



Gemeente Opmeer
**Hoogwoud, ontwikkelingsmogelijkheden en
stedenbouwkundige visie centrum**
Ontwerp

Rapportnummer: 208x00196.036581_8

Datum: 18 juli 2007

Contactpersoon
opdrachtgever: De heer G. Klaver

Projectteam BRO: René Blom, Arjan Gerritsen, Marloes Krol, Piet Zuidhof

Trefwoorden: Centrum, dpo, ontwerp

Beknopte inhoud: Deze rapportage geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden van detailhandel, horeca en overige publieksgerichte voorzieningen. Daarnaast geeft het inzicht in de ruimtelijke mogelijkheden, mede ingegeven door vrijkomende locatie Tuk (kavel tankstation).

BRO
Ruimte | om in te leven

BRO Amsterdam
1058 AA Amsterdam
Baarsjesweg 224
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina		
1. INLEIDING	3	4.4 Perspectief centrum Hoogwoud	21
1.1 Aanleiding	3	4.4.1 Draagvlak	21
1.2 De opgave	3	4.4.2 Ruimtelijk koopgedrag	22
1.3 Het plangebied	3	4.4.3 Economisch functioneren Hoogwoud	23
1.4 Leeswijzer	3	4.4.4 Ontwikkelingsmogelijkheden voorzieningen Hoogwoud	26
		4.4.5 Conclusie DPO	27
2. PLANOLOGISCHE CONTEXT	5	5. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	29
2.1 Inleiding	5	5.1 Inleiding	29
2.2 Rijksbeleid	5	5.2 Varianten	30
2.3 Provinciaal beleid	6	5.3 Weging van de varianten	37
2.4 Gemeentelijk beleid	6	5.4 Toelichting op de parameters	37
		5.5 Conclusie	38
3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE	9	BIJLAGEN	40
3.1 Waardeaspecten	9	Trends en ontwikkelingen	1
3.2 Functionele aspecten	10		
3.3 Milieuaspecten	10		
3.4 Flora en fauna	13		
3.5 Waterhuishouding	13		
4. DISTRIBUTIEPLANOLOGISCH ONDERZOEK	15		
4.1 Inleiding	15		
4.2 Voorzieningen Opmeer	15		
4.3 Voorzieningen Hoogwoud	18		

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Opmeer bestaat uit een aantal kernen, te weten Opmeer, Spanbroek en Hoogwoud. De kernen Opmeer en Spanbroek hebben een goed functionerend centrum, waarvoor de komende jaren voldoende draagvlak is.

Het centrum van de kern Hoogwoud, gelegen rond de Burgemeester Hoogenboomlaan, is in de huidige situatie versnipperd en mist de uitstraling van een (dorps) centrum. Daarnaast verkiest de consument eerder het, qua aanbod, uitgebreidere centrum van Opmeer dan het centrum van Hoogwoud.

De gemeente Opmeer heeft BRO gevraagd een gebiedsgerichte visie op te stellen voor het centrum van Hoogwoud. Deze visie dient tevens antwoord te geven op de ontwikkelingsmogelijkheden voor en gevolgen van verschuivingen in het voorzieningenpakket voor het centrumgebied. Onderdeel van deze gebiedsgerichte visie is een distributieplanologisch onderzoek.

1.2 De opgave

Het doel van de gemeente Opmeer is te komen tot een gebiedsgerichte visie voor het centrum van Hoogwoud, dat de basis vormt voor toetsing van toekomstige (bouw)verzoeken, en tevens ant-

woord geeft op de distributie-planologische mogelijkheden voor en gevolgen van verschuivingen in de detailhandelsstructuur. In de visie worden feitelijk de randvoorwaarden en uitgangspunten voor centrumontwikkeling Hoogwoud vastgelegd, voortkomend uit een stedenbouwkundige visie voor het gebied in relatie tot (ontwikkelingen in) de directe omgeving.

1.3 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Hoogwoud. De begrenzing van het gebied is als volgt. Van het perceel Herenweg 54 tot en met het perceel Herenweg 64 (benzinestation Tuk) en aan de andere zijde van de Herenweg van perceel Herenweg 49 (restaurant Lotus) tot en met het perceel Herenweg 63. Tenslotte valt de Burgemeester Hoogenboomlaan binnen het plangebied.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de planologische context beschreven. Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau wordt het relevante beleid beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt inzicht verschaft in de gevolgen voor de actuele waarden in en van het betrokken gebied. Hierbij wordt de ruimtelijk (en functioneel) gewenste opzet van het gebied, de welstandsaspecten, de milieukundige en planologische belemmeringen onder de aandacht gebracht.

In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de voorzieningenstructuur in Hoogwoud. De resultaten van het distributieplanologisch (DPO) onderzoek zijn opgenomen in dit hoofdstuk.

In hoofdstuk 5 wordt de stedenbouwkundige visie weergegeven die op basis van de ruimtelijke en functionele analyse en het DPO tot stand is gekomen.

2. PLANOLOGISCHE CONTEXT

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de planologische context beschreven. Beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau dient als input voor de gebiedsgerichte visie.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2004) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt onderscheid gemaakt in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationaal ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationaal ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. Hiermee legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt

primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd. In de Nota Ruimte wordt een nieuw locatiebeleid voor detailhandel voorgesteld. Het nieuwe locatiebeleid dient verschillende doelstellingen:

- Economische ontwikkelingsmogelijkheden: het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen;
- Bereikbaarheid: het optimaal gebruik van alle vervoersmogelijkheden voor personen en goederen over de weg, het spoor en het water;
- Leefbaarheid: kwaliteit, variatie, architectonische vormgeving en landschappelijke inpassing van vestigingplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, zorgvuldig ruimtegebruik, fijnmazige detailhandelstructuur, functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies en geluid);
- Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen;

Uitgangspunt is dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden.

2.3 Provinciaal beleid

Streekplan Noord-Holland Noord

Het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord is in oktober 2004 vastgesteld door Provinciale Staten. In het streekplan geeft de provincie Noord-Holland aan wat er tot de periode 2030 mag gebeuren met de ruimte in het gebied. De algemene ambitie is om de aantrekkingskracht van Noord-Holland Noord te versterken voor het wonen, de natuur, het recreëren en het werken. Daarbij moet er voor gezorgd worden dat Noord-Holland Noord zich kan ontwikkelen met behoud van eigen kwaliteit en identiteit. Bij de planvorming dient aandacht besteed te worden aan de visie voor West-Friesland, zoals deze is opgenomen in het streekplan.

Het plangebied ligt geheel buiten de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur.

Beleidskader Landschap en cultuurhistorie

Omdat onduidelijkheid bestond over het beleid ten aanzien van cultuurhistorie en het landschap heeft de provincie Noord-Holland in 2006 de nota 'beleidskader Landschap en cultuurhistorie' opgesteld. Deze nota vervangt en integreert de beleidsstukken 'Cultuurhistorische regioprofielen Noord-Holland' en 'Landschapskatern Noord-Holland'. In de nieuwe nota doet de provincie uitspraken over de te volgen strategieën voor de cultuurhistorisch waardevolle structuren. Vastgehouden is aan de drie verschillende strategieën te weten, behouden, versterken en ontwikkelen/vernieuwen.

Ten aanzien van deze drie strategieën heeft de provincie een aantal aandachtspunten genoemd. De relevante voor het plangebied zijn:

Behouden:

- Openheid van het landelijk gebied van Opmeer. Intact houden van de verkaveling;
- Behouden en herstellen van voormalige waterkeringen en historische wegen;
- Lintbebouwing van Opmeer.

Versterken:

- Versterking van belangrijke lintstructuren en behoud en restauratie van bijbehorende bebouwing en beplanting;
- Cultuurhistorische structuren van kleine kernen, door bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorie als uitgangspunt te nemen. Nieuwe bebouwing een bijdrage laten vormen aan de cultuurhistorische identiteit van de locatie.

Ontwikkelen:

- Geen

2.4 Gemeentelijk beleid

Detailhandelsvisie voor de gemeente Opmeer

In opdracht van de winkeliersvereniging Opmeer/Spanbroek en de Ondernemersvereniging Hoogwoud en in samenwerking met de gemeente Opmeer is in 1995 per kern een ondernemersonderzoek verricht, alsmede een detailhandelsvisie opgesteld. Dit onderzoek is vigerend beleid¹.

In het onderzoek is per kern aangegeven wat de ontwikkelingsrichting is, waarbij de huidige en toekomstige situatie is onderzocht.

¹ Bronnen: Ondernemersonderzoek Hoogwoud, KNOV Advies 1994 en detailhandelsvisie voor de gemeente Opmeer, MKB Advies 1995.

Gesteld wordt dat in Hoogwoud sprake is van een 'te smal' draagvlak. Voorts dient in principe aan alle publieksvoorzienende ondernemers in de Burgemeester Hoogenboomlaan de gelegenheid worden geboden zich naar wens te kunnen profileren. Daartoe dient de detailhandelsfunctie van de Burgemeester Hoogenboomlaan gehandhaafd te blijven. Tenslotte wordt gesteld dat voor een derde supermarkt in Hoogwoud geen plaats is.

Structuurplan OWO

In 2004 is het structuurplan OWO gepresenteerd. Daarin wordt onder meer gesteld dat de hoofd- en basiskernen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden moeten behouden voor de lokale behoefte aan woningbouw en bedrijvigheid. Dit betekent niet alleen méér bouwen om bijvoorbeeld overloop naar Hoorn tegen te gaan, maar ook herstructureren / revitaliseren van verouderde woon- en werkgebieden en behouden van aantrekkelijke cultuurhistorische waarden.

Bestemmingsplan Hoogwoud/Opmeer/Spanbroek

Het bestemmingsplan voor de grote kernen in de gemeente Opmeer is op 20 april 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Opmeer en op 19 december 2006 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Een aantal beleidsuitspraken met betrekking op voorliggend kader wordt genoemd.

Ten aanzien van het tankstation met LPG vulstation aan de Herenweg wordt het groepsrisico aanvaardbaar geacht (externe veiligheid).

De Burgemeester Hoogenboomlaan vormt vanouds de verbindingsweg tussen de twee bebouwingslinten en is bestraat met gebakken klinkers. Het centrum van Hoogwoud heeft zich ter plaatse ontwikkeld.

De Burgemeester Hoogenboomlaan en Herenweg zijn van hoge archeologische waarde (zie paragraaf 3.1).

