo	Muiderwaard	1.220
De Mare	Albert Heijn	De Mare	2.635
	Deen	De Mare	1.540
	Lidl	De Mare	1.330
	DekaMarkt	De Mare	1.140
	Albert Heijn	Ouderperplein	1.610
Oudorp	Spar	Nyenburg	485
	Aldi	Overstad	985
Totaal			11.830

Leegstand

- In de plaats Alkmaar staat bijna 35.000 m² wvo aan winkel-, horeca- en voorzieningenruimte leeg. Op een totaal van 350.000 m² wvo is dit ca. 10%. De voornaamste leegstand bevindt zich in de binnenstad (21.100 m² wvo, o.a. V&D) en Overstad (5 panden, 9.300 m² wvo).
- De leegstand in het verzorgingsgebied is met 115 m² relatief beperkt.
- In de omliggende wijken is er aanzienlijk meer leegstand, namelijk ruim 10.000 m² wvo. Deze leegstand is in aantal meters vooral geconcentreerd in Overstad. Hier staan enkele grootschalige panden leeg of zijn onder verbouwing, van respectievelijk 3.750 m² wvo, 3.460 m² wvo, 1.425 m² wvo (voormalige Lidl) en 650 m² wvo. De afgelopen jaren zijn hier drie supermarkten gesloten (AH, Plus, Lidl), vanwege veroudering, schaalvergroting van supermarkten in de wijken en gebrek aan draagvlak rond Overstad zelf. Overstad is in transformatie (zie paragraaf Plannen en ontwikkelingen). De planvorming gaat uit van de realisatie van 2.500 woningen. In de ontwikkelingsplannen wordt voor retail ingezet op realisatie van een foodhal (Ringersfabriek), grootschalige detailhandel en woninginrichting-gerelateerde retail.
- In De Mare staan 8 panden en 1.220 m² wvo leeg (5,8% van het totaal m² wvo). De panden zijn tussen 100 en 250 m² wvo groot en deels gesitueerd in de centrale passage. Voor een supermarkt is deze ruimte onvoldoende groot. Voor minder grote winkels met een wijk- of stadsdeel verzorgendefunctie of doelgerichte aankopen of grotere horeca (mits in het bestemmingsplan toegestaan of na wijziging hiervan) zijn dit mogelijk geschikte units.

Tabel 1.13: Leegstand Alkmaar, verzorgingsgebied en omliggende wijken

	Aantal panden	m ² wvo
Alkmaar	119	34.580
Verzorgingsgebied		
Huiswaard-2	2	115
Omliggende wijken		
Huiswaard-1/Muiderwaard	-	-
De Mare	8	1.220
Oudorp	-	-
Overstad	5	9.335
Totaal	15	10.670

Plannen en ontwikkelingen

De enige relevante bekende planontwikkeling is de **Gebiedsontwikkeling Overstad**: Het gebied ten noorden van de Alkmaarse binnenstad wordt herontwikkeld. Het totaalprogramma gaat uit van 2.500 nieuwe woningen, 240.000 m² werken/leisure/sociaalmaatschappelijk bestaand en nieuw (BVR, juli 2019). De omvang en invulling van het detailhandelsprogramma is niet uitgewerkt. In eerdere plannen en visies worden het bestaande winkelcentrum Noorderarkade en de Ringerfabriek herontwikkeld met grootschalige winkels en onder andere een foodhal van ca. 1.500 m². Het noordelijker gelegen deel met vooral PDV-winkels (woonwinkels en doe-het-zelf) wordt gemoderniseerd rond het thema woonretail. In het (westelijke) deelgebied grenzend aan de zijde van de binnenstad is een bioscoop en grootschalige leisure mogelijk, terwijl in de noordelijke delen een kleinschaliger verkaveling met een kleinschaliger woon- en verblijfskarakter wordt voorzien. Een foodhal zal zich deels richten op toeristen,

maar ook de regionale en lokale consument. Afhankelijk van het uiteindelijke concept, zal de invloed van een foodhal op de ontwikkeling van MicroCity, gezien de grotere afstand en de nabijheid van andere supermarkten en winkelcentra - zowel voor de inwoners in het primaire gebied als voor de toekomstige inwoners van Overstad - naar verwachting gering zijn.

1.4.5 Kwalitatieve behoefte

Trends en ontwikkelingen

De detailhandelssector en aanverwante commerciële diensten zijn het laatste decennium behoorlijk in beweging. Sinds de economische crisis zijn er diverse ontwikkelingen zichtbaar, waaronder trends in de retail en verandering in het aankoopgedrag. Deze zijn van invloed op de ruimtelijke omgeving en voorzieningencentra en bepalen mede de leefbaarheid in steden, dorpen, wijken en buurten. Nog sterker dan in het verleden, moet hiermee bij plannen voor detailhandel en commerciële diensten, rekening worden gehouden. Vanuit die trends en ontwikkelingen (zie bijlage Trendrapportages) volgt een kwalitatieve behoefte aan detailhandel binnen MicroCity:

