

## **Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Den Helder, houdende een koersdocument retail (Koersdocument retail Den Helder 2023)**

**Koersdocument retail**  
Den Helder 2023

### **Inhoudsopgave**

Voorwoord wethouder .....	3
1. Inleiding .....	4
2. Context detailhandel Den Helder .....	6
3. Huidig beleid .....	7
4. Trends en ontwikkelingen .....	10
5. Koers voor retail in gemeente Den Helder .....	11
Bijlage 1: Beleidslijn supermarkten Den Helder	
Bijlage 2: Retailbeleid gemeente Den Helder stand van zaken en actualiteit 2021	

### **Voorwoord wethouder**

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

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

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

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

Michiel Wouters,  
wethouder detailhandel en horeca

## 1. Inleiding

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

### 1.1 Aanleiding

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

### 1.2 Achtergrond

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

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

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

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



Bron: Sweco/BSP

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

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

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

### 1.3 Leeswijzer

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

## 2. Context detailhandel Den Helder

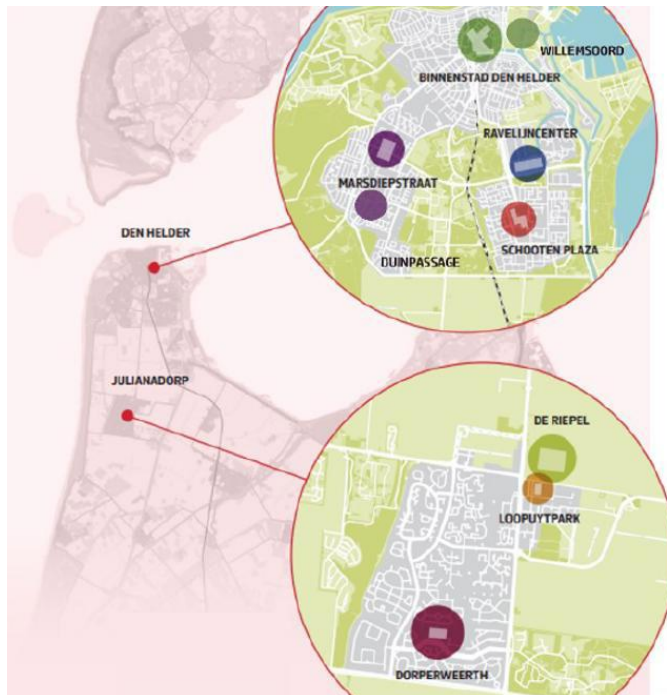
De structuur voor de Kop van Noord-Holland is vastgelegd in de regionale retailvisie (2018). In deze visie worden de verschillende gebieden binnen de regio geduid. Deze verdeling hangt weer nauw samen met het provinciale detailhandelsbeleid. In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op de inhoud van de verschillende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

## 2.1 Huidige structuur



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

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



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

## 2.2 Leegstand Den Helder

In Den Helder staan op dit moment (Locatus Q1, 2023) in totaal 60 commerciële panden leeg met een totaal oppervlak van 13.050 m<sup>2</sup>. Het overgrote deel hiervan bevindt zich in de binnenstad van Den Helder (circa 75%). Ook in winkelcentrum Marsdiepstraat staan 6 panden leeg. Het leegstandspercentage van het aantal verkooppunten in de gemeente is iets hoger dan het Nederlands gemiddelde. Het leegstandspercentage in m<sup>2</sup> vwo is met 8,7% relatief hoog ten opzichte van het Nederlands gemiddelde (5,4%). Dit is deels te verklaren door de transformatie naar wonen die in de binnenstad plaatsvindt, in combinatie met verbetering van het winkelaanbod en de uitstraling.

## 2.3 Conclusie

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

## 3. Huidig beleid

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

### **3.1 Beleidskaders Provincie en regio**

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

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

#### **3.1.1 Provinciaal beleid**

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

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

#### **3.1.2 Regionale Retailvisie Kop Van Noord-Holland 2018**

De regionale Retailvisie geeft aan wat de gewenste detailhandelsstructuur in de Kop van Noord Holland is (zie figuur 1). In de visie is beschreven waar de verschillende winkelgebieden zich in onderscheiden en hoe er tegen bepaalde ontwikkelingen wordt aangekeken. Het beleid is gericht op clustering van retail binnen de aangewezen gebieden van de gewenste retailstructuur. De focus in de visie ligt op het inspelen op de veranderende behoeften van de consument, ondernemerschap en samenwerking. Het centrale uitgangspunt is het creëren van een optimaal verblijfsklimaat. Op lokaal niveau wordt dit nader uitgewerkt (middels actieplannen en concrete verzoeken) en/of vormgegeven. Vanuit het bedienen van de consument zijn de belangrijkste aandachtspunten voor de gebieden:

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

### **3.2 Huidige beleid gemeente Den Helder**

#### **3.2.1 Kadernota detailhandel 2007**

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

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

In dit stuk wordt de Kadernota Detailhandel 2007 door de gemeente Den Helder geëvalueerd met als belangrijkste ontwikkelingen de toegenomen kwaliteit van buurt- en wijkvoorzieningen, toeristisch beleid dat is opgezet en het centrummanagement draagt de verantwoordelijkheid voor de praktische invulling. De invoering van een nieuw regionaal kader heeft tot gevolg gehad dat de functie van de winkelplanningscommissie is komen te vervallen en de Regionale Advies Commissie (RAC) is ingesteld als om te adviseren over initiatieven groter dan 1.500m<sup>2</sup>. Verder is het Retailplatform opgeheven en is deze functie vervangen door de ondernemers zelf opgerichte Federatie van Detailhandelsverenigingen Den Helder (momenteel is dit de DFD Detailhandelsfederatie Den Helder).

#### **3.2.3 Beleidsnotitie internetwinkels en ondergeschikte detailhandel**

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

- Verbod op afhaalpunten bij internetwinkels op de bedrijventerreinen en de toevoeging van het verbod van pick-up-points op de bedrijventerreinen.
- Binnen de huidige beleidsnotitie wordt er ruimte geboden aan ondergeschikte detailhandel in industriegebieden, zolang deze maar ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Daarbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:
- Productie gebonden detailhandel: maximaal 5% van het bruto vloeroppervlak (bvo) met een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt als showroom. Deze detailhandel dient plaats te vinden in een afgeschermd ruimte en de overige ruimten mogen niet toegankelijk zijn voor de consument. De jaaromzet uit de detailhandel mag maximaal 5% bedragen. Daarnaast moeten de verkochte goederen in directe relatie staan met de aanwezige bedrijfsvoering.
- Detailhandel ondergeschikt aan nevenactiviteit van groothandel: hierbij mag maximaal 1x per jaar een verkoopdag worden gehouden voor de verkoop van restanten van de groothandel.

### 3.3 Omgevingsvisie

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

### 3.4 Conclusie

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

### Essentie van de Europese diensten richtlijn

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

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

### Consistent beleid essentieel inzake dienstenrichtlijn

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

## 4. Trends en ontwikkelingen

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

### 4.1 Trends en ontwikkelingen

- **Food wint aan belang**

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

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

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

- **Vers specialzaken onder druk**

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

- **Schaalvergroting**

Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn fullservice supermarkten van minder dan 1.200 m<sup>2</sup> wvo te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om aantrekkelijk te blijven voor de consument. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie).

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

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

- **Grote impact e-commerce**

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

- **Vernieuwing en blurring**

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



- **Ambachtelijke diensten groeien**

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

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

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

#### 4.2 Conclusie

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

## 5. Koers voor retail in gemeente Den Helder

### 5.1 Uitgangspunt

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

### 5.2 Koers

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

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

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

- **Begrenzing winkelgebieden vasthouden;** Voor de gemeente Den Helder is de begrenzing van de centrumgebieden reeds bepaald. Wij pleiten ervoor om deze begrenzing periodiek tegen het licht te houden en waar nodig te actualiseren. Alleen binnen de al vastgelegde begrenzing is vestiging en uitbreiding van detailhandel toegestaan. Buiten de begrenzing van de winkelgebieden is alleen de reeds aanwezige detailhandel toegestaan. Als een winkel sluit of hier vertrekt en niet wordt ingevuld heeft het de voorkeur de functie detailhandel te saneren.
- **Uitbreiding van detailhandel buiten bestaande winkelgebieden niet toestaan;** Gezien het relatief grote aanbod en de wens om de centrumgebieden zo sterk mogelijk te houden is het noodzakelijk om buiten de begrenzing van de huidige winkelgebieden geen verdere uitbreiding van detailhandel

toe te staan. Waar op dit moment winkels gevestigd zijn kunnen ze uiteraard gevestigd blijven, maar het toevoegen van detailhandelsmeters op niet-gewenste locaties dient tegengegaan te worden.

- **Terugdringen overaanbod; verder werken aan compacte winkelgebieden** ; In de gemeente is sprake van een fors aanbod aan winkelmeters. Om die reden is het niet gewenst dat er zonder onderbouwing kwantitatieve toevoegingen (van vierkante meters vvo) plaatsvinden, tenzij er sprake is van een duidelijke versterking van het aanbod en de winkelstructuur. In sommige plannen is wel sprake van toevoeging van meters. In die gevallen is er echter ook sprake van een versterking van het aanbod en/of van de winkelstructuur. Het is gewenst en noodzakelijk om zoveel mogelijk het aantal meters terug te dringen, zodat de leegstand op een acceptabel niveau blijft.
- **Concentratie overige centrumvoorzieningen in huidige winkelgebieden**; optimalisatie van leefbaarheid. Voor de bestaande winkelgebieden is het belangrijk dat de nadruk op de kwaliteit van het winkelgebied wordt gelegd, en niet op kwantiteit. Het winkelaanbod kan wel worden ondersteund met andere centrumfuncties. Dit zal de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid ten goede komen. Andere centrumfuncties die consument c.q. bezoeker georiënteerd zijn kunnen de positie van een centrum versterken. Het aantrekkelijk houden van centra met overige centrumfuncties, zoals een bibliotheek, een buurtcentrum, of een medisch centrum biedt ondersteuning aan de ondernemers met een detailhandelszaak. In de nieuwe horecavisie van Den Helder wordt ook de aansluiting gezocht bij de bestaande centrumgebieden. Hierbij geldt ook dat solitaire vestiging geen voorkeur geniet.
- **Handhaving versterken** ; Wanneer regels worden vastgesteld is het belangrijk om deze op de juiste wijze en zo snel mogelijk te handhaven. Op het moment dat een winkel zich op een (illegale en niet gewenste) plek buiten het aangewezen centrumgebied gaat vestigen is snelle actie gewenst. Hier gaat een signaalfunctie vanuit naar alle andere potentiële ondernemers. Bovendien ondersteunt het de aanwezige ondernemers met betrekking tot het creëren van een sterk compact centrum. Bovendien voorkomt het handhaven van de regels dat er op den duur sprake is van precedentwerking.
- **Supermarkten concentreren**; Supermarkten zien we als belangrijke economische dragers voor de winkelgebieden. Daarom willen we deze gevestigd zien in de aangewezen winkelgebieden en niet daarbuiten. Dit is vastgelegd in het paraplubestemmingsplan supermarkten. Waar nodig is schaalvergroting voor kwalitatieve verbetering van het aanbod toegestaan onder voorwaarden. Voor het huidige solitaire aanbod geldt dat de huidige rechten behouden blijven maar dat uitbreiding of verplaatsing buiten de winkelgebieden niet is toegestaan. Een nadere onderbouwing van deze lijn is opgenomen in de beleidslijn supermarkten (bijlage 1).
- **Kernwinkelgebied geen wonen op de begane grond** ; Om goed functionerende winkelgebieden te behouden is wonen op de begane grond in het kernwinkelgebied niet toegestaan. Wonen op de etage is wel toegestaan.

### 5.3 Afsluitend

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

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

**Bijlage 1: Beleidslijn supermarkten Den Helder**



# Beleidslijn supermarkten Den Helder

9 november 2023

SWECO 

<b>SWECO Nederland B.V.</b>	De Holle Bilt 22
<b>Business unit Stedelijke Planning</b>	3732 HM De Bilt www.sweco.nl Handelsregister 30129769
<b>Onderwerp</b>	Beleidslijn supermarkten Den Helder
<b>Projectnummer</b>	51015922
<b>In opdracht van</b>	Gemeente Den Helder
<b>Datum</b>	9 november 2023
<b>Projectteam</b>	Aart Jan van Duren, Ellen Scholten & Floor Planken
<b>Voor meer informatie</b>	Ellen Scholten ellen.scholten@sweco.nl +31 6 82912347
<b>Versie</b>	Definitief

## Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	.....	<b>4</b>
<i>Aanleiding</i>	.....	4
<i>Vragen en doel</i>	.....	4
<i>Opbouw van het rapport</i>	.....	4
<b>A.</b>	<b>Beleidslijn supermarkten</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Beleidslijn supermarkten Den Helder</b>	<b>6</b>
1.1	<i>Definitie supermarkt</i>	6
1.2	<i>De situatie in Den Helder, kiezen noodzakelijk én ruimte voor kwalitatieve versterking</i>	6
1.3	<i>De gewenste supermarktstructuur: supermarkten binnen de reguliere winkelstructuur</i>	7
1.4	<i>Omgang met supermarktinitiatieven</i>	8
<b>B.</b>	<b>Context en analyses</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Contextanalyse: Het supermarktaanbod in Den Helder in perspectief</b>	<b>12</b>
2.1	<i>Trends en ontwikkelingen in het supermarktlandschap</i>	12
2.2	<i>Detailhandels- en supermarktstructuur Den Helder</i>	13
2.3	<i>Bestaande beleidskaders Den Helder</i>	15
2.4	<i>Functioneren supermarktaanbod Den Helder</i>	16
<b>3</b>	<b>Toepassing Dienstenrichtlijn in Den Helder</b>	<b>20</b>
3.1	<i>Essentie dienstenrichtlijn</i>	20
3.2	<i>Casus Den Helder</i>	20
3.3	<i>Noodzakelijkheid: nagestreefde doelen</i>	21
3.4	<i>Evenredigheid: is maatregel geschikt</i>	23
3.5	<i>Evenredigheid: is maatregel minst beperkend?</i>	26
<b>C.</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>29</b>
<b>Bijlage 1:</b>	<b>Overzicht beleidsstukken</b>	<b>30</b>
<b>Bijlage 2:</b>	<b>Distributieve analyse</b>	<b>31</b>
<b>Bijlage 3:</b>	<b>Begrippenlijst</b>	<b>32</b>

## Inleiding

### Aanleiding

Omdat Den Helder al vanaf de tweede helft van de jaren tachtig met een bevolkingsafname te maken heeft, was de gemeente al vroeg voorbereid op een afnemende behoefte aan winkels. Den Helder liep in de aanpak van de binnenstad voorop in Nederland. Toen in andere gemeenten de focus nog lag op groei, werd in Den Helder al ingezet op een compactere en meer aantrekkelijke binnenstad. Het afgelopen

decennium is hier veel in geïnvesteerd, zoals de herinrichting van de Beatrixstraat, de ontwikkeling van Halte Bellevue en de transformatie van de Koningstraat naar wonen. Ook in de andere clusters, zoals de wijkwinkelcentra, het dorpscentrum van Julianadorp (waaronder De Riepel) en op Willemsoord, is ingezet op versterking van de aantrekkelijkheid, zowel van het winkelaanbod als van de fysieke omgeving. Hoe op deze en andere (deels nu nog onbekende) ontwikkelingen kan worden ingespeeld is vastgelegd in beleidsdocumenten, verordeningen en/of bestemmingsplannen. Deze documenten bieden kaders voor de ontwikkeling van een sector of van een gebied, zelfs tot op perceelsniveau (het bestemmingsplan).

De lokale detailhandelsvisie van de gemeente Den Helder, daterend uit 2007 en aangevuld in 2011, is echter verouderd. Er was een roep om nieuw detailhandelsbeleid te ontwikkelen. De gemeente koos om in 2021 geen nieuwe retailvisie op te stellen, maar een overzicht op te laten stellen van het lokale retailbeleid zoals dat in verschillende beleidsdocumenten en actieplannen is opgenomen. Bureau Stedelijke Planning, nu Business Unit Stedelijke Planning binnen Sweco, voerde in 2021 deze beleidsanalyse uit en vatte dit samen. Een van de conclusies was dat een advies over hoe om te gaan met supermarkten binnen de winkelgebieden wenselijk is. Deze voorliggende beleidslijn omvat dit advies.

### **Vragen en doel**

Supermarkten proberen hun positie te versterken, enerzijds door bestaande vestigingen uit te breiden, anderzijds door hun wens nieuwe winkels te openen, zowel binnen de winkelgebieden als daarbuiten. Sinds het detailhandelsbeleid uit 2007 hebben veel supermarkten binnen de gemeente Den Helder een schaa sprong gemaakt. Ook nu zijn er supermarkten met optimalisatiewensen.

Het paraplubestemmingsplan supermarkten is weliswaar actueel, maar geeft niet op alle vragen antwoord. Het plan geeft slechts antwoord op de vraag waar supermarkten niet geoorloofd zijn (buiten de reguliere winkelgebieden), maar geeft geen antwoord op de vraag naar aantal, omvang en locatie van de supermarkten binnen de winkelgebieden.

Deze beleidslijn geeft antwoord op de volgende hoofdvraag:

*Hoe gaat de gemeente Den Helder om met supermarktinitiatieven?*

Deze vraag leggen we tweeledig uiteen. Enerzijds gaat het om nieuwvestiging versus uitbreiding van bestaande supermarkten. En anderzijds gaat het om initiatieven in de binnenstad van Den Helder en initiatieven binnen de andere reguliere clusters van Den Helder.

Met het antwoord op de hoofdvraag ontstaat er een duidelijke ontwikkelrichting. Dit biedt houvast aan supermarkten én de gemeente Den Helder. Deze duidelijkheid draagt bij aan een toekomstbestendige en vitale detailhandelsstructuur.

### **Opbouw van het rapport**

Het rapport is als volgt opgebouwd. Deel A omvat hoofdstuk 1 met de Beleidslijn supermarkten, waarin de gewenste supermarktstructuur en de omgang met initiatieven aan bod komen. Deel B bevat de context en analyses voor deze beleidslijn. In hoofdstuk 2 komen de trends en ontwikkelingen, het huidige aanbod, bestaande beleid en het kwantitatieve functioneren aan bod. In hoofdstuk 3 is de verdiepte onderbouwing aan de Europese Dienstenrichtlijn opgenomen. In deel C zijn de bijlagen opgenomen.

## **A. Beleidslijn supermarkten**

### **1 Beleidslijn supermarkten Den Helder**

In dit hoofdstuk formuleren we de beleidslijn voor de supermarkten in de gemeente en beargumenteren we deze. Waar nodig verwijzen we naar specifieke onderbouwing in dit rapport. Voor een deel van de beleidslijn geldt dat deze in het omgevingsplan verwerkt dient te worden.

#### **1.1 Definitie supermarkt**

In het paraplubestemmingsplan supermarkten (2022) is een supermarkt als volgt gedefinieerd: “een zelfbedieningswinkel, waar een breed assortiment algemene en verse levensmiddelen en voedingsmiddelen (waaronder verse groente, brood, vlees en huishoudelijke artikelen) worden verkocht, al dan niet met een additioneel assortiment non-food.”

In deze beleidslijn scherpen we deze definitie aan op basis van de maatvoering. Een reguliere supermarkt is minimaal ongeveer 500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte (m<sup>2</sup> vvo), maar meestal groter dan 800 m<sup>2</sup> vvo.

Het reguliere supermarktaanbod heeft een veel grotere ruimtelijke impact dan de kleinschalige supermarkten. In onderstaande figuur vatten we dat samen.



Figuur 1 Definitie supermarkten in de Beleidslijn supermarkten

## 1.2 De situatie in Den Helder, kiezen noodzakelijk én ruimte voor kwalitatieve versterking

### Kiezen is noodzakelijk voor een toekomstbestendige supermarktstructuur

De algemene boodschap is gezien de trends geen verrassende. Detailhandel staat landelijk onder druk door trends als online shoppen, het terugtrekken van retailers naar de grootste winkelgebieden en een (mede daardoor) steeds kritischer wordende consument als het gaat om 'winkelen'. Specifiek voor supermarkten geldt dat deze sector weliswaar minder onder druk staat dan de recreatieve sector, maar dat de situatie in Den Helder anders is dan in grote delen van de rest van Nederland. De combinatie van een naar verwachting krimpend inwoneraantal en een momenteel al fors supermarktaanbod binnen de gemeente, maakt dat er voorzichtig om moet worden gegaan met de bestaande supermarktstructuur. Kiezen is dan ook noodzakelijk. Wij pleiten voor:

- kiezen voor de winkelgebieden;
- kiezen voor de bestaande (supermarkt)structuur; en
- kiezen voor kwaliteit.

### De ambitie: het behouden en waar nodig versterken van een vitale structuur

Hoofdambitie van de gemeente Den Helder is het behouden en waar nodig versterken van een evenwichtige, vitale en hoogwaardige detailhandelsstructuur. Deze ambitie kunnen we onderverdelen in een drietal deelambities:

1. **Duurzame structuur en ruimtegebruik.** De winkelcentra moeten in omvang en samenstelling passen bij het verzorgingsgebied en de functie van het cluster. Indien het (winkel)gebied te groot of te klein is voor deze functie, is optimalisering passend. Hetzelfde geldt voor de supermarkten. Optimalisering kan bijvoorbeeld door het zoeken naar een aantrekkelijke indeling en lay-out binnen de huidige contouren van het winkelgebied. Een winkelgebied functioneert het beste met aaneengesloten voorzieningen en een beperkte leegstand. Daarnaast is het essentieel om zorgvuldig om te gaan met de effecten voor onder meer verkeersstromen, parkeren en logistiek.
2. Zo veel mogelijk **clusteren** van detailhandel (en andere publieksvoorzieningen). Dit geldt ook voor de supermarkten. Zij vormen de ankerpunten in de winkelgebieden en zorgen voor een frequente stroom aan klanten. Buiten de centrumgebieden zijn daarom ook geen mogelijkheden voor supermarkten<sup>1</sup>.
3. **Het bieden van ruimte voor dynamiek binnen de detailhandelsstructuur.** We bieden ruimte aan de bestaande supermarkten voor een kwalitatieve versterking. Ook als zij innovatieve ontwikkelingen als blurring concepts of een meer multifunctionele invulling wensen, staan we hier in beginsel positief tegenover. Daarbij is van belang dat deze ontwikkelingen een meerwaarde hebben

1) In lijn met paraplubestemmingsplan supermarkten (2022)

voor de reguliere detailhandelsstructuur en geen afbreuk daaraan doen. Kwalitatieve versterking van de bestaande supermarkten binnen de structuur staat boven het toestaan van nieuwe ontwikkelingen binnen de clusters.

### **1.3 De gewenste supermarktstructuur: supermarkten binnen de reguliere winkelstructuur**

#### **Lijn paraplubestemmingsplan supermarkten: supermarkten binnen de structuur**

Om de ambities voor Den Helder te behalen, betekent dit dat primair wordt gestreefd naar optimalisering van voorzieningen in de reguliere winkelcentra. Dit zijn de binnenstad van Den Helder en de ondersteunende wijk- en buurtstructuur. Op basis van de Evaluatie Kadernota Detailhandel 2007 (Nieuwe tijden, nieuwe kansen d.d. 17 oktober 2011) en de Regionale Retailvisie Kop van Noord-Holland 2018 streeft de gemeente Den Helder naar concentratie van de supermarkten in deze bestaande reguliere winkelgebieden.

Omdat het in een aantal bestemmingsplannen planologisch mogelijk was om supermarkten buiten de bestaande winkelgebieden te vestigen heeft de gemeente in 2022 het paraplubestemmingsplan supermarkten opgesteld. Dit paraplubestemmingsplan voor de gemeente Den Helder is een planologische regeling waarin het vestigen van supermarkten buiten de bestaande winkelgebieden wordt uitgesloten, daar waar ze op basis van het beleid niet gewenst zijn.