De gemeente heeft in het kader van het ISV-beleid een aantal projecten, die zij wil realiseren ten behoeven van de vergroting van de leefbaarheid. Er wordt een beperkte herinrichting van de openbare ruimte van de Burgemeester Hoogenboomlaan voorgesteld. Het gaat in dat kader met name om een verbetering van de parkeersituatie.

GVVP Opmeer

Het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan voor Opmeer verkeert in de eindconcept-fase. Uit de voorlopige conclusies blijkt dat voor Hoogwoud wordt geopteerd voor handhaving van de bestaande wegenstructuur als ontsluiting voor de kern en haar voorzieningen.

Raadsprogramma 2006-2010

In het raadsprogramma voor de periode 2006-2010 komt een aspect aan bod dat betrekking heeft op het onderhavige plangebied. In het raadsprogramma wordt de verbetering van het tracé Middeweg - Herenweg, onder andere door een fietsvriendelijker inrichting, voorgesteld.

3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE

Om de juiste randvoorwaarden, die worden vertaald in het ruimtelijk-functioneel concept, te bepalen, wordt een aantal relevante ruimtelijke en functionele aspecten in beeld gebracht. Deze inventarisatie/analyse bestaat uit een beschrijving van de waarden ten aanzien van milieuhygiëne, cultuurhistorie en programma. Hierbij wordt ingegaan op de hieraan verbonden risico's, beperkingen en kansen.

3.1 Waardeaspecten

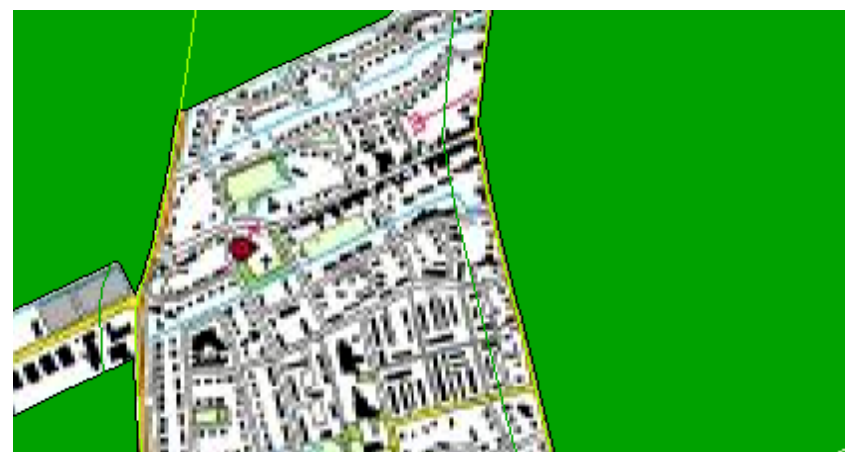
Archeologie

Ter plaatse van het plangebied is de archeologische waardering hoog. Bij ontwikkeling van het gebied dient derhalve rekening gehouden te worden met het uitvoeren van (verkennd) archeologisch onderzoek.

Cultuurhistorie

De Herenweg is aangewezen als historisch geografische lijn van waarde. Aan weerszijden van de weg liggen historisch geografische lijnen van zeer hoge waarden (lineaire nederzetting). Bovendien is het gebied ten oosten van de Herenweg, met een voor West-Friesland typerende regelmatige strokenverkaveling, aangewezen als historisch geografisch gebied van zeer hoge waarde. De historisch geografische lijnen en vlakken dienen zoveel mogelijk behou-

den te blijven. Eventuele ontwikkelingen dienen zich bijvoorbeeld te schikken binnen de karakteristieke strokenverkaveling en de lineaire nederzetting dient behouden en versterkt te worden (be-



Archeologie (b) en landschappelijke waarden (o)

houden van karakteristieke open ruimten tussen de percelen).

Bodem

De bodem van het gebied waarin de gemeente Opmeer ligt, bestaat deels uit kleiig zand en sterk zandige klei voor wat betreft de streekruigten en deels uit afwisselend zware klei en complex van kleiig zand tot matig zware klei voor de lage delen, behorende tot de jonge zeekleigronden. Het plangebied is grotendeels gelegen in bestaand stedelijk gebied. Een klein deel, ten oosten van de Herenweg, ligt op de oude zeekleigronden.

Landschapsbeeld

Het grootste deel van het plangebied betreft stedelijk gebied. Een klein deel ten oosten van de Herenweg is een open, agrarisch gebied. De linten van de bebouwing en beplanting langs de wegen begrenzen de verschillende ruimten in het gebied.

3.2 Functionele aspecten

Ontsluiting

De bestaande ontsluiting behoeft geen aanpassingen. De profilering vraagt aandacht.

Parkeren

In de huidige situatie is parkeren in de Burgemeester Hoogenboomlaan problematisch. In de plannen voor het gebied dient rekening gehouden te worden met het parkeeraspect. Het gemeen-

telijk uitgangspunt is om parkeren zoveel mogelijk op te lossen op eigen terrein.

Detailhandel

Het vigerende detailhandelsbeleid van de gemeente Opmeer betreft de publicatie 'Detailhandelsvisie voor de gemeente Opmeer' (1995). In de visie wordt gesteld dat voor een derde supermarkt geen plaats is in Hoogwoud.

3.3 Milieuaspecten

Geluid

De Oosterboekelweg is ingericht als 60 km/u weg. Dit betekent dat akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. Uitkomsten uit dat onderzoek dienen meegenomen te worden in de gebiedsvisie, één en ander ten aanzien van bijvoorbeeld positionering van bebouwing. Akoestisch onderzoek is overigens alleen noodzakelijk wanneer een gevoelige functie (waaronder wonen) wordt geprojecteerd binnen de geluidzone van de Oosterboekelweg.

Tevens dient afstand bewaard te worden tussen gevoelige functies en horecagelegenheden. Akoestisch onderzoek moet uitwijzen welke afstanden gehanteerd dienen te worden.

Vanwege geluid is een afstand van tenminste 20 meter tot het tankstation aan te bevelen. Verder is het aan te bevelen dat het laad/losgedeelte van de winkel wordt overkapt en moet aandacht worden besteed aan de locatie en het bronvermogen van de koelin-

stataties en akoestische isolatie tussen de woningen en de onderliggende winkel.

Luchtkwaliteit

In artikel 7, lid 2 van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) staan de bevoegdheden genoemd waar het bestuursorgaan bij het uitoefenen *in ieder geval* de normen van het Blk2005 in acht dient te nemen. Als ten behoeve van het 'initiatief' één van de in artikel 7 lid 2, (Blk2005) genoemde bevoegdheden moet worden uitgeoefend, dienen de normen van het Blk2005 in acht te worden genomen. Mogelijke ontwikkelingen binnen het plangebied zijn bevoegdheden zoals weergegeven in artikel 7 lid 2 van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Voor de onderliggende situatie dient beoordeeld te worden of er ten gevolge van de mogelijke ontwikkelingen in het plangebied 'essentiële veranderingen' plaatsvinden. Hieronder vallen veranderingen aan bronnen (verkeer en bedrijvigheid) en veranderingen in de overdrachtssituatie (plaatsen van obstakels, vergroten van afstand tussen bron en ontvanger). Middels het bepalen van een voertuigproductie op basis van de mogelijke ontwikkelingen kan het effect op de luchtkwaliteit in beeld worden gebracht.

Milieucontouren

Milieucontouren rond bedrijven stellen randvoorwaarden aan de mogelijkheden van ontwikkeling. In eerste instantie dienen de aanwezige milieucontouren in kaart gebracht te worden.

In de directe omgeving van het plangebied is tuincentrum De Boet gelegen. In het vigerende bestemmingsplan 'Hoogwoud-Oost' is een minimale afstand tot gevoelige functies (waaronder wonen) van 50 meter aangehouden.

In het plangebied, op perceel Herenweg 64, bevindt zich een tankstation met LPG vulinstallatie. De vulinstallatie bevindt zich ten noordwesten van het tankstation op een terrein aan de Oosterboekweg en is sedert enkele jaren niet meer in gebruik. Er is op dit moment alleen nog een verkooppunt voor benzine en diesel. In de huidige situatie zijn vier kwetsbare objecten en twee beperkt kwetsbare objecten gelegen binnen de in het bestemmingsplan 'Hoogwoud-Oost' vastgestelde zonering van 110 meter. In de nabije toekomst wordt het tankstation mogelijk opgeheven, waarmee de zonering vervalt.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen (agrarische) bedrijven die mogelijk een belemmering vormen vanwege geurhinder.

Bodem

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging.

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in het plangebied is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. In onderhavig geval zal dit met name gelden voor het perceel Herenweg 64, waar in de huidige situatie een tankstation met LPG vulinstallatie is gevestigd.

Externe veiligheid

Blijkens de risicokaart van de provincie Noord-Holland zijn in of nabij het plangebied geen risicovolle objecten aanwezig. Wel is een aantal kleinere aspecten in de directe omgeving aanwezig waarmee, ten aanzien van externe veiligheid rekening gehouden dient te worden.

Ter plaatse van tuincentrum De Boet is een vuurwerkbewaarplaats en bufferbewartplaats gelegen. Vanaf deze plaatsen dient een afstand van 8 meter, gerekend vanaf de toegangsdeur, te worden aangehouden tot kwetsbare objecten. De grens van de ontwikkellocatie is gelegen op circa 20 meter afstand. Derhalve vormt de vuurwerkopslag geen belemmering.

De eigenaar van het tankstation aan de Herenweg 64 wil graag het (onbemande) tankstation handhaven. Indien het tankstation gehandhaafd blijft en er woningen worden gerealiseerd moeten deze woningen als woningen van derden worden beschouwd. Op grond van het Besluit tankstations is dan een afstand van ten minste 20 meter vereist tot de afleverzuilen voor benzine en diesel (afstand gebaseerd op warmtestraling bij brand).

Voorts is het gewenst om een afstand van ten minste 20 meter aan te houden tussen woningen en het vulpunt van benzine (op deze afstand bevindt zich meestal de PR=10-6 contour: vanwege het risico van warmtestraling door plasbrand bij het vullen van de benzinetanks vanuit de tankwagen).

De LPG vulinstallatie sinds enkele jaren buiten gebruik.

De dichtstbijzijnde gasleiding ligt op een afstand van meer dan 300 meter van de ontwikkellocatie. De toetsingsafstand volgens de circulaire uit 1984 bedraagt 130 meter. De nieuwe afstanden zullen gelijk of kleiner worden. De gasleiding vormt derhalve geen belemmering voor eventuele ontwikkelingen.

3.4 Flora en fauna

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen stedelijk gebied. De kans dat er natuurwaarden in het geding zijn is aanwezig. Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in het plangebied dient inzichtelijk gemaakt te worden welke natuurwaarden er aanwezig zijn in het plangebied. In onderhavig geval gaat het met name om vogels en vleermuizen.