- *Vanuit het veranderde eet- en boodschappenpatroon van de hedendaagse consument is er ruimte voor nieuwe gemakskoncepten, blurring met horeca, en food- en bezorgservices.* Men besteedt immers steeds minder tijd aan de boodschappen en aan het bereiden van een maaltijd. Er zijn ook steeds meer eetmomenten op een dag en het moment van aankoop en consumptie vallen steeds vaker samen. De consument wil kopen waar en wanneer hij/zij wil en hecht waarde aan de wisselwerking tussen on- en offline, tussen horeca en detailhandel en ook de verruiming van de openingstijden naar avond- en zondagopenstellingen. Bovendien koopt de consument ook steeds meer levensmiddelen online, die men thuis laat bezorgen (boodschappen en/of maaltijdboxen) of afhaalt (pick up points).
- *In de supermarktbranche vindt een verdere segmentering en profilering plaats tussen de formules onderling, binnen formules en online.* Enerzijds zet de trend tot schaalvergroting verder door. Toekomstbestendige fullservice-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang vanaf 1.000 m² vwo. Nieuwe full-service supermarkten hebben zelfs een gemiddelde omvang van 1.200 - 1.700 m² vwo. Anderzijds ontstaan er nieuwe gemakformules (city stores / to-go winkels) op drukke binnenstedelijke locaties (zoals stations), met een assortiment van producten die direct of in de komende uren geconsumeerd kunnen worden (ready-to-eat en vers). Voorbeelden hiervan zijn AH to go, Spar City Store, Jumbo City, Coop citystore. Dit type winkels is gevestigd op drukke binnenstedelijke locaties, trafficlocaties zoals stations en op andere bedrijvige publiekslocaties zoals universiteiten, ziekenhuizen, werklocaties en tankstations. Openingstijden zijn vaak zeer ruim. De omvang van dergelijke gemakswinkels varieert tussen ca. 50 en 400 m² vwo. Daarnaast is er in algemene zin in supermarkten meer aandacht voor vers, authentiek, biologisch, ter plekke klaargemaakt, etc. Daarbij is de verwachting dat er een verdere groei van vraag zal zijn naar lokaal geproduceerd voedsel en personalisatie van producten en diensten.
- *Op basis van voldoende consumentendraagvlak is er daarmee op strategische trafficlocaties voldoende perspectief voor kleinschalig (dagelijks) gemaksaanbod.* Voorwaarde is wel dat het aanbod voldoet aan het verwachtingspatroon: keuzemogelijkheden in prijs en kwaliteit, voldoende bewegingsruimte in de winkel, interne en externe uitstraling. Ook de ligging ten opzichte van de

route (bereikbaarheid voor passanten en/of kortparkeerders) en zichtbaarheid is daarbij van groot belang.

1.4.6 Kwantitatieve behoefte

Voor de benadering van de kwantitatieve behoefte aan detailhandel op Noorpost is een berekening gemaakt van de marktmogelijkheden op basis van de te verwachten bestedingen en koopstromen vanuit bewoners van het project, reizigers per openbaar vervoer, werkenden in de omgeving en scholieren van het van der Meij College. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Bevolking en ontwikkeling

Er is vanuit beschikbare bronnen geen lokale bevolkingsprognose per wijk of stadsdeel bekend. Wel is bekend dat het inwonertal in Huiswaard de afgelopen jaren wat is teruglopen. Dit is een algemeen beeld bij jaren '70-'80-'90 woonwijken als gevolg van een afname van de huishoudensomvang. Daar tegenover staat dat er in verzorgingsgebied nog inbreidingen zullen plaatsvinden of omzetting van kantoorpanden naar woningen (o.a. rond station Alkmaar noord). De beoogde ontwikkeling van ca. 360 appartementen is zo'n inbreiding.

De komende jaren wordt er voor het verzorgingsgebied vooralsnog vanuit gegaan dat de groei door inbreidingen en transformaties, een verdere krimp in huishoudensomvang, in evenwicht zullen houden. De woningontwikkelingen rond Overstad zullen niet of nauwelijks een positief effect hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden voor MicroCity.

Tabel 1.14: Inwonertal Alkmaar en verzorgingsgebied

	2019	2025	2030
Alkmaar (bevolkingsprognose Provincie Noord-Holland)	108.550	110.700	112.300
Verzorgingsgebied			
Huiswaard-2	4.180	4.180	4.180
MicroCity (uitgaande van 360 appartementen * 1,5 inw./huishouden)	0	540	540
Totaal		4.720	4.720

Bestedingen

Het inkomensniveau in de gemeente Alkmaar is vrijwel gelijk aan het Nederlandse gemiddelde. Er wordt daarom uitgegaan van de landelijk gemiddelde bestedingen aan dagelijkse artikelen. De netto omzet per hoofd (excl. BTW) bedroeg over 2018 € 2.751,-²³. Het bestedingscijfer wordt naar de toekomst toe gelijk gehouden, omdat enerzijds wordt verwacht dat de bestedingen aan dagelijkse artikelen in fysieke winkels nog zullen toenemen (zoals al jaren het geval is) en anderzijds omdat ook de bestedingen via internet (beperkt) zullen toenemen. Het effect van deze trends wordt tegen elkaar verdisconteerd, waardoor het bestedingscijfer per saldo gelijk blijft.

²³ Omzetkengetallen 2018 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, INretail en Panteia, juni 2019.

Koopstromen

Huidige situatie

Er zijn op het niveau van buurten en wijken in Alkmaar geen koopstroomgegevens beschikbaar. Uit het Koopstromenonderzoek Zuid-Holland zijn deze op gemeentelijk niveau wel beschikbaar. Om het functioneren van de detailhandel te kunnen benaderen is gebruik gemaakt van referenties elders en ervaring gegevens. Op basis daarvan wordt uitgegaan van een **koopkrachtbinding van 50-55%** op Huiswaard-2 en een **toevloeiing van ca. 5%** vanuit de omliggende wijken.

Toekomstige situatie

Bij toevoeging van beperkt winkelaanbod ter ondersteuning van de Alkmaar Noord als OV-/trafficpunt zal er naar verwachting slechts een zeer beperkte verschuiving van koopstromen optreden. Voor de toekomst wordt voor het gehele verzorgingsgebied uitgegaan van een **maximale koopkrachtbinding van 55%**.

Naar verwachting zal er wel een verandering in de toevloeiing optreden. Dit zijn namelijk de bestedingen vanuit OV-gebruikers, scholieren en werkenden in de omgeving en bezoekers van de nabijgelegen sportfaciliteiten. Bij de toevoeging van een gemakssupermarkt met aanvullend winkelaanbod (in totaal 450 m² wvo) zullen hun bestedingen naar verwachting toenemen. Afhankelijk van de exacte invulling van het aanbod is naar verwachting een aanvullende absolute toevloeiing van €1,0 – 2,0 miljoen haalbaar, oftewel in totaal 15-25%. Dit is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Station Alkmaar Noord telt de afgelopen jaren ca. 4.800 in-/uitstappers per werkdag. Dit aantal is de afgelopen jaren redelijk stabiel. Cijfers over de toekomstige ontwikkeling zijn onbekend. Met de realisatie van een aantrekkelijk op- en overstap station, met multimodaal vervoer en voldoende parkeren (gratis of met concurrerende tarieven) is mogelijk een groei te verwachten. Een groei van 10% resulteert in ca. 5.300 in-/uitstappers per werkdag. In de cijfers wordt elke reiziger 2 x geteld, namelijk in- en uitstappers. Uitgaande van gemiddeld (275 werkdagen per jaar (inclusief correctie weekenden en vakanties) * 5.300 reizigers) / 2 = circa 730.000 reizigers per jaar.