#### **Binnenstad heeft een andere functie dan de ondersteunende structuur**

We maken in deze beleidslijn het onderscheid tussen de binnenstad van Den Helder als hoofdwinkelgebied van de gemeente enerzijds en de ondersteunende structuur anderzijds. Tot deze ondersteunende structuur behoren de drie ondersteunende wijk- en buurtclusters in Den Helder (Marsdiepstraat, Duinpassage en Schootenplaza) en de twee clusters in Julianadorp (het centrum van Julianadorp bestaande uit de Riepel en het Loopuytpark, en Dorperweerth).

De binnenstad van Den Helder is het recreatieve detailhandelscluster binnen de gemeente met een functie voor alle inwoners van de gemeente en daarbuiten. Die positie kan worden versterkt door nog meer dan nu het geval is een mix van publieksfuncties te creëren. Ook de kracht en positie van de supermarkten kan hier beter. Door in te zetten op supermarkten op de juiste plekken in de binnenstad kunnen deze hier goed functioneren én een impuls voor de binnenstad betekenen. De supermarkten kunnen aan de flanken van het centrumgebied als ankers voor de binnenstad fungeren, vaak in combinatie met de bijbehorende parkeerplaatsen. Met die functie van ankers komt een potentiële passantenstroom op gang waar andere stadsverzorgende winkels en voorzieningen van kunnen profiteren.

De ondersteunende structuur heeft een andere functie en aanbod dan de binnenstad van Den Helder, meer gericht op de dagelijkse voorziening van de inwoners van de wijk. Hierbinnen zijn nog wel verschillen zichtbaar. Zo heeft het centrum van Julianadorp een groter niet-supermarktaanbod dan bijvoorbeeld de Duinpassage in Den Helder. Voor alle clusters geldt echter dat de supermarkten het belangrijkste bezoekdoel zijn en de centra dus voornamelijk een boodschappenfunctie hebben. In een context waarbij de supermarkt aangevuld wordt met ondersteunend dagelijks aanbod in de vorm van bijvoorbeeld een bakker en viswinkel en enkele niet-dagelijkse winkels. Dit zijn veelal winkels met frequent benodigde artikelen zoals de bloemenzaak en winkel met huishoudelijke artikelen. Daarnaast zijn er enkele diensten en soms wat horeca gevestigd. Door dit aanbod en ligging functioneren de centra vaak als ontmoetingsplek of hart van dorp of wijk.

In Den Helder is het supermarktaanbod fijnmazig te noemen: de meeste bewoners van de gemeente kunnen binnen een straal van 750 meter kiezen uit een of meer supermarkten.



Figuur 2 De reguliere detailhandelsstructuur van Den Helder en de gevestigde supermarkten (oktober 2023)

Bron: PDOK, achtergrondkaart; Locatus september 2023; Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020; Bewerking: Sweco

### Supermarkten buiten de structuur

Naast de supermarkten binnen de reguliere detailhandelsstructuur van de gemeente Den Helder, zijn er ook nog twee supermarkten hierbuiten gevestigd. Het gaat om Vomar Vijzelstraat en Albert Heijn Meeuwenlaan. Beide hebben een functie binnen het supermarktlandschap van Den Helder. Door de solitaire ligging dragen zij echter niet bij aan een vitale detailhandelsstructuur binnen de gemeente. Uitbreidingen of nieuwvestiging van supermarkten buiten de reguliere detailhandelsstructuur zijn dan ook niet wenselijk. De twee bestaande supermarkten worden geconsolideerd in hun huidige omvang.

#### 1.4 Omgang met supermarktinitiatieven

In lijn met de ambitie voor een vitale detailhandelsstructuur en de wens om ruimte te bieden voor dynamiek en een kwaliteitsslag binnen deze structuur, staat de gemeente positief tegenover de optimalisatiewensen van bestaande supermarkten binnen de structuur. Er zijn ook redenen waarom we niet kiezen voor het volledig loslaten van regels binnen de reguliere detailhandelsstructuur. De belangrijkste zijn:

- De gemeente Den Helder heeft te maken met krimp, waardoor het draagvlak en daarmee ook het bestedingspotentieel, voor de supermarkten afneemt;
- De gemeente kent momenteel al een fors supermarktaanbod dat in kwantitatieve zin al groter is dan de behoefte rechtvaardigt;
- Binnen de structuur is een divers en ook naar formule gedifferentieerd supermarktaanbod aanwezig, waardoor er voor bewoners en bezoekers aan de gemeente een ruime keuze is.

In deze paragraaf omschrijven we aan welke voorwaarden de initiatieven moeten voldoen om positief beoordeeld te worden. Daarbij geldt steeds dat optimalisatie van reeds bestaande supermarkten boven nieuwvestiging gaat.

#### Nieuwvestigingsmogelijkheden beperkt

Omdat de gemeente Den Helder een fijnmazige detailhandelsstructuur kent en het supermarktaanbod in kwantitatief opzicht groter is dan de vraag rechtvaardigt, achten wij in beginsel nieuwvestiging van reguliere supermarkten niet gewenst in de ondersteunende structuur. De gemeente Den Helder wil zich primair inzetten op het bestaande aanbod en indien nodig optimalisatie van gevestigde supermarkten faciliteren. Kwalitatief kunnen er echter wel argumenten zijn om nieuwvestiging onder voorwaarden binnen de reguliere detailhandelsstructuur te faciliteren:

- Als het gaat om een verplaatsing van een supermarkt die momenteel buiten de reguliere detailhandelsstructuur gevestigd is. Deze meters kunnen dan opgepakt worden en een plek krijgen binnen de structuur, in de binnenstad of in de ondersteunende structuur. Zo hebben deze bestaande winkelmeters met een nieuwe vestiging binnen de detailhandelsstructuur een positief effect op



- het andere aanbod in de clusters. Voorwaarde is wel dat de huidige locatie van de solitaire supermarkt zijn bestemming verliest;
- Als het gaat om supermarktinitiatieven in de binnenstad, onder strikte voorwaarden. Deze lichten we hierna toe.

Er wordt **geen medewerking verleend aan supermarktinitiatieven buiten de reguliere detailhandelsstructuur**. Initiatieven die voorzien in de realisering of uitbreiding van verspreid (of solitair) gevestigde supermarkten zijn niet mogelijk.

### **Binnenstad Den Helder**

In de binnenstad van Den Helder hebben supermarkten op de juiste plek, aan de flanken van het centrumgebied, een functie als ankerpunt voor binnenstadsbezoek. Vaak is hiervoor de combinatie met de bijbehorende parkeerfaciliteiten essentieel. In de huidige situatie is dat in de binnenstad niet altijd het geval, maar nieuwe initiatieven voor reguliere supermarkten dienen hieraan wel getoetst te worden

Initiatieven voor nieuwe supermarkten in de binnenstad van Den Helder dienen in ieder geval gewogen te worden aan de volgende randvoorwaarden:

- De locatie vormt een ankerpunt aan de rand van de binnenstad van Den Helder. Hier komt een potentiële passantenstroom op gang waar andere winkels en voorzieningen van kunnen profiteren;
- Op deze plek heeft de supermarkt een positief effect op het binnenstadsbezoek van Den Helder;
- Er is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar;
- De ontwikkeling heeft geen leegstand binnen de reguliere detailhandelsstructuur als gevolg;
- Er zijn geen negatieve (ruimtelijke) effecten op de fysieke leefomgeving als gevolg van de ontwikkeling, denk hierbij aan verkeersveiligheid, verkeersstromen, parkeren en logistieke afwikkeling;
- De contouren van het centrumgebied worden met het initiatief niet opgerekt.

Qua maatvoering leggen we in de binnenstad dan ook geen maximum metrage op per supermarkt. Het is aan de betreffende supermarktorganisatie zelf om tot een passende maat en invulling te komen voor de binnenstad van Den Helder.

### **Ondersteunende structuur**

In de ondersteunende structuur van de wijk- en buurtcentra van Den Helder en Julianadorp hebben de supermarkten de functie als het hart van de wijk. Elke wijk heeft zo'n hart nodig en in de gemeente Den Helder is deze ruimtelijke spreiding momenteel goed op orde en in balans. Nagenoeg elke inwoner heeft binnen korte afstand (ca. 750 meter) toegang tot een winkelgebied met één of meer supermarkten.

Binnen de clusters van de ondersteunende structuur zoeken de supermarkten vaak naar optimalisatie. Voor de bestaande supermarkten staat de gemeente hier in beginsel positief tegenover. Net als voor de binnenstad geldt dat het initiatief aan (ruimtelijke) randvoorwaarden moet voldoen, zoals op het gebied van verkeer, parkeren en logistiek. Daarnaast zijn er nog enkele extra randvoorwaarden die specifiek gelden voor de ondersteunende structuur:

- De individuele supermarkt is kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> vvo. Zo behouden de supermarkten hun functie binnen de ondersteunende structuur en krijgen zij geen wijkoverstijgende functie (ofwel kernverzorgend) die met de binnenstad van Den Helder concurreert. Grotere supermarkten zijn voorbehouden aan het hoofdwinkelgebied dat een stadsverzorgende functie vervult. Eens in de ca. vijf jaar heroverweegt de gemeente of de maat nog passend is gezien de trends en ontwikkelingen;
- Binnen het winkelgebied blijven er units beschikbaar voor aanvullende voorzieningen die profiteren van de aantrekkingskracht van de supermarkt. Voorkomen moet worden dat het centrum alleen maar uit supermarktaanbod bestaat.

### **Afwegingskader in beeld**

Wanneer we uitgaan van het beginsel dat versterking van de gewenste structuur in de gemeente voorop staat bij de beoordeling van supermarktinitiatieven en dat nieuwe reguliere supermarkten alleen (onder strikte voorwaarden) wenselijk zijn in het centrumgebied en niet in de ondersteunende structuur, komen we tot het volgende afwegingskader.

Type cluster	Type initiatief	Oordeel	Randvoorwaarden (allemaal verplicht)
Binnenstad Den Helder	Optimalisatie	V Ja, mits	a) Er is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar; b) Heeft geen leegstand tot gevolg; c) Geen negatieve (ruimtelijke) effecten als gevolg van de ontwikkeling, denk aan verkeersveiligheid, verkeersstromen, parkeren en logistieke afwikkeling; d) De contouren van het centrumgebied worden niet opgerekt.
	Nieuwvestiging	V Ja, mits	
Ondersteunende structuur (Schootenplaza, Marsdiepstraat, Duinpassage, Centrum Julianadorp en Dorperweerth)	Optimalisatie	V Ja, mits	In aanvulling op a t/m d onder optimalisatie binnenstad: e) De locatie vormt een ankerpunt aan de rand van de binnenstad van Den Helder. Er komt een passantenstroom op gang waar andere voorzieningen van profiteren; f) Op deze plek heeft de supermarkt een positief effect op het binnenstadsbezoek van Den Helder.
	Nieuwvestiging	X Nee, tenzij	
Buiten reguliere structuur	Nieuwvestiging of optimalisatie	X Niet toegestaan	In aanvulling op a t/m d onder optimalisatie binnenstad: g) Is kleiner dan 2.000 m <sup>2</sup> wvo h) Er binnen cluster units beschikbaar blijven voor niet-supermarkt aanbod









Figuur 3 Afwegingskader supermarktinitiatieven binnen de gemeente Den Helder  
Bron: Sweco

## B. Context en analyses

### 2 Contextanalyse: Het supermarktaanbod in Den Helder in perspectief

#### 2.1 Trends en ontwikkelingen in het supermarktlandschap

Detailhandel is een branche die altijd aan ontwikkelingen onderhevig is, denk momenteel bijvoorbeeld aan de toename van online en de effecten daarvan op de fysieke winkelstructuur. Hieronder behandelen we de belangrijkste trends en ontwikkelingen binnen de supermarktsector of die van invloed zijn op het supermarktlandschap.

Landelijke trends en ontwikkelingen supermarkten en detailhandel	
	<p><b>Food wint aan belang</b></p> <p>Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden in de grote stad. De jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag. Langzaam begint deze ontwikkeling zich over het land te spreiden, maar we zien dat de ontwikkeling het snelst plaatsvindt in de Randstad en in de studentensteden.</p>
	<p><b>Supermarkten profiteren</b></p> <p>Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een assortiment dat aansloot bij de behoeften van de klant (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere formules met aangepaste concepten een inhaalslag en groeit de omzet in de fysieke supermarkt nog steeds.</p>
	<p><b>Versspeciaalzaken onder druk</b></p> <p>Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen wordt gedaan in de supermarkt. Supermarkten besteden daarnaast steeds meer aandacht aan hun versafdelingen. Het gevolg: versspeciaalzaken staan al jarenlang onder druk. Onder invloed van de coronacrisis beleefden de versspeciaalzaken een opleving, maar deze is niet blijvend gebleken.</p>
	<p><b>Schaalvergroting</b></p> <p>Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service en discount supermarkten van minder dan 1.200 m<sup>2</sup> wvo te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om aantrekkelijk te blijven voor de consument. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie).</p>
	<p><b>Sluitingen en faillissementen zetten centra onder druk</b></p> <p>Het detailhandelslandschap verandert. Met name de niet-dagelijkse detailhandel staat onder druk. Verschillende formules sluiten (veel van hun) vestigingen. Denk aan Zeeman die zich terugtrekt naar de binnensteden en niet meer vanzelfsprekend in de wijkstructuur aanwezig is. Andere formules gaan failliet. De meeste klappen vallen in het middensegment. De afgelopen jaren gingen formules als Didi, Score, Kijkshop, Charles Vögele, MS Mode, Scapino, Miss Etam, Big Bazar en BCC failliet. Deze trend volgt met name uit de opkomst van online en is door corona in een stroomversnelling geraakt.</p>
	<p><b>Grote impact e-commerce</b></p> <p>In de Randstad en Noord-Brabant wordt ca. 6% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online gedaan (KSO2021). Een verdere groei zal niet uitblijven, ook lokale supermarkten moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze bedienen met bijvoorbeeld een goede webshop. Daarnaast kwam ook fietsbezorging (het bezorgen van boodschappen binnen 10 minuten vanuit zogenaamde darkstores met elektrische fiets) op in coronatijd.</p>
	<p><b>Nieuwkomers binnen de foodsector</b></p> <p>Nieuwkomers van binnen de sector komen op in de foodbranche. Aanbieders als Stach richten zich op een specifieke markt die zich bewust is van zijn eetgewoonten en identiteit. Daarnaast zijn er nieuwkomers vanuit de horeca. Restaurants bieden hun producten aan om thuis te consumeren (Uber Eats en Thuisbezorgd.nl)</p>
	<p><b>Supermarkten als vertheaters</b></p> <p>Met de ontwikkeling van e-commerce zien we supermarkten steeds meer evolueren van bulksupermarkten naar zo genoemde vertheaters. Voorbeelden zijn de vestigingen van Albert Heijn XL, de Jumbo Foodmarkt en de Deka World of Food. In deze vestigingen domineert het versaanbod, al dan niet in bereide vorm (maaltijden). De vermenging met horeca is in deze vestigingen groot.</p>

## 2.2 Detailhandels- en supermarktstructuur Den Helder

### Detailhandelsstructuur en situering supermarkten

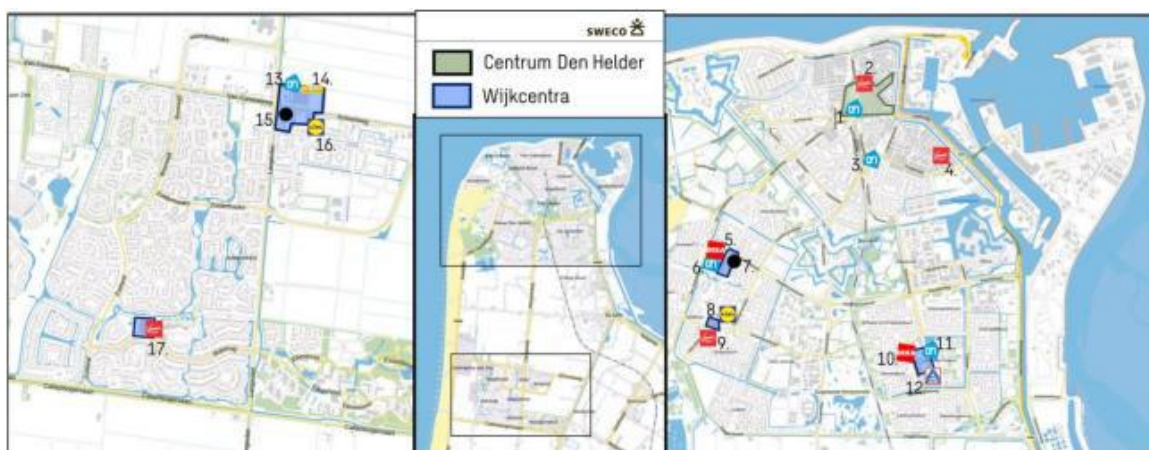
In totaal kent de gemeente Den Helder 17 supermarkten, waarvan 15 reguliere supermarkten betreffen. Het grootste deel hiervan is gevestigd in de kern Den Helder (12 supermarkten). In totaal omvat de supermarktsector in de gemeente een metrage van 19.408 m<sup>2</sup> wvo, waarvan 13.491 m<sup>2</sup> wvo is gevestigd in de kern Den Helder (12 vestigingen) en 5.917 m<sup>2</sup> wvo in Julianadorp (5 vestigingen). De meeste supermarkten zijn gevestigd binnen bestaande winkelclusters. Slechts twee (Albert Heijn Meeuwenstraat en Vomar Vijzelstraat) zijn solitair gevestigd.

De gemeente Den Helder kent in totaal zes reguliere winkelclusters. Van deze zes reguliere winkelclusters zijn er vier gelegen in Den Helder en twee in Julianadorp. Van de zes clusters heeft het centrum van Den Helder een andere functie dan de overige gebieden.

- **Binnenstad Den Helder** (36.719 m<sup>2</sup> wvo). In het centrum van Den Helder zijn momenteel twee supermarkten gevestigd, waar dit er in het verleden vier waren. Naast de twee gevestigde super-

markten zal er zich bij herontwikkeling van de Kroonpassage een derde supermarkt vestigen in het gebied. Naast een centrumgebied voor boodschappen heeft het centrum ook een recreatieve functie en kent het de grootste concentratie Mode & Luxe in de gemeente.

- **Wijkcentra.** Den Helder kent naast het centrum nog drie wijkcentra waar de supermarkten de belangrijkste trekkers zijn. Alle centra kennen twee of meer supermarkten. Verschillende supermarkten in de wijkcentra zijn recentelijk verbouwd of hebben de wens om in de toekomst verder uit te breiden.
- **Julianadorp.** Julianadorp kent twee winkelclusters, het centrum Julianadorp (winkelcentrum de Riepel en het Loopuytpark) waar vier supermarkten gevestigd zijn en Dorperweerth. In winkelcentrum de Riepel zijn momenteel twee supermarkten gevestigd, daarnaast zijn aan de overzijde van de weg nog twee supermarkten gevestigd. Het centrum van Julianadorp is met De Riepel en het Loopuytpark het grootste winkelcluster in Julianadorp. Het deel De Riepel heeft hoofdzakelijk een boodschappenfunctie en het Loopuytpark meer dat als rand van het centrum (waar supermarkten uitgesloten zijn) met horeca, diensten en kleinschalige detailhandel. Het andere winkelcluster, Dorperweerth, kent een supermarkt met ondersteunend dagelijks aanbod.



Figuur 4 Detailhandels- en supermarktstructuur gemeente Den Helder  
Bron: PDOK Achtergrondkaart; Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020; Locatus September 2023

Nr.	Formule	Adres	Kern	M <sup>2</sup> wvo	Cluster
1.	Albert Heijn	Julianaplein 9	Den Helder	1.067	Binnenstad Den Helder
2.	Vomar	Koningdwarsstraat 70	Den Helder	1.257	Binnenstad Den Helder
3.	Albert Heijn	Meeuwenstraat 2	Den Helder	1.680	Solitaire / buitenstructuur
4.	Vomar	Vijzelstraat 191	Den Helder	760	Solitaire / buitenstructuur
5.	DekaMarkt	Marsdiepstraat 260	Den Helder	1.185	Marsdiepstraat
6.	Albert Heijn	Marsdiepstraat 262	Den Helder	1.630	Marsdiepstraat
7.	AAMO Market*	Marsdiepstraat 303	Den Helder	165	Marsdiepstraat
8.	Lidl	Texelstroomlaan 128	Den Helder	1.140	Duinpassage
9.	Vomar	Texelstroomlaan 116	Den Helder	1.620	Duinpassage
10.	DekaMarkt	Vrede en Vrijheid 2	Den Helder	1.132	Schootenplaza
11.	Albert Heijn	Vrede en Vrijheid 19	Den Helder	1.220	Schootenplaza
12.	Aldi	Vrede en Vrijheid 12-16	Den Helder	635	Schootenplaza

13.	Albert Heijn	Schoolweg 15	Julianadorp	1.658	Centrum Julianadorp (in De Riepel)
14.	Jumbo	Schoolweg 63	Julianadorp	1.144	Centrum Julianadorp (in De Riepel)
15.	Budget Food*	Loopuytpark 2	Julianadorp	480	Centrum Julianadorp
16.	Lidl	Schoolweg 20	Julianadorp	1.150	Centrum Julianadorp
17.	Vomar	Drooghe Bol 1026	Julianadorp	1.485	Dorperweerth

Tabel 1 Supermarkt aanbod Gemeente Den Helder - \* Deze twee supermarkten kunnen binnen de definitie van hoofdstuk 1.1. worden gezien als kleinschalige supermarkten

Bron: Locatus september 2023

### Ontwikkelingen in het supermarktlandschap van Den Helder

In de gemeente Den Helder spelen de volgende supermarktontwikkelingen:

- De Lidl in Julianadorp heeft een vergunning voor een inpandigere uitbreiding in Julianadorp. Naast uitbreiding van de winkel zal ook uitbreiding van de parkeermogelijkheden plaatsvinden.
- Albert Heijn in Schootenplaza heeft een aanvraag ingediend voor uitbreiding en verplaatsing van het gangpad. Dit is momenteel rechtelijk gezien niet mogelijk door de beperkingen van de supermarktafbakeringen in het bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan zijn de locaties van de supermarkten in Schootenplaza vastgelegd, de gewenste uitbreiding bevindt zich buiten de huidige supermarktafbakening
- In het centrum van Den Helder wenst een supermarkt te openen in de te herontwikkelen Kroonpassage. De supermarkt wenst hierbij de planologische meters van de voormalige Dekamarkt in de binnenstad in te zetten.
- Onlangs heeft Aldi getracht een supermarkt te vestigen op PDV-cluster Ravelijn. Deze is tot nog toe afgewezen op basis van de paraplubestemmingsplan en beleid, die vestiging van supermarkten op het PDV-cluster tegengaat.
- Vomar in de Dorperweerth onderzoekt de mogelijkheid om de supermarkt uit te breiden. Eerst werd onderzocht of zij aan de achterzijde konden uitbreiden, maar nu kijkt men naar de mogelijkheid voor het inpandig uitbreiden van de supermarkt.

Daarnaast hebben recent de volgende ontwikkelingen plaatsgevonden:

- Lidl Duinpassage is vorig jaar uitgebreid, door het betrekken van oude winkelpanden bij de bestaande supermarkt. Ook is het parkeren uitgebreid.
- Dekamarkt in Schootenplaza is recentelijk intern verbouwd en uitgebreid binnen de bestaande kavel.

### Veel supermarkt(segment)en in de gemeente

In de gemeente is een breed aanbod aan supermarkten te vinden, met zowel full service supermarkten (hoge service / minder voordelig) als winkels met een scherpe prijs en lager serviceniveau. Dit vergroot de keuzemogelijkheid voor de inwoners, ook binnen centra. In de centra waar meer dan één supermarkt gevestigd vullen de verschillende supermarkten elkaar aan op zowel het niveau van service als op prijsniveau vaak goed aan.