3.5 Waterhuishouding

Bij eventuele ontwikkelingen dient aandacht besteed te worden aan het wateraspect. Het is mogelijk dat de toename van verharding gecompenseerd moet worden door middel van het graven van oppervlaktewater. Wanneer sprake is van ontwikkelingen dient het overleg gezocht te worden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

4. DISTRIBUTIEPLANOLOGISCH ONDERZOEK

4.1 Inleiding

Bij het houden van dit distributieplanologische onderzoek (DPO) is niet alleen aandacht besteed aan kwantitatieve aspecten, maar vooral ook is de aandacht uitgegaan naar kwalitatieve aspecten. Op basis van dit DPO wordt een vertaalslag gemaakt naar de meest optimale en haalbare programmatische invulling voor het centrum van Hoogwoud. Dit DPO dient als input voor het stedenbouwkundig plan.

Dit DPO geeft antwoord op de volgende onderzoeksvragen:

- Wat zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief, de ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel en aanverwante publieksgerichte voorzieningen in Hoogwoud?
- Aan welke randvoorwaarden dient te worden voldaan om te komen tot een versterking van de voorzieningenstructuur in de kern Hoogwoud.

De belangrijkste afgeleide onderzoeksvragen zijn:

- Hoe is het huidige winkel- en voorzieningenaanbod in de kern Hoogwoud opgebouwd naar branchering, omvang, kwaliteit en spreiding? Welke relevante initiatieven spelen in Hoogwoud en in de regio?
- Wat zijn de kwantitatieve (distributieve ruimte in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector) en kwalitatieve mogelijkheden voor

uitbreiding, verplaatsing, c.q. versterking van het winkelaanbod in Hoogwoud, rekening houdend met ontwikkelingen in consumentengedrag, initiatieven elders en de te verwachten bevolkingsontwikkeling in Hoogwoud en Opmeer als geheel?

4.2 Voorzieningen Opmeer

Omvang aanbod detailhandel en overige voorzieningen gemeente

Voor de situatie van het aanbod aan detailhandel en aanverwante publieksgerichte voorzieningen in de gemeente Opmeer is uitgegaan van Locatus-gegevens afkomstig uit de Retail Verkenner. Deze gegevens zijn aangevuld door BRO met behulp van actuelere informatie van supermarkten. In de tabel op de volgende pagina is een overzicht te zien van het voorzieningenaanbod in de gemeente Opmeer, uitgesplitst naar de kernen waar zich voorzieningen bevinden: Spanbroek, Opmeer, Hoogwoud, De Weere en Aartswoud. Het gaat om afgeronde aantallen.

Bij de detailhandel is onderscheid gemaakt tussen dagelijkse artikelen (levensmiddelen en drogisterijen) en niet-dagelijkse artikelen. Onder overige voorzieningen worden o.a. kappers, banken en horeca verstaan.

In Opmeer bevindt zich het volgende aanbod:

- Het voorzieningenaanbod in de gemeente Opmeer bestaat uit 60 winkels en 62 overige publieksgerichte voorzieningen;
- Het centrum van Spanbroek kent het grootste voorzieningenaanbod. In en nabij De Wuiver bevindt zich supermarkt Deen

van 1.920 m² wvo, diverse versspciaalzaken en drogisterijen (Etos, Kruidvat). Verder bestaat het aanbod uit diverse winkels in de modische branches, zoals een kledingwinkel en kook-/cadeauwinkel, ander winkelaanbod zoals een bloembinderij en dienstverleners (Postkantoor, Univé, Rabobank). Het aanbod in Spanbroek is verzorgend voor de gehele gemeente.

- Het centrum van Opmeer kent nog enkele voorzieningen. Zo heeft supermarkt Spar in tankstation Texaco Mooij een verkoopruimte van 130 m² wvo. Spanbroek en Opmeer zijn echter tegen elkaar aan gegroeid; het meeste aanbod heeft zich juist in Spanbroek geconcentreerd. Op bedrijventerrein De Veken bevinden zich enkele winkels gericht op laagfrequente aankopen, zoals doe-het-zelfwinkel Enorm en winkel in parketvloeren Fred's Meubel Flooring.
- Ook Hoogwoud kent een centrum en enkele verspreid gelegen winkels. Het merendeel van de winkels bevindt zich aan de burgemeester Hoogenboomlaan, waaronder supermarkt Spar, bakker, slager, fietsenwinkel, fotozaak, hobbywinkel in poppen. Naast detailhandel bevinden zich enkele andere voorzieningen in de straat zoals kappers, installateur en cafés / cafetaria's. Het aanbod in Hoogwoud is voornamelijk kernverzorgend. Buiten het centrum bevinden zich nog enige voorzieningen: supermarkt Aldi is aan de Koningspade gevestigd (Westerboekelweg), aan de Oosterboekelweg bevinden zich enkele winkels met een regionale aantrekkingskracht (tuincentrum De Boet en bouwmarkt Fixet).
- In De Weere zijn enkele winkels aanwezig gericht op laagfrequente aankopen, zoals Den Hollander in campingartikelen (2.200 m²), en enkele horecavestigingen. Supermarkt Eigen

heeft net haar deuren gesloten in De Weere. In de overige kernen c.q. buurtschappen bevindt zich weinig (Aartswoud) tot geen aanbod.

Tabel 4.1 Detailhandel, overige publieksgerichte voorzieningen gemeente Opmeer

	Dagelijkse art.		Niet-dagelijkse art.		Totaal detailhandel		Overige voorzieningen ²
	winkels	m ² wvo	winkels	m ² wvo	winkels	m ² wvo	aantal
Spanbroek	11	2.895	20	2.440	31	5.335	21
Opmeer	2	205	11	5.315	13	5.520	21
Hoogwoud	4	1.210	8	18.770	12	19.980	16
De Weere	1	30	3	2.345	4	2.375	2
Aartswoud	-	-	-	-	-	-	2
Opmeer	18	4.340	42	28.870	60	33.210	62
totaal							

Bron: Locatus Retail Verkenner, oktober 2006, bewerkt door BRO

Aanbod vernieuwd winkelcentrum Spanbroek



² Uitzendbureaus, kappers, banken, horeca, tankstations, etc.

Branchering winkelaanbod gemeente Opmeer

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de branchering in de gemeente Opmeer. In het algemeen kan gezegd worden dat het aanbod in kleine kernen onder druk komt te staan.

Tabel 4.2 Branchering gemeente Opmeer (afgerond)

Branche	Opmeer	
	aantal winkels	m ² wvo
Levensmiddelen	16	3.820
Persoonlijke Verzorging	3	600
Totaal dagelijkse artikelen	19	4.420
Warenhuis	-	-
Kleding & Mode	4	540
Schoenen & Lederwaren	1	105
Juwelier & Optiek	3	195
Huishoudelijke & Luxe artikelen	2	325
Antiek & Kunst	-	-
Sport & Spel	3	2.445
Hobby	2	70
Media	1	145
Plant & Dier	5	16.310
Bruin- & Witgoed	3	540
Auto & Fiets	3	440
Doe-het-zelf	5	3.195
Wonen	8	4.175
Detailhandel overig	2	385
Totaal niet-dagelijkse artikelen	42	28.870
Totaal	61	33.290

Bron: Locatus Retail Verkenner, bewerkt door BRO 2007

Dit is tevens het geval in Opmeer. Wat opvalt is dat het aanbod aan winkels gericht op kijken en vergelijken (modisch aanbod), zoals kleding, schoenen, huishoudelijke artikelen en optiek, achterblijft bij landelijke gemiddelden³. Reden hiervoor is dat alle kernen klein van omvang zijn en er geen winkelconcentratie is die gericht is op bezoekers die een dagje willen winkelen. Gezien de omvang van het winkelaanbod is het ontbreken van een warenhuis geen ongewone zaak. De branche plant & dier valt op door de aanwezigheid van een groot tuincentrum De Boet evenals de branche sport & spel door kampeerwinkel Den Hollander.

Uit voorgaande analyse blijkt dat:

- het voorzieningenaanbod in de gemeente zich vooral bevindt in Spanbroek, Opmeer en Hoogwoud en in minder mate in De Weere;
- het centrum van Spanbroek een verzorgende functie heeft voor de gehele gemeente. Het centrum van Hoogwoud heeft een kernverzorgende functie. Ook het centrum van Opmeer heeft een kernverzorgende functie;
- het winkelaanbod in Opmeer een redelijke tot gemiddelde omvang heeft. Met name het aanbod aan winkels gericht op kijken en vergelijken is beperkt, opvallend is het grote aanbod in de sport- en tuinbranches.

³ Bron: Locatus Retail Verkenner en Retail Handboek.

4.3 Voorzieningen Hoogwoud

Variatie in detailhandelsaanbod Hoogwoud relatief beperkt

Voor Hoogwoud geldt dat het detailhandelsaanbod relatief groot is in vergelijking met andere plaatsen met een inwonertal van 2.500 – 3.500 inwoners. Redenen hiervoor zijn de aanwezigheid van twee supermarkten, een groot tuincentrum en bouwmarkt. De variatie aan detailhandel is relatief klein door de afwezigheid van een aantal branches. In plaatsen zoals Hoogwoud zou normaliter enkel modisch aanbod verwacht mogen worden. Hetzelfde geldt voor een winkel in persoonlijke verzorging / drogist. Beiden zijn in Hoogwoud niet aanwezig.

Langgerekte winkelstructuur centrum

Het centrum kent een langgerekte winkelstructuur en is decentraal in het noorden van Hoogwoud gelegen. Het merendeel van de winkels bevindt zich aan de Burgemeester Hoogenboomlaan. In het centrum wisselen winkels, horeca, overige voorzieningen, woningen en een enkel leegstaand pand elkaar af. Van clustering van het winkelaanbod is daardoor niet direct sprake. Aan de uitlopers en in het ‘verlengde’ van de Burgemeester Hoogenboomlaan zijn nog enkele andere voorzieningen gevestigd, zoals de Aldi aan de westzijde en De Boet en Fixet aan de oostzijde van deze straat.