Tabel 1.16: In-/uitstappers stations Alkmaar

Station	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alkmaar	19.693	19.512	18.930	19.620	20.951	21.026
Alkmaar Noord	4.950	5.066	4.836	4.723	4.688	4.792

Bron: Treinreiziger.nl (2019), gebaseerd op gegevens van de NS.

- Daarnaast studeren er circa 500 studenten op het Van der Meij college en zijn er enkele honderden werkenden in de omgeving (in het gebied zelf en net daarbuiten). Ook zijn er jaarlijks naar duizenden gebruikers van de sportfaciliteiten in de omgeving (o.a. sportcomplex en zwembad Hoornse Vaart, Outdoorpark Alkmaar, survivalpark, jumphaal, tennisbaan en diverse sportverenigingen). Het zwembad alleen al trekt naar schatting zeker 200.000 bezoekers per jaar²⁴. Daarnaast zullen er ook bezoekers zijn die gebruik maken van de nabijgelegen huisartsenpost.

²⁴ <https://www.hoornsevaart.nl/over-ons/nieuws/nieuw-bezoekers-record-alkmaarse-zwembaden/>. In 2017 trokken zwembad Hoornse Vaart en zwembad De Hout samen 460.000 bezoekers.

- Over de exacte bestedingen van deze groepen bij kleine stations dan wel solitaire (gemaks)supermarkten is weinig bekend. Een en ander is ook zeer afhankelijk van de doelgroep en het aanbod.
- Door veranderingen in het consumentengedrag is er de laatste jaren wel meer behoefte aan gemak en convenience, waardoor het perspectief voor en de bestedingen op trafficlocaties toeneemt. Uit onder andere publicaties van ABN AMRO²⁵ blijkt dat de consumentenomzet eten & drinken op treinstations in 2014 ruim €500 mln. bedroeg, in 2015 en 2016 groeide met +4 à 5%, met een verwachte voortgaande groei in de jaren daarna. De besteding per treinreiziger zijn niet bekend, maar uit dit onderzoek blijkt dat de reizende consument bij tankstations bereid is ca. €4,25 te betalen voor een ontbijt, €6,50 voor lunch en €9,75 voor 'diner'. Bij een ruimer aanbod bij een kleinere traffic- of gemakssupermarkt op een treinstation mag van iets hogere bestedingen worden uitgegaan, door het ruimere aanbod en de mogelijkheid aankopen voor thuis te doen.
- Uitgaande van een gemiddelde besteding van €5,00 - 7,50 zijn dit jaarlijks ca. 133.000 tot 400.000 transacties. Afgezet tegen de circa 730.000 treinreizigers, honderden werkenden in de omgeving, circa 500 studenten en meer dan 200.000 gebruikers van sportfaciliteiten in de omgeving, lijkt dat een reëel uitgangspunt en resulteert dit in een toevloeiing van 15-25%.

Benadering economisch functioneren

In de volgende tabel is een berekening gemaakt van de toekomstige marktmogelijkheden voor dagelijkse detailhandel binnen MicroCity. Deze berekening is gebaseerd op de in de analyse aangegeven uitgangspunten, zoals het aantal inwoners, de huidige en in de toekomst te verwachten binding, toevloeiing en de omvang van het winkelvloeroppervlak.

Tabel 1.17: Benadering functioneren dagelijkse sector primair en secundair gebied

	Huidig	Toekomstig
Aantal inwoners	4.180	4.720
Bestedingen per hoofd	€ 2.751	€ 2.751
Totaal bestedingspotentieel (in mln. €)	11,5	13,0
Koopkrachtbinding	50 à 55%	55%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	5,7 à 6,3	7,1
Toevloeiing secundair gebied (als aandeel van de omzet)	5%	15 - 25%
Omzet door toevloeiing (secundair gebied) (in mln. €)	€ 0,3	€ 1,3 - € 2,4
Totale omzet (in mln. €)	6,1 à 6,7	8,4 à 9,5
Aanbod (in m² wvo)	905	1.355 (=950+450)
Gerealiseerde omzet per m² wvo	€ 6.700 – 7.375	6.225 – 7.050
Gemiddelde omzet per m² wvo (landelijk 5-jaars gemiddelde)	€ 7.975	€ 7.975

- Het huidige, beperkte en kwalitatief matige dagelijkse aanbod in Huiswaard functioneert naar verwachting beneden gemiddeld. De kleinschalige Jumbo zal door haar ligging, de aanwezigheid van een grotere Jumbo op korte afstand en aanvullend sterk aanbod in De Mare, vooral een functie hebben voor de 'eigen' buurten. De winkel heeft niet of nauwelijks een functie voor inwoners van de omliggende wijken.

²⁵ Consumptie op kantoor en onderweg, ABN AMRO i.s.m. GfK, 15 september 2017.

- Bij realisatie van een gemakssupermarkt en enig aanvullend winkelaanbod (totaal 3 units van maximaal 150 m² wvo) is er naar verwachting een totale omzet van €8,4 – 9,5 miljoen haalbaar.
- Dit betekent een beperkt omzeteffect van ca. 4 – 7% op het totale aanbod (incl. nieuw te realiseren). Een dergelijk omzeteffect wordt doorgaans tot het ondernemersrisico gerekend. Het is absoluut niet te verwachten dat het bestaande dagelijks aanbod in het verzorgingsgebied (supermarkt Jumbo) hierdoor zal omvallen en dat daardoor leegstand zou ontstaan.