Figuur 5 Positioneringsmatrix supermarkten op voordeel en service met groen omcirkeld de in Den Helder gevestigde formules  
Bron: GFK Supermarktrapport 2020

### 2.3 Bestaande beleidskaders Den Helder

De gemeente Den Helder kent een groot aantal beleidsstukken met betrekking tot detailhandel en centrumgebieden. In onderstaande tabel is een overzicht gecreëerd van de bestaande beleidskaders die een relatie hebben met de beleidslijn voor supermarkten in de gemeente Den Helder. De nummering in de tabel verwijst naar de beleidsstukken zoals deze zijn opgenomen in bijlage 1 Overzicht beleidsstukken.

#### Vigerend beleid naar functie

Functie	Inzet beleid
 <b>Detailhandel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op het gelijk houden of verminderen van het totaal aantal m<sup>2</sup> vwo detailhandel. Voorkomen van extra leegstand door toevoeging te beperken. (3 + 21)</li> <li>Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden en dagelijkse detailhandel bereikbaar op aanvaardbare afstanden, oog voor leefbare dorpskernen. (3 + 23)</li> <li>Prioriteren van hoofdwinkelgebieden. (1 + 3 + 23)</li> <li>Verbod op vestiging van weidewinkels en op detailhandel bedrijventerreinen met uitzondering van bepaalde branches. (3)</li> <li>Clustering van detailhandel in winkelgebieden. (22)</li> </ul>
 <b>Specifiek supermarkten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Iedere wijk heeft zijn eigen buurt- of wijkwinkelcentrum, waarbij het supermarktaanbod (discounter – fullservice) goed is vertegenwoordigd. (3)</li> <li>Echter voldeed de gemiddelde supermarktgroote niet meer aan de huidige eisen en wensen. Schaalvergroting om met name de klantwaarde en economische dynamiek te optimaliseren is daarom wenselijk. (1 – nuance: beleid uit 2007, veel supermarkten hebben optimalisatieslag gemaakt)</li> <li>Het paraplubestemmingsplan voor de gemeente Den Helder is een planologische regeling waarin het vestigen van supermarkten buiten de bestaande reguliere winkelgebieden wordt uitgesloten (4)</li> </ul>

#### Vigerend beleid naar gebied

Gebied	Inzet
 <b>Binnenstad Den Helder</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compact en overzichtelijk winkelgebied door buiten het A1-gebied gaten op te vullen met diverse activiteiten. Winkels buiten het A1-gebied moeten worden gestimuleerd om de gaten in het gebied op te vullen, zodat er een compact winkelgebied ontstaat. (1)</li> <li>• Het realiseren van het 'haltermodel' door twee bronpunten als winkelclusters te ontwikkelen waartussen zich het belangrijkste A1-winkelgebied met de Keizerstraat en de Kroonpassage bevindt. (16)</li> <li>• Toevoegen van aanbod voor doelgerichte aankopen, aanbieden van meer variatie in het aanbod in combinatie met horeca, vermaak en cultuur. Voor vestiging van grote trekkers inzet op binnenstad. (5)</li> <li>• De aanloopgebieden en nog enkele verspreid liggende gebieden hebben een bestemming 'Gemengd' gekregen, waar detailhandel overall is toegestaan, m.u.v. supermarkten (alleen toegestaan op de daartoe aangeduide locaties). (1 + 19)</li> </ul>
 <b>Wijkstructuur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gemeente stimuleert ontwikkelingen om te komen tot een optimaal, kwalitatief hoogstaand aanbod in de wijkcentra. Iedere wijk heeft zijn eigen buurt- of wijkwinkelcentrum, waarbij het supermarktaanbod (discounter – fullservice) goed is vertegenwoordigd. (1)</li> <li>• Kwaliteit buurt en wijkvoorzieningen in 2011 ingrijpend toegenomen: kwaliteit en dynamiek winkelcentra in de Schooten, de Marsdiepstraat, Duinpassage en Julianadorp ingrijpend verbeterd waardoor de belangrijkste doelstelling is behaald. (2)</li> </ul>
 <b>Verspreid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het is niet toegestaan de locatie Burgemeester Ritmeesterweg verder te ontwikkelen tot tweede perifere cluster. (1)</li> <li>• Handhaving op vestiging detailhandel op andere dan de daartoe aangewezen locaties noodzakelijk. (1)</li> <li>• Supermarkten zijn enkel toegestaan op de daartoe aangewezen plaatsen in de reguliere winkelgebieden. De supermarkten die al buiten de reguliere winkelgebieden gevestigd zijn houden hun huidige rechten. (4)</li> <li>• Tegengaan van extra verkeersbewegingen en landschappelijke aantasting van het landelijk gebied door vestiging van verspreide detailhandelsbedrijven. (22)</li> </ul>

## 2.4 Functioneren supermarktaanbod Den Helder

De kwantitatieve beoordeling van het huidige en toekomstige functioneren van het supermarkt aanbod in de gemeente kan op twee verschillende manieren aangevlogen worden:

- Dichthedenanalyse
- Distributieve berekening

### Huidig functioneren supermarkten Den Helder kwantitatief onder Nederlands gemiddelde (2023)

De huidige supermarktdichtheid en een distributieve berekening geven inzicht in het huidige functioneren van het supermarktaanbod in de gemeente Den Helder ten opzichte van Nederlandse gemiddelden.

### Supermarktdichtheid ruim boven landelijk gemiddelde

De supermarktdichtheid laat zien hoeveel m<sup>2</sup> wvo per inwoner aanwezig is in een onderzoeksgebied. Hiermee kunnen onderzoeksgebieden zowel met elkaar vergeleken worden als met het landelijk gemiddelde van 0,27 m<sup>2</sup> wvo per inwoner. Figuur 6 geeft de huidige situatie in de gemeente Den Helder en de twee kernen weer.



Figuur 6 Dichtheden gemeente en uitgesplitst per kern

Bron: Locatus september 2023; CBS Statline 2023; Bewerking: Sweco

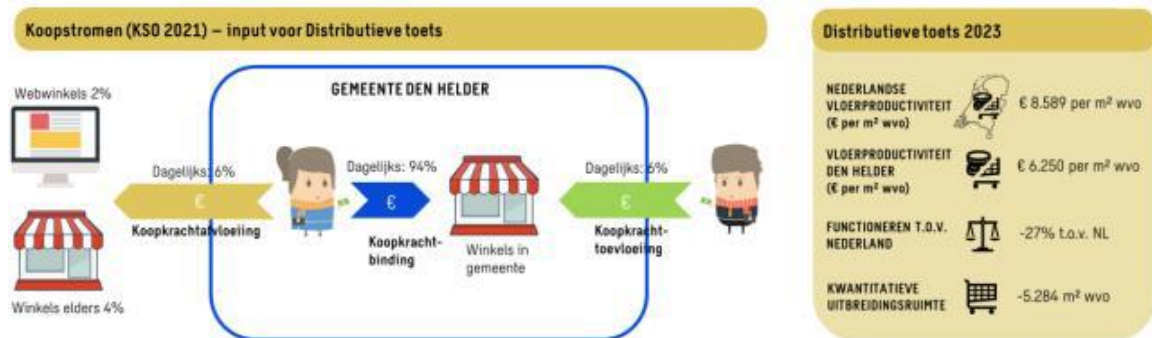
Het volgende valt op:

- De dichtheid in de gemeente Den Helder ligt met 0,34 m<sup>2</sup> wvo per inwoner 27% hoger dan het Nederlands gemiddelde. Dit wil zeggen dat de inwoners van de gemeente substantieel meer supermarktmeters tot hun beschikking hebben dan de gemiddelde Nederlander.
- Voor Julianadorp is dit verschil ten opzichte van landelijk nog groter dan voor de kern Den Helder. Dit valt deels te verklaren door de toeristische functie van Julianadorp, die groter is dan die van de kern Den Helder.

**Distributieve berekening: fors lagere vloerproductiviteit**

Door middel van een distributieve berekening kan voor zowel de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van het supermarktaanbod in de gemeente Den Helder (zie bijlage 2 voor volledige berekening). Dit aan de hand van kengetallen en onderzoeksuitkomsten, zoals koopkrachtbinding en -toevloeiing uit recent koopstromenonderzoek.

- Fors lagere vloerproductiviteit. De vloerproductiviteit laat zien wat de supermarkten in een bepaald gebied per m<sup>2</sup> wvo omzetten. Wanneer dit fors lager ligt dan het landelijk gemiddelde laat dit zien dat het supermarktaanbod kwetsbaar is. In de gemeente Den Helder ligt de vloerproductiviteit in de huidige situatie op € 6.250 per m<sup>2</sup> wvo. Landelijk ligt de gemiddelde vloerproductiviteit op € 8.589 per m<sup>2</sup> wvo. Dit betekent dat in de huidige situatie de vloerproductiviteit 27,2% lager ligt in Den Helder dan het landelijk gemiddelde.
- Er is om die reden geen kwantitatieve behoefte in de gemeente. Op basis van de distributieve berekening blijkt dat er in de huidige situatie geen kwantitatieve behoefte is voor uitbreiding van de supermarkten in de gemeente Den Helder. De DPO-berekening laat met de huidige kooporiëntaties een kwantitatief overschot zien van ca. 5.280 m<sup>2</sup> wvo.



Figuur 7 Koopstromen en distributieve toets gemeente Den Helder (huidige situatie 2023)  
Bron: KSO2021; Locatus september 2023; CBS Statline 2023; Bewerking: Sweco

**Nuancering kwantitatieve behoefte**

De kwantitatieve behoefte op basis van dichtheden en een distributieve toets is een goede indicatie voor het functioneren van de supermarktsector in Den Helder. Voor een goede interpretatie van deze cijfers is echter wel een nuance op zijn plaats. Er zijn namelijk (lokale) factoren die eveneens van invloed zijn op het functioneren van het supermarktaanbod. De belangrijkste zijn:

- De kwantitatieve berekeningen zijn gebaseerd op meerdere aannames, denk aan bevolkingsontwikkeling. De toekomst laat zich nooit volledig voorspellen en ontwikkelingen kunnen anders verlopen dan verwacht.
- In de kwantitatieve methoden gaan uit van Nederlandse normgetallen. Dit biedt een basis, maar bijvoorbeeld de vloerproductiviteit die in de distributieve toets gebruikt wordt is niet per se noodzakelijk voor een gezonde exploitatie. Omdat de huurprijzen in een kern als Den Helder lager liggen kan een supermarkt ook met een lagere vloerproductiviteit nog goed rondkomen.
- In gebieden buiten de Randstad en grote steden zien we vaak dat de dichtheden hoger liggen dan landelijk. Dat komt ook omdat de druk op de ruimte kleiner is dan in de grote steden en dat uitbreidingen dus vaker en sneller gerealiseerd kunnen worden.
- Ervaring elders leert dat de toeristische toevloeiing in de koopstromenonderzoeken vaak niet volledig terugkomen. We verwachten dat ook voor de gemeente Den Helder de toevloeiing hoger zal liggen dan in het KSO2021 naar voren is gekomen. Dit is voornamelijk veroorzaakt door de toeristische functie van Julianadorp. Met een hogere toevloeiing zal de vloerproductiviteit hoger liggen dan nu uit de distributieve toets komt.



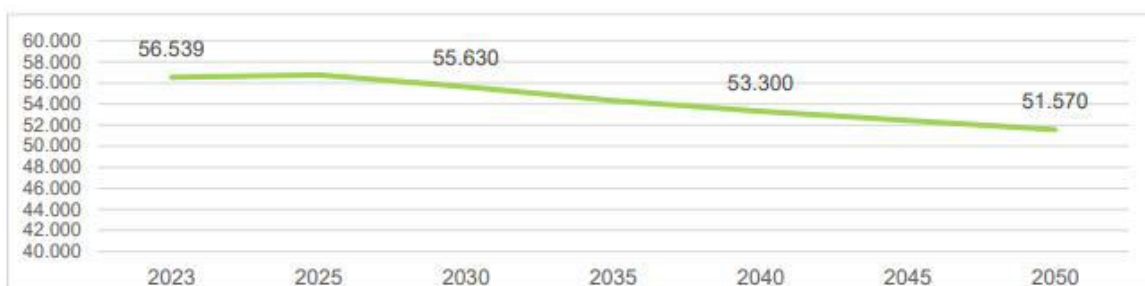
Met deze nuancering in het achterhoofd is het belangrijk dat er bij initiatieven ook gekeken wordt naar een kwalitatieve behoefte en een impuls

### Toekomstig kwantitatief functioneren verder onder druk door bevolkingsafname

Het functioneren van het supermarktaanbod in de toekomst is afhankelijk van een aantal verschillende factoren. Zo kan een positieve verandering in het functioneren voortkomen uit een toename van het aantal inwoners, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing.

Andersom kunnen negatieve ontwikkelingsmogelijkheden worden veroorzaakt door een momenteel (al) matig functionerend aanbod, de toename van online bestedingen (en een afname van de fysieke bestedingen), een dalend bevolkingsdraagvlak en een toename van de afvloeiing naar elders (of een combinatie daarvan).

In de gemeente Den Helder zien we naar de toekomst toe naar verwachting een afname van het aantal inwoners. Tot 2030 zal het gaan om een afname van ca. 1,6%, die naar 2040 verder doorzet. Het inwoneraantal zal in 2040 met 5,7% zijn afgenomen ten opzichte van de huidige situatie.



Figuur 8 Bevolkingsprognose gemeente Den Helder  
Bron: Primos 2023



Figuur 9 Toekomstige distributieve ruimte in de gemeente Den Helder en vloerproductiviteit  
Bron: Primos 2023; KSO2021; Locatus september 2023; Bewerking Sweco

Door de afname in inwoners binnen de gemeente Den Helder nemen zowel de vloerproductiviteit als de kwantitatieve uitbreidingsruimte verder af tot 2030 en 2040. Ook uit het Marktruimteonderzoek Noord Holland blijkt dat de gemeente Den Helder naar beneden uitschiet als het gaat om het functioneren van het dagelijkse aanbod<sup>2</sup>. Zelfs indien het inwonertal in de gemeente stabiel blijft of blijkt te groeien, is er nog steeds sprake van een kwantitatief ruim supermarktaanbod. De conclusies zullen op basis daarvan niet wijzigen.

2) Marktruimteonderzoek Detailhandel 2022 Provincie Noord-Holland

### 3 Toepassing Dienstenrichtlijn in Den Helder

Het Europese Hof van Justitie heeft in januari 2018 geoordeeld dat detailhandel als een dienst moeten worden beschouwd, waarop de Dienstenrichtlijn van toepassing is. Voorheen werd algemeen aangenomen dat dit niet het geval was. Het van toepassing zijn van de Dienstenrichtlijn heeft grote gevolgen voor ruimtelijk detailhandelsbeleid en het ruimtelijk toewijzen van detailhandelsmogelijkheden in bestemmingsplannen. In dit hoofdstuk onderbouwen we de beleidslijn supermarkten aan de Europese Dienstenrichtlijn.

#### 3.1 Essentie dienstenrichtlijn

Volgens het Hof is de Dienstenrichtlijn er niet op gericht om de vestigingslocatie van een dienst – en dus ook een winkel – afhankelijk te stellen van een geografische beperking. Simpel gezegd: daar waar in een bestemmingsplan gronden zijn bestemd voor diensten, mogen slechts onder specifieke voorwaarden nadere eisen worden gesteld ten aanzien van:

- **Branchering**, oftewel het uitsluiten van diensten.
- **Omvang**, oftewel het vasthouden aan een minimale of maximale maatvoering van de vestiging van een dienst.
- **Aantal vestigingen van een dienst**, oftewel het vasthouden aan een minimaal of maximaal aantal vestigingen.

De Dienstenrichtlijn sluit deze beperkingen niet op voorhand volledig uit. Conform artikel 15 lid 3 zijn deze nog steeds wel mogelijk, mits wordt voldaan aan de eisen inzake:

- **Non-discriminatie**. Eisen die geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit of, voor vennootschappen de plaats van de statutaire zetel.
- **Noodzakelijkheid**. De door centrale overheden gestelde eisen aan dienstverleners zijn gerechtvaardigd vanwege een dwingende reden van algemeen belang.
- **Evenredigheid**. De door overheden gestelde beperking is geschikt om het nagestreefde doel – de dwingende reden van algemeen belang – te bereiken en gaat niet verder dan strikt genomen noodzakelijk is.

Concreet gevolg van de Dienstenrichtlijn is het omkeren van de bewijslast. Voorheen konden gemeenten verwijzen naar bestemmingsplanregels om een (ongewenst) initiatief te weigeren. Het was aan de initiatiefnemer om per geval te onderbouwen dat afwijking van de bestemmingsplanregels niet zou leiden tot ongewenste effecten. Als gevolg van de Dienstenrichtlijn moeten (decentrale) overheden hun eigen regelgeving die betrekking heeft op een vestiging van een dienst toetsen aan de Dienstenrichtlijn. Het is dus aan de gemeente om te onderbouwen dat de maatregel (bestemmingsregeling) nodig is omwille van een dwingende reden van algemeen belang, geschikt is om dat doel te bereiken en dat het doel niet met andere, minder vergaande maatregelen bereikt kan worden.

#### 3.2 Casus Den Helder

De gemeente Den Helder wil het vestigen van supermarkten buiten de bestaande structuur en centrumgebieden die aangewezen zijn voor reguliere detailhandel tegen gaan. Hiervoor is het paraplubestemmingsplan supermarkten opgesteld<sup>3</sup>. Met de bestemmingsregeling in het paraplubestemmingsplan worden twee doelen nagestreefd:

1. Het behouden en creëren van een vitale detailhandelsstructuur;
2. Het voorkomen van perifere supermarktvestigingen.

Verschillende supermarkten beroepen zich echter op de Dienstenrichtlijn om vestiging buiten de bestaande structuur en het paraplubestemmingsplan om mogelijk te maken. Zij stellen dat het paraplubestemmingsplan niet voldoet aan de Dienstenrichtlijn en dat aan de eisen van noodzakelijkheid en evenredigheid niet voldaan wordt met het bestemmingsplan.

3) Paraplubestemmingsplan supermarkten (21-11-2022) [https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0400.BPSUPER-MARKT2021-VST1/t\\_NL.IMRO.0400.BPSUPERMARKT2021-VST1.htm](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0400.BPSUPER-MARKT2021-VST1/t_NL.IMRO.0400.BPSUPERMARKT2021-VST1.htm)

### **3.3 Noodzakelijkheid: nagestreefde doelen**

Op grond van de Dienstenrichtlijn dient voor eisen in bestemmingsplannen ten aanzien van diensten onderbouwd te worden dat de gehanteerde maatregel ook daadwerkelijk geschikt is om het daarmee beoogde doel te realiseren. De zogenaamde noodzakelijkheidstoets betreft de vraag of dat beoogde doel een dwingende reden van algemeen belang vormt overeenkomstig artikel 4 lid 8 van de Dienstenrichtlijn.

In deze paragraaf is ingegaan op de dwingende reden van algemeen belang waarop de bestemmingsregeling in kwestie betrekking heeft. In paragrafen 3.4 en 3.5 wordt toegelicht dat de bestemmingsregeling geschikt is en tevens de minst beperkende maatregel is om dat doel te bereiken.

#### **Dwingende reden van algemeen belang**

Om te voldoen aan de Dienstenrichtlijn moet worden beargumenteerd en aangetoond dat er sprake is van noodzakelijkheid. Dat wil zeggen: de geldende bestemmingsregeling is gerechtvaardigd om een dwingende reden van algemeen belang, zijnde redenen die als zodanig zijn erkend in de rechtspraak van het Hof van Justitie. Overeenkomstig artikel 4 lid 8 van de Dienstenrichtlijn wordt onder andere het stedelijk milieu als dwingende reden van algemeen belang beschouwd. Uit overweging 40 van de Dienstenrichtlijn blijkt dat ook stedelijke ruimtelijke ordening onderdeel is van het stedelijk milieu.

In jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2062, Appingedam) wordt het bevorderen van een aantrekkelijk centrum/stedelijk milieu omwille van de leefbaarheid van het stadscentrum als algemene reden van dwingend belang beschouwd. Daarmee werd aan de noodzakelijkheids-eis voldaan.

In het kader van voorliggende casus in Den Helder is bescherming van de stedelijke ruimtelijke ordening de primaire drijfveer achter de geldende bestemmingsregeling in het paraplubestemmingsplan supermarkten. Met die regeling wordt namelijk een aantal doelen nagestreefd:

- Het behouden en creëren van een vitale detailhandelsstructuur;
- Het voorkomen van perifere supermarktvestigingen.

In onderstaande alinea's is ingegaan op het belang en de achtergrond van deze twee doelen.

#### **Behouden en creëren van een vitale structuur**

In hoofdstuk 2 is de detailhandelsstructuur van de gemeente Den Helder toegelicht, en ook in het beleidsdeel is aan de hand van de huidige beleidslijn, aangetoond dat de gemeente streeft naar een duidelijke structuur in de verschillende winkelcentra die elk hun eigen functie hebben. Dit is het gevolg van beleidsvoering, waarbij nadrukkelijk is gekozen voor een fijnmazige hoofdwinkelstructuur bestaande uit zes reguliere winkelgebieden:

- Binnenstad Den Helder, vervult een functie voor de hele gemeente.
- Centrum Julianadorp (met de Riepel), vervult een boodschappenfunctie voor Julianadorp, evenals een belangrijke functie voor toeristen die (de omgeving van) Julianadorp bezoeken.
- Winkelcentrum Marsdiepstraat, vervult een boodschappenfunctie voor de wijk Nieuw Den Helder. Ook vindt hier wekelijks een markt plaats.
- Winkelcentrum Duinpassage, vervult eveneens een boodschappenfunctie voor de wijk Nieuw Den Helder.
- Winkelcentrum Schootenplaza, vervult een boodschappenfunctie voor de wijk De Schooten.
- Winkelcentrum Dorperweerth, vervult een boodschappenfunctie voor de buurten in het zuiden van Julianadorp (Wierbalg, Zwanenbalg, Boterzwin, Malzwin, Kruiszwijn en Doorzwin).

De hoofdwinkelstructuur wordt gecompleteerd door PDV-cluster Ravelijn, waar de verkoop van volumieuze goederen is toegestaan.