Tabel 4.3 Branchering Hoogwoud (afgerond)

Branche	Hoogwoud		Vergelijkbare kernen	
	aantal	m² wvo	aantal	m² wvo
Levensmiddelen	4	1.210	5	910
Persoonlijke Verzorging	-		1	85
Totaal dagelijkse artikelen	4	1.210	6	990
Warenhuis	-	-	0	5
Kleding & Mode	-	-	1	220
Schoenen & Lederwaren	-	-	0	25
Juwelier & Optiek	-	-	0	10
Huishoudelijke & Luxe artikelen	-	-	1	120
Antiek & Kunst	-	-	0	40
Sport & Spel	1	45	1	110
Hobby	1	45	0	45
Media	-	-	0	15
Plant & Dier	1	15.725	2	630
Bruin- & Witgoed	1	300	1	85
Auto & Fiets	1	180	1	150
Doe-het-zelf	1	2.115	1	345
Wonen	2	365	2	755
Detailhandel overig	-	-	1	100
Totaal niet-dagelijkse artikelen	8	18.770	12	2.655
Totaal	12	19.980	18	3.645

Bron: Locatus 2006, bewerkt door BRO

* 2.500 – 3.500 inwoners, gewogen naar aantal inwoners Hoogwoud

Tabel 4.4 Schaalgrootte winkels Hoogwoud (afgerond)

	Gem. m ² wvo Hoogwoud	Gem. m ² wvo landelijk (2.500–3.500 inwoners)
Dagelijkse artikelen	305	165
Niet-dagelijkse artikelen	155 ⁴	230
Totaal detailhandel	215	205

Bron: Retail Handboek 2005, Locatus

Bereikbaarheid wisselt, parkeren voldoende

Hoogwoud is gelegen langs de Oosterboekelweg en Herenweg. Deze wegen hebben een goede aansluiting op de N239, 241 en A7. Hierdoor is de bereikbaarheid van Hoogwoud als geheel goed te noemen, alsmede de voorzieningen die langs deze straat zijn gelegen. In de Burgemeester Hoogenboomlaan geldt eenrichtingsverkeer, wat de straat minder goed bereikbaar maakt. Deze straat heeft ook geen zichtlocatie langs de doorgaande weg. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is matig. Er lijken voldoende parkeerplaatsen te zijn aan de Burgemeester Hoogenboomlaan en voor de Spar. De her en der geparkeerde auto's maken het straatbeeld echter rommelig; hetzelfde geldt voor de wisselende kwaliteit van de bebouwing. Ook langs de Oosterboekelweg (De Boet) en bij de Aldi aan de Koningspade lijken er voldoende parkeerplaatsen. Drukke momenten kunnen hier een uitzondering op vormen.

⁴ Dit is exclusief De Boet en Fixet. Inclusief het tuincentrum en de bouwmarkt zou het gemiddelde wvo voor niet-dagelijkse artikelen in Hoogwoud 2.345 m² en voor de totale detailhandel 1.665 m² zijn.

Supermarkten vormen belangrijke publiekstrekkers Hoogwoud

In Hoogwoud zijn twee supermarkten gevestigd in een elkaar aanvullend segment: servicesupermarkt Spar (ca. 400 m²) en discounter Aldi (ca. 720 m²)⁵. De Spar is gelegen aan de Burgemeester Hoogenboomlaan en is de belangrijkste trekker voor het centrum. Deze servicesupermarkt verkoopt tevens telefoonkaarten en computeraccessoires (inkt, etc.) en biedt services aan zoals TNT postservice, pin-automaat, schoenreparatie, fotoservice en stomerij. Aldi bevindt zich aan de Koningspade, aan de rand van bedrijventerrein Westerbeekelweg. Ook dit is een belangrijke publiekstrekker voor Hoogwoud. Beide supers hebben een matige uitstraling, mede door gebruik van reclame-uitingen en vormgeving van de gevel.

Dagelijks artikelenaanbod Burgemeester Hoogenboomlaan



Aanbod aan overige dagelijkse artikelenwinkels gering

Het aanbod aan overige dagelijkse artikelen is gering. Naast de supermarkten bestaat het aanbod uit een bakker en slager. Er is geen drogist aanwezig in Hoogwoud. Bakker Baas heeft naast de

⁵ Bron: Locatus Retail Verkenner.

winkelverkoop enkele andere activiteiten, zoals thuisbezorging, het geven van rondleidingen en verzorgen van workshops en partijen. Slager Schouten is een ambachtelijke slager. De warenmarkt, die voorheen in Hoogwoud plaatsvond, is verplaatst naar Spanbroek.

Weinig niet-dagelijkse artikelen in centrum, wel 2 trekkers op Oosterboekelweg

Het aanbod aan niet-dagelijkse artikelen in het centrum is redelijk beperkt. Aan de burgemeester Hoogenboomlaan bevindt zich een fietsenwinkel, fotozaak, hobbywinkel in poppen, winkel in witgoed en woningtextielzaak. De presentatie en uitstraling van de winkels wisselt sterk. Buiten het centrum bevinden zich nog enkele winkels. Zo is aan de Westerboekelweg bromfietshandel John van Duin gevestigd. Opvallend in omvang is tuincentrum De Boet. Met een omvang van ca. 15.720 m² vwo is dit een tuincentrum met een regionale aantrekkingskracht. In het tuincentrum bevindt zich op een verdieping een afdeling aan woninginrichting van ca. 2.500 m² vwo⁶. Naast het tuincentrum bevindt zich bouwmarkt Fixet van ca. 2.120 m² vwo. Het tuincentrum en de bouwmarkt zijn onderling / intern met elkaar verbonden.

⁶ In de tabellen wordt uitgegaan van 15.720 m² vwo aan tuinartikelen. In het kader van dit onderzoek is afsplitsing van het aandeel woninginrichting in De Boet niet van belang.

Aanbod rand centrum Hoogwoud



Aanbod overige voorzieningen redelijk compleet, financiële instelling ontbreekt

Het aanbod aan overige publieksgerichte voorzieningen is redelijk compleet. In de Burgemeester Hoogenboomlaan bevinden zich enkele kappers, een pizza grillroom, café 't Huis van Egmond (inclusief zaal), restaurant en cafetaria Het Witte Huis (hoek Herenweg). In deze straat zijn tevens enkele andere bedrijven aanwezig zoals een installatiebedrijf, Resource Advies in ICT en een tandarts. Aan de Herenweg bevindt zich nog een chinees restaurant Lotus, restaurant/partycentrum Op Stap en een selfservice tankstation. Van de aanwezigheid van een VVV en financiële instelling is geen sprake meer. Er kan nog wel geld gepind worden bij twee geldautomaten; naast de geldautomaat bij supermarkt Spar kan ook geld opgenomen worden vanaf de geldautomaat van de Rabobank aan de Herenweg.

Uit voorgaande analyse blijkt dat:

- het detailhandelsaanbod van Hoogwoud, hoewel niet klein in vergelijking met andere kernen met een vergelijkbaar inwonertal, relatief beperkt is in variatie. Het aanbod aan supermarkten en winkels gericht op laagfrequente aankopen is groot, winkels in de modische branches ontbreken;
- het aanbod aan overige voorzieningen redelijk compleet is. Een bank ontbreekt;
- het centrum van Hoogwoud wordt getypeerd door een functiemix van detailhandel, dienstverlening, bedrijvigheid, woningen en een enkel leegstaand pand. Door deze mix is van een echt voorzieningencuster nauwelijks sprake en is de uitstraling als winkelcentrum matig.

4.4 Perspectief centrum Hoogwoud

4.4.1 Draagvlak

Inwonertal gemeente Opmeer neemt toe in de toekomst

Het draagvlak voor de voorzieningen in de gemeente wordt voornamelijk gevormd door de inwoners uit de gemeente Opmeer:

- op 1 januari 2007 telde Hoogwoud ca. 11.215 inwoners, waarvan 3.480 inwoners in de kern Hoogwoud⁷;
- het inwonertal zal als gevolg van natuurlijke bevolkingsgroei en woningbouw licht groeien naar ca. 11.420 in 2010 en 11.590 in 2015⁸.

⁷ Inclusief Langereis

⁸ Bron: Provincie Noord-Holland, bevolkingsprognose 2005

Tabel 4.5 Bevolking 2007 gemeente Opmeer (afgerond)

	2007
Opmeer-Noord	2.390
Opmeer-Zuid en Spanbroek	3.320
Hoogwoud (incl. Langereis)	3.480
De Weere	850
Aartswoud	490
Gouwe	220
Zandwerven e.o.	130
Verspreide huizen	335
Totaal Opmeer	11.215

Bron: CBS, voorlopige cijfers 2007

Tabel 4.6 Bevolkingssamenstelling in procenten

	2006		2015	
	Opmeer	Nederland	Opmeer	Nederland
0-20 jaar	28	24	25	23
20-65 jaar	59	61	58	60
65 jaar en ouder	13	14	18	17

Bron: CBS 2007 en Provincie Noord-Holland, 2005

Dit betekent dat:

- in vergelijking met Nederland als geheel is Opmeer een relatief jonge gemeente;
- in 2006 was 28% van de bevolking jonger dan 20, terwijl het Nederlandse gemiddelde op 24% lag;

- de komende jaren zal het aandeel van de inwoners in de categorie 0-20 jaar afnemen, evenals voor Nederland als geheel;
- het aandeel 20-65 jarigen zal tot 2015 iets afnemen;
- de komende jaren zal het aandeel inwoners van 65 jaar en ouder in Opmeer toenemen.

Enige woningbouw in Hoogwoud en omgeving⁹

Hoogwoud krijgt er een nieuwe woonwijk bij in Hoogwoud-oost. Er zullen in totaal ca. 200 woningen worden gerealiseerd, waarvan ongeveer de helft rond 2007 wordt opgeleverd. Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,4¹⁰ kan op basis van dit woningbouwprogramma een toename van 480 inwoners verwacht worden. In het nabijgelegen Aartswoud en De Weere zal de woningvoorraad naar verwachting met ca. 1-5 woningen per jaar groeien¹¹, wat tot 2015 neerkomt op max. 100 nieuwe woningen. Daarnaast is in Hoogwoud-noord een woonwijk gepland. Naar verwachting zal de gemiddelde huishoudensgrootte afnemen, waardoor de bevolking minder hard groeit dan het woningbouwprogramma doet vermoeden. Voor de noordelijk gelegen kernen in de gemeente Opmeer (Hoogwoud, Aartswoud, De Weere en Gouwe) wordt uitgegaan van een toename van in totaal 200 inwoners.

⁹ Bron: Ontwikkelingsprojecten 2002-2015 gemeenten Obdam, Westerkoggenland en Opmeer: intergemeentelijk structuurplan, voorontwerp. BRO, Januari 2004.

¹⁰ Volgens het CBS was de gemiddelde huishoudensgrootte in de gemeente Opmeer in 2006 2,6. Als gevolg van een verouderende bevolking wordt uitgegaan van een gemiddelde huishoudensgrootte in de gemeente Opmeer in 2015 van 2,4.