1.4.7 Conclusie behoefte

Op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve analyse is de conclusie dat een detailhandelsprogramma van maximaal 450 m² wvo (600 m² bvo) voorziet in een behoefte. Dit programma heeft een convenience supermarkt als drager met enkele aanvullende winkels, horeca, ambachten of diensten en is ondersteunend aan de hoofdfuncties in het gebied (OV, onderwijs, sport, leisure en wonen), zonder autonome trekkracht. Het aanbod is gericht op de bewoners van het plangebied, OV-reizigers, werkenden, scholieren en de gebruikers van de diverse sport- en zorgvoorzieningen in de omgeving. De volgende invulling van het programma voorziet daarbij in een behoefte en leidt niet tot onaanvaardbare omzeteffecten:

- Een gemakssuper van ca. 100 – 150 m² wvo, waarbij er nadrukkelijk ruimte is voor vers, ready-to-eat en to-go.
- Aanvullend (dagelijks) gemaksaanbod, zoals een Kiosk (momenteel al gevestigd), winkel in boeken / tijdschriften / bloemen en / of winkel gericht op gezondheids- en drogisterij-artikelen. In totaal indicatief 1 – 2 zaken met een totale omvang van 150 – 300 m² wvo.
- Voor het detailhandelsaanbod ligt het voor de hand een cluster te vormen met het overige ondersteunende voorzieningenaanbod binnen MicroCity en een koppeling naar het station Alkmaar Noord. Zichtbaarheid en korte loopafstand vanuit de stationspassage, maar ook vanuit de Hoornse Vaart en de huisartsenpost zijn voorwaarden.

Beleidsmatig is er de mogelijkheid om op trafficlocaties detailhandel tot een maximum van 150 m² te realiseren, als ondersteuning van voorzieningen als sportfaciliteiten, tankstations, ov-knooppunten en productiebedrijven (mits het geen autonome trekkers zijn). Onderwijs- en zorginstellingen en kantoorlocaties worden daarbij niet genoemd, maar zouden ook plekken kunnen zijn waar enige ondersteunend detailhandel passend is. Vanuit het oogpunt van ondersteuning van diverse voorzieningen binnen MicroCity (o.a. OV, leisure) en de omgeving (diverse sportfaciliteiten, onderwijs, zorginstelling) kan beargumenteerd worden dat er daarmee ruimte is voor meerdere ondersteunende detailhandelsvestigingen. Aangezien niet beoogd is dat de te realiseren detailhandel een autonome trekkracht heeft, is de ontwikkeling binnen MicroCity als trafficlocatie passend. Daarbij is de ontwikkeling kleiner dan 1.500 m² bvo (3 winkels van maximaal 150 m² wvo) waardoor de afweging bij de individuele gemeente ligt (geen regionale afweging).

1.5 Dienstverlening

1.5.1 Programma

Onderdeel van de ontwikkeling is een programma van ca. 1.800 m² bvo aan consumentgerichte dienstverlening. Onder consumentgerichte dienstverlening wordt verstaan:

- Ambachten en 'gemaksservices'
- Financiële en particuliere dienstverlening
- Persoonlijke dienstverlening
- Medische dienstverlening
- Sociaal-maatschappelijke dienstverlening

In de praktijk vestigt consumentgerichte dienstverlening zich vaak in (de plinten van) kantoor- of winkelachtige panden. Enerzijds op goed zichtbare en beloopbare locaties in centrumgebieden en anderzijds juist op goed met de auto en/of OV bereikbare locaties. De planlocatie is met name interessant voor consumentgerichte dienstverlening door de goede OV- en autobereikbaarheid. Niet alle soorten dienstverleners zijn echter kansrijk voor inpassing in de beoogde ontwikkeling. Hierna wordt per type dienstverlening ingegaan op de kansen vanuit vraag en aanbod.

Zakelijke dienstverlening is geen onderdeel van deze onderbouwing, omdat dergelijks aanbod doorgaans tot de kantoren gerekend wordt.

1.5.2 Verzorgingsgebied

Voor de toets aan de Ladder moet de behoefte aan een voorziening worden gezien binnen de het ruimtelijk verzorgingsgebied. Dit is het gebied waarbinnen een voorziening haar (voornaamste) gebruikers vindt. Het verzorgingsgebied wordt globaal afgebakend door de reistijd die gebruikers bereid zijn af te leggen. De diversiteit en kwaliteit van voorzieningen en diensten in een accommodatie bepalen, samen met nabijheid en gemak, de omvang van de acceptabele reistijd. Voor consumentgerichte dienstverlening is dit per type voorziening anders, variërend van de buurt tot de gehele gemeente of zelfs daarbuiten.

Uitgangspunt voor de te realiseren dienstverlening binnen MicroCity is dat deze gericht is op:

- de bewoners, passanten en gebruikers van het plangebied en de directe omgeving
- dan wel aansluit op (het profiel van) de bestaande functies in het omliggende gebied.

1.5.3 Beleid

Er zijn geen beleidskaders bekend rondom dienstverlening.

1.5.4 Behoefte

Ambachten en 'gemaksservices'

Aansluitend op het profiel van MicroCity als 'trafficlocatie' is er naar verwachting een behoefte aan 'gemaksservices' en ambachtelijke dienstverlening. Voor de toekomst is namelijk de verwachting dat het aspect 'gemak' nog meer bepalend zal zijn bij de keuzes van de consument ten aanzien van aankopen en dienstverlening en de locatiekeuzes van de aanbieders. Vanuit die optiek zijn er kansen voor dienstverlening die inspeelt op deze behoefte van consumenten door o.a. informatieverstrekking, advisering, verhuur, bezorging, afhaalmogelijkheden en retournering, etc. en bijvoorbeeld het aanbieden van producten via leaseconstructies en abonnementsvormen.

Specifiek kan gedacht worden aan:

- *Fietsservice-punt*: Momenteel is er bij het station al een OV-fietsenstalling gevestigd. Gedacht kan worden aan uitbreiding met reparatieservice.
- *Repair- en servicepoint*: voor allerlei reparatie- en onderhoudsservices. Denk aan reparatie van telefoons, schoenen, horloges en brillen, stomerij service, printservice en sleutel- en graveerservice.
- *Afhaal- en pakketpunt*: waar online bestellingen kunnen worden afgehaald en geretourneerd. Deze service kan ook onderdeel zijn van een winkel of ander servicepoint.

Voor deze functies geldt nadrukkelijk dat een ruimtelijke koppeling met het station wenselijk is, evenals met gelegenheid voor kort parkeren. De gemiddelde omvang van ambachten is ca. 50 m² vwo per zaak (ca. 70 m² bvo).