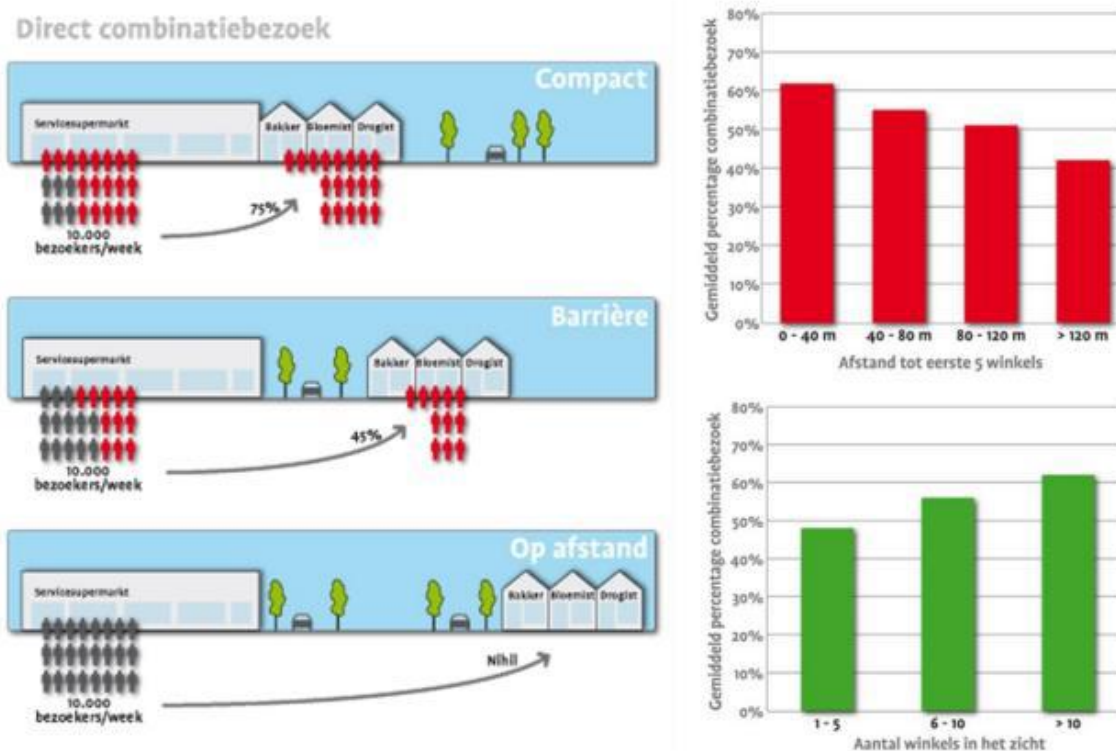
Ondanks het huidige functioneren zijn de reguliere winkelgebieden in Den Helder kwetsbaar. Dit heeft verschillende oorzaken:

- Landelijk groeiend online aandeel aankopen in de detailhandel, in zowel de dagelijkse sector als de recreatieve sector. Hierdoor neemt de totale behoefte aan fysieke winkelmeters (naar verwach-

- ting) af, zeker in de recreatieve sector. De dagelijkse en recreatieve sector zijn bij uitstek sectoren die zijn gevestigd in de reguliere winkelgebieden van Den Helder.
- Beperkte omvang van verzorgingsgebieden van winkelcentra als die van Marsdiepstraat en de Duinpassage. Daarnaast ziet de gemeente als geheel zijn inwoneraantal en daarmee het economisch bestedingspotentieel voor de winkelcentra de komende jaren afnemen.
  - In het centrum van Den Helder liep de leegstand tussen 2016 en 2021 op<sup>4</sup>. Als reactie hierop heeft de gemeente er sterk en vroeg voor gekozen om in te zetten op de binnenstad. Op deze manier wordt een aantrekkelijke en leefbare binnenstad gecreëerd voor de bewoners. In de laatste cijfers blijkt dat de leegstand sinds 2021 iets is teruggelopen.<sup>5</sup>

Een blijvende bescherming en stimulering van de hoofdwinkelstructuur in Den Helder is niet alleen wenselijk, maar ook noodzakelijk. De vestiging van reguliere detailhandel c.q. een supermarkt buiten de reguliere winkelgebieden past daar niet bij.

Supermarkten vormen de ankerpunten voor het doen van de dagelijkse boodschappen. Uit onderzoek van DTNP blijkt dat supermarkten een cruciale publiekstrekker zijn in centrumgebieden. Ze zorgen de gehele week voor het aantrekken van klanten, waardoor ze in wijk- en dorpscentra ook klanten aantrekken voor andere winkels. Ook in de middelgrote stadscentra, die de laatste jaren onder druk staan, vervullen ze deze rol.



Figuur 10 Combinatiebezoek supermarkt speciaalzaken  
Bron: DTNP (2021)

De kans op combinatiebezoek neemt af wanneer de afstand tussen supermarkten en ander detailhandelsaanbod toeneemt. Vestiging in een winkelgebied vergroot dus de kans op combinatiebezoek. Voor versspeciaalzaken en andere dagelijkse winkels geldt dat als zij direct naast een supermarkt liggen ca. 75% van de klanten van de supermarkt ook hun zaak bezoekt (onderzoek DTNP, zie ook Figuur 10). Ook als er een directe zichtrelatie is tussen de supermarkt(en) en het overige aanbod, is er een grotere kans op combinatiebezoek. Alleen als de (ingang van de) supermarkt op een zorgvuldige wijze is vormgegeven en gekoppeld aan de rest van het centrum kunnen andere winkels en voorzieningen echt profiteren van de aantrekkende werking.

4) KSO 2021, leegstand in 2016 bedroeg ca 5.300 m<sup>2</sup> vwo, in 2021 was dit toegenomen tot ca. 7.900 m<sup>2</sup> vwo

5) Locatus september 2023, leegstand bedraagt momenteel ca. 6.200 m<sup>2</sup> vwo. Een belangrijk deel hiervan wordt gevormd door de voormalige V&D die momenteel herontwikkeld wordt.

In Den Helder is het overgrote deel van de supermarkten binnen de bestaande winkelcentra gevestigd en is het aanvullende aanbod zichtbaar vanaf de entree van de supermarkten. Hiermee versterken de supermarkten de centrumgebieden. Wanneer de supermarkten uit de centrumgebieden vertrekken zullen de andere retailers hiermee een zeer groot deel van hun klanten verliezen, omdat het combinatiebezoek komt te vervallen.

### **Voorkomen van supermarktvestigingen op perifere locaties**

Het tegengaan van supermarktvestigingen op perifere locaties komt voort vanuit de wens op de bestaande centrumgebieden vitaal te houden. Wanneer supermarkten zich op perifere locaties kunnen vestigen heeft dit effect op de bestaande centrumgebieden.

Daarbij komt dat naast supermarkten ook andere winkels uit reguliere detailhandelsbranches de wens zullen hebben om zich in de periferie te vestigen. Dit geldt voornamelijk voor winkels in de branches in de zogenaamde "grijze gebieden" (dierenwinkels, sportwinkels en bruin & witgoed/elektronica), maar is ook mogelijk voor andere reguliere detailhandel (zoals supermarkten of modewinkels). Deze winkels zouden een beroep kunnen doen op dezelfde uitzonderingsclausule als supermarkten. Wanneer ook deze winkels zich kunnen vestigen op perifere locaties of bedrijventerreinen legt dit grote druk op de bestaande (reguliere) structuur van Den Helder.

### **3.4 Evenredigheid: is maatregel geschikt**

Op grond van de Europese Dienstenrichtlijn dient in bestemmingsplannen, waarin eisen zijn opgenomen ten aanzien van diensten, te worden onderbouwd dat die eisen ook daadwerkelijk geschikt zijn om het daarmee beoogde doel te realiseren. In het kader van voorliggende casus in Den Helder is bescherming van de stedelijke ruimtelijke ordening de primaire drijfveer achter de geldende bestemmingsregeling in het paraplubestemmingsplan supermarkten.

In deze paragraaf is op basis van controleerbare gegevens per doel onderzoek gedaan naar de geschiktheid van de bestemmingsregel voor Den Helder.

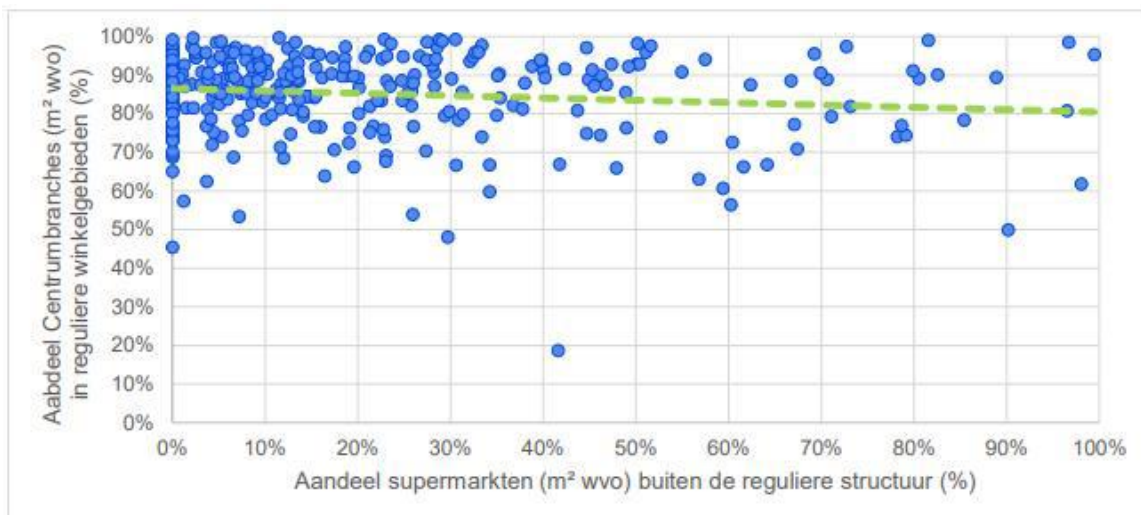
We onderzoeken de gevolgen van vestiging van supermarkten buiten de structuur van Den Helder op leegstand en het gevestigde aanbod in de reguliere winkelcentra van Den Helder. In deze reguliere winkelgebieden zijn voornamelijk winkels uit de Dagelijkse en Mode & Luxe branches te vinden. Deze branches zijn in heel Nederland doorgaans in reguliere winkelgebieden gesitueerd (kernwinkelgebieden en ondersteunende winkelcentra zoals wijk- en buurtcentra).

### **Verband regulier detailhandelsaanbod en supermarkten in reguliere centra**

Centrumbranches blijken in wisselende mate te zijn geconcentreerd in de reguliere winkelgebieden. In de ene woonplaats is die concentratie hoog, terwijl in een andere woonplaats juist veel Centrumbranches in winkelvloeroppervlakte buiten de structuur zijn gevestigd. **Figuur 11 Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** toont een negatief verband tussen het aandeel supermarkten dat buiten de structuur is gesitueerd en het gevestigde aanbod aan Centrumbranches in de reguliere winkelgebieden. Anders gezegd: hoe meer supermarkten op perifere detailhandelslocaties, bedrijventerreinen of solitair zijn gevestigd, des te lager is het aandeel van het aanbod Centrumbranches in de reguliere winkelgebieden.

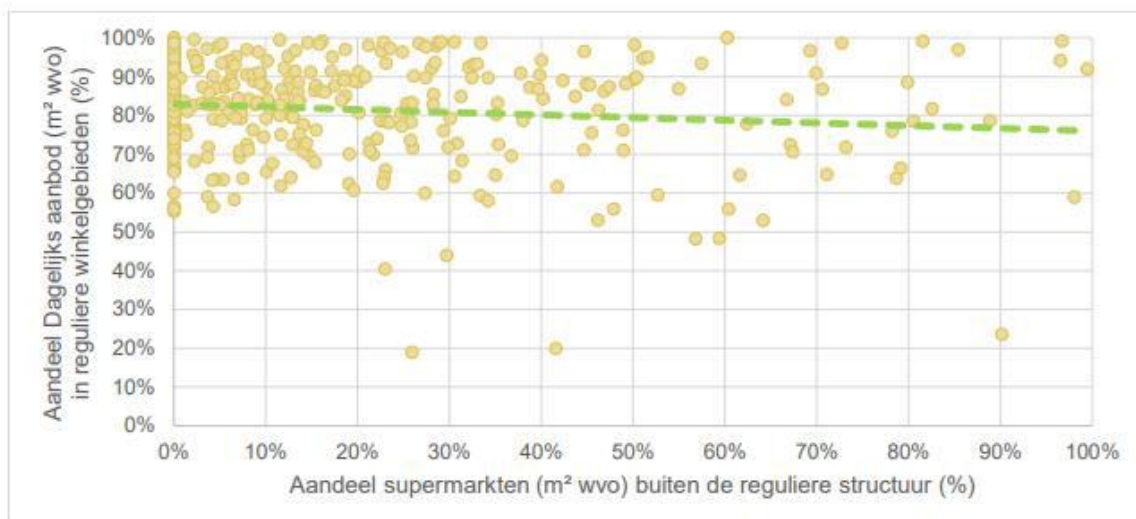
Den Helder kent 41.072 m<sup>2</sup> wvo aan winkels in de sectoren Dagelijks en Mode & Luxe. Hiervan is 90% gesitueerd in een regulier winkelgebied. Op PDV-cluster Ravelijn is ca. 30.000 m<sup>2</sup> wvo in gebruik door detailhandel in de branches in de volumineuze detailhandel<sup>6</sup>. Indien die bestemmingsregeling wordt opgeheven kunnen Centrumbranches zich hier vestigen. Met een volledige verkleuring van alleen al dit centrum kan zich hier in theorie ca. 30.000 m<sup>2</sup> wvo aan Centrumbranches vestigen buiten de bestaande structuur. Op basis van Figuur 11 mag verwacht worden dat dit ten koste gaat van het aantal winkelmeeters in de reguliere winkelgebieden. Of winkels verplaatsen van de reguliere winkelgebieden naar de bedrijventerreinen (inclusief het PDV-cluster Ravelijn), óf er vestigen zich nieuwe spelers, waardoor winkels in de Centrumgebieden significant omzet verliezen en hun bestaansrecht verliezen. Of er treedt een combinatie van die twee ontwikkelingen op.

6) Het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen, dat deze gezien de aard en omvang niet passen in een winkelcentrum of woongebied. Hieronder vallen in ieder geval auto's, boten, grove bouwmaterialen en grootschalige woninginrichtingszaken. Bestemmingsplan Westoever 2011



Figuur 11 Aandeel Centrumbranchen in reguliere winkelgebieden afgezet tegen het aandeel supermarkten buiten de reguliere structuur, per gemeente (landelijk)  
Bron: Locatus, Oktober 2023; Bewerking: Sweco

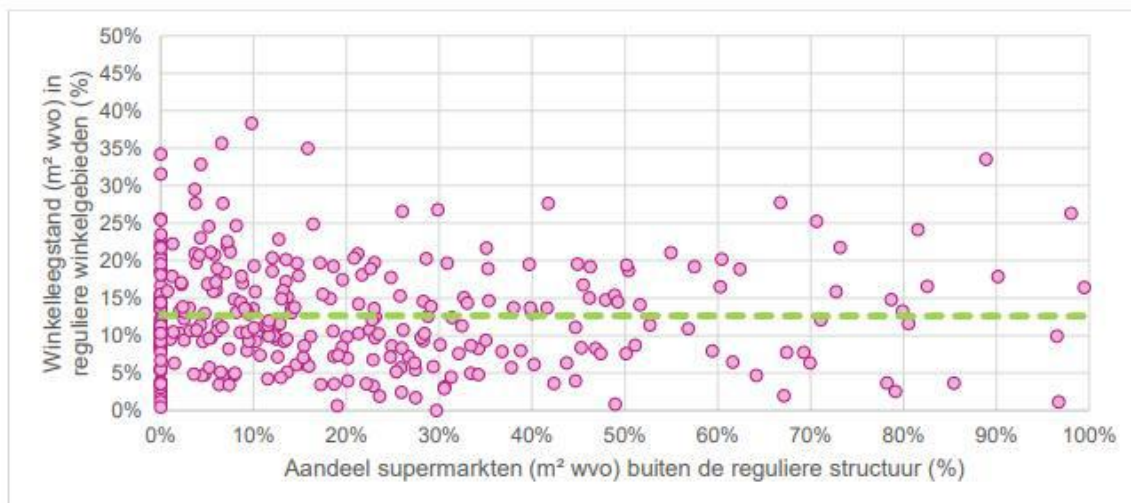
Dat er een negatief verband bestaat tussen het aandeel supermarkten buiten de structuur en het aanbod Centrumbranchen in de reguliere winkelgebieden is logisch. Immers, consumenten kunnen iedere euro maar één keer uitgeven. Doen zij dat in een winkel/supermarkt die buiten de reguliere structuur is gevestigd, dan komt die euro niet terecht bij een winkel/supermarkt in een winkelgebied dat deel uitmaakt van de fijnmazige en bewust beleidsmatig opgezette reguliere detailhandelsstructuur. In de kleinere centra bestaat het winkelaanbod voornamelijk uit winkels uit de dagelijkse sector. Eerder liet Figuur 10 het belang voor vestiging nabij supermarkten al zien voor deze sector. Dit blijkt ook uit Figuur 12, de dagelijkse sector in reguliere winkelgebieden is gevoelig voor de aanwezigheid van supermarkten buiten de structuur.



Figuur 12 Aandeel dagelijkse sector in reguliere winkelgebieden, afgezet tegen het aandeel supermarkten buiten de reguliere structuur per gemeente (landelijk)  
Bron: Locatus oktober 2023; Bewerking Sweco

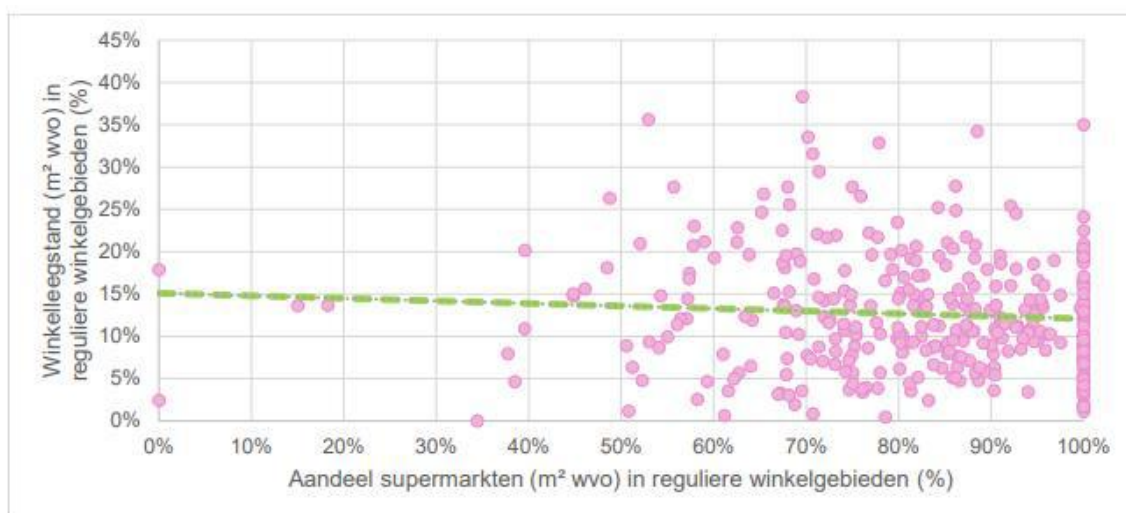
#### Verband leegstand in reguliere detailhandelsstructuur en supermarkten buiten de structuur

Naarmate het aandeel supermarkten buiten de reguliere detailhandelsstructuur hoger is, ligt ook de leegstand in de reguliere winkelgebieden gemiddeld op een hoger niveau. Wel loopt dit slechts gradueel op (Figuur 13).



Figuur 13 Winkelleegstand in de reguliere winkelgebieden, afgezet tegen het aandeel supermarkten buiten de reguliere structuur, per gemeente (landelijk)  
Bron: Locatus oktober 2023; Bewerking Sweco

Wanneer een vergelijking wordt gemaakt met het aandeel supermarkten dat gevestigd is in de reguliere winkelgebieden (Figuur 14) wordt duidelijk dat hoe groter het aandeel supermarkten in deze gebieden is, hoe kleiner de winkelleegstand in deze winkelgebieden is.



Figuur 14 Winkelleegstand in de reguliere winkelgebieden, afgezet tegen het aandeel supermarkten in de reguliere winkelgebieden, per gemeente (landelijk)  
Bron: Locatus oktober 2023; Bewerking Sweco

### Effect van overaanbod

Het toenemende overaanbod van supermarktmeters in Den Helder verhoogt de kans op leegstand in reguliere winkelgebieden. Uit de distributieve berekening (zie paragraaf 2.4 en bijlage 2) blijkt dat er momenteel sprake is van een overaanbod aan supermarktmeters en dat dit in de toekomst verder toe zal nemen. Hierdoor is het risico op een negatief vicieuze cirkel groot. De analyse hierboven laat zien dat er een positieve correlatie is tussen een hoge leegstand in het centrumgebied en het aandeel supermarkten dat buiten de reguliere structuur gevestigd is. Vervolgens zullen reguliere winkelgebieden minder aantrekkelijk worden wanneer de leegstandscijfers verder toenemen en vergroot dit de kans dat supermarkten zich buiten de structuur wensen te vestigen. Een toename van de leegstand gaat dan ten koste van een vitale supermarktstructuur, detailhandelsstructuur én leefklimaat.

### Conclusie: maatregel is geschikt

Afschaffing van de paraplubestemming supermarkten leidt aantoonbaar tot de vestiging van supermarkten buiten de structuur. De zorgvuldig opgebouwde fijnmazige winkelstructuur komt onder druk te staan. Naarmate er relatief meer supermarkten en reguliere detailhandel buiten de reguliere detailhandelsstructuur is gevestigd leidt dit tot een hogere (winkel)leegstand in winkelgebieden binnen de reguliere structuur.

Het belangrijkste doel van de paraplubestemming “**het behouden en creëren van een vitale detailhandelsstructuur**” kan niet gewaarborgd worden wanneer supermarkten zich buiten de reguliere winkelstructuur kunnen vestigen.

### **3.5 Evenredigheid: is maatregel minst beperkend?**

In het vorige paragraaf is op basis van controleerbaar onderzoek aangetoond dat de maatregel – paraplubestemmingsplan supermarkten – in deze specifieke situatie (Den Helder) geschikt is om het beoogde doel (behoud en creëren van vitale centra, tegen gaan van perifere vestiging van detailhandel) te bereiken. In deze paragraaf onderzoeken we in hoeverre de bestemmingsregel de minst beperkende maatregel is om de gewenste doelen te bereiken. Dit doen we aan de hand van een beschrijving van welke andere maatregelen de gemeente Den Helder of andere stakeholders hebben getroffen om deze doelen te bereiken.

#### **Aanwijzen van detailhandelsstructuur**

De gemeente Den Helder heeft in zijn beleid<sup>7</sup> duidelijke gebieden aangewezen die functioneren als reguliere winkelgebieden. Het doel van deze reguliere winkelgebieden is het clusteren van detailhandel, horeca en diensten in deze gebieden. Welke functies op welke locaties gewenst zijn is afhankelijk van het type regulier winkelgebied en is vastgelegd in de detailhandelsvisie van de gemeente Den Helder.

Met het aanwijzen van specifieke winkelgebieden binnen de gemeente tracht de gemeente Den Helder de structuur die hiervoor al zichtbaar was te versterken. Daarnaast is er sinds aanwijzen van de structuur actief geïnvesteerd in de uitstraling van de reguliere winkelgebieden.

#### **Afwijzen en toewijzen van verzoeken tot vestiging overeenkomend met detailhandelsstructuur**

De gemeente Den Helder heeft de afgelopen jaren verschillende verzoeken van supermarktorganisaties gehad tot vestiging buiten de bestaande en gewenste detailhandelsstructuur. Hieronder een overzicht van de aanvragen van de afgelopen jaren:

- Aanvraag vestiging van een Lidl aan de Burgemeester Ritmeesterweg (2021/2022), aanvraag is door de gemeente afgewezen. De uitspraak heeft in beroep ook stand gehouden.
- Aanvraag vestiging van een Aldi op het Ravelijncenter (2020); aanvraag is afgewezen door de gemeente. In een rechtszaak is de gemeente in gelijk gesteld.

Naast aanvragen voor vestiging van supermarkten buiten de structuur zijn er ook aanvragen geweest voor uitbreiding en/of vestiging van supermarkten binnen de bestaande structuur. Deze verzoeken zijn door de gemeente toegewezen:

- Aanvraag tot uitbreiding van Lidl in Julianadorp (2019/2020); aanvraag is toegewezen, de Lidl is verplaatst binnen het centrumgebied waarbij uitbreiding van het bestaande metrage is toegestaan en de supermarktbestemming op de oude bestemming aan het Loopuytpark is wegbestemd.
- Aanvraag tot uitbreiding van Lidl in de Duinpassage (2022); aanvraag is toegewezen. Lidl heeft binnen het winkelcentrum uitgebreid door andere panden bij de winkel te betrekken. Het winkelcentrum heeft een brede detailhandelsbestemming waardoor dit bestemmingsplantechnisch mogelijk was.

#### **Conclusie: minst beperkende maatregel**

De gemeente Den Helder hanteert een aantal verschillende maatregelen om de vestigingsmogelijkheden voor supermarkten binnen de bestaande reguliere detailhandelsstructuur te versterken. Zo is bijvoorbeeld een winkelstructuur aangewezen en is geïnvesteerd in zowel de uitstraling van de Duinpassage als in het centrum van Den Helder. Daarnaast zijn initiatieven die de aangeduide structuur zouden ondermijnen afgewezen en initiatieven die de structuur versterken mogelijk gemaakt. De gemeente Den Helder hanteert daarmee een coherent en systematisch beleid.