¹¹ Bron: Streekplan ontwikkelingsbeeld NoordHollandNoord

4.4.2 Ruimtelijk koopgedrag

Sterke oriëntatie op andere aankoopplaatsen

In de tabel in de kolom hiernaast is het ruimtelijk koopgedrag weergegeven. Volgens deze cijfers uit 1996 en 1999 is de inwoner uit de gemeente Opmeer met name voor de inkopen van niet-dagelijkse artikelen sterk georiënteerd op aankoopplaatsen buiten de eigen gemeente¹². Hoewel het aanbod aan detailhandel in de gemeente zich na het koopstromenonderzoek in 1999 heeft versterkt door onder andere de uitbreiding van winkelaanbod in Spanbroek, hebben ook omliggende plaatsen hun aanbod versterkt.

Aanbod niet-dagelijkse artikelen in omgeving sterk

Zoals ook blijkt uit bovenstaande tabel is het aanbod aan niet-dagelijkse artikelen in de omgeving zeer sterk. Een groot deel van de inwoners van Opmeer winkelt voor de aankoop van niet-dagelijkse artikelen, zoals modisch aanbod en meubelen, buiten de eigen gemeente. Hiervoor is men in grote mate georiënteerd op het aanbod in Hoorn, maar ook Heerhugowaard en Alkmaar worden bezocht. Het grote aanbod in deze steden/binnensteden maakt deze steden aantrekkelijk voor de consument.

¹² Hoewel het aanbod aan detailhandel in de gemeente zich na het koopstromenonderzoek in 1999 heeft versterkt door onder andere de uitbreiding van het aanbod in Spanbroek door toevoeging van enkele nieuwe aanbieders en schaalvergroting van supermarkt Deen, hebben ook omliggende plaatsen hun aanbod versterkt. Met name het aanbod aan niet-dagelijkse artikelen en aanbod gericht op kijken & vergelijken is toegenomen (o.a. in Hoorn, Heerhugowaard en Alkmaar).

Tabel 4.7 Koopgedrag inwoners Opmeer volgens koopstromen uit 1996 en 1999¹³

	1996		1999	
	Dagelijks	Niet-dagelijks	Dagelijks	Niet-dagelijks
Opmeer/Spanbroek	68	23	68	21
Hoogwoud	23	21	24	15
De Weere	1	1	1	1
Totaal gemeente	92	45	93	37
Opmeer (binding)				
Hoorn	1	31	2	35
Overig West-Friesland	2	2	2	4
Heerhugowaard	4	11	2	10
Alkmaar	-	7	-	7
Totaal elders (afvloeiing)	8	55	7	63

4.4.3 Economisch functioneren Hoogwoud

Uitgangspunten huidig economisch functioneren

- Een inwonertal van 5.040 inwoners in de kernen Hoogwoud, Aartswoud, De Weere en Gouwe in 2007.
- Het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in Opmeer ligt met € 11.600,- 6% onder het landelijke gemiddelde. Dit leidt in het algemeen tot een wat lagere besteding in winkels. Derhalve wordt een correctie toegepast op de bestedingen¹⁴.

¹³ Bron: Consumentenrapportage 1997 en consumentenonderzoek 1999 (concept), SOW, samenwerkingsorgaan Westfriesland.

¹⁴ Bron: Regionale inkomensverdeling 2003, CBS. Bij een afwijking van 5% of meer van het landelijke gemiddelde wordt een correctie toegepast op de bestedingen.

Bestedingen per hoofd van de bevolking bedragen € 2.048,- per jaar aan dagelijkse artikelen en € 2.223,- aan niet-dagelijkse artikelen¹⁵.

- Het draagvlak voor de voorzieningen in de kern wordt voornamelijk gevormd door de inwoners uit de eigen kernen (primaire verzorgingsgebied). Uitzondering hierop vormen discounter Aldi, tuincentrum De Boet, bouwmarkt Fixet en Den Hollander in campingartikelen. Laatste hebben tevens een verzorgingsfunctie voor de regio.
- De koopkrachtbinding geeft het deel van de bestedingen aan van inwoners uit de eigen kernen dat bij de detailhandel in het eigen winkelcentrum terecht komt.
- De koopkrachttoevloeiing geeft weer in welke mate omzet afkomstig is van buiten de eigen kernen. Het gaat hier met om bestedingen van inwoners uit de rest van de gemeente Opmeer (Opmeer, Spanbroek), nabijgelegen gemeenten en bestedingen van (dag)toeristen.
- De landelijke gemiddelde vloerproductiviteiten zijn ca. € 6.400,- per m² wvo voor de dagelijkse artikelensector en € 1.800,- per m² wvo voor de niet-dagelijkse artikelensector.

Koopkrachtbinding en -toevloeiing

Dagelijkse artikelensector

- De koopkrachtbinding in de huidige situatie is iets lager dan gemiddeld¹⁶. Reden hiervoor is de korte afstand tot het winkelcentrum in Spanbroek dat wel een volledig aanbod aan dagelijkse artikelen kent. Uit eerder onderzoek (1999) in de gemeen-

¹⁵ Bron: Cijfers van het HBD, werkelijke cijfers over 2005.

¹⁶ Bron: Winkelvoorzieningen op waarde geschat, Bolt 2003.

te Opmeer en vertaald naar de huidige situatie wordt uitgegaan van een lokale binding van ca. 50%¹⁷.

- Door de aanwezigheid van discounter Aldi in Hoogwoud kan verwacht worden dat een deel van de inwoners uit Opmeer, Spanbroek en omgeving haar inkopen doet in Hoogwoud. Vertaald als aandeel vreemde omzet van de totale omzet betekent dit een totale koopkrachttoevloeiing van 20% á 25%.

Niet-dagelijkse artikelensector

- Hoogwoud en De Weere hebben relatief veel winkelmeters aan niet-dagelijkse artikelensector door aanwezigheid van grootschalig aanbod. Voor kernen met een vergelijkbare grootte die op een afstand van 6 kilometer van een centrum van hogere orde liggen, geldt een koopkrachtbinding van 11% à 23%. Op relatief korte afstand bevinden zich echter wel relatief sterke winkelcentra waar de consument voor niet-dagelijkse artikelen terecht kan (Spanbroek, Hoorn). Uit eerder onderzoek (1999) in de gemeente Opmeer en vertaald naar de huidige situatie wordt uitgegaan van een lokale binding van ca. 35%¹⁸. De koopkrachttoevloeiing zal hoog zijn door aanwezigheid van regionale publiekstrekkingen. Uitgegaan wordt van een toevloeiing van 70% tot een maximum van 75%.

¹⁷ Volgens eerder onderzoek is de binding in Hoogwoud en De Weere 25% van het aantal inwoners in de gemeente Opmeer. Vertaald naar binding op de noordelijke kernen (5.040 inwoners) kan worden uitgegaan van een binding van 50% tot maximaal 55%. Gezien het aanbod in Spanbroek zich heeft versterkt wordt uitgegaan van 50% binding.

¹⁸ Volgens eerder onderzoek is de binding in Hoogwoud en De Weere 16% van het aantal inwoners in de gemeente Opmeer. Vertaald naar binding op de noordelijke kernen (5.040 inwoners) kan worden uitgegaan van een binding van 35%.

Bovenstaande uitgangspunten leiden tezamen met de koopkrachtbinding en –toevloeiing tot het volgende economisch functioneren van de detailhandel in de kernen Hoogwoud en De Weere:

Tabel 4.8 Benadering economisch functioneren 2007 aanbod Hoogwoud, De Weere

	Dagelijkse art. sector	Niet-dagelijkse art. sector
		sector
Inwonertal	5.040	5.040
Bestedingen per hoofd per jaar	€ 2.048,-	€ 2.223,-
Bestedingspotentieel (in mln.)	€ 10,3	€ 11,2
Koopkrachtbinding	50%	35%
Gebonden bestedingen (in mln.)	€ 5,2	€ 3,9
Koopkrachttoevloeiing	20% á 25%	70% á 75%
Omzet door toevloeiing (in mln.)	€ 1,3 á 1,7	€ 9,1 á € 11,8
Totale besteding (in mln.)	€ 6,5 á 6,9	€ 13,1 á € 15,7
Huidig oppervlak (m² wvo)	1.240	21.115
Vloerproductiviteit (omzet/m² wvo)	€ 5.200, á 5.600	€ 625 á € 750,-
Landelijke gemiddelde per m² wvo	€ 6.400,-	€ 1.800,-

Winkelaanbod functioneert redelijk tot matig

Het winkelaanbod in Hoogwoud en De Weere functioneert in de huidige situatie naar onze inschatting redelijk tot matig. Per ondernemer zullen echter grote verschillen te zien zijn in functioneren. De gemiddelde vloerproductiviteit ligt onder het landelijke gemiddelde. Reden voor een lage gemiddelde vloerproductiviteit in de niet-dagelijkse artikelensector is de aanwezigheid van verschillende grootschalige aanbieders: tuincentrum De Boet, bouwmarkt Fixet en kampeerwinkel Den Hollander. Normaliter ligt bij grootschalig

aanbod de omzet per m² wvo naar verhouding en gemiddeld op een wat lager niveau.

Een relatief lage omzet hoeft echter niet direct te betekenen dat het aanbod in Hoogwoud en De Weere slecht functioneert. In kleine kernen zoals Hoogwoud en De Weere komt dit namelijk vaker voor. Indien de ondernemingen hun kosten en vaste lasten kunnen drukken zal ook met dit omzetniveau een rendabel functionerende winkel neergezet kunnen worden. Doordat echter geen ondernemersonderzoek is gehouden kan moeilijk ingeschat worden of dit ook werkelijk het geval is. Na inventarisatie en uit onderzoek wordt echter aangenomen dat het meeste aanbod redelijk en enkel aanbod matig functioneert¹⁹.

Uitgangspunten toekomstig economisch functioneren

- Het inwonertal bepaalt samen met de consumentenbestedingen het omzetpotentieel. Het inwonertal in het primaire verzorgingsgebied stijgt naar ongeveer 5.240 inwoners in 2015.
- Voor de bestedingen wordt uitgegaan van het huidige niveau: € 2.048,- aan dagelijkse artikelen en € 2.223,- aan niet-dagelijkse artikelen per jaar per hoofd van de bevolking. Niet bekend is hoe deze zich in de toekomst gaan ontwikkelen. De laatste jaren is een vrij stabiel beeld te zien.
- Uitgegaan wordt dat er geen grote wijzigingen in het aanbod zullen plaatsvinden. Optimalisatie van het huidige aanbod door bijvoorbeeld betere vestigingslocaties of het faciliteren van

schaalvergroting kan voor een beter perspectief zorgen van de voorzieningen. Aanbod in de omgeving zal zich naar alle waarschijnlijkheid ook versterken. Onduidelijk is of deze factoren invloed zullen hebben op een toename of afname van de koopkrachtbinding of koopkrachttoevloeiing. Deze worden door BRO derhalve gelijk gehouden.