Financiële en particuliere dienstverlening

Ook 'financiële en particuliere dienstverlening' (bank, financieel intermediairs, uitzendbureau, makelaar, notaris, juridisch advies, etc.) zou een plek kunnen krijgen op de planlocatie. Vooral de goede auto en OV-bereikbaarheid is dan een reden voor vestiging. Met name financieel intermediairs (adviseurs in financiële zaken, hypotheek, verzekeringen) vestigen zich relatief vaak buiten centrumgebieden, bijvoorbeeld 'aan huis' of in een bedrijfsverzamelgebouw. Maar ook makelaars en uitzendbureaus zijn kandidaten om zich op een dergelijke locatie te vestigen. In algemene zin hebben centrumgebieden echter vaak de voorkeur voor deze laatste groep. Daarbij moet ook aangetekend worden dat door veranderend consumentengedrag het aanbod aan dienstverleners in deze categorie al jaren afneemt.

Het huidige aanbod aan dienstverleners in Alkmaar ligt ruim boven het gemiddelde voor plaatsen van deze omvang. Dat betekent dat er niet direct sprake is van een (kwantitatieve) behoefte. Er kunnen wel nieuwe ondernemers zijn of bestaande bedrijven zijn met een kwalitatieve schaalvergrotings- of moderniseringswens, waarvoor de planlocatie op zichzelf passend zou kunnen zijn.

Persoonlijke, medische en sociaal-maatschappelijke dienstverlening

Voor persoonlijke, medische en sociaal-maatschappelijke dienstverlening zijn er vooral kansen vanuit de functies die momenteel in de directe omgeving zijn gevestigd:

- *Zorgorganisaties*: in het 'Regiohuis' zijn tegenover de planlocatie een huisartsenpost, spoedapotheek, diagnostisch centrum, GGD, GGZ-organisatie, thuiszorgorganisatie, Veilig Thuis, Rode Kruis en Witte Kruis gevestigd. Ten noorden van het spoor zijn er kantoren van GGMD voor doven & slechthorenden en Zorg Optimalisatie Noord-Holland. V
- (*Speciaal*) *onderwijs*: buiten het van der Meij College zijn de organisaties CLEO (centrum voor creatief leren en ontwikkelen) en Passend primair onderwijs Noord-Kennemerland bij de locatie gevestigd. Verderop in de wijk Huiswaard zijn er twee scholen voor Speciaal Basisonderwijs: De Piramide en De Vlindertuin.
- *Sport*: Direct ten westen van de planlocatie ligt het sportcomplex en zwembad Hoornse Vaart, Outdoorpark Alkmaar, SurvivAlkmaar, jumphal JumpSkillz, enkele tennisbanen en diverse sportverenigingen.
- *Overig*: Aan de noordzijde van het spoor is Reclassering Nederland gevestigd en verderop in de wijk Huiswaard (nabij Jumbo) de organisatie De Jeugdgezinsbeschermers.

Persoonlijke dienstverlening

In combinatie met de overige functies die zijn voorzien binnen het planinitiatief is persoonlijke dienstverlening kansrijk, met name waar er een focus is op gezondheid, sport en zorg. Dit gezien het profiel van de bestaande functies in de omgeving. Gedacht kan worden aan:

- *Een 'reguliere' kapper en beautysalon*. In de omliggende buurten (Huiswaard) zijn deze functies slechts beperkt aanwezig (zie paragraaf 3.4.4), mede door het ontbreken van sterke winkel- en voorzieningenconcentraties. Gemiddelde omvang is 50 m² wvo per zaak (ca. 70 m² bvo).
- *Aanbieders van (gespecialiseerde) 'gezondheidsdiensten'* (niet zijnde eerstelijns- en tweedelijnszorg). Bijvoorbeeld een massagepraktijk, leefstijlcoach, diëtist, pedicure, huidverzorging, schoonheidsspecialist of diverse sportzorgverleners (sportarts, sportfysio, sportmassage, sportmedische onderzoek, sportdiëtist, etc.) Net als in de reguliere zorg is er ook in dit segment aan 'zorgdiensten' sprake van clustering en specialisatie. Dit type zorgverleners zijn in veel gevallen overigens kleinere gebruikers met een ruimtebeslag van 100-150 m² bvo per praktijk (bij circa 1 fte).

Medische dienstverlening

Gezien de bestaande clustering van een flink aantal (consumentgerichte) zorgorganisaties nabij de planlocatie (in het Regiohuis) en de goede OV- en autobereikbaarheid, zou de planlocatie van Micro-City een uitgelezen locatie kunnen zijn voor aanvullende medische dienstverlening op de planlocatie. In de wijk Huiswaard is momenteel verder alleen een Gezondheidscentrum gevestigd in de wijk Huiswaard-1/Muiderwaard (3 huisartspraktijken, een fysiotherapie praktijk, thuiszorgorganisatie en apotheek).

In algemene zin neemt de behoefte aan zorg- en gezondheidsvoorzieningen echter toe (o.a. groeiend aantal ouderen, overheveling van taken van tweedelijns- naar eerstelijnszorg, groeiend behoefte aan specialismen en verschuiving van focus van behandeling naar preventie). Ook de vraag naar medisch-specialisten neemt toe, waarbij het aanbod (de behandeling) verschuift van het ziekenhuis naar

het zelfstandig behandelcentrum (zbc) of het eerstelijnscentrum. Bovendien is er sprake van een trend van clustering in 'gezondheidscentra' en schaalvergroting.

Naast ruimte voor 'reguliere' (eerstelijns)zorg zou er binnen MicroCity ook ruimte kunnen zijn voor private zorg. Landelijk komen er steeds meer klinieken op die zich specialiseren in specifieke poliklinische behandelingen als aanvulling op de reguliere ziekenhuiszorg. In Nederland zijn bijvoorbeeld verschillende organisaties actief, zoals Bergman Clinics, Roosevelt Kliniek en Oog-centrum Noordholland, vaak met verschillende expertises per kliniek, zoals houdings- en bewegingszorg, huid en uiterlijk, oogzorg en vrouw- en kindzorg. Eerder werd al aangegeven dat het aantal medisch specialisten en zelfstandige behandelcentra (zbc's) in Nederland toeneemt. Hoger opgeleiden met meer bestedingsruimte kiezen daarbij vaker voor private zorg.