7) Vastgelegd in de detailhandelsvisie van de Kop van Noord-Holland



Het loslaten van het paraplubestemmingsplan supermarkten zal desondanks leiden tot het vestigen van supermarkten buiten de bestaande structuur, en hiermee de bestaande structuur aantasten. Door betere bereikbaarheid en lagere huren op locaties buiten de reguliere detailhandelsstructuur zullen supermarkten op zoek gaan naar locaties hierbuiten. Concrete voorbeelden tonen aan dat dit niet alleen mogelijk is maar deze ontwikkeling ook daadwerkelijk optreedt. Sterker nog, in de laatste 3 jaar zijn er meerdere verzoeken gekomen van supermarkten die zich buiten de reguliere structuur van Den Helder wensten te vestigen.

Vestiging van reguliere detailhandel en supermarkten buiten de reguliere detailhandelsstructuur vergroot de leegstand in deze clusters en tast daarmee op een negatieve manier de centrumgebieden aan. Ook is er minder sprake van combinatiebezoek met andere winkeliers. Dit alles terwijl de gemeente te maken krijgt met een afname in draagvlak en daarmee de behoefte voor detailhandel.

Kortom, de bestemmingsregeling kan niet worden gemist om de nagestreefde doelen te bereiken. Het ondersteunende beleid zoals dat nu is vastgesteld zal niet voorkomen dat supermarkten zich buiten de bestaande structuur zullen vestigen. Als resultaat zal de bestaande (reguliere) detailhandelsstructuur onder druk komen te staan. Voordelen van concentratie verdwijnen waardoor de kans op leegstand toeneemt. De planregel beschermt effectief de leefbaarheid en vitaliteit van de reguliere detailhandelsstructuur van de gemeente Den Helder.

## C. Bijlagen

### Bijlage 1: Overzicht beleidsstukken

Onderstaande (beleids)stukken zijn in 'Retailbeleid gemeente Den Helder stand van Zaken en actualiteit' geanalyseerd en samengevat. In paragraaf 2.3 zijn hieruit de belangrijkste regels met betrekking tot de supermarktstructuur in Den Helder opgenomen. In het overzicht hieronder wordt duidelijk uit welke stukken destijds zijn geanalyseerd. De schuingedrukte stukken betreffen geen stukken van of met medewerking van de overheid.

1. Kadernota detailhandel, 17 september 2007
2. Evaluatie kadernota 2007, 17 oktober 2011
3. Regionale retailvisie Kop van Noord-Holland, december 2017
4. Paraplubestemmingsplan supermarkten, 21 november 2022
5. Jutten in Den Helder, gezamenlijk actieplan Helderse winkelgebieden 2017/2018
6. Memo ondernemersbijeenkomst voor nieuw detailhandelsbeleid, 9 augustus
7. *Aldi is anders, 9 januari 2020*
8. *Onderbouwing Aldi Den Helder, 30 juni 2020*
9. Beleidsregels detailhandel, memo raadscommissie, 18 mei 2020
10. *Verweerschrift Weststraat BV, 17 augustus 2020*
11. Tussenrapportage Vastgoedmanagers Den Helder, november 2020
12. *Uitspraak beroep Weststraat, 23 november 2020*
13. Monitor detailhandel Noord-Holland 2020-2021
14. *Presentatie Kopgroep Schootenplaza, 2 februari 2021*
15. Gespreksnotitie lokale retailvisie, 18 februari 2021
16. Presentatie Kopgroep Binnenstad, 23 februari 2021
17. Presentatie Kopgroep Marsdiepstraat, maart 2021
18. Evaluatie manager Winkelleegstand Den Helder, april 2021
19. Voorstel weekmarkten College van Burgemeester en Wethouders, 20 april 2020
20. Bestemmingsplan Stadshart centrum, 2010

Naast de bovengenoemde beleidsstukken die geanalyseerd zijn voor het 'Retailbeleid gemeente Den Helder stand van Zaken en actualiteit' is ook gekeken naar de volgende beleidsstukken.

1. Omgevingsvisie NH2050, 19 november 2018
2. Omgevingsverordening NH2020, 10 juli 2023
3. Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020, 26 mei 2016

## Bijlage 2: Distributieve analyse

Bij de distributieve berekeningen voor de supermarktsector zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- **Draagvlak.** Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal van 56.539 in de huidige situatie (CBS Statline). Op basis van de bevolkingsprognose van Primos (2023) zal het inwonertal in de gemeente Den Helder zakken naar 55.630 inwoners in 2030 en 53.300 inwoners in 2040.
- **Bestedingen per hoofd.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.183 per persoon in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van INretail & Panteia (Omzetkengetallen, 2022). Het gemiddelde inkomen per persoon in de gemeente Den Helder ligt 9,2% onder het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag aan supermarkten van inwoners van Den Helder ook lager ligt. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld richting de toekomst.
- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van Den Helder voor dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op winkels in de eigen gemeente. Op basis van de koopstromen (KSO 2021) ligt de koopkrachtbinding op 94%. Wanneer dit bijgesteld wordt naar de online afvloeiing van 2%, komt de fysieke koopkrachtbinding uit op 96%. We veronderstellen dat de koopkrachtbinding naar de toekomst toe gelijk blijft.
- **Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in de gemeente Den Helder dat afkomstig is van inwoners buiten de gemeente. Op basis van het KSO 2021 ligt de koopkrachttoevloeiing op 6%. We veronderstellen dat de koopkrachttoevloeiing naar de toekomst toe gelijk blijft.
- **Gevestigd aanbod.** Het huidige aanbod supermarktmeters in de gemeente Den Helder betreft 19.408 m<sup>2</sup> wvo. We gaan er vanuit dat het aanbod naar de toekomst toe gelijk zal blijven.

Parameter	Huidige situatie (2023)	2030	2040
Inwoners	56.539	55.630	53.300
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.183	€ 2.183	€ 2.183
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 123	€ 121	€ 116
Bestedingspotentieel in € mln. inclusief inkomenscorrectie	€ 119	€ 117	€ 112
Koopkrachtbinding	96%	96%	96%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 114	€ 112	€ 107
Koopkrachttoevloeiing	6%	6%	6%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 7	€ 7	€ 7
Totale bestedingen in € mln.	€ 121	€ 119	€ 114
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m <sup>2</sup> wvo	€ 8.589	€ 8.589	€ 8.589
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 6.250	€ 6.150	€ 5.892
Haalbaar aanbod in m <sup>2</sup> wvo	14.124	13.897	13.315
Supermarktaanbod in m <sup>2</sup> wvo huidige situatie	19.408	19.408	19.408
<b>Uitbreidingsruimte in m<sup>2</sup> wvo</b>	<b>-5.284</b>	<b>-5.511</b>	<b>-6.093</b>

Tabel 2 Distributieve berekening Gemeente Den Helder  
Bron: Sweco

## Bijlage 3: Begrippenlijst

Bruto vloeroppervlakte (bvo)

Dit betreft de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

#### Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het verzorgingsgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

#### Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in het gebied gevestigd zijn.

#### Leegstand

Een unit/verkooppunt/pand met een commerciële bestemming, zonder dat daar een functie is gevestigd. Een leegstaand pand kan in het verleden een winkel zijn geweest, maar ook een andere functie hebben gehad (zoals bijvoorbeeld een ambacht, horeca of dienstverlening). Ook bij eventuele invulling van het pand kunnen naast een winkel ook andere functies gevestigd worden.

#### PDV cluster

PDV cluster, een concentratie van perifere detailhandelsvestigingen van drie of meer verkooppunten in de branchegroep In/Om Huis met een ondergrens van 1.000 m<sup>2</sup> bvo per vestiging (samen minimaal 3.000 m<sup>2</sup> bvo) met een (boven)lokaal bereik (in beginsel minimaal 50.000 inwoners binnen 5 tot 10 kilometer).

#### Supermarkt

Zie paragraaf 1.1 voor de definitie die we in dit document hanteren en welk onderscheid er gemaakt kan worden.

#### Verspreide bewinkeling

Alle verkooppunten die niet tot een winkelconcentratie (volgens de indeling van Locatus) behoren. Hiertoe behoren solitaire verkooppunten en de concentraties van 4 verkooppunten of minder, of van 2 winkels inclusief een supermarkt. Binnen Verspreide bewinkeling is er een driedeling naar verkooppunten, namelijk 1) Binnen de bebouwde kom, 2) Buiten de bebouwde kom, en 3) op bedrijventereinen.

#### Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak (wvo)

#### Winkelvloeroppervlak (wvo)

Het winkelvloeroppervlak betreft het winkeloppervlakte wat in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. Het betreft het voor de klant toegankelijke verkoopruimte van de winkel, oftewel het totale bedrijfsploeroppervlakte minus eventueel kantoor-, personeels- en magazijnruimte, toiletten, etc..

**Bijlage 2: Retailbeleid gemeente Den Helder stand van zaken en actualiteit 2021**

**RETAILBELEID GEMEENTE DEN HELDER  
STAND VAN ZAKEN EN ACTUALITEIT  
23 DECEMBER 2021**



**RETAILBELEID GEMEENTE DEN HELDER  
STAND VAN ZAKEN EN ACTUALITEIT  
23 DECEMBER 2021**

**Status:**  
Definitief

**Datum:**  
23 december 2021

**Een product van:**  
Bureau Stedelijke Planning bv  
Silodam 1E  
1013 AL Amsterdam  
020 - 625 42 67  
[www.stedplan.nl](http://www.stedplan.nl)  
[amsterdam@stedplan.nl](mailto:amsterdam@stedplan.nl)

Team Winkelen  
Ellen Scholten MSc

Voor meer informatie: Dr. Aart Jan van Duren, [ajvd@stedplan.nl](mailto:ajvd@stedplan.nl)

**Review:**

Dr. Aart Jan van Duren

**In opdracht van:**

Gemeente Den Helder



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20210138

Referentie: 20210138 Den Helder retailbeleid

<b>INLEIDING</b>	<b>7</b>
<b>SAMENVATTING EN ADVIES</b>	<b>9</b>
<b>OVERZICHTSTABEL – INZICHT IN DOCUMENTEN EN ACTUALITEIT</b>	<b>13</b>
<b>1 OVERZICHTSTABEL - INZICHT IN DOCUMENTEN EN ACTUALITEIT</b>	<b>14</b>
1.1 OVERZICHT (BELEIDS)DOCUMENTEN	
<b>ACHTERGROND</b>	<b>26</b>
<b>2 OVERZICHT DOCUMENTEN PER (TYPE) GEBIED</b>	<b>27</b>
<b>3 BELANGRIJKSTE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN</b>	<b>29</b>
<b>4 CONSISTENT BELEID ESSENTIEEL INZAKE EUROPESE DIENSTENRICHTLIJN</b>	<b>32</b>
<b>5 SAMENVATTING BELEIDSDOCUMENTEN</b>	<b>34</b>
5.1 KADERNOTA DETAILHANDEL 2007	
5.2 NIEUWE TIJDEN, NIEUWE KANSEN 2011, EVALUATIE KADERNOTA DETAILHANDEL 2007	
5.3 REGIONALE RETAILVISIE KOP VAN NOORD-HOLLAND 2018	
5.4 PARAPLUBESTEMMINGSPLAN SUPERMARKTEN (ONTWERP 10 FEBRUARI 2021)	
5.5 JUTTEN IN DEN HELDER 2017-2018 (NIET VASTGESTELD)	
5.6 BELEIDSNOTITIE INTERNETWINKELS EN ONDERGESCHIKTE DETAILHANDEL (MEI 2021)	
5.7 OVEREENKOMST VOOR HET HOUDEN VAN EEN WEEKMARKT OP WOENSDAG EN ZATERDAG TE DEN HELDER (JUNI 2021)	
5.8 LEEGSTANDSVERORDENING (1 JUNI 2016)	
5.9 STANDPLAATSEN IN ALGEMENE PLAATSELIJKE VERORDENING DEN HELDER 2019	
5.10 UITWERKINGSPLAN STADSHART (2008)	
5.11 COALITIEPROGRAMMA GEMEENTE DEN HELDER - HELDERS AKKOORD 2018 – 2022 – VOORWAARTS IN GEZAMENLIJKHEID	
5.12 KADERNOTA 2022 – 2025 ( 7 JULI 2021)	
5.13 STRUCTUURVISIE DEN HELDER 2025 (SEPTEMBER 2012)	

5.14 OMGEVINGSVISIE HUISDUINEN (MAART 2018)	
5.15 OMGEVINGSVISIE JULIANADORP (DECEMBER 2019)	
5.16 BESTEMMINGSPANNEN	
5.17 PROVINCIAAL BELEID	
5.18 DEN HELDER BRUIST! BELEIDSKADER TOERISME (2017)	
<b>6 SAMENVATTING INTERVIEWS.</b>	<b>52</b>
<b>7 BEGRIPPENLIJST</b>	<b>54</b>

## INLEIDING

### AANLEIDING

De lokale detailhandelsvisie van de gemeente Den Helder, daterend uit 2007 en aangevuld in 2011, is verouderd. Er is een roep om nieuw detailhandelsbeleid te ontwikkelen, maar 2021 wordt niet als een geschikt moment beschouwd om dat nieuwe beleid op te stellen. De coronacrisis (onzekerheid over effecten, participatie als extra belasting voor ondernemers) speelt daarin een belangrijke rol. Ook het momenteel lopende Koopstromenonderzoek Randstad 2021, waarvan de uitkomsten pas begin 2022 beschikbaar zijn, weegt mee. De gemeente heeft er daarom voor gekozen dit jaar geen nieuwe retailvisie op te stellen, maar een overzicht op te stellen van het lokale retailbeleid zoals dat in verschillende beleidsdocumenten en actieplannen is opgenomen.



FIGUUR 1 DETAILHANDELSTRUCTUUR GEMEENTE DEN HELDER  
Bron: Jutten in Den Helder 2017/2018; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

#### ACTUALISEREN, AANVULLEN OF OP ORDE?

Bureau Stedelijke Planning is gevraagd deze inventarisatie op te stellen. Door middel van deskresearch en interviews (zie ook hoofdstuk 6) ontstaat er een duidelijk beeld van de vigerende beleidslijnen. De inventarisatie heeft tot doel de stakeholders in de gemeente (inwoners, ondernemers, eigenaren, college en raad) op een aanschouwelijke wijze inzicht te geven in het lokale retailbeleid in de gemeente Den Helder. Met de voorliggende uitkomsten heeft de gemeente Den Helder tevens een antwoord op de vraag welke accenten in een mogelijk toekomstig op te stellen retailvisie moeten worden aangebracht.

Het document schetst een totaalbeeld van de koers die Den Helder vaart in een overzichtstabel (Hoofdstuk 1 en 2). Tevens brengt het focus aan: wat is op orde, en wat moet in de toekomst worden aangevuld en/of verder uitgewerkt?

Ook geven de bijlagen inzicht in de trends en ontwikkelingen in het retaillandschap (Hoofdstuk 3), de essentie van de Europese Dienstenrichtlijn en de effecten voor het retailbeleid (Hoofdstuk 4), en een korte samenvatting van de verschillende documenten van Den Helder (Hoofdstuk 5).

### SAMENVATTING EN ADVIES

#### TURBULENTE TIJDEN VOOR DE RETAIL

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

Naast deze structurele trends, wordt de gehele sector geraakt door de huidige Coronacrisis. Door verplichte sluitingen, maar ook het gevoel van veiligheid tegen het virus met online winkelen, zorgen voor diepe dalen in de omzetten. Door steunmaatregelen vallen de zichtbare effecten in vorm van leegstand nog mee. De verwachting is dat met het stoppen van deze steun sinds 1 oktober 2021<sup>1</sup> de effecten in de retailclusters snel te zien zijn.

#### OOK IN DEN HELDER: WAAR STAAT DE GEMEENTE, EN WELKE ONTWIKKELINGEN ZIJN ER ACTUEEL?

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

Ook al is er veel op orde in Den Helder, er spelen nog een aantal kwesties waar een antwoord op moet komen, onder andere:

- Supermarkten proberen hun positie te versterken, enerzijds door bestaande vestigingen uit te breiden, anderzijds door hun wens nieuwe winkels te openen, zowel binnen de winkelgebieden als daarbuiten;

1) Peildatum 29 november 2021 – Momenteel onbekend of met de huidige aangescherpte maatregelen de steunmaatregelen mogelijk (deels) zullen terugkeren

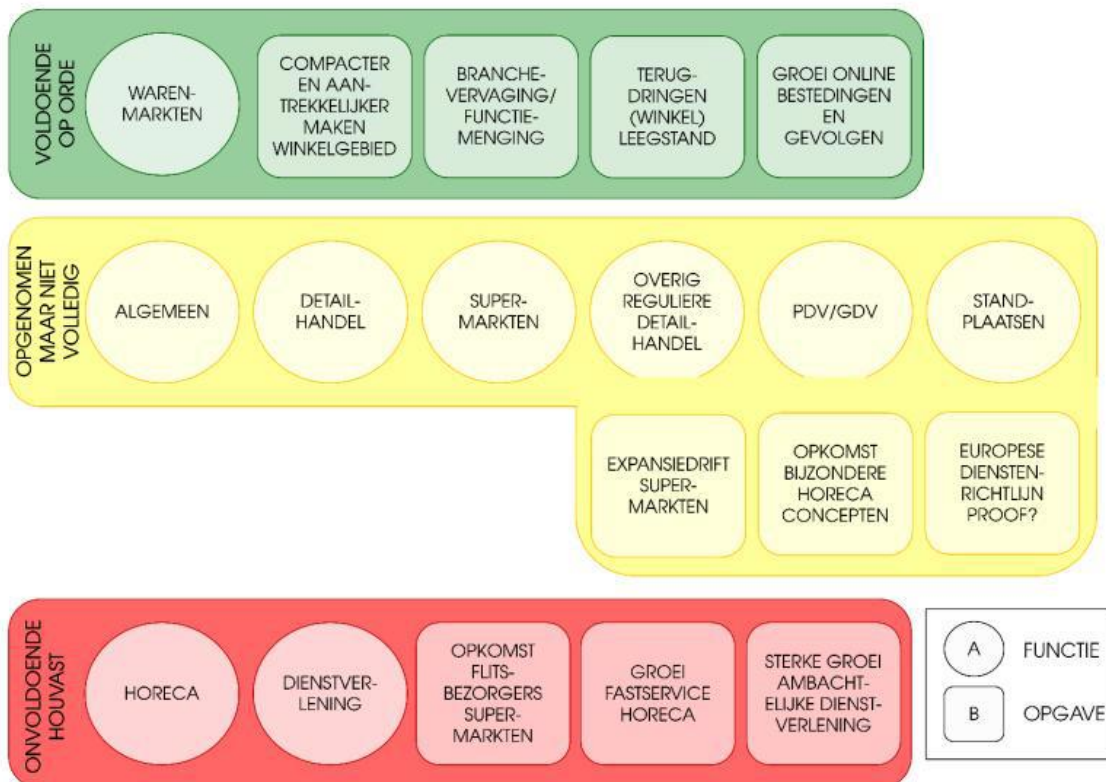
- De horeca op de Koningstraat is grotendeels opgeheven en is Willemsoord de nieuwe belangrijkste locatie voor clustering van horeca, maar is het onduidelijk welke richting er voor de horeca hierbuiten geldt;
- Welke afbakeningen wenselijk zijn voor de verschillende gebieden (waar is clustering nodig en waar is eventueel nog uitbreiding mogelijk) en welke functies horen allemaal binnen deze afbakening.

Hoe op deze en andere (deels nu nog onbekende) ontwikkelingen kan worden ingespeeld is vastgelegd in beleidsdocumenten, verordeningen en/of bestemmingsplannen.<sup>2</sup> Deze documenten bieden kaders voor de ontwikkeling van een sector of van een gebied, zelfs tot op perceelsniveau (het bestemmingsplan).

### WELKE KADERS KENT DEN HELDER NU?

Op zowel regionaal als gemeentelijk niveau zijn er voor Den Helder kaders vastgesteld die duidelijkheid moeten geven voor de toekomstrichting van de retailsector in Den Helder<sup>3</sup>. Voor detailhandel in het algemeen geldt dat er veel is vastgelegd, en dat er zeker voor de binnenstad uitgebreide uitwerkingen zijn. Zo is duidelijk uitgewerkt waar het clusteren van het aanbod in de binnenstad plaats moet vinden en waar transformatie naar wonen gewenst is. Ook voor de twee warenmarkten is veel in beleid en kaders vastgelegd. Zo is duidelijk dat buiten de retailstructuur geen supermarkten gewenst zijn. Ook komt het doel van compacte en aantrekkelijke clusters duidelijk in de beleidsdocumenten van Den Helder aan de orde.

Maar er zijn ook sectoren en locaties waarvoor de kaders wat minder duidelijkheid bieden. Zo figureren horeca en dienstverlening slechts in de beleidsdocumenten over Willemsoord en de binnenstad. Deze documenten geven weinig houvast waar welke type functies gewenst zijn. En ook niet hoe in te spelen op de belangrijkste opgaven voor deze sectoren (zoals de toename van ambachtelijke dienstverleners als kappers). Ook de ontwikkelrichting (als omvang, sectoren, ontwikkelmogelijkheden) voor de ondersteunende clusters is niet in beleidsdocumenten vastgelegd en is niet uitgewerkt of en hoe de dragers van deze gebieden, de supermarkten, zich mogen ontwikkelen.



2) In dit memo is een overzicht opgenomen van alle relevante documenten en plannen  
3) Zie paragraaf 1.1 voor een overzicht.



FIGUUR 2 OVERZICHT MATE VAN VOLLEDIGHEID BETREFT FUNCTIES EN OPGAVEN – CONCLUSIE VOLGT UIT HFST 1 OVERZICHTSTABEL

WELKE KEUZE LIGT VOOR?

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat er veel op orde is, maar dat er ook een aantal gaten in het beleid zitten. De vervolgvraag is hoe daarmee om te gaan. In de onderstaande tabel schetsen we de voor- en nadelen van de verschillende scenario's, van doorgaan met de huidige kaders, via het aanvullen van de kaders met ontbrekende onderdelen, tot het volledig opstellen van nieuw retailbeleid.

SCENARIO	UITWERKING	VOOR- EN NADELEN
<b>Doorgaan met huidige kaders</b>	Voor de retailsector zijn er door de jaren heen al duidelijke kaders opgesteld. Er vindt geen nadere uitwerking van het huidige beleid plaats.	Belangrijk voordeel van dit scenario is dat er ambtelijk, politiek en onder de stakeholders geen tijd, geld en energie hoeft te worden gereserveerd voor nieuwe kaders. Met name de regionale retailvisie uit 2018 maakt op hoofdlijnen duidelijk welke detailhandelsontwikkelingen bij welk type cluster passen. Voor de andere sectoren binnen de retail en voor alle clusters in Den Helder niet zijnde de binnenstad geldt dat de retailvisie slechts beperkte kaders biedt. De gedeelde opvatting kan zijn dat deze kaders vanuit flexibiliteit en ondernemerschap gezien voldoende houvast bieden. Elk nieuw initiatief wordt beoordeeld op zijn betekenis tegen het licht (van een juiste interpretatie) van de huidige kaders. Tegenover het voordeel van flexibiliteit en ondernemerschap staat het risico van willekeur of subjectiviteit.
<b>Aanvullen kaders op missende/beperkt uitgewerkte onderdelen</b>	Aparte beleidsdocumenten opstellen voor essentiële onderdelen van de retailsector en voor de opgaven die momenteel niet of te beperkt aan de orde komen.	Met de keuze voor dit scenario kunnen risico's als ontwikkelingen op ongewenste plekken of overdimensionering (een te groot aanbod op een specifieke plek) vermeden worden. Als illustratie daarvan: in het ontwerp paraplubestemmingsplan supermarkten <sup>4</sup> is weliswaar opgenomen dat er zich geen supermarkten buiten de clusters mogen vestigen, maar het geeft geen antwoord op de vraag welke ontwikkelingen binnen de clusters wel gewenst zijn. Door op dit thema het beleid aan te vullen ontstaat er duidelijkheid en volledigheid, en kan de groei van deze sector in de gewenste richting worden gestuurd. Belangrijk nadeel van het aanvullen van de kaders op enkele onderdelen, is dat de overzichtelijkheid van het retailbeleid verder onder druk komt te staan.