Tabel 4.9 Benadering economisch functioneren 2015 aanbod Hoogwoud, De Weere

	Dagelijkse art. sector	Niet-dagelijkse art. sector
Inwonertal	5.240	5.240
Bestedingen per hoofd per jaar	€ 2.048,-	€ 2.223,-
Bestedingspotentieel (in mln.)	€ 10,7	€ 11,6
Koopkrachtbinding	50%	35%
Gebonden bestedingen (in mln.)	€ 5,4	€ 4,1
Koopkrachttoevloeiing	20% á 25%	70% á 75%
Omzet door toevloeiing (in mln.)	€ 1,3 á 1,8	€ 9,5 á 12,2
Totale besteding (in mln.)	€ 6,7 á 7,2	€ 13,6 á 16,3
Huidig oppervlak (m ² wvo)	1.240	21.115
Vloerproductiviteit (omzet/m ² wvo)	€ 5.400,- á 5.800	€ 650 á 775,-
Landelijke gemiddelde per m ² wvo	€ 6.400,-	€ 1.800,-
Uitbreidingsruimte (m ² wvo)	-	-

Naar de toekomst toe geen uitbreidingsruimte te berekenen

Ondanks een lichte stijging van het inwonertal en daarmee het perspectief voor de bestaande voorzieningen, is er op basis van landelijke kengetallen en bestudering van de situatie ter plaatse geen uitbreidingsruimte in de detailhandel te berekenen. Op relatief korte afstand van Hoogwoud, in Spanbroek, ligt een winkelcen-

¹⁹ Eigen inventarisatie, berekeningen van het economisch functioneren op basis van landelijke kengetallen uit 2006 alsmede het ondernemersonderzoek uit 1994, gehouden door het KNOV, liggen hieraan ten grondslag.

trum met een vrijwel compleet aanbod aan dagelijkse artikelenwinkels en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelenwinkels. Nabijheid tot dit en andere winkelcentra, zoals de binnenstad van Hoorn, heeft invloed op de concurrentiepositie van het aanbod in Hoogwoud en De Weere. Zowel in de dagelijkse artikelensector als in de niet-dagelijkse artikelensector zal aldus geen ruimte ontstaan voor toevoeging van nieuw winkelaanbod.

Gesteld kan worden dat er een directe relatie ligt tussen levensvatbaarheid van voorzieningen en omvang van het (primaire) draagvlak. Winkelaanbod in wijken of kernen met een inwonertal onder de 5.000 inwoners komt steeds verder onder druk te staan²⁰. Dit wordt indirect mede veroorzaakt door de eisen die consumenten stellen aan het winkelaanbod. De consument wenst voorzieningen in de directe omgeving, maar tegelijkertijd een compleet pakket aan voorzieningen, met een hoge mate van diversiteit.

4.4.4 Ontwikkelingsmogelijkheden voorzieningen Hoogwoud

Inzetten op optimalisatie bestaand aanbod

Zoals uit bovenstaande tabellen van het economisch functioneren kan worden afgeleid, is er geen kwantitatieve uitbreidingsruimte te becijferen. Er zal moeten worden ingezet op optimalisatie van het aanbod en de detailhandelsstructuur.

Detailhandel belangrijk voor leefbaarheid kernen

De aanwezigheid van detailhandelsvoorzieningen is belangrijk voor de leefbaarheid van kernen. Derhalve dient gestreefd te worden naar behoud van het bestaande aanbod.

²⁰ Zie hiervoor tevens de trends in de bijlage.

Supermarkten zijn belangrijkste trekkers Hoogwoud

Op het niveau van Hoogwoud fungeren de beide supermarkten als belangrijkste trekkers. De Spar en Aldi zijn momenteel van een goede omvang, voldoen aan de eisen van deze tijd en opereren ieder in een eigen marktsegment met een elkaar aanvullend aanbod. Schaalvergroting van de supermarkten is niet zozeer noodzakelijk. Met name de Aldi is met 720 m² wvo een discounter van een moderne omvang. De Spar lijkt met 400 m² wvo voldoende groot voor een kernverzorgende supermarkt. Door de aanwezigheid van deze supermarkten hebben de inwoners van Hoogwoud op nabije afstand een redelijk compleet aanbod aan dagelijkse artikelen. Verdwijnen van een servicesupermarkt zoals Spar, betekent verlies van een van de publiekstrekkers. Gezien het belang van deze servicesupermarkt voor Hoogwoud dient met een eventuele uitbreidingswens van deze ondernemer niet onwelwillend te worden omgegaan. Hetzelfde geldt voor supermarkt Aldi. Bij uitbreiding kan gedacht worden aan een extra winkelvloeroppervlak tot ca. 150 m² wvo voor een of beide supermarkten. Voor een derde supermarkt is distributieplanologisch gezien geen plaats in Hoogwoud.

Kwalitatieve verbetering altijd wenselijk

Dynamiek in de detailhandel is in de visie van BRO belangrijk om de consument een zo compleet, aantrekkelijk en divers aanbod te bieden en om in te spelen op wensen van ondernemers. Ondanks het feit dat er in de dagelijkse artikelensector kwantitatief geen uitbreidingsruimte is, dient echter altijd ruimte te zijn voor optimalisatie van bestaand aanbod, bijvoorbeeld door schaalvergroting en verplaatsing van bestaand aanbod of verbetering van de kwaliteit van de bebouwing. Bij planvorming, zoals voor de locatie 'Tuk' be-

treft, dient men derhalve rekening te houden met de wensen van zittende ondernemers. Om de wensen van deze ondernemers in beeld te brengen is actualisatie van het ondernemersonderzoek wenselijk. Vestiging van nieuwe detaillisten dient per initiatief beoordeeld te worden op wenselijkheid.

Horeca en andere publieksgerichte voorzieningen

Anders dan voor detailhandel zijn voor horeca en andere publieksgerichte commerciële voorzieningen (ambachten, dienstverlening) geen betrouwbare gegevens beschikbaar die het mogelijk maken precies aan te geven welk programma haalbaar is. Van groei van het draagvlak is naar verwachting nauwelijks sprake. Behoud van het huidige aanbod dient dan ook het uitgangspunt te zijn. Vestiging van nieuwe ondernemers dient per initiatief beoordeeld te worden op wenselijkheid. Horeca en andere publieksgerichte voorzieningen kunnen gezien worden als een ondersteunende functie voor de detailhandel. Vestiging in of nabij de winkelstraten, zoals de horeca aan de Herenweg, werkt structuurversterkend en zorgt tevens voor levendigheid van het centrumgebied.

Verplaatsing van aanbod kan zorgen voor structuurverbetering

Verplaatsing van bestaand aanbod kan tevens bijdragen aan een betere ruimtelijk-functionele structuur van Hoogwoud. Uitgangspunt voor de detailhandel is dan veelal concentratie van aanbod. Clustering biedt zowel voordelen voor ondernemers als voor de consument, die een groot aanbod in nabijheid heeft. In het geval van Hoogwoud zal verplaatsing van aanbod naar de kruising Herenweg/Oosterboekelweg bij kunnen dragen aan structuurverbetering. Hier zijn al meerdere aanbieders gevestigd in met name de

niet-dagelijkse artikelensector, horeca en bedrijvigheid. Indien op deze plek fysiek ruimte vrij komt, zoals op de locatie 'Tuk' dient naar dergelijke invullingsmogelijkheden gekeken te worden. Deze locatie biedt goede mogelijkheden voor ondernemers, doordat het een zichtlocatie betreft en door ligging betere perspectieven biedt. Na verplaatsing van zittende ondernemers dienen de leegkomende panden bij voorkeur een niet-winkelfunctie te krijgen om verdere versnippering en negatieve effecten van winkeluitbreiding te voorkomen. Inzetten op concentratie van aanbod in en nabij de Herenweg/Oosterboekelweg betekent streven naar verplaatsing van de centraler gelegen aanbod, zoals aanbod aan de westzijde van de Burgemeester Hoogenboomlaan en Westerboekelweg.

Volumineuze detailhandel

Aanbod dat door aard en omvang niet past aan de Burgemeester Hoogenboomlaan en/of locatie 'Tuk', zoals de verkoop van volumineuze goederen, kan een plaats geboden worden aan de Westerboekelweg, waar zich reeds de bromfietshandel bevindt, of eventueel bedrijventerrein 'De Veken' in Opmeer. Inzetten op concentratie aan de oostzijde Burgemeester Hoogenboomlaan en locatie 'Tuk' betekent voorzichtig omgaan met het toestaan van detailhandel aan de Westerboekelweg.

4.4.5 Conclusie DPO

Het draagvlak voor de voorzieningen neemt de komende jaren licht toe door een bevolkingstoename. Ondanks deze toename zal er geen uitbreidingsruimte ontstaan voor toevoeging van nieuw aanbod, mede door de matige concurrentiepositie van Hoogwoud in

vergelijking met andere winkelcentra in de omgeving. Dit betekent dat vooral gekeken dient te worden naar optimalisatie van het bestaande aanbod en de detailhandelsstructuur.