Specifiek kan gedacht worden aan:

- *Regulier eerstelijnszorgvoorzieningen*: één of meerdere praktijken voor huisarts, tandarts en/of fysiotherapie. Per praktijk geldt indicatief een omvang van 300 – 500 m² bvo²⁶. In ieder geval wordt een fysiotherapeut kansrijk geacht gezien de extra bewoners binnen MicroCity en de kansrijke koppeling met sportvoorzieningen in de directe omgeving.
- *Overige eerstelijnszorg en medische dienstverlening*: één of meerdere praktijken van bijv. orthodontie, logopedie, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, oefen therapie en diëtist. In het Regiohuis zijn momenteel al een apotheek, psychologische zorgaanbieder en een thuiszorgvestiging aanwezig. Per praktijk geldt indicatief een omvang van 100-150 m² bvo.
- *Private zorg-kliniek*: Instelling voor private zorg, in de vorm van een uitgebreide schoonheidssalon (met artsen in dienst), een instelling voor cosmetische chirurgie of een zelfstandig behandelcentrum. Uitgangspunt is een ruimtebehoefte van circa 500 tot 1.500 m² bvo (inclusief ondersteunende ruimten).

Sociaal-maatschappelijke dienstverlening

Ook voor sociaal-maatschappelijke dienstverlening zijn er kansen vanuit het profiel van de bestaande functies op de locatie: gezondheid, zorg, sport en onderwijs. Gedacht kan worden aan:

- *Organisaties gericht op sociaal-maatschappelijke dienstverlening*: bijv. organisatie voor arbeidsbemiddeling, algemeen maatschappelijk werk, vluchtelingenwerk, justitiële inrichtingen, organisaties voor maatschappelijke opvang, slachtofferhulp, verslaafdenzorg, woonorganisaties en diverse zorg- welzijnsorganisaties.
- *Organisatie voor studiebegeleiding, bijscholing en onderwijsondersteuning*: met koppeling richting het van der Meij College of de andere (speciale) onderwijsorganisaties in de omgeving.
- *Kinderopvang / BSO*: Vanuit de verwachte bewonerssamenstelling in de woningbouwontwikkeling binnen MicroCity (één en twee-persoonshuishoudens) is er waarschijnlijk onvoldoende draagvlak voor een nieuwe locatie voor kinderopvang / BSO. Mogelijk zijn er wel kansen voor een kinderopvang of BSO met een bijzonder profiel, bijvoorbeeld gericht op sport- en beweging (gezien de sport- en buitenspeelfaciliteiten in de omgeving) of gericht op kinderen in het speciaal onderwijs.

²⁶ Gemiddelde omvang van hedendaagse praktijken: huisarts ca. 300 m² bij 2,5 fte aan huisartsen, tandarts ca. 300 m² bij 2,5 fte aan huisartsen en fysiotherapie van 500 m² bvo bij 2,5 fte.

1.5.2 Conclusie behoefte

Gezien de goede OV- en autobereikbaarheid van de planlocatie en de bestaande clustering van zorg, onderwijs en sport in de directe omgeving, is er op de planlocatie van MicroCity naar verwachting een behoefte aan enige consumentgerichte dienstverlening. Afhankelijk van de concrete interesse van marktpartijen is het programma van 1.800 m² bvo in te vullen. Vooral kansrijk zijn gemaksservices en persoonlijke, medische en sociaal-maatschappelijke dienstverlening. In totaal is naar verwachting een behoefte aan 1.375 – 3.800 m² bvo ten behoeve van dienstverlening. Voor zakelijke en financiële dienstverleners is niet direct sprake is van een behoefte. Er kunnen wel nieuwe ondernemers of bestaande bedrijven zijn met een kwalitatieve schaalvergrotings- of moderniseringswens, waarvoor de planlocatie gezien de goede bereikbaarheid op zichzelf passend zou kunnen zijn.

De volgende typen dienstverlening worden kansrijk geacht:

Type dienstverlening	Invulling	Indicatieve behoefte
Ambachten & gemaksservices	- Fietsservice-punt (incl. stalling) - Repair- en servicepunt - Afhaal- en pakketpunt	Totaal 75 – 200 m² bvo (excl. bestaande fietsenstalling van 500 m²)
Persoonlijke dienstverlening	- Kapper en beautysalon - Gezondheidsdiensten (bijv. massagepraktijk, leefstijlcoach, diëtist, pedicure, huidverzorging, schoonheidsspecialist of diverse sportzorgverleners)	Totaal 200 – 500 m² bvo
Medische dienstverlening	- Regulier eerstelijnszorgvoorzieningen: huisarts, tandzorg, fysiotherapie, etc. - Overige eerstelijnszorg en medische dienstverlening (bijv. orthodontie, logopedie, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, oefentherapie en diëtist) - Private zorg-kliniek	- Eerstelijnszorg en medisch dienstverleners: 300 – 800 m² bvo - Private zorg-kliniek: 500 tot 1.500 m² bvo
Sociaal-maatschappelijke dienstverlening	- Organisaties gericht op sociaal-maatschappelijke dienstverlening - Organisatie voor studiebegeleiding, bijscholing en onderwijsondersteuning - Kinderopvang / BSO	Totaal 300 - 800 m² bvo
Totaal		1.375 – 3.800 m ² bvo

BIJLAGE 2: TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Economische gevolgen coronacrisis

Het coronavirus heeft een grote mondiale en nationale invloed. De exacte impact is nog niet te overzien, maar zeker is dat het vooral op de korte, maar ook op de lange termijn zijn sporen zal nalaten. Dit hangt sterk samen met de duur en zwaarte van de maatregelen. De precieze doorwerking op de economie kennen we niet, maar het CPB gaat uit van een mogelijke krimp in 2020 met 1,2% tot 7,7%. In het lichtste scenario zet het herstel in het derde kwartaal 2020 in, in het zwaarste blijft herstel tot ver in 2021 uit. Het effect op retail, wonen of kantoren loopt uiteen.

Wonen

De komende jaren wordt in vele regio's en gemeenten een huishoudensgroei verwacht. Tegelijkertijd kennen we een fors woningtekort in Nederland, die over het algemeen in de steden groter is dan in de periferie. Toch is het de verwachting dat een deel van de huishoudens, vanwege alle onzekerheden over onder meer inkomen, interend vermogen e.d., niet gaat verhuizen. Als het virus voor langere tijd aanhoudt en effecten heeft dan is de verwachting dat de waardeontwikkeling van de afgelopen jaren afzwakt en de hypotheekrente kan gaan stijgen. Dit zal ook zorgen voor enige vraaguitval in de woningmarkt. Vooral in deze stedelijke regio's, met een sterke huishoudensgroei, zal de vraag naar woningen naar verwachting blijven bestaan, maar daarbuiten zal de impact van de coronacrisis naar verwachting groter zijn. Vooral in de regio's waar de druk op de markt nu al vrij gering is.