4) Peildatum 10 februari. Paraplubestemmingsplan moet nog vastgesteld worden door de raad

<p><b>Nieuw integraal retailbeleid</b></p>	<p>In een nieuwe visie, die ook wordt doorvertaald in op te stellen omgevingsvisies en omgevingsplannen, komen alle sectoren en opgaven in één samenhangend beleidsdocument aan bod.</p>	<p>Door in te zetten op integraal retailbeleid ontstaat duidelijkheid en investeringsbereidheid voor ondernemers en eigenaren, maar ook ambtelijk biedt het overzicht. Het verschaft duidelijkheid over de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden en beperkingen per functie, (type) deelgebied en locatie. De gemeente kan het beleid gebruiken als afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. Op papier is het nadeel van dit scenario dat het voor verschillende functies en opgaven een herhaling van zetten lijkt te betekenen. Dit kan echter ondergaan worden door het nieuwe beleid een samenvoeging te laten zijn van beleid wat er al is (en wat goed werkt!) en nieuw te ontwikkelen beleid voor de opgaven en gebieden die nu onderbelicht zijn.</p>
--	--	--

TABEL 1 SCENARIO'S IN NIEUW RETAILBELEID

De keuze is aan de gemeente Den Helder, in overleg met de stakeholders. Voor welk scenario ook wordt gekozen: het retailbeleid zal enerzijds duidelijke kaders (blijven) bieden waarbinnen een gezonde ruimtelijk-economische ontwikkeling zijn werk kan doen en anderzijds rechtszekerheid bieden aan bewoners en ondernemers.

## OVERZICHTSTABEL – INZICHT IN DOCUMENTEN EN ACTUALITEIT

### 1 OVERZICHTSTABEL - INZICHT IN DOCUMENTEN EN ACTUALITEIT

#### 1. OVERZICHT (BELEIDS)DOCUMENTEN

Onderstaande (beleids)documenten zijn geanalyseerd en samengevat in Bijlage 1. In paragraaf 2.2 wordt er middels de nummers tussen haakjes verwezen naar het stuk waar de desbetreffende regel of visie in staat. Het nummer komt samen met een deel van de titel terug in de twee schema's (tabel 1 en 2) en het blauwe deel is een korte toelichting van de essentie/inhoud van het stuk.

1. **Kadernota detailhandel, 17 september 2007**  
Detailhandelsvisie gemeente Den Helder die inzet op het versterken van de winkelstructuur door middel van een succesvolle locatiekeuze en vestigingsstrategie.
2. **Evaluatie kadernota detailhandel 2007, 17 oktober 2011**  
Evaluatie kadernota met als belangrijkste ontwikkelingen de toegenomen kwaliteit van buurt- en wijkvoorzieningen, toeristisch beleid dat is opgezet. Het centrummanagement draagt de verantwoordelijkheid voor de praktische invulling.
3. **Regionale retailvisie Kop van Noord-Holland, juni 2018**  
Regionaal retailbeleid volgend op Provinciaal beleid. De focus in de visie ligt op het inspelen op de veranderende behoeften van de consument, ondernemerschap en samenwerking. Het centrale uitgangspunt is het creëren van een optimaal verblijfsklimaat die lokaal uitgewerkt moeten worden naar actieplannen.
4. **Paraplubestemmingsplan supermarkten (ontwerp 10 februari 2021)**  
Planologische regeling waarin vestigen van supermarkten buiten de bestaande winkelgebieden wordt uitgesloten.
5. **Jutten in Den Helder, gezamenlijk actieplan Helderse winkelgebieden, 2017/2018 (niet vastgesteld)**

- Gezamenlijk actieplan voor de Helderse winkelgebieden, bestaande uit concrete aanbevelingen op het gebied van organisatie en marktwerking, marketing en promotie en ruimtelijk-functionele zaken.
6. **Beleidsnotitie Internetwinkels en ondergeschikte detailhandel (mei 2021)**  
Notitie waarin regionaal beleid wordt overgenomen in lokaal beleid. De belangrijkste wijzigingen zijn de aanscherping van het verbod op afhaalpunten bij internetwinkels op de bedrijventerreinen en de toevoeging van het verbod van pick-up-points.
  7. **Overeenkomst voor het houden van een weekmarkt op woensdag en zaterdag te Den Helder (Juni 2021)**  
Overeenkomst waarin voorwaarden voor het houden van weekmarkten op de Beatrixstraat en Marsdiepstraat zijn vastgesteld.
  8. **Leegstandsverordening (1 juni 2016)**  
De leegstandsverordening heeft als doel dat eigenaren van panden in het centrum van Den Helder hun pand niet leeg kunnen laten staan.
  9. **Standplaatsen in algemene plaatselijke verordening Den Helder (APV - 2019)**  
De gemeente heeft geen standplaatsenbeleid. In de APV zijn wel de definitie, standplaatsvergunningseisen en weigeringsgronden opgenomen.
  10. **Uitwerkingsplan Stadshart (2008)**  
Het Uitwerkingsplan Stadshart (ook wel UP) is een strategisch belangrijk document, waarmee de ambities voor het Stadshart centraal staan. Dit moet als het kloppende hart voor Den Helder gaan fungeren door o.a. de verbinding met de zee meer zichtbaar te laten worden in de stad.
  11. **Coalitieprogramma gemeente Den Helder - Helders akkoord 2018 – 2022 – Voorwaarts in gezamenlijkheid**  
In het coalitieprogramma komen retail en de centrumgebieden beperkt aan bod. Stedelijke vernieuwing (primair het Stadshart en Willemsoord) en versterken van detailhandelsstructuur zijn wel genoemd als ambities.
  12. **Kadernota 2022 – 2025 (7 juli 2021)**  
Betreft de verdeling van het gemeentegeld door College. Gevelrenovatie Stadshart en uitvoering plannen voor dit Stadshart en Willemsoord zijn hierin investeringsposten.
  13. **Structuurvisie Den Helder 2025**  
Momenteel nog vigerende structuurvisie waarin wordt gesteld datvoorzieningen voor alle inwoners bereikbaar moet zijn en dat een goed functionerend Stadshart van belang zijn voor Den Helder.
  14. **Omgevingsvisie Huisduinen (maart 2018)**  
Omgevingsvisie voor het dorp Huisduinen, inclusief haar kleinschalige toeristische voorzieningen, en de natuurlijke omgeving.
  15. **Omgevingsvisie Julianadorp (december 2019)**  
Omgevingsvisie voor Julianadorp waarin de functie en toekomst van het Loopuytpark, De Riepel en Dorperweerth aan de orde komen.
  16. **Belangrijkste bestemmingsplannen met door ons toegevoegd welke winkelcentra het betreft (weergegeven met afkorting BP):**
    - a. **Bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010;**  
Dient o.a. om het 'Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder 2008' tot uitvoering te kunnen brengen. Het bestemmingsplan heeft met name betrekking op het opknappen van het winkelhart door winkels te concentreren en te moderniseren.
    - b. **Willemsoord 2012;**
    - c. **DE SCHOOTEN 2012;**
    - d. **Bestemmingsplan Nieuw Den Helder Centrum 2013 (Marsdiepplein – en Duinpassage/Falga);**
    - e. **Bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 (Loopuytpark / de Riepel);**
    - f. **Julianadorp 2017 (Dorperweerth);**
    - g. **Bestemmingsplan Westoever 2011 (Ravelijncentrum).**
  17. **Provinciaal beleid (Detailhandelsvisie 2015 – 2020, Wonen voor winkels (2020), Omgevingsvisie NH2050 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie NoordHolland juni 2019).**  
Beleid en verordeningen die op Provinciaal niveau zijn vastgesteld. Veelal zeer globaal.
  18. **Den Helder Bruist! Beleidskader toerisme (2017)**  
Toeristisch kader waarin wordt ingezet op meer bezoekers die langer verblijven en meer uitgeven. De verbinding tussen het Stadshart en Willemsoord wordt als belangrijk gezien om dit te bereiken.

#### LEESWIJZER OVERZICHTSTABEL

In onderstaande tabellen is inzicht gegeven welke documenten er zijn, wat de actualiteit is voor Den Helder en welke conclusies we er aan kunnen verbinden.

#### FUNCTIE/OPGAVE

De overige kolommen worden uitgewerkt per functie of opgave:

- Functie (Rode eerste kolom). Uitwerking van de verschillende retailfuncties/ commerciële publieksvoorzieningen.
- Opgave (Blauwe eerste kolom). Door veranderingen in het retaillandschap en trends zijn er opgaven voor gemeenten op het gebied van retail. Deze geselecteerde opgaven zijn het belangrijkste, omdat zij een effect kunnen hebben voor het retaillandschap van Den Helder. Per opgave wordt gekeken of de huidige documenten hier al aandacht hebben besteed.

### BELEID, VISIES, BELANGRIJKE VERORDENINGEN EN BESTEMMINGSPANNEN

Onder de tweede kolom zijn de (afkortingen van de) bijbehorende documenten voor die desbetreffende functie of opgave opgenomen. In dit document wordt dan ingegaan op of gerefereerd aan deze functie of opgave. Door te klikken op het document wordt er gebladerd naar de samenvatting in hoofdstuk 5.

### ACTUALITEIT DEN HELDER

Onder de kolom 'Actualiteit' zijn actuele thema's, kwesties of belangrijke ontwikkelingen opgenomen die mogelijk effect kunnen hebben op de toegevoegde waarde en/of actualiteit van bestaande documenten.

### CONCLUSIE

De conclusie bestaat uit twee onderdelen. Ten eerste of deze volledig en actueel is door middel voor kleurcodes:

- **Groen.** Voldoende op orde. Duidelijke kaders die voldoende houvast bieden voor deze functie of opgave.
- **Geel.** De functie is in verschillende documenten aan de orde gekomen. Echter is van volledige actualiteit, consistentie tussen verschillende stukken en/of volledigheid geen sprake.
- **Rood.** De functie komt nauwelijks in beleidsdocumenten aan orde en er zijn dan ook geen of nauwelijks duidelijke kaders.

Deze kleurcodes worden opgevolgd door een toelichting met overwegingen. Hierin wordt meegegeven om welke redenen aanvullend beleid wenselijk kan zijn.

FUNCTIE	BELEID, VISIES, BELANGRIJKE VERORDENINGEN EN BESTEMMINGSPANNEN	ACTUALITEIT DEN HELDER	CONCLUSIE: TOELICHTING EN OVERWEGINGEN	
			VOLLEDIG EN ACTUEEL?	OVERWEGINGEN
ALGEMEEN	<a href="#">1. Kadernota detailhandel</a> <a href="#">2. Evaluatie kadernota</a> <a href="#">3. Regionale retailvisie</a> <a href="#">11. Coalitieprogramma</a> <a href="#">12. Kadernota 2022-2025</a> <a href="#">13. Structuurvisie 2025</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veranderingen nodig ten behoeve van Europese Dienstenrichtlijn en/of Omgevingswet?</li> </ul>		Een samenvattend actueel retailbeleid ontbreekt in Den Helder. Tegenover functies waar het beleid actueel is (warenmarkten en specifiek de binnenstad van Den Helder) staan functies waar geen sprake is van (actueel) beleid (horeca, dienstverlening). Actueel beleid draagt bij aan duidelijkheid en investeringszekerheid voor ondernemers/eigenaren en ook consistentie voor de gemeente zelf.
DETAILHANDEL	<a href="#">1. Kadernota detailhandel</a> <a href="#">2. Evaluatie kadernota</a> <a href="#">3. Regionale retailvisie</a> <a href="#">11. Coalitieprogramma</a> <a href="#">17. Provinciaal beleid</a>			Kadernota's sterk gedateerd, regionale visie is veel minder gedateerd, maar globaler van aard door regionale insteek. In een nieuwe visie kan op de actuele kwesties, zie ook o.a. supermarkten en PDV, worden ingespeeld.
SUPERMARKTEN	<a href="#">1. Kadernota detailhandel</a> <a href="#">3. Regionale retailvisie</a> <a href="#">4. Ontwerp Paraplubestemmingsplan supermarkten</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veel supermarkten hebben sinds dat beleid/visies zijn opgesteld een schaa sprong gemaakt. Enkele supermarkten die in de winkelgebieden zijn gevestigd hebben uitbreidingswensen. In enkele gevallen geeft het vigerende beleid geen uitsluitel of dit geoorloofd is.</li> <li>• Het paraplubestemmingsplan voor de gemeente Den Helder is een planologische regeling waarin het vestigen van supermarkten buiten de bestaande winkelgebieden wordt</li> </ul>		Paraplubestemmingsplan supermarkten is weliswaar actueel, maar geeft niet op alle vragen antwoord. Slechts antwoord op de vraag waar supermarkten niet geoorloofd zijn (buiten de reguliere winkelgebieden). Geen antwoord op de vraag naar aantal, omvang en locatie van de supermarkten binnen de winkelgebieden. Ook kan er gekozen worden voor een vrij speelveld binnen de clusters. De keuze welke kant opgegaan wordt in beleid is wel essentieel om subjectiviteit te voorkomen.

FUNCTIE	BELEID, VISIES, BELANGRIJKE VERORDENINGEN EN BESTEMMINGSPLANNEN	ACTUALITEIT DEN HELDER	CONCLUSIE: TOELICHTING EN OVERWEGINGEN	
			VOLLEDIG EN ACTUEEL?	OVERWEGINGEN
		<p>uitgesloten, daar waar ze op basis van het beleid niet gewenst zijn. Hierin staat tevens dat er momenteel ruim voldoende supermarktmeters in de gemeente aanwezig zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Geen duidelijkheid welke richting voor de clusters wenselijk is.</li> <li>Mogelijke herontwikkeling van de Kroonpassage in de Stadshart met de optie een supermarkt toe te voegen.</li> </ul>		
OVERIG REGULIER	<p><a href="#">1. Kadernota detailhandel</a>  <a href="#">2. Evaluatie kadernota</a>  <a href="#">3. Regionale retailvisie</a></p>			Op de schaal van Den Helder vooral van toepassing op de binnenstad. Reguliere detailhandel is in het verleden ook op het Ravelijncenter terecht gekomen. Deze keuze is niet conform regionaal beleid.
PDV	<p><a href="#">1. Kadernota detailhandel</a>  <a href="#">2. Evaluatie kadernota</a>  <a href="#">3. Regionale retailvisie</a>  <a href="#">11. Coalitieprogramma</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niet-PDV sectoren proberen toegang te krijgen tot bijvoorbeeld het Ravelijncenter en andere locaties waar alleen volumineuze detailhandel is toegestaan.</li> </ul>		Regionale visie is globaal waar het gaat om mogelijkheden en onmogelijkheden van PDV op Ravelijn en daarbuiten. Keuzes in het verleden door niet-PDV toe te laten (in combinatie met consistentie-eis van de Europese Dienstenrichtlijn) maken verduidelijking wenselijk.
WARENMARKTEN	<p><a href="#">7. Weekmarkt</a></p>			Zomer 2021 is er een nieuwe overeenkomst gesloten voor het houden van weekmarkten. Hier zijn duidelijke afspraken in opgenomen.
STANDPLAATSEN	<p><a href="#">6. Beleidsnotitie internetwinkels en ondergeschikte detailhandel</a>  <a href="#">9. Standplaatsen APV</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er worden (met name in het Stadshart) belemmeringen (vanuit disciplines verkeer, economie, welstand, beheer) ondervonden om efficiënt en constructief in te spelen op de vraag van ambulante ondernemers.</li> </ul>		Er is momenteel geen Standplaatsenbeleid. Wel is er in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) enige aandacht aan besteed. In de Raadsmemo van 2020 is ook gesteld dat het voldoende is vastgelegd. Er wordt echter niet gesproken over de

FUNCTIE	BELEID, VISIES, BELANGRIJKE VERORDENINGEN EN BESTEMMINGSPLANNEN	ACTUALITEIT DEN HELDER	CONCLUSIE: TOELICHTING EN OVERWEGINGEN	
			VOLLEDIG EN ACTUEEL?	OVERWEGINGEN
		<ul style="list-style-type: none"> <li>In de Raadsmemo (2020) werd geconcludeerd dat de huidige werkwijze met het verlenen van standplaatsvergunningen goed werkt, waardoor er geen aanpassingen gewenst zijn: de vraag is beperkt en er zijn voldoende locaties beschikbaar. Mochten ontwikkelingen er aanleiding voor geven zal worden bezien of (een beperkt) standplaatsenbeleid een oplossing biedt.</li> </ul>		wisselwerking en/of concurrentie tussen standplaatsen en retailclusters. Daarbij biedt de raadsmemo ook wel de mogelijkheid tot een andere conclusie bij ontwikkelingen.
HORECA	<p><a href="#">11. Coalitieprogramma</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Effect van corona op het functioneren en de toekomstbestendigheid van het aanbod.</li> <li>Enkel voor Willemsoord en Binnenstad is horecabeleid/-richting uitgewerkt.</li> </ul>		In enkele bestemmingsplannen en visies is horeca genoemd. Duidelijke kaders voor welk type horeca op welke plek gewenst is ontbreken. Als deze wel opgesteld worden draagt dit bij aan een aantrekkelijk horeca aanbod waar tegelijkertijd de ondernemers een gezonde exploitatie kunnen draaien.
DIENSTVERLENING	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>In 2020 is in de Raad besproken dat Den Helder streeft naar deregulering en ruimte wil bieden aan ondernemers. Daarin past het dan ook niet om de mogelijkheden voor vestiging van een beroep aan huis te beperken. Wel zal op basis van signalen worden gecontroleerd of de regels worden nageleefd. Zo mag het beroep alleen door de bewoners worden uitgeoefend en dus niet door personeel.</li> </ul>		Beroep aan huis is toegestaan. Voor alle andere diensten geldt dat deze in enkele bestemmingsplannen slechts zeer summier genoemd. Duidelijke kaders voor andere commerciële diensten ontbreken.

OPGAVE	BELEID, VISIES, BELANGRIJKE VERORDENINGEN EN BESTEMMINGSPANNEN	ACTUALITEIT DEN HELDER	CONCLUSIE: TOELICHTING EN OVERWEGINGEN	
			VOLLEDIG EN ACTUEEL?	OVERWEGINGEN
<b>COMPACTER EN AANTREKKELIJKER MAKEN WINKELGEBIEDEN</b> Wens om ten behoeve van een aantrekkelijke winkelbeleving winkelgebieden te hebben die compact (aaneengesloten) en aantrekkelijk (functiemix en uitstraling) zijn.	<a href="#">1. Kadernota detailhandel</a> <a href="#">2. Evaluatie kadernota</a> <a href="#">3. Regionale retailvisie</a> <a href="#">5. Jutten in Den Helder</a> <a href="#">10. Uitwerkingsplan Stadshart</a> <a href="#">11. Coalitieprogramma</a> <a href="#">13. Structuurvisie 2025</a> <a href="#">16 a. BP Stadshart Centrum</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadscentrum actief aangepakt en compacter en aantrekkelijker gemaakt. Nog steeds gaande.</li> <li>"Oude Riepel" gesloopt, en winkelgebied opnieuw opgebouwd bij het Loopuytpark. Compacter gemaakt.</li> <li>Marsdiepstraat vernieuwd en uitgebreid. De vastgoedmanager voert gesprekken met ondernemers om oostelijke zijde te verbeteren. Overdekte deel is (nog) beperkt aangesloten op deel dat niet overdekt is.</li> <li>Vastgoedmanager heeft alle eigenaren buiten winkelgebieden brief gestuurd met vraag om te verplaatsen naar centra (clusteren).</li> <li>Voor Seringenplein was wegbestemmen het doel, tot op heden is dit nog niet gebeurd. Plan is nog steeds woningbouw.</li> <li>Schootenplaza is 10 jaar geleden gerestyled. Winkelcentrum kan verbeterd worden door andere indeling en fysieke upgrade.</li> <li>Dorperweerth, wens aantrekkelijker maken cluster.</li> </ul>		Zowel in beleidsstukken als in de realiteit wordt er geïnvesteerd in het compacter en aantrekkelijker maken van de winkelgebieden. Ofschoon dit nog niet volbracht is, staat deze opgave goed op de agenda. Bestemming en voortzetting is essentieel, maar aanvullend beleid is niet nodig.

OPGAVE	BELEID, VISIES, BELANGRIJKE VERORDENINGEN EN BESTEMMINGSPANNEN	ACTUALITEIT DEN HELDER	CONCLUSIE: TOELICHTING EN OVERWEGINGEN	
			VOLLEDIG EN ACTUEEL?	OVERWEGINGEN
<b>TERUGDRINGEN (WINKEL)-LEEGSTAND</b> Door toename online komen winkels leeg te staan. Voor een aantrekkelijk winkelgebied is herinvulling belangrijk.	<a href="#">3. Regionale retailvisie</a> <a href="#">8. Leegstandsverordening</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leegstandsverordening wordt niet uitgevoerd.</li> <li>Wel een vastgoedmanager actief. Zoekt wel naar invulling leegstaande panden en probeert verspreid liggende winkels te verleiden naar de clusters te verplaatsen.</li> </ul>		De leegstandsverordening wordt niet actief uitgevoerd. Doordat de gemeente wel inzet op compacte en aantrekkelijke winkelgebieden (o.a. inzet vastgoedmanager), wordt hierdoor al een deel van de leegstand opgelost. Deze inzet is echter wel belangrijk, anders kan er een negatieve spiraal ontstaan, waardoor de winkelgebieden en daarmee het leefklimaat van Den Helder achteruit gaat.
<b>BRANCHE-VERVAGING/FUNCTIEMENING</b> Kort voor in veel verschillende vormen. Van winkels in de periferie die ook een deel reguliere producten verkopen tot verschillende functies die met elkaar mengen.	<a href="#">3. Regionale retailvisie</a> <a href="#">6. Beleidsnotitie internetwinkels en ondergeschikte detailhandel</a> <a href="#">16g. BP Westoever</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Branchevervaging: Tuincentra en bouwmarkten verkopen ook andere, branchevreemde (niet-volumineuze) artikelen. Met name op perifere clusters geldt dit (in bestemmingsplan Westoever 2011 - t.b.v. Ravellijncenterstaat dat maximaal 5% van totale m² bvo ingenomen mag worden door andere producten, mits deze verwant zijn aan het hoofdproduct). Van handhaving is veelal geen sprake.</li> <li>Voor ondergeschikte detailhandel gelieerd aan een productiebedrijf geldt dat er maximaal 5% van de m² en in totaal maximaal 50 m² wvo toegestaan is.</li> <li>Regionaal geldt dat bij PDV winkels binnen de contour van grootschalige clusters er max 10% niet-volumineuze</li> </ul>		De kaders in de regionale visie en beleidsnotitie zijn duidelijk voor wat betreft ondergeschiktheid aan productiebedrijven en aan PDV, maar komen niet met elkaar overeen. Beleid lijkt daarmee deels op orde. Voor deze opgave is met name handhaving essentieel voor een gelijk speelveld.