Dit betekent voor Hoogwoud:

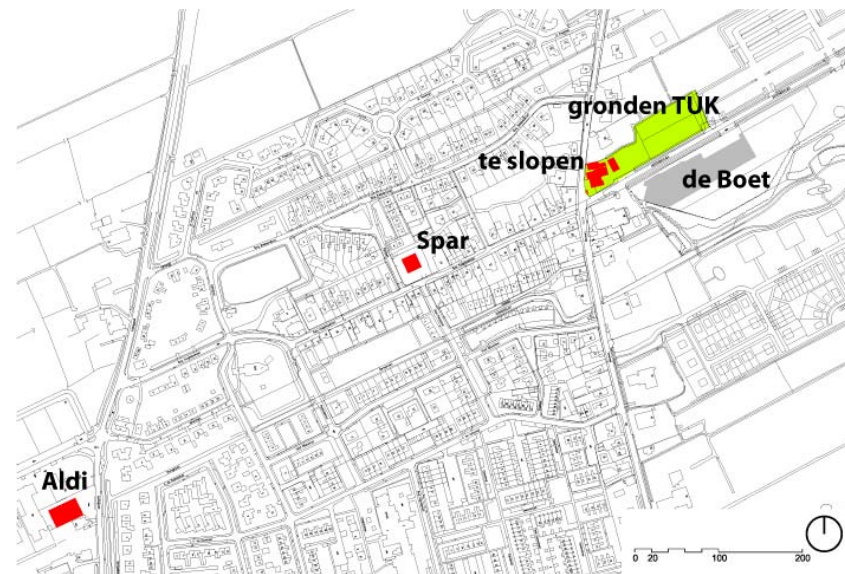
- Inzetten op behoud van bestaande aanbod.
- Verbetering van de beeldkwaliteit c.q. kwaliteit van de bebouwing.
- Inzetten op concentratie van aanbod, bij voorkeur in en nabij de zichtlocatie Herenweg/Oosterboekelweg.
- Streven naar verplaatsing van decentraler gelegen aanbod, zoals aanbod aan de westzijde van de Burgemeester Hoogenboomlaan en Westerboekelweg.
- Bij nieuwe plannen, zoals de locatie 'Tuk', zoveel mogelijk rekening houden met de wensen ten aanzien van uitbreiding en verplaatsing van de huidige ondernemers.
- Niet onwelwillend tegen schaalvergrotingswens van supermarkten staan. Bij uitbreiding kan gedacht worden aan een extra winkelvloeroppervlak tot ca. 150 m² wvo voor een of beide supermarkten. Voor een derde supermarkt is distributieplanologisch gezien geen plaats.
- Indien supermarkten worden gereleceerd, streven naar het mee verplaatsen van de levensmiddelen speciaalzaken, mede vanwege levensvatbaarheid.
- Ieder initiatief van een nieuwe ondernemer dient op wenselijkheid te worden beoordeeld.

5. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

5.1 Inleiding

Zowel de ruimtelijke als functionele uitgangspunten, af te leiden uit voorgaande hoofdstukken, zijn in dit hoofdstuk vertaald in een stedenbouwkundige visie op hoofdlijnen. De basis voor deze studie wordt gevormd door een 7-tal varianten welke tegen elkaar worden gewogen aan de hand van programmatisch, functionele en ruimtelijke parameters. Telkens worden de voors en tegens van een variant genoemd. Vanwege de geringe variatie tussen de varianten komen in sommige gevallen dezelfde opmerkingen steeds terug, maar er is wel sprake van een fundamenteel andere configuratie.

In de huidige situatie is de Spar in het midden van de Burgemeester Hoogenboomlaan gesitueerd met daaromheen enkele kleinschalige detailhandel, afgewisseld met wonen. De Aldi ligt feitelijk buiten het centrum. Een grotere mate van clustering kan het toekomstperspectief voor het centrum van Hoogwoud versterken. De Herenweg is enkel geschikt voor wonen met een kleinschalig pandsgewijs karakter. Een belangrijk gegeven voor deze studie is het vrijkomen van de gronden Tuk. Een ander belangrijk gegeven is dat hoewel er weinig directe 'kooprelatie' is tussen het centrum en de Boet er wel een belangrijke verkeersaantrekkende werking van de Boet uitgaat, en dus van invloed is op potentiële zichtlocaties voor een supermarkt langs de Herenweg en Oosterboekelweg.



5.2 Varianten

Variant 1



In deze variant vormt het centrale plein op de kruising Burgemeester Hoogenboomlaan en Herenweg het sfeervolle zwaartepunt van het centrum. Aan het plein liggen enkele panden met een functie die het karakter van het plein versterken zoals een restaurant en zomers terrassen. Omzoomd met een mooie bomenkraag wordt er extra karakter gegeven aan het plein.

De Spar breidt uit op z'n huidige kavel en de Aldi verplaatst van de Koningspade naar de Oosterboekelweg. Boven de supermarkten is appartementen-ontwikkeling mogelijk van circa 2 à 3 lagen. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met beperkingen vanwege het laden en lossen ten opzichte van de woningen. Een overdekte laad/losruimte kan daarin soulaas bieden. Ten westen van de Spar is detailhandel niet wenselijk, deze wordt opgespannen tussen de Aldi en de Spar. Aan de oostzijde van de gronden Tuk is plaats voor een 5-tal rijwoningen.

Opmerkingen

- + Aldi centraler in Hoogwoud op zichtlocatie langs Oosterboekelweg.
- + Centraal plein ter markering van centrum Hoogwoud met activiteiten, horeca, sfeer & gezelligheid.
- + Spar kan uitbreiden op de huidige locatie
- + bestaande detailhandel profiteert van ligging tussen twee supermarkten.
- woningen aan oostzijde Tuk liggen geïsoleerd.
- geen 100% interactie tussen Aldi en Spar
- Spar krijgt wellicht parkeerproblemen
- Groot parkeerveld Aldi aan de Oosterboekelweg
- Geen nieuwe ruimte voor speciaalzaken voor verplaatsing.

Variant 2



In deze variant vormt het centrale plein het zwaartepunt. De Aldi blijft gesitueerd op zijn huidige locatie en de Spar wordt verplaatst naar het midden van de gronden Tuk. Boven de Spar is appartementen-ontwikkeling mogelijk van circa 2 à 3 lagen. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met beperkingen vanwege het laden en lossen ten opzichte van de woningen. Een overdekte laad/losruimte kan daarin soulaas bieden. Aan de oostzijde van de Spar is nog ruimte voor een 8-tal rijwoningen. Op de huidige locatie van de Spar is er ruimte voor een 5-tal woningen. Ten westen hiervan is geen detailhandel wenselijk. Deze is in de Burgemeester

Hoogenboomlaan enkel nog aan de oostzijde van het Plantsoen mogelijk.

Opmerkingen

- + Centraal plein ter markering van centrum Hoogwoud met activiteiten, horeca, sfeer & gezelligheid.
- + Spar op zichtlocatie langs Oosterboekelweg met voldoende parkeermogelijkheden.
- Aldi nog steeds decentraal in Hoogwoud.
- Weinig interactie Spar met detailhandel Burgemeester Hoogenboomlaan.
- Geen nieuwe ruimte voor speciaalzaken voor verplaatsing uit de Burgemeester Hoogenboomlaan.



Variant 3



In deze variant staat de clustering van de Aldi en Spar op de gronden Tuk centraal. Boven de supermarkten is appartementenontwikkeling mogelijk van circa 2 à 3 lagen. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met beperkingen vanwege het laden en lossen ten opzichte van de woningen. Een overdekte laad/losruimte kan daarin soulaas bieden. De Spar wordt door z'n meer servicegerichtheid nabij de overige detailhandel geplaatst op de kruising Burgemeester Hoogenboomlaan en Herenweg. Door de clustering ontstaat er een efficiëntie voordeel waardoor een lagere parkeernorm voor beide supermarkten volstaat. Op de huidige locatie van de Spar is er ruimte voor een 5-tal woningen. Ten westen hiervan is

geen detailhandel wenselijk. Deze is enkel nog aan de oostzijde van het Plantsoen mogelijk.

Opmerkingen

- + clustering van Aldi en Spar waardoor combinatiebezoek mogelijk is.
- + Spar en Aldi op zichtlocatie langs de Oosterboekelweg.
- + compact winkelareaal
- geen centraal plein ter markering van centrum Hoogwoud.
- Groot parkeerveld langs de Oosterboekelweg
- Speciaalzaken op relatief grote afstand van de supermarkten.



Variant 4



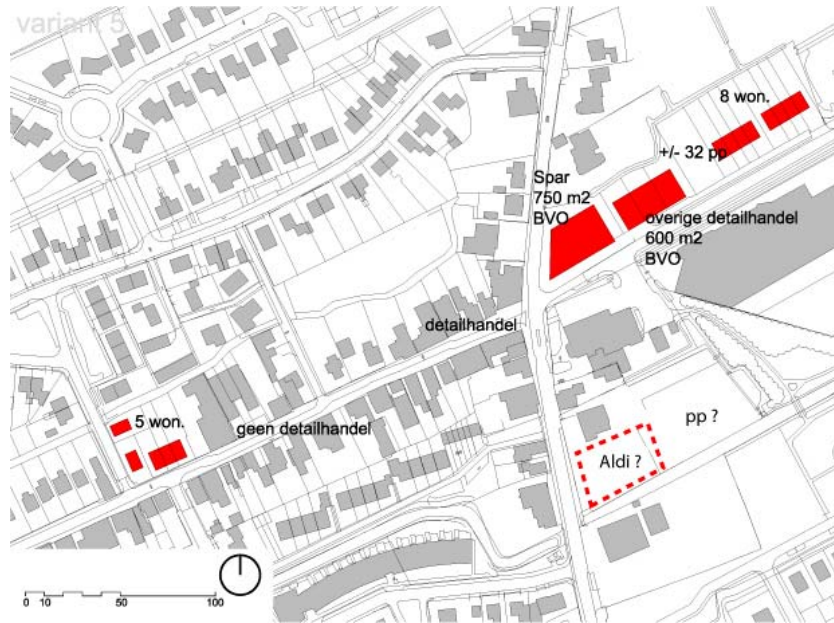
In deze variant vormt het centrale plein het zwaartepunt. Aan het plein is de nieuwe Spar gesitueerd. Boven de Spar is appartementen-ontwikkeling mogelijk van circa 2 à 3 lagen. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met beperkingen vanwege het laden en lossen ten opzichte van de woningen. Een overdekte laad/losruimte kan daarin soulaas bieden. Op de huidige locatie van de Spar is er ruimte voor een 5-tal woningen. Ten westen hiervan is geen detailhandel wenselijk. Deze is enkel nog aan de oostzijde van het Plantsoen mogelijk. Aan de oostzijde van de Spar is ruimte voor een 8-tal rijwoningen.

Opmerkingen

- + Centraal plein ter markering van centrum Hoogwoud met activiteiten, horeca, sfeer & gezelligheid.
- + Zichtbaarheid Spar langs de Oosterboekelweg met voldoende parkeerruimte en prima bereikbaarheid.
- Aldi nog steeds decentraal
- Visuele en functionele kwaliteit van supermarkt ten opzicht van het plein is twijfelachtig.