Retail en horeca

Op korte termijn heeft de horeca en detailhandel last van de sterke vraaguitval. Consumenten zitten binnen en dus is het in winkels en centra nagenoeg uitgestorven. Hierdoor stijgt de lastendruk voor zaken en lijkt de opvallende bestedingsgroei inmiddels ten einde, mede voortkomend uit een mogelijke en dreigende recessie als gevolg van het Coronavirus. Alleen supermarkten, bouw-, huis- en tuinproducten, boeken en online doen het goed het momenteel goed. Afhankelijk van de duur van de maatregelen en de gevolgen hiervan hebben winkeliers en ketens te maken met teruglopende inkomsten en blijvende kosten. Hierdoor zijn zowel de kleine ondernemers als filiaalbedrijven genoodzaakt keuzes te maken. Dit heeft waarschijnlijk tot gevolg dat sommige winkels op bepaalde, minder gunstige locaties niet meer open zullen gaan. Dit betekent dat het verschil tussen goede en slechte locaties nog duidelijker en sneller zichtbaar wordt, met een toename van de leegstand tot gevolg.

Daarnaast worden diverse locaties en centra geconfronteerd met sluiting van horeca, doordat deze nogal conjunctuurgevoelig is. Ondanks de negatieve gevolgen kan de Coronacrisis ook positieve noodzakelijke opgaven van winkelgebieden versnellen. Na de crisis wordt verwacht dat de bestedingen van horeca en (fysieke) winkels weer aantrekt. Mensen zullen de eerste tijd mogelijk meer blijven cocoonen en aankopen online of dichterbij huis doen. De aankopen van niet noodzakelijke en duurzame goederen zal worden uitgesteld. Mensen kiezen voor 'convenience' en dat biedt kansen voor hubs met enkele dagelijkse voorzieningen, zoals het concept van Microcity.

De verwachting is dat de opgave voor centra de komende jaren blijft bestaan uit het compact maken van gebieden, waardoor het transformeren van randgebieden relevanter wordt dan ooit. De solidariteit en de maatschappelijke betrokkenheid die nu zichtbaar wordt in Nederland leidt mogelijk tot meer draagvlak voor professionele samenwerking tussen ondernemers en eigenaren in winkelgebieden, zowel online als offline. Dit alles biedt ook weer perspectief voor een nieuwe toekomstbestendige werkelijkheid.

Leisure

De leisure sector is op de korte termijn een van de zwaarst getroffen sectoren, vanwege het verbod op samenkomsten en de restricties op (internationaal) personenvervoer. Leisurevoorzieningen blijven daardoor gesloten en evenementen worden afgelast. De verwachting is echter dat het herstel na het opheffen van de maatregelen spoedig zal verlopen, maar niet volledig zal zijn. Dit als gevolg van een lager consumentenvertrouwen en hogere werkloosheid. Het binnenlands toerisme zal sneller herstellen omdat (duurdere) buitenlandse reizen naar verwachting worden uitgesteld en omdat de beslissing om een attractie, museum of vakantiepark te bezoeken relatief kort van tevoren gemaakt wordt. Het inkomend toerisme zal een langer herstel kennen.

Trends en ontwikkelingen retail

Op basis van bovenstaande is het de verwachting dat onderstaande trends en ontwikkelingen in een versnelling raken of zelfs afvlakken. Vooralsnog zijn de exacte gevolgen lastig te voorspellen.

Boodschappen en supermarkten

- De hedendaagse consument is steeds beter geïnformeerd via internet en besteedt steeds minder tijd aan de boodschappen en aan het bereiden van een maaltijd. Bovendien is de consument kritisch en mobiel. Hierdoor groeit het referentiekader van consumenten verder. Welke producten wil de consument waar kopen? Keuzes worden onder andere gebaseerd op de aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling en de verschijningsvorm (inrichting, uitstraling).
- Voor het doen van de boodschappen kiest de consument steeds vaker voor een bezoek aan de grotere, goed bereikbare supermarkten en compacte boodschappencentra met een ruime keuze in aanvullende voorzieningen in detailhandel, diensten, horeca en goede parkeervoorzieningen.
- Dagelijkse boodschappen doet men bij voorkeur nog altijd dicht bij huis. Er is in principe altijd voldoende perspectief voor dagelijks aanbod in kernen en wijken van voldoende omvang. Voorwaarde is wel dat het aanbod voldoet aan het verwachtingspatroon: keuzemogelijkheden in prijs en kwaliteit, voldoende bewegingsruimte in de winkels, interne en externe uitstraling, bereikbaarheid, voldoende parkeerruimte, geen hinder van bevoorrading, etc.
- In Nederland bereikt de vergrijzing een hoogtepunt in 2030, wanneer het land naar verwachting 4,2 miljoen 65-plussers telt.²⁷ Deze nieuwe senioren zullen waarschijnlijk andere koopgewoonten hebben dan de jongere generaties, maar zij blijven behoefte hebben aan dagelijkse artikelen. Zo is onderzocht dat vergrijzing niet leidt tot lagere bestedingen in supermarkten.²⁸

²⁷ CBS (2018). Bevolkingsprognose 2060.

²⁸ ING Economisch Bureau, Supermarkten en senioren, november 2016.