OPGAVE	BELEID, VISIES, BELANGRIJKE VERORDENINGEN EN BESTEMMINGSPANNEN	ACTUALITEIT DEN HELDER	CONCLUSIE: TOELICHTING EN OVERWEGINGEN	
			VOLLEDIG EN ACTUEEL?	OVERWEGINGEN
		detailhandel, tot maximaal 100 m <sup>2</sup> wvo gevestigd mag worden.		
<b>GROEI ONLINE</b> Online winkelen, maar ook bijvoorbeeld diensten als reisbureaus, worden in steeds grotere mate overgenomen door online spelers. Dit heeft effect op de winkelstraat.	<a href="#">3. Regionale retailvisie</a> <a href="#">6. Beleidsinitiatie internetwinkels en ondergeschikte detailhandel</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groei online heeft effecten op de structuur in Den Helder. Omdat er jaren ingezet wordt op compacte clusters is er al ruim aandacht voor de afnemende behoefte aan fysieke retailunits.</li> </ul>		In verschillende beleidsstukken is aandacht besteed aan hoe om te gaan met de toename van online, maar ook waar wel en niet faciliteren van distributie t.b.v. internetaankopen. Ook omdat de toekomst betreft online zich moeilijk laat voorspellen, is uitgebreider beleid niet nodig.
<b>EXPANSIEDRIFT SUPERMARKTEN</b> Supermarkten blijven op zoek naar nieuwe locaties en uitbreidingsmogelijkheden om hun positie te versterken.	<a href="#">3. Regionale retailvisie</a> <a href="#">4. Ontwerp Paraplubestemmingsplan supermarkten</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veel winkelvloeroppervlak per inwoner volgens paraplubestemmingsplan.</li> <li>Posities te verkrijgen en versterken. Is landelijk te zien, maar gebeurt ook in Den Helder volop.</li> <li>Bestemmingsplannen wijken af in voorwaarden: in sommige (als Schootenplaza) gelden er aanduidingen en grenzen voor supermarkten en bij sommige (als Marsdiepstraat) mogen supermarkten zich in het gehele cluster vestigen.</li> </ul>		Er is wel beleid dat supermarkten zich niet buiten de winkelgebieden mogen vestigen, maar het is niet duidelijk wat er binnen de winkelgebieden wel en niet gewenst is. Daarbij is er niet 1 lijn (betreft bestemmingsplannen) binnen de winkelgebieden. Nieuw beleid kan tegemoet komen aan de wensen van ondernemers en de gemeente duidelijke kaders meegeven.
<b>OPKOMST (FLITS)BEZORGERS BOODSCHAPPEN</b> Online supermarktdienst die (binnen een kort tijdsbestek) bezorgt.	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flitsbezorgers focussen zich momenteel op de grote steden. Bij succes kans dat zij zich ook op middelgrote steden gaan richten.</li> <li>Reguliere boodschappenbezorgers verspreiden zich al wel over een groot</li> </ul>		Flitsbezorging is een redelijk recente ontwikkeling waar nog niet in beleid op ingespeeld is. Veel gemeenten worstelen met waar deze spelers toe te laten en waar niet. De vraag is in hoeverre dit in Den Helder

OPGAVE	BELEID, VISIES, BELANGRIJKE VERORDENINGEN EN BESTEMMINGSPANNEN	ACTUALITEIT DEN HELDER	CONCLUSIE: TOELICHTING EN OVERWEGINGEN	
			VOLLEDIG EN ACTUEEL?	OVERWEGINGEN
veelal niet vanuit een fysieke voor winkelend publiek toegankelijke winkel.		deel van het land. Mede hierdoor wensen fysieke supermarkten hun positie (verder) te versterken.		gaat spelen en daarmee ook of beleid noodzakelijk is.
<b>OPKOMST BIJZONDERE HORECACONCEPT EN</b> Klanten zijn steeds meer op zoek naar bijzondere horecaconcepten op bijzondere plekken. Ondernemers spelen hier op in.	<a href="#">11. Coalitieprogramma</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er is een initiatief op Willemsoord met nieuw hotel, short-stay en restaurants. Horeca ondernemers uit Den Helder laten op dit moment een second opinion uitvoeren betreft de behoefte hieraan.</li> <li>Fort Westoever is een goed voorbeeld van een bijzondere plek waar met horeca en stadsbrouwerij Helderse Jongens een bijzondere plek gecreëerd is.</li> </ul>		In de gemeente wordt op verschillende plekken buiten de winkelgebieden horeca toegestaan binnen bestemmingsplannen. Een duidelijke lijn voor waar deze concepten gewenst zijn en waar de horeca dan aan moet voldoen ontbreken. Een visie met eisen voor deze concepten (zoals aansluiten bij locatietekens) of dit duidelijk in bestemmingsplannen opnemen kan hierbij helpen.
<b>GROEI FASTSERVICE HORECA</b> Bezorghoreca groeit in verkooppunten en omzet. Deze horeca betekent niet altijd een impuls voor je winkelgebied.	-	-		Geen duidelijke kaders. Doordat fastservice ook grotendeels op bezorgen gericht is, geeft het soms meer overlast dan een impuls aan een winkelgebied. Een visie van de gemeente, die ook uitgewerkt kan worden in bestemmingsplannen, waar binnen clusters fastservice horeca wel gewenst is geeft de clusters en deze horeca een impuls.
<b>STERKE GROEI AMBACHTELIJKE DIENSTVERLENERS</b> Kappers, schoonheidsspecialist en e.d. groeien in aantal en diversiteit. Deze diensten kunnen niet door	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beroep aan huis is toegestaan in Den Helder.</li> </ul>		Door aan te wijzen waar de ambachten gewenst zijn kan voorkomen worden dat er een wildgroei ontstaat. Deze diensten worden veelal minder belangrijk voor een winkelgebied gevonden, maar de ambachten aan de randen van clusters zorgen wel degelijk voor een grotere dynamiek.

OPGAVE	BELEID, VISIES, BELANGRIJKE VERORDENINGEN EN BESTEMMINGSPANNEN	ACTUALITEIT DEN HELDER	CONCLUSIE: TOELICHTING EN OVERWEGINGEN	
			VOLLEDIG EN ACTUEEL?	OVERWEGINGEN
online overgenomen worden.				
<b>EUROPESE DIENSTENRICHTLIJN PROOF?</b> Europese wetgeving die discriminatie uitsluit, tenzij goede ruimtelijke motieven, zie ook hoofdstuk 4).	<a href="#">3. Regionale retailvisie</a> <a href="#">4. Ontwerp Paraplubestemmingsplan supermarkten</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Paraplubestemmingsplan supermarkten aan de dienstenrichtlijn getoetst.</li> <li>Binnen omgevingsplannen relevant om rekening te houden met consistent beleid.</li> </ul>		Ongewenste ontwikkelingen kunnen voor precedentwerking zorgen, waardoor ook andere ongewenste ontwikkelingen doorgang kunnen vinden. Een sterk en consequent retailbeleid draagt bij aan de onderbouwing aan de Europese Dienstenrichtlijn.

TABEL 2 OVERZICHTSTABEL BELEIDSDOCUMENTEN PER FUNCTIE EN ACTUELE THEMA'S

## ACHTERGROND

### 2 OVERZICHT DOCUMENTEN PER (TYPE) GEBIED

Naast inzicht in welke documenten in gaan op bepaalde functies en gebieden zoals in bovenstaande tabellen, geven we onderstaand inzicht in de hoofdlijn van het vigerende beleid.









	BELEID EN VISIES, BELANGRIJKE VERORDENINGEN EN BESTEMMINGSPANNEN	ACTUALITEIT
<b>GEBIED</b>		
<b>BINNENSTAD DEN HELDER</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Kadernota detailhandel</li> <li>Evaluatie kadernota</li> <li>Jutten in Den Helder</li> <li>Uitwerkingsplan Stadshart</li> <li>Coalitieprogramma</li> <li>Leegstandsverordening</li> <li>Stadshart Centrum</li> <li>Den Helder bruist!</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diverse (gebieds)ontwikkelingen in de binnenstad zoals herontwikkeling V&amp;D naar wonen met winkels in de plint, herontwikkeling Kroonpassage met nieuwe supermarkt.</li> <li>Hierdoor worden er meters detailhandel uit de markt genomen.</li> </ul>
<b>WILLEMSOORD</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Kadernota detailhandel</li> <li>Regionale retailvisie</li> <li>Coalitieprogramma</li> <li>Willemsoord</li> <li>Den Helder bruist!</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er is een initiatief op Willemsoord met nieuw hotel, short-stay en restaurants. Horeca ondernemers uit Den Helder laten op dit moment een second opinion uitvoeren betreft de behoefte hieraan.</li> </ul>
<b>DORPSCENTRUM JULIANADORP (DE RIEPEL)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Kadernota detailhandel</li> <li>Omgevingsvisie Julianadorp</li> <li>BP Julianadorp-Oost</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deen wordt Albert Heijn door overname.</li> <li>Mogelijke herinvulling oude Aldi.</li> </ul>
<b>WIJKWINKEL-CENTRA</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Kadernota detailhandel</li> </ol>	
<b>SCHOOTEN PLAZA</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Kadernota detailhandel</li> <li>BP DE SCHOOTEN</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vastgoedmanager is in gesprek met eigenaren hoe het cluster toekomstbestendig te maken.</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>Mogelijk intern schuiven en uitbreidingen vanuit retailers gewenst. Ook een fysieke upgrade van het winkelcentrum gewenst (eerste instantie zijde Baljuwstraat).</li> </ul>
<b>MARSDIEPSTRAAT</b>	1. Kadernota detailhandel 16d. BP Nieuw Den Helder	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vastgoedmanager is in gesprek met eigenaren over mogelijke fysieke upgrade van oostzijde centrum en het verplaatsen van retailers van buiten het cluster naar erbinnen.</li> </ul>
<b>FALGA/ DUINPASSAGE</b>	16d. BP Nieuw Den Helder	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lidl wenst uit te breiden.</li> </ul>
<b>DORPERWEERTH JULIANADORP</b>	15. Omgevingsvisie Julianadorp 16f. BP Julianadorp 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eigenaar Hoorne vastgoed wil openbare ruimte en parkeren hier verbeteren en verfraaien.</li> </ul>
<b>RAVELIJN-CENTRUM</b>	1. Kadernota detailhandel 2. Evaluatie kadernota 3. Regionale retailvisie 11. Coalitieprogramma 16g. BP Westoever	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vervaging functies. Door eerdere toetreding van reguliere winkels (niet-PDV) willen ook andere reguliere winkels zich hier vestigen.</li> <li>Gebied is 25 jaar oud en wenst revitalisering t.b.v. toekomstbestendig maken van cluster.</li> </ul>
<b>OVERIG</b>	14. Omgevingsvisie Huishuizen	
<b>VERSPREID</b>	1. Kadernota detailhandel 4. Paraplubestemmingsplan supermarkten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Initiatieven buiten de retailstructuur</li> <li>O.a. Lidl wenst op Ritmeesterweg te vestigen. Wens vanuit gemeente om dit cluster op termijn op te heffen.</li> </ul>

TABEL 3 OVERZICHTSTABEL BELEIDSDOCUMENTEN PER GEBIED EN ACTUELE THEMA'S

### 3 BELANGRIJKSTE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

	
 <p><b>FOOD WINT AAN BELANG</b>          Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden in de grote stad. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag. Steeds meer is food ook belangrijker buiten de grote steden.</p>	 <p><b>VAN PLACE TO BUY NAAR PLACE TO BE</b>          Consumenten hebben steeds hogere verwachtingen bij het bezoek van een (binnen)stad, het verblijf in een stad moet een beleving zijn. Steeds meer koopkracht vloeit af naar grotere en meer onderscheidende steden en winkelgebieden. Het Place To Be-gehalte wordt o.a. bepaald door onderscheidende horeca, evenementen en een divers winkelaanbod.</p>
	
 <p><b>VERSSPECIAALZAKEN ONDER DRUK</b>          Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen wordt gedaan in de supermarkt. Supermarkten besteden daarnaast steeds meer aandacht aan hun versafdelingen. Het gevolg: versspeciaalzaken staan al jarenlang onder druk. Onder invloed van de huidige coronacrisis beleven de versspeciaalzaken echter momenteel een opleving. Mogelijk is deze tijdelijk van aard.</p>	 <p><b>SCHAALVERGROTING</b>          Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn fullservice supermarkten van minder dan 1.200 m<sup>2</sup> wvo te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om aantrekkelijk te blijven voor de consument. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie).</p>

	
 <p><b>SLUITINGEN EN FAILLISEMENTEN ZETTEN CENTRA ONDER DRUK</b> Het detailhandelslandschap verandert. Met name de niet-dagelijkse detailhandel staat onder druk. Verschillende formules sluiten (veel van hun) vestigingen. Anderen gaan failliet. De meeste klappen vallen in het middensegment.</p>	 <p><b>GROTE IMPACT E-COMMERCE</b> Het aandeel online aankopen groeit, nu ook voor de dagelijkse sector. Corona heeft deze trend nog eens versneld. Door deze ontwikkeling neemt de behoefte aan fysieke winkels af en zullen met name de ketenbedrijven kritisch zijn in welke plaats zij wel en niet willen zitten.</p>
	
 <p><b>HORECA IS EEN GROEISECTOR</b> In steden was het aanbod en de diversiteit aan horeca (pre-corona) sterk groeiend. De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daarbij een andere perceptie van de prijs van eten en drinken.</p>	 <p><b>VERNIEUWING EN BLURRING</b> Horeca maakt meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren. Anderzijds is er ook binnen de sector sprake van vervaging. Horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip (mits passend binnen Drank- en Horecawetgeving). Bijvoorbeeld de boekhandel die ook koffie schenkt en een kledingwinkel met café.</p>
	
 <p><b>IMPACT VAN CORONA OP GROEI HORECASECTOR</b> Het aantal bedrijven dat actief is in de horeca is de afgelopen jaren flink toegenomen. De verwachting is dat deze trend zich zal doorzetten. Daarbij geldt wel dat er, door mogelijke sluitingen als gevolg van de Coronacrisis, enige periode van herstel nodig kan zijn voordat het aantal horecavestigingen weer op het niveau van voor de crisis is.</p>	 <p><b>VERSCHIL TUSSEN HORECASECTOREN</b> Binnen de horeca groeit vooral de fastservicesector sterk. In de periode 2010-2018 nam het aantal fastservice vestigingen in Nederland toe met maar liefst 25%. Het aantal restaurants groeide in dezelfde periode met 8%. Het aanbod van horecavestigingen in de drankensector laat juist een licht dalende trend zien van 3%.</p>

	<p><b>AMBACHTELIJKE DIENSTEN GROEIEN</b></p> <p>De ambachtelijke dienstverleners groeien in aantallen en in types. O.a. de kappers, schoonheidssalons en kledingmakers doen het relatief goed. Ze variëren steeds meer in concept en richten zich op een bepaalde doelgroep. Doordat er sprake is van een ambacht ondervindt de sector geen negatieve invloed van internet.</p>		<p><b>FINANCIËLE EN PARTICULIERE DIENSTEN VERDWIJNEN UIT STRAATBEELD</b></p> <p>De verwachting is dat deze trend zich zal doorzetten. Daarbij geldt wel dat er, door mogelijke sluitingen als de financiële en particuliere dienstverleners (o.a. reisbureaus, banken) zich steeds meer naar het internet. De fysieke punten worden gesloten en veelal beperkt door een per plaats.</p>
---	---	---	---

#### 4 CONSISTENT BELEID ESSENTIEEL INZAKE EUROPESE DIENSTENRICHTLIJN

Niet elke ruimtelijke trend of ontwikkeling is gewenst binnen de gemeente Den Helder, en andersom zijn er ook enkele ruimtelijke functionele trends die nog niet worden gefaciliteerd of die niet genoeg aandacht krijgen in het beleid (o.a. voor horeca). In dit hoofdstuk worden de in het vigerende beleid nog onderbelichte onderwerpen uitgelicht.

#### ESSENTIE VAN DE EUROPESE DIENSTEN RICHTLIJN

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

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

#### Juiste toepassing van de Europese Dienstenrichtlijn

Vooraf in de Buitenstad gelden allerlei beperkingen ten aanzien van branchering, aantallen winkels, minimale en maximale maat van de winkels. Tot voor kort konden deze beperkingen worden opgelegd binnen de bestemming detailhandel met een verwijzing naar het beschermen van vitaliteit van binnensteden en centra.

De tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 20 juni 2018 inzake branchebeperking voor het Woonplein in Appingedam werpt een ander licht op de zaak. De Afdeling stelt dat de Europese Dienstenrichtlijn van toepassing is. Brancheringsregels worden hierin niet onmogelijk gemaakt, maar het moet wel **noodzakelijk** zijn en op een **evenredige** manier gebeuren.



De casus Appingedam – het van toepassing zijn van de Dienstenrichtlijn - zal in ieder geval leiden tot een andere manier van a) detailhandelsonderzoek en onderbouwingen, b) het maken van detailhandelsbeleid en c) het borgen hiervan in bestemmingsplannen. Bureau Stedelijke Planning heeft in samenwerking met Rho adviseurs en Locatus de “Nadere motivering branchebeperking bestemmingsplan Stad Appingedam” (december 2018) verzorgd. In de uitspraak van 24 juli 2019 in deze zaak oordeelt de Afdeling Bestuursrechtspraak dat de gemeente met dat onderzoek aannemelijk heeft gemaakt dat de brancheringsregels effectief zijn voor de situatie in Appingedam, en niet verder gaan dan nodig is om te voorkomen dat het stadscentrum minder leefbaar wordt door toenemende leegstand.

In 2019 is door de genoemde bureaus een [leidraad](#) opgesteld. In deze leidraad wordt aangegeven wanneer een bestemmingsplan in strijd is met de Dienstenrichtlijn en hoe gemeenten kunnen omgaan met de geconstateerde risico's.

Bron: Bureau Stedelijke Planning, Rho adviseurs en Locatus

## CONSISTENT BELEID ESSENTIEEL INZAKE DIENSTENRICHTLIJN

Door de Europese Dienstenrichtlijn is de bewijslast omgedraaid. Gemeenten moeten nu zelf beargumenteren waarom beperkingen van bijvoorbeeld sommige branches bijdragen aan gesteld beleid. Essentieel daarin is dat er sprake is van consistent beleid. Dit wil zeggen dat de gemeente al een langere tijd een gelijke koers inzet met het zelfde beleidsdoel (bijvoorbeeld: een vitale en aantrekkelijke binnenstad met minder leegstand). In het paraplubestemmingsplan supermarkten wordt de maatregel waarmee wordt voorkomen dat supermarkten zich kunnen vestigen buiten de winkelgebieden onderbouwd aan het discriminatieverbod en de vereisten van noodzakelijkheid en evenredigheid.

## 5 SAMENVATTING BELEIDSDOCUMENTEN

In dit hoofdstuk worden alle relevante beleidsdocumenten samengevat. Hierbij wordt uitgelicht in hoeverre het vigerende beleid op relevante trends en ontwikkelingen inspeelt. *Nummers komen overeen met nummering in hoofdstuk 1.1.*

### 5.1 KADERNOTA DETAILHANDEL 2007

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

- Het versterken van de winkelstructuur door middel van een succesvolle locatiekeuze en vestigingsstrategie;
- Het realiseren van een compacte binnenstad door winkels buiten het A1-gebied te stimuleren om de gaten in het gebied op te vullen. Daarbij zullen enkele straten in het gebied hun winkelfunctie verliezen en zal het aantal aanloopstraten worden teruggebracht.

- Prioritering van een kwalitatieve ontwikkeling van de binnenstad;
- Het versterken van de relatie tussen de binnenstad en Willemsoord;
- Iedere wijk beschikt over een buurt- of wijkwinkelcentrum, waarbij het supermarktaanbod wat marktsegment betreft goed is vertegenwoordigd. Per wijk gezien is het metrage per hoofd van de bevolking voldoende.
  - **De Schooten:** ondanks de huidige ontwikkelingen is uitbreiding ten behoeve van het winkelcentrum niet aan de orde.
  - **Nieuw Den Helder:** beoogt wordt een compact winkelgebied te realiseren aan de noordzijde van de Marsdiepstraat. Hierbij wordt het Seringenplein opgeheven en verplaatst naar het Centrumplan Marsdiepstraat waarbij voor de achterblijvende ruimte de functie voor detailhandel vervalt. Verdere uitbreiding van het winkelaanbod in het gebied is niet aan de orde.
- Behalve zeer kleinschalige toeristische voorzieningen met een minimaal primair aanbod op een daarvoor logische locatie, is extra toevoeging van solitaire winkelvoorzieningen niet toegestaan. Daarnaast is het advies om de supermarktformule in de Visbuurt indien mogelijk af te bouwen. Uitbreiding is in ieder geval niet toegestaan.
- Verdere ontwikkeling van de locatie Burgemeester Ritmeesterweg tot tweede perifere cluster is niet toegestaan. Daar waar de kans zich voordoet, zal de gemeente een initiatief tot opheffing en herbestemming – mits ruimtelijk inpasbaar – ondersteunen.
- Nieuwvestiging winkels dient zich te concentreren in de binnenstad of in de wijkcentra conform de centrale gedachte in de Nota Ruimte (2004). Bezoekersintensieve functies worden hier buiten binnen beperkte mate toegestaan, het accent ligt op de binnenstad waar grootschalige detailhandel gehuisvest dient te worden. Nieuwe perifere vestigingen dienen geclusterd te worden op het Ravelijncenter. Bouwmarkten en tuincentra dienen zich ook te clusteren op/rondom Ravelijncenter.
- Het komen tot een duidelijk afwegingskader voor nieuwe initiatieven op het Ravelijncenter. Hierbij zijn twee punten van belang:
  - Grootschalige ontwikkelingen zijn in Den Helder vestigingen in de detailhandel groter dan of gelijk aan 1.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak; en/of voorzieningen met publieksfuncties met meer dan 500 bezoekers per dag.
  - Plannen of projecten voor detailhandel met een omvang van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak worden door de provincie getoetst aan het locatiebeleid. Voor kleinschalige ontwikkelingen is het (provinciaal) locatiebeleid niet van toepassing.
- Er zijn “vrijstellingsmogelijkheden” die aangeven onder welke voorwaarden een ontwikkeling buiten de reguliere hoofdstructuur (c.q. op het Ravelijncenter) kunnen worden toegestaan. Er is sprake van tweever verschillende categorieën die (mogelijk) toegestaan worden:
  - Branches die te allen tijde op de grootschalige concentratie worden toegestaan. Het gaat hier om de traditionele PDV-branches.
  - Branches die onder voorwaarden kunnen worden toegelaten (“nadere afweging”). Dit zijn bijvoorbeeld de elektrobranche, sport-, spel en kamperen.
- Om een aantrekkelijk winkelgebied te realiseren is het versterken van aanbod voor doelgerichte aankopen in combinatie met horeca, cultuur en vermaak van belang. Met name voor de ontwikkeling van de binnenstad en het gebied Willemsoord is versterking van horeca, cultuur en vermaak gewenst.

## 5.2 NIEUWE TIJDEN, NIEUWE KANSEN 2011, EVALUATIE KADERNOTA DETAILHANDEL 2007

In dit stuk wordt de Kadernota Detailhandel 2007 door de gemeente Den Helder geëvalueerd met als belangrijkste ontwikkelingen de toegenomen kwaliteit van buurt- en wijkvoorzieningen, toeristisch beleid dat is opgezet en het centrummanagement draagt de verantwoordelijkheid voor de praktische invulling.

De invoering van een nieuw regionaal kader heeft tot gevolg dat de functie van de winkelplanningscommissie komt te vervallen en de Regionale Advies Commissie (RAC) in de toekomst zal fungeren als adviseur voor initiatieven groter dan 1.500m<sup>2</sup>. Verder wordt het Retailplatform opgeheven en zal deze functie vanaf heden worden vervuld door de ondernemers zelf opgerichte Federatie van Detailhandelsverenigingen Den Helder (momenteel is dit de DFD Detailhandelsfederatie Den Helder). Daarnaast is er in het regionale kader een nieuw afwegingskader opgenomen dat leidt tot regionale eenduidigheid en geldigheid met betrekking tot vestigingen op perifere locaties. De minimale omvang bruto vloeroppervlakte wordt opgehoogd van 1.000 naar 1.500 m<sup>2</sup> voor de branches:

- Planten, plantbenodigdheden, dieren en dierbenodigdheden;
- Fietsen, bromfietsen, scootmobielen en fitnessapparatuur.