Variant 5



In deze variant wordt de Spar verplaatst naar de kruising Burgemeester Hoogenboomlaan en Herenweg. Op de huidige locatie van de Spar is er ruimte voor een 5-tal woningen. Ten westen hiervan is geen detailhandel wenselijk. Deze is enkel nog aan de oostzijde van het Plantsoen mogelijk. Onderzocht kan worden de verplaatsing van de Aldi naar de Herenweg. Ten oosten van de nieuwe Spar wordt ruimte gecreëerd voor nieuwe en te verplaatsen voorzieningen. Boven de Spar en de nieuwe locatie voor voorzieningen is appartementen-ontwikkeling mogelijk van circa 2 à 3 lagen. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met beperkingen vanwe-

ge het laden en lossen ten opzichte van de woningen. Een overdekte laad/losruimte kan daarin soulaas bieden. Aan de oostzijde hiervan is ruimte voor een kleine parkeerplaats en voor een 8-tal rijwoningen.

Opmerkingen

- + compact winkelareaal rond de kruising Burgemeester Hoogenboomlaan, Oosterboekelweg, Herenweg en Dokter Poolstraat.
- + ruimte voor nieuwe of te verplaatsen ondernemers uit de kruising Burgemeester Hoogenboomlaan.
- + Spar op zichtlocatie aan kruising
- Aldi nog steeds decentraal
- geen centraal plein ter markering van centrum Hoogwoud.
- Introduceren nieuwe winkeloppervlak is potentieel risico in verband met het draagvlak.



Variant 6



In deze variant vormt het centrale plein het zwaartepunt. De Aldi en de Spar worden verplaatst naar het midden en oosten van de gronden Tuk. Boven de supermarkten is appartementenontwikkeling mogelijk van circa 2 à 3 lagen. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met beperkingen vanwege het laden en lossen ten opzichte van de woningen. Een overdekte laad/losruimte kan daarin soulaas bieden. Door de clustering ontstaat er een efficiëntie voordeel waardoor een lagere parkeernorm voor beide supermarkten volstaat.

Op de huidige locatie van de Spar is er ruimte voor een 5-tal woningen. Ten westen hiervan is geen detailhandel meer mogelijk. Deze is in de Burgemeester Hoogenboomlaan enkel nog aan de oostzijde van het Plantsoen mogelijk.

Opmerkingen

- + Centraal plein ter markering van centrum Hoogwoud met activiteiten, horeca, sfeer & gezelligheid.
- + clustering van Aldi en Spar waardoor combinatiebezoek mogelijk is.
- + Spar en Aldi op zichtlocatie langs de Oosterboekelweg.
- Groot parkeerveld langs de Oosterboekelweg
- Speciaalzaken op relatief grote afstand van de supermarkten.



Variant 7



De Spar breidt uit op z'n huidige kavel en de Aldi verplaatst van de Koningspade naar het centrum van Hoogwoud. Boven de supermarkten is appartementen-ontwikkeling mogelijk van circa 2 à 3 lagen. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met beperkingen vanwege het laden en lossen ten opzichte van de woningen. Een overdekte laad/losruimte kan daarin soulaas bieden. De detailhandel wordt opgespannen tussen de Aldi en de Spar. Aan de oostzijde van de gronden Tuk is plaats voor een 8-tal rijwoningen.

Opmerkingen

- + Aldi centraal in Hoogwoud op zichtlocatie bij de kruising Burgemeester Hoogenboomlaan, Oosterboekelweg, Herenweg & Dokter Poolstraat
- + Spar kan uitbreiden op de huidige locatie
- + bestaande detailhandel profiteert van ligging tussen twee supermarkten.
- geen centraal plein ter markering van centrum Hoogwoud.
- Groot parkeerveld langs de Oosterboekelweg



Tabel 5.1 Vergelijking varianten op aspecten

	Functioneel programma- tisch & clustering	Ruimtelijk visueel & ste- denbouwkundig	Bereikbaarheid & parke- ren	Sfeer & gezelligheid	Totaalscore	Ranking
Variant 1	6	6	2	7	21	1
Variant 2	1	7	3	6	17	3
Variant 3	5	1	7	1	14	4
Variant 4	2	4	4	4	14	4
Variant 5	3	3	5	2	13	6
Variant 6	4	5	6	5	20	2
Variant 7	7	2	1	3	13	6

Een hoge score op de verschillende aspecten leidt tot een betere ranking

5.3 Weging van de varianten

In bovenstaande tabel zijn de 7 varianten met elkaar vergeleken. Per parameter hebben de 7 varianten een score gekregen van 1 tot en met 7 punten. Vervolgens kun je voor elk van de varianten de scores horizontaal optellen en zo een onderlinge indicatieve eindstand bepalen.

Nadeel van deze methode is dat de parameters ongewogen zijn en daardoor even zwaar meetellen voor de eindstand terwijl aan een bepaalde parameter wellicht een groter belang wordt gehecht.

5.4 Toelichting op de parameters

Functioneel programmatisch en clustering

De mate van 'bruikbaarheid' van de variant in de zin van een logisch en compacte plaatsing van de winkels. De mate van clustering heeft betrekking op de potentiële clustering van de Spar en Aldi

waardoor deze van elkaar kunnen profiteren op het gebied van combinatiebezoek en parkeren.

Ruimtelijk visueel en Stedenbouwkundig

Deze parameter doet een globale uitspraak van de mate waarin de variant zich qua uitstraling voegt in de bestaande omgeving.

Bereikbaarheid en parkeren

De bereikbaarheid van de voorzieningen en de mogelijkheid voor de realisatie van voldoende parkeergelegenheid.

Sfeer en gezelligheid

De mogelijkheid om op een prettige manier in het centrum te kunnen verblijven en te begeven.

5.5 Conclusie

Uit de vergelijkingstabel komt van deze 7 varianten variant 1 als meest geschikte naar voren.

Door de supermarkt Aldi naar het centrum te halen kunnen de kleinere voorzieningen profiteren van de aantrekkende werking door combinatiebezoek. Door het winkelprogramma 'op te spannen' tussen twee trekkers ontstaat er een compact geheel.

De lagere score op de parameter 'bereikbaarheid en parkeren' heeft vooral te maken met de handhaving van de Spar op de huidige locatie. Hier kan waarschijnlijk niet aan de standaard parkeernorm voldaan worden op eigen perceel. Daarnaast is de bereikbaarheid per auto moeilijker dan bijvoorbeeld een locatie langs de Oosterboekelweg.

Groot pluspunt is de nieuwe centrale plek in de kern Hoogwoud. Deze plek kan als waar 'plein' fungeren, met dito functies voor de gemeenschap. Voorstelbaar is dat op en rond deze plek inrichtingsingrediënten zoals leilinden, bankjes, een kunstwerk en afwijkende verlichting wordt toegepast. Daartoe dienen alle beschikbare ruimten (niet alleen de openbare ruimte) te worden meegenomen in één totaalinrichting.

Het plein is gesitueerd tussen deze twee 'polen' als nieuwe representatieve plek in de kern Hoogwoud. Het zal het centrum van levendigheid voorzien door de terrassen, horeca, markten en andere activiteiten die er gehouden kunnen worden. Kortom deze variant is toekomstgericht en geeft een nieuwe dynamiek aan het centrum van Hoogwoud.





BIJLAGEN

Trends en ontwikkelingen

Toenemende mobiliteit

- Door de toenemende mobiliteit kiezen consumenten er steeds sneller voor buiten het eigen dorp inkopen te doen of te gaan winkelen. Het uitgebreide aanbod in het nabije Bergen op Zoom (ca. 10 km) biedt hiervoor ruime mogelijkheden. Voor het doen van de dagelijkse boodschappen blijft de consument bij voorkeur nog altijd dicht bij huis. Aspecten als autobereikbaarheid en parkeermogelijkheden worden daarbij wel steeds belangrijker. Voor het recreatieve winkelen (zoals mode) en voor laagfrequente aankopen (zoals meubels) is de consument bereid te reizen.

Toegenomen prijsbewustzijn

- De prijsstelling van producten is een belangrijke factor bij de keuze voor een winkel of winkelgebied. De klantentrouw staat onder druk. Wanneer we elders een product goedkoper kunnen krijgen, dan waar we dit 'gewoonlijk' kopen, zijn we eerder geneigd daarvoor van aankoopplaats te wisselen. Het discountaanbod komt op, zowel bij supermarkten (Aldi, Lidl) als in de niet-dagelijkse artikelensector (Hans Textiel, Zeeman).
- Supermarkten zijn in oktober 2003 een 'prijzenoorlog' begonnen en deze duurt nog steeds voort. Er ontstaat een verdringingsmarkt. Met name kleinschalige supermarkten en versspeciaalzaken op minder goede locaties krijgen het steeds moeilijker.

De retail reageert op de veranderende consument

- De traditionele winkelhiërarchie staat op de helling. De retail reageert op de veranderende consument met schaalvergroting, filialisering, herprofilering, specialisatie of juist brancheverruiming. Daarnaast komen nieuwe retailconcepten op, zoals bijvoorbeeld Factory Outlet Centra, megasupermarkten, winkels bij verkeersknooppunten. Ook wordt detailhandel steeds vaker gecombineerd met horeca en leisure. Tevens wordt de binnenstad hergewaardeerd, mede door de mix van functies die hier van oudsher aanwezig is.

•

Omvang supermarkten neemt toe

- De trend tot schaalvergroting zet de laatste jaren verder door. Voor een rendabel functioneren is een steeds groter vloeroppervlak nodig. In grote steden maken supermarkten een schaalsprong naar megasupermarkten. Het aantal

supermarkten neemt af, de gemiddelde omvang van supermarkten neemt toe en ook de diversiteit van het productenpakket binnen de supermarkt stijgt. Supermarkten fungeren daardoor steeds meer als 'overdekt winkelcentrum'. Hierdoor neemt de concurrentie voor levensmiddelspeciaalzaken verder toe.

Locatiekeuze heeft invloed op functioneren winkels

- Door toenemende concurrentie wordt de locatiekeuze van winkels steeds belangrijker. In toenemende mate kiezen winkels ervoor om zich in de nabijheid van ander branchegerelateerd aanbod te vestigen. Voor versspeciaalzaken geldt veelal dat vestiging in de nabijheid tot een supermarkt een positieve invloed heeft op het functioneren en bijdraagt aan de levensvatbaarheid van deze versspeciaalzaken.

Opleving dorpscentra van middelgrote en grote dorpen

- Er is een opleving zichtbaar van middelgrote en grote dorpscentra, zoals het centrum van Spanbroek. Het aanbod wordt meer geconcentreerd en vooral de supermarkten maken waar mogelijk een schaalsprong. Op dit niveau zijn en blijven supermarkten belangrijke publiekstrekkers.
 - Het benodigd draagvlak voor winkels wordt door schaalvergroting wel steeds groter. Winkelconcentraties op het laagste niveau, zoals buurt- en wijkcentra of kleine dorpskernen (met minder dan 5.000 inwoners) ondervinden mede hierdoor problemen.
-