Onlinebestedingen

- Nederlanders kopen steeds meer online. De afgelopen jaren is het aantal onlinebestedingen sterk toegenomen, net zoals het aantal producten en diensten dat online te verkrijgen is. In het eerste half jaar van 2018 hebben Nederlandse consumenten 11% meer online besteed dan in de eerste helft van 2017.²⁹ Een belangrijke nuance is echter dat het aandeel pure online aankopen niet heel sterk stijgt ten opzichte van de totale detailhandelsbestedingen. Toonbankbestedingen blijven domineren en groeien, waarbij offline en online steeds meer met elkaar verweven raakt. Een grote groep mensen oriënteert zich bijvoorbeeld op internet, maar wil graag de aankoop in de winkel bekijken en daar aanvullend advies vragen.
- De consument koopt ook meer boodschappen online. De populariteit van online boodschappen is in de afgelopen jaren flink gegroeid. Uit recent onderzoek van Deloitte blijkt dat 11% van de mensen aangeeft dat ze weleens online boodschappen doen. Dit is een stijging van 2% ten opzichte van 2017.³⁰ Bovendien blijkt dat voornamelijk langer houdbare producten, zoals zuivel en diepvriesartikelen, op internet worden gekocht. Tegelijkertijd is een stijging te zien van de online bestelling van versproducten (zoals groente en fruit).
- Binnen de supermarktomzet is online inmiddels goed voor een aandeel van 3,3%. Dit komt door meer kopers, die bovendien vaker online kopen. Investerings van supermarkten in afhaalpunten hebben nauwelijks voor groei gezorgd. Consumenten in Nederland geven duidelijk de voorkeur aan bezorging van de boodschappen. Toch wordt het overgrote deel van de boodschappen nog altijd in de winkel aangeschaft.³¹
- De verwachting is dat het onlineaandeel in de supermarktsector de komende jaren sterk zal blijven groeien. De grootste formules (zoals Albert Heijn en Jumbo) zetten massaal in op goed functionerende sites en thuisbezorging met duidelijke bezorgmomenten. Daarnaast groeit online aanbieder Picnic hard. De belangrijkste doelgroep zijn gezinnen met kinderen.³²
- De vraag naar fysieke winkels zal blijven bestaan, maar de druk neemt wel toe door onder andere toenemende online verkoop. Anderzijds biedt de aantrekkende economie, demografische transitie, de sterk toenemende combinatie van fysieke en online winkels en het gewijzigde consumentengedrag ook kansen voor vernieuwing. Hierdoor is de focus in veel gebieden gericht op het verhogen van de kwaliteit van het bestaande aanbod of het toevoegen van vernieuwend en onderscheidend aanbod.

Toekomstperspectief supermarktsector en –centra

- Service, persoonlijke aandacht en op maat gemaakte producten worden steeds relevanter evenals regionale, biologische en eerlijke producten. Consumenten verwachten ook steeds meer een completer aanbod in winkelgebieden (goederen, diensten, horeca, culturele voorzieningen, etc.), zowel in binnensteden, buurt- en wijkcentra als op perifere concentraties.
- De consument is steeds meer op zoek naar een unieke beleving en uniciteit. Door het bieden van een unieke beleving is een centrumgebied in staat om consumenten aan zich te binden.

²⁹ Thuiswinkel, Online bestedingen stijgen, september 2018.

³⁰ Deloitte, Consumentenonderzoek 2018, november 2018.

³¹ Foodmagazine, Online boodschappen: de stand van zaken, juli 2018.

³² Rabobank cijfers en trends, Supermarkten, geciteerd maart 2019.

- De consument wil kopen waar en wanneer hij/zij wil en hecht waarde aan de wisselwerking tussen on- en offline, tussen horeca en detailhandel en ook de verruiming van de openingstijden naar avond- en zondagopenstellingen.
- Door 'blurring' en branchevervaging zien steeds meer nieuwe concepten het licht. De grenzen vervagen tussen detailhandel en horeca, tussen food retail en non-food retail en tussen online en offline. Detailhandel die zich vermengt met horeca is één van de meest zichtbare vormen van blurring binnen de retail. Bijvoorbeeld een dagelijkse of niet-dagelijkse winkel (mode, woninginrichting, boeken, etc.) of bibliotheek met gelegenheid voor koffiedrinken of lunchen. Mede naar aanleiding hiervan sluit de traditionele branche-indeling steeds minder goed aan op de praktijk.
- In de supermarktbranche vindt een verdere segmentering en profilering plaats tussen de formules onderling en online.³³ Beleving en comfort worden in de supermarkten steeds belangrijker, want hierdoor kunnen zij zich onderscheiden van elkaar en van online-verkoop. Er is meer aandacht voor vers, authentiek, biologisch, ter plekke klaargemaakt, etc. Supermarkten nemen ook steeds vaker regionale producten en gemaksvuedsel van hoge kwaliteit in het assortiment op.
- Mede door het alsmar veranderende consumptiegedrag valt de aankoop en de consumptie van levensmiddelen steeds vaker samen. Supermarkten spelen op deze behoefte in, door 'ready to eat' producten aan te bieden en verse gerechten in de zaken te bereiden. Supermarkten vermengen zich steeds meer met horeca. Dit is één van de meest zichtbare vormen van *blurring* binnen de retail.
- De trend tot schaalvergroting zet zich door in vrijwel alle winkel- en horecabranches. Voor een rendabele bedrijfsvoering is een steeds groter winkelvloeroppervlak nodig. Dat geldt zeker voor de supermarktwereld. Supermarkten worden steeds grootschaliger, ook in kleinere plaatsen. Toekomstbestendige fullservice-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang vanaf 1.000 m² wvo. Nieuwe full-service supermarkten hebben zelfs een gemiddelde omvang van 1.200 - 1.700 m² wvo.
- In navolging van de schaalvergroting en de prijzenoorlog in de supermarktbranche hebben kleinschalige supermarkten, niet onderscheidende versspecialzaken op minder goede locaties en winkelstrips zonder eigentijdse supermarkt het moeilijker gekregen.
- Het toekomstperspectief van kleine zelfstandige verszaken en minisupers wordt negatief beïnvloed door filialisering en door de vergrijzing van het ondernemersbestand. Zowel landelijk in algemene zin als specifiek in kleinere kernen neemt het aantal versspecialzaken af. Toch bestaan er ook ontwikkelmogelijkheden, bijvoorbeeld voor conceptontwikkeling en verdere profilering. Door het gewijzigde consumentengedrag ontstaan er interessante nieuwe markten. Een voorbeeld hiervan is de groei van de buitenhuisconsumptie, waardoor minisupers transformeren tot gemakswinkel en versspecialzaken uitbreiden met foodservice. Door de verandering van dit soort zaken krijgen zij een andere functie en zal de supermarkt minder invloed hebben op de koopkracht hiervan.

³³ Rabobank cijfers en trends, Supermarkten, geciteerd maart 2019.