Ook wordt vastgesteld dat de ontwikkeling van de winkelgebieden in de binnenstad achter blijft. Om die reden zijn de volgende actiepunten opgesteld:

- Beperking van het totale winkelvloeroppervlakte. Dit leidt tot de volgende actiepunten:
  - het huidige gebied waarvoor vrijstelling kan worden verleend voor grootschalige detailhandel wordt ingeperkt. Op het noordelijk deel van de industrieweg worden enkel nieuwe detailhandelsvestigingen toegestaan in de branche 'auto, boten en caravan' en op locatie 'Gaz de France' aan de Industrieweg is geen detailhandel toegestaan;
  - ruimtelijk mogelijk maken van functiewijziging in de binnenstad;
  - geen uitbreiding van het netto vloeroppervlakte detailhandel toestaan op overige locaties in de stad, tenzij expliciet aangetoond kan worden dat er geen negatieve effecten zijn op de ontwikkeling van de binnenstad.
- Opstellen van een nieuw afwegingskader voor Ravelijncenter;
- Focus op de kwaliteit en belevingswaarde van het Stadshart;
- Impuls centrummanagement om een collectieve strategie en aanpak te ontwikkelen;
- Benutten van de resterende middelen van de gevelstimuleringsregeling.

### 5.3 REGIONALE RETAILVISIE KOP VAN NOORD-HOLLAND 2018

De retailsector vervult een belangrijke economische en maatschappelijke functie, draagt bij aan de aantrekkingskracht en leefbaarheid van de woon- en werkomgeving én zorgt voor bedrijvigheid en werkgelegenheid voor de regio Kop van Noord-Holland. De focus in de visie ligt op het inspelen op de veranderende behoeften van de consument, ondernemerschap en samenwerking.

Het centrale uitgangspunt is het creëren van een optimaal verblijfsklimaat. Op lokaal niveau zal dit nader worden uitgewerkt (middels actieplannen en concrete verzoeken) en/of vormgegeven. Vanuit het bedienen van de consument zijn de belangrijkste aandachtspunten voor de gebieden:

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

(Nieuwe) Planinitiatieven kunnen daar een bijdrage aan leveren door leegstand terug te dringen (herontwikkeling, functiewisseling), een betere routing tot stand te brengen, zorg te dragen voor een compacter aanbod en daarmee de attractiewaarde voor de klant te verhogen. Het beleid is gericht op clustering van retail binnen de aangewezen gebieden van de gewenste retailstructuur.

De primaire verantwoordelijkheid voor het toetsen van ontwikkelingen ligt bij de betreffende gemeente. Regionale afstemming en toetsing is nodig als het plan niet binnen de regionale retailvisie past. Deze toets vindt plaats door de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord Holland-Noord (RAC-NHN3). Ontwikkelingen die niet in de visie passen, legt de betreffende gemeente inclusief motivering, voor aan de andere gemeenten. Indien de gemeenten er onderling niet uitkomen, wordt advies van de RAC-NHN gevraagd. Dit advies is bindend. Ontwikkelingen die niet in de visie passen en groter zijn dan 1.500 m<sup>2</sup> wvo worden altijd aan het RAC-NHN voorgelegd.

Als nieuwe ontwikkelingen wel aan de retailvisie voldoen is regionale afstemming niet nodig. Met uitzondering van initiatieven groter dan 1.500 m<sup>2</sup> wvo in lokale centrumgebieden (en 3.000 m<sup>2</sup> wvo in de regionale centrumgebieden, waaronder het stadscentrum van Den Helder). Hiervoor geldt verplichte advisering in bovenregionaal verband binnen de RAC-NHN.

Nieuwe retail- of planinitiatieven worden positief benaderd binnen het afwegingsprincipe:

- Ja doen, binnen de contouren van de centrumgebieden die deel uitmaken van de retailstructuur...
  - en zorg voor aansluiting bij de typering van het gebied en gestelde randvoorwaarden;
  - en draag positief bij aan het versterken van het profiel en de attractiewaarde;
  - en streef naar een compacter gebied en het creëren van een betere routing;
  - en draag bij aan het terugdringen van leegstand.
- Volumineuze detailhandel binnen de contour van grootschalige clusters \* Inclusief max 10% niet-volumineuze detailhandel, tot maximaal 100 m<sup>2</sup> wvo.
  - Inclusief ondersteunende horeca- en leisurevoorzieningen.

- Fysieke verkoopruimte van internethandel in regionale en lokale centrumgebieden;
- Kantoor en distributieruimte mag ook elders.
- Ondersteunende en ondergeschikte retail als nevenactiviteit, maximaal 10% van het totale metrage van de hoofdfunctie en maximaal 100 m<sup>2</sup> wvo in totaal.
- Theetuinen: per situatie bekijken. Uitgaan van principe van 'level playing field'.

#### 5.4 PARAPLUBESTEMMINGSPLAN SUPERMARKTEN (ONTWERP 10 FEBRUARI 2021)

Het paraplubestemmingsplan voor de gemeente Den Helder is een planologische regeling waarin het vestigen van supermarkten buiten de bestaande winkelgebieden wordt uitgesloten, daar waar ze op basis van het beleid niet gewenst zijn.

#### 5.5 JUTTEN IN DEN HELDER 2017-2018 (NIET VASTGESTELD)

Dit rapport bevat een gezamenlijk actieplan voor de Helderse winkelgebieden bestaande uit concrete aanbevelingen opgedeeld in de volgende 3 thema's:

1. Organisatie en marktwerking: voor de uitvoering van het actieplan dient een taskforce te worden ingericht en is het essentieel dat er een gemeentelijk accountmanager winkelgebieden wordt benoemd. Verder moet centrummanagement integraal en collectief worden uitgevoerd en de samenwerking tussen de binnenstad en Willemsoord worden geïntensiveerd.
2. Marketing en promotie: door het branden van winkelgebieden conform een eigen positionering en het invullen en het organiseren van een gemeenschappelijke communicatie.
3. Ruimtelijk-functioneel: de winkelgebieden zelf moeten worden verbeterd door modernisering van het vastgoed en het saneren van overtollige winkeloppervlakte. Daarnaast is een collectieve invulling van gastvrijheid essentieel. Verder dient de grootschalige volumineuze detailhandel in Ravelijncenter te worden versterkt.

Het samenwerkingsverband van ondernemers stelt dat een budget van 500.000 per jaar (gedurende een periode van 5 jaar) vereist is om zowel de kwantitatieve als kwalitatieve doelen te behalen in ieder winkelgebied. De organisatorische verantwoordelijkheid ligt in handen van centrummanagement en een gemeentelijk accountmanager. De voortgang wordt gemonitord door de gemeente en de FDH middels een gemeenschappelijk dashboard. Het bestaande Ondernemersfonds (180.000 per jaar) zal daarnaast ook aansluiten op de aanbevelingen uit het actieplan.

Voor de verschillende centrumgebieden zijn identiteit, positionering en kernpositie uitgewerkt. Doordat het stuk niet vastgesteld is, kent deze geen status.

#### 5.6 BELEIDSNOTITIE INTERNETWINKELS EN ONDERGESCHIKTE DETAILHANDEL (MEI 2021)

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

- **Verbod op afhaalpunten bij internetwinkels op de bedrijventerreinen** en de toevoeging van het **verbod van pick-up-points op de bedrijventerreinen**.
- Binnen de huidige beleidsnotitie wordt er ruimte geboden aan **ondergeschikte detailhandel** in industriegebieden, zolang deze maar ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Daarbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:
  - **Productie gebonden detailhandel**: maximaal 5% van het bruto vloeroppervlak (bvo) met een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt als showroom. Deze detailhandel dient plaats te vinden in een afgeschermd ruimte en de overige ruimten mogen niet toegankelijk zijn voor de consument. De jaaromzet uit de detailhandel mag maximaal 5% bedragen. Daarnaast moeten de verkochte goederen in directe relatie staan met de aanwezige bedrijfsvoering.
  - **Detailhandel ondergeschikt aan nevenactiviteit van groothandel**: hierbij mag maximaal 1x per jaar een verkoopdag worden gehouden voor de verkoop van restanten van de groothandel.

De regels uit de beleidsnotitie zullen verankerd worden in de bestemmingsplannen.



*Raadsmemo beleidsregels detailhandel (7 mei 2020): in dit raadsmemo zijn de onderwerpen beleidsregels internetwinkels en ondergeschikte detailhandel, weekmarkten, standplaatsenbeleid en beroep aan huis besproken met de raad. De conclusies van deze besproken onderwerpen staan indien relevant bij de actualiteit en conclusies in de overzichtstabel.*

## **5.7 OVEREENKOMST VOOR HET HOUDEN VAN EEN WEEKMARKT OP WOENSDAG EN ZATERDAG TE DEN HELDER (JUNI 2021)**

- De Gemeente stelt het Marktterrein Beatrixstraat, inclusief alle daarop aanwezige Installaties, elke zaterdag van het jaar van 05:00 tot 18:00 uur beschikbaar aan de Stichting voor het houden van de Markt Beatrixstraat. De Gemeente stelt het Marktterrein Marsdiepstraat, inclusief alle daarop aanwezige Installaties, elke woensdag van het jaar van 06:00 tot 17:00 uur beschikbaar aan de Stichting voor het houden van de Markt Marsdiepstraat.
- De Gemeente kan een Marktterrein tijdelijk verplaatsen zonder dat de Stichting recht heeft op enige vorm van schadeloosstelling ingeval van gebreken van openbare nutsvoorzieningen, uitoefening van een publieke taak van de gemeente, evenementen met bovenregionale aantrekkingskracht en/of langdurige bouw- of sloopactiviteiten van derden.
- De Gemeente kan een Marktterrein permanent verplaatsen zonder dat de Stichting recht heeft op enige vorm van schadeloosstelling indien ontwikkelingen op of in de nabijheid van het Marktterrein daartoe aanleiding geven.
- De Stichting mag de aan haar ter beschikking gestelde Marktterreinen enkel gebruiken voor het houden van de Markten.

Deze overeenkomst treedt in werking op 1 januari 2021 en heeft een looptijd van 5 jaar. De overeenkomst eindigt van rechtswege na afloop van de looptijd van 5 jaar, tenzij Partijen uiterlijk 6 maanden voor het einde van de overeenkomst schriftelijk overeenstemming hebben bereikt over verlenging van de overeenkomst. Partijen evalueren minstens één keer per jaar, in het eerste kwartaal, de uitvoering van de overeenkomst. De Stichting neemt hiervoor het initiatief. Ander overleg is op initiatief van elk van de Partijen te allen tijde mogelijk.

## **5.8 LEEGSTANDSVERORDENING (1 JUNI 2016)**

De leegstandsverordening dient als doel dat eigenaren van panden in het centrum van Den Helder hun pand niet leeg kunnen laten staan. Zij zijn verplicht leegstand (> 6 maanden) te melden, waarna er wordt gekeken of er gebreken zijn waardoor het pand niet geschikt is voor gebruik zijn. Indien dit het geval is kan er via een leegstandsbeschikking verplicht worden voorzieningen te treffen zodat het pand wel bruikbaar is. Ook kan er een gebruiker voorgedragen worden indien de leegstand langer dan 12 maanden duurt.

Stappen:

- Plicht tot leegmelding. De eigenaar van een gebouw gelegen in het werkingsgebied binnen de gemeente Den Helder is verplicht de leegstand van het gebouw te melden aan het college, zodra die leegstand langer duurt dan zes (of langer) maanden.
- Registratie leegstand.
  - Leegstandlijst. Het college houdt een lijst bij waar de leegstaande panden zijn opgenomen.
  - Actueel houden lijst en beëindiging inschrijving. De inschrijving wordt geacht ingetrokken te zijn indien het gebouw sinds de leegmelding meer dan een jaar in gebruik is geweest. De beëindiging van de inschrijving wordt in de leegstandlijst geregistreerd.
- Overleg met eigenaren. Binnen drie maanden overleg tussen college en eigenaren. Indien niet geschikt voor gebruik kan collega via leegstandsbeschikking eigenaar verplichten voorzieningen te treffen t.b.v. herinvulling.
- Voordracht gebruiker. Indien de leegstand langer dan 12 maanden duurt een gebruiker voordragen.

Het werkingsgebied omvat alle gebouwen, niet zijnde woningen, in de volgende straten in het centrum van Den Helder: Keizerstraat, Koningstraat, Beatrixstraat, Spoorstraat, Kroonpassage, Koningdwarsstraat, Julianaplein, Kroonstraat, Koningsplein, Prins Hendriklaan, Polderweg.

## **5.9 STANDPLAATSEN IN ALGEMENE PLAATSELIJKE VERORDENING DEN HELDER 2019**

De gemeente heeft geen standplaatsenbeleid. Er is wel in de APV (Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Den Helder houdende regels omtrent openbare orde en veiligheid (algemene plaatselijke verordening Den Helder 2019)) aandacht aan besteedt.

*Definitie:* In deze afdeling wordt onder standplaats verstaan: het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel. Onder standplaats wordt niet verstaan: een vaste plaats op een jaarmarkt of markt als bedoeld in artikel 160, eerste lid, aanhef en onder h, van de Gemeentewet; of een vaste plaats op een evenement als bedoeld in artikel 2:24.

*Standplaatsvergunning en weigeringsgronden.* Standplaatsen zijn enkel toegestaan met een vergunning van het college. Het college weigert de vergunning wegens strijd met een geldend bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit. Ook kan een vergunning worden geweigerd als het niet voldoet aan de eisen van welstand of als er een dwingende reden van algemeen belang geldt.

#### 5.10 UITWERKINGSPLAN STADSHART (2008)

Het Uitwerkingsplan Stadshart (ook wel UP) is een strategisch belangrijk document, waarmee de nieuwe koers voor den helder in beeld werd gebracht. Centraal staan de ambities voor het Stadshart, dat als het kloppende hart voor den helder moest gaan fungeren. In het kort komt het er op neer, dat de verbinding met de zee meer zichtbaar moet worden in de stad. De woonstraten, grachten en winkelstraten in het Stadshart worden opnieuw ingericht; met gebakken straatstenen en meer groen. Het winkelgebied moet sowieso een nieuwe impuls krijgen, door de bestaande winkels meer te concentreren en nieuwe winkels toe te voegen. Ook het sociale en culturele aspect krijgt aandacht. Bestaande bebouwing maakt plaats voor een stadspark, dat station verbindt met de zeedijk. Een aantal gebieden zijn uitgeroepen tot prioritaire gebieden, met voorrang moet daaraan worden gewerkt. Voor de rest van het Stadshart moest Zeestad eerst een exploitatie maken, waarin te zien is dat er financiële dekking is voor de plannen. De gemeente én de provincie leveren die bijdrage, waardoor de Stadshartplannen van start zijn gegaan.

#### 5.11 COALITIEPROGRAMMA GEMEENTE DEN HELDER - HELDERS AKKOORD 2018 – 2022 – VOORWAARTS IN GEZAMENLIJKHEID

In het coalitieprogramma komen retail en de centrumgebieden beperkt aan bod. De belangrijkste doelen uit dit Helders akkoord (2018) zijn:

- **Stedelijke Vernieuwing.** Den Helder krijgt een toegankelijk, drukbezocht, levendig en veilig Stadshart (inclusief Willemsoord) door te zorgen voor concentratie van stedelijke functies in het Stadshart, een uitgaanscentrum met avond- en nachthoreca op Willemsoord. De ambitie voor Willemsoord blijft om het gebied te ontwikkelen tot een volwaardig onderdeel van het stadscentrum met de nadruk op het toeristisch profiel. Horeca, cultuur en evenementen moeten de pijlers zijn. Bij de verhuizing van horeca naar Willemsoord wordt de verhuizing van een coffeeshop niet uitgesloten. Binnen de stedelijke vernieuwing werken partners aan een verkleining van het winkeloppervlak. De focus ligt op de Beatrixstraat, Keizerstraat en een klein deel van de Spoorstraat. Een compacte binnenstad vraagt ruimte voor herbestemming en transformatie van locaties buiten het kernwinkelgebied (Koningstraat en Spoorstraat). De gevelverbetering wordt gecontinueerd, de nachthoreca gaat naar Willemsoord en de verbinding tussen de Beatrixstraat en Willemsoord wordt versterkt. Ook mogelijke verbeteringen van omliggende wijken worden hierbij betrokken.
- **Detailhandel.** In het verlengde van een compacte binnenstad, is de visie voor de korte termijn: het Ravelijncenter richt zich op grootschalige detailhandel in de regio. In dat gebied moet de concentratie ervan plaatsvinden. De winkelcentra in de wijken zijn van belang voor de dagelijkse boodschappen en als ontmoetingsplek in de wijk. Versnippering moet teruggedrongen worden ter versterking van de winkelcentra en om parkeerdruk in de buurt te voorkomen. De gemeente voert een onderzoek uit naar veranderende belevingen bij consumenten en naar veranderend koopgedrag. De uitkomsten van dit onderzoek worden gebruikt voor een nieuwe visie op de detailhandel in de stad.

#### 5.12 KADERNOTA 2022 – 2025 ( 7 JULI 2021)

De kadernota 2022-2025 is de laatste verdeling van het gemeentegeld door dit College. Inzake retail/centrumgebieden zijn de volgende reserveringen relevant:

- Openbaar toilet in Stadshart De gemeente stimuleert via het overleg met ondernemers het openstellen van semiopenbare toiletten voor bezoekers aan het centrum.
- Gevelrenovatie VvE's Stadshart. Naar aanleiding van een motie van de raad ontwikkelen we een subsidieregeling gevelrenovatie voor VvE's in het winkelhart.
- Het aantal inwoners neemt toe, er worden nieuwe woningen opgeleverd waar in toenemende mate inwoners van buiten de stad op af komen, het stadscentrum heeft nieuw elan gekregen, de verbinding met Willemsoord is duidelijker. Er is een goed aanbod van culturele en sportieve voorzieningen, er is geld om Julianadorp nog aantrekkelijker te maken. Deze laatste kadernota is vooral gericht op uitvoering van plannen en minder op nieuwe plannen. Concreet hebben we het dan onder andere over de uitvoering een gastvrij en mooier centrum mogelijk maken etc.

### 5.13 STRUCTUURVISIE DEN HELDER 2025 (SEPTEMBER 2012)

De structuurvisie Den Helder 2025 is momenteel nog vigerend, maar er wordt momenteel gewerkt aan verschillende omgevingsvisies (waarvan die voor Huisduinen en Julianadorp vastgesteld). In de structuurvisie is de volgende lijn relevant:

- **Visie op voorzieningen.** Een goed woon- en leefklimaat wordt ook voor een belangrijk deel bepaald door beschikbare voorzieningen die zo goed mogelijk zijn afgestemd op de behoefte van verschillende bevolkingsgroepen. De voorzieningen moeten voor alle inwoners goed bereikbaar zijn. De situering wordt bepaald door schaalgrootte en verzorgingsgebied van een voorziening. In Den Helder zijn en blijven de stedelijke voorzieningen in de eerste plaats geconcentreerd in het Stadsharten op Willemsoord, met name op het gebied van winkel- en horeca-aanbod, kunst en cultuur.
- **Stadshart en Willemsoord.** Een goed functionerend Stadshart is ook in economisch opzicht van groot belang. Niet alleen vanwege de bestedingen en werkgelegenheid in dit stadsdeel, maar ook vanwege de attractiviteit van Den Helder als vestigingsplaats voor bewoners en bedrijven. De kwaliteit van het kernwinkelgebied wordt verder ontwikkeld door op twee strategische locaties nieuwe ontwikkelingen te concentreren: de zogenoemde halters op de kop van de Beatrixstraat en op en nabij de huidige schouwburglocatie. De halter op de kop van de Beatrixstraat versterkt tevens de relatie met Willemsoord. Toevoeging van woningbouw en andere functies, alsmede het verbeteren van de openbare ruimte maken het centrum aantrekkelijker voor bewoners, bezoekers en ondernemers.

### 5.14 OMGEVINGSVISIE HUISDUINEN (MAART 2018)

Huisduinen kent, buiten het Dorpshuis, cultureel erfgoed en een aantal horecagelegenheden slechts weinig voorzieningen. Nieuw Den Helder ligt slechts op geringe afstand en biedt dagelijkse voorzieningen, daarnaast kunnen voorzieningen voor cultuur, horeca, detailhandel enzovoort gevonden worden in het stadscentrum van Den Helder. Er leeft echter wel een brede wens om een dagelijkse boodschap of enkele lokale producten in het dorp zelf te kunnen kopen. Een oplossing zou kunnen liggen in ondergeschikte detailhandel (moet dan wel worden toegestaan, momenteel niet mogelijk). Zo zouden bijvoorbeeld kleine boodschappen of regionale producten kunnen worden verkocht vanuit het dorps huis.

De Helderse Zeedijk is een kenmerkend element in Huisduinen. De aantrekkelijkheid van de dijk wordt onderstreept door de aanwezigheid van twee horecagelegenheden met terras en een exclusieve overnachtingsmogelijkheid (in het voormalige Kustwachttorentje) op deze dijk. Met de toeristische ondernemers (Storm aan Zee, Nogal Wiedus, Hotel Beatrix & Fort Kijkduin) wordt inmiddels gewerkt aan een kwalitatieve versterking van het gebied rondom de dijk naar een aantrekkelijk verblijfsgebied. Hierbij wordt gekeken naar mogelijkheden om samen te werken, bijvoorbeeld met evenementen of promotie, maar ook nadrukkelijk naar de behoeften voor het gebied. De gemeente zal bij nieuwe initiatieven ook nadrukkelijk niet instemmen met initiatieven die niet bijdragen aan een kwalitatieve versterking van het 'toeristische product' van dit gebied. Een invulling met horeca of kleinschalige verblijfsrecreatie past goed binnen de ontwikkelingsrichting voor Huisduinen. Nieuwe grootschalige verblijfsrecreatie past hier niet binnen. Op de dijk houdt de gemeente daarnaast vast aan de huidige schaal van de horecagelegenheden, gezien het grote belang van het vrije uitzicht vanaf de dijk.

### 5.15 OMGEVINGSVISIE JULIANADORP (DECEMBER 2019)

Het decor van veel evenementen, het Loopuytpark, vormt het historisch hart van Julianadorp en het centrum qua horeca. De dagelijkse voorzieningen zijn geconcentreerd in winkelcentra De Riepel en Dorperweerth. Voor regionale voorzieningen vindt Julianadorp haar weg naar Den Helder en ook naar

Schagen en omliggende polders. Omgekeerd worden de voorzieningen in Julianadorp ook gebruikt door bewoners uit andere kernen uit Schagen en Hollands Kroon.

- Een belangrijk onderdeel van een sterk dorpshart zijn de aanwezige voorzieningen. De combinatie van detailhandel en horeca in het (historische) hart van Julianadorp, met de Riepel en het Loopuytpark, biedt een aantrekkelijk aanbod. Daarnaast bevinden zich diverse andere maatschappelijke voorzieningen in het gebied. Ruimte wordt gegeven aan een verdere ontwikkeling van deze activiteiten. Een goed aanbod, een kwalitatieve uitstraling en een inrichting die aansluit bij de wensen van bezoekers zijn belangrijk. De ondernemers en maatschappelijke partijen in het gebied zijn hier gezamenlijk met de gemeente verantwoordelijk voor.
- De grootste kansen voor het kerngebied van Julianadorp zijn het verhogen van de verblijfskwaliteit van het Loopuytpark en het fijnmazig verbinden van de kern met het kustgebied.
- Het dorpshart van Julianadorp verder versterken. Het groene plein van het Loopuytpark is het hart en het visitekaartje van Julianadorp. De woonbuurten die in de laatste decennia van de vorige eeuw van de vorige eeuw werden toegevoegd ten zuidwesten van de kern waren bedoeld als uitbreiding van Den Helder. In de komende jaren ligt er een grote opgave om het hart van Julianadorp te versterken en op een goede wijze te verbinden met de woonbuurten. Hiermee ontstaat er een sterk draagvlak onder de aanwezige voorzieningen.
- In dit gebied ligt ook het winkelcentrum **Dorperwerth**, wat gezien kan worden als een buurtwinkelcentrum voor Julianadorp. Qua aanbod richt dit centrum zich meer dan de Riepel op dagelijkse boodschappen, voornamelijk voor de omliggende buurten. Gezien het feit dat de gemiddelde leeftijd ook in Julianadorp omhoog zal gaan in de komende jaren zal de functie van een buurtwinkelcentrum belangrijk blijven. Belangrijk aandachtspunt hierbij is de toegankelijkheid voor ouderen en mindervaliden vanuit de omliggende buurten, bijvoorbeeld in de inrichting van de openbare ruimte.

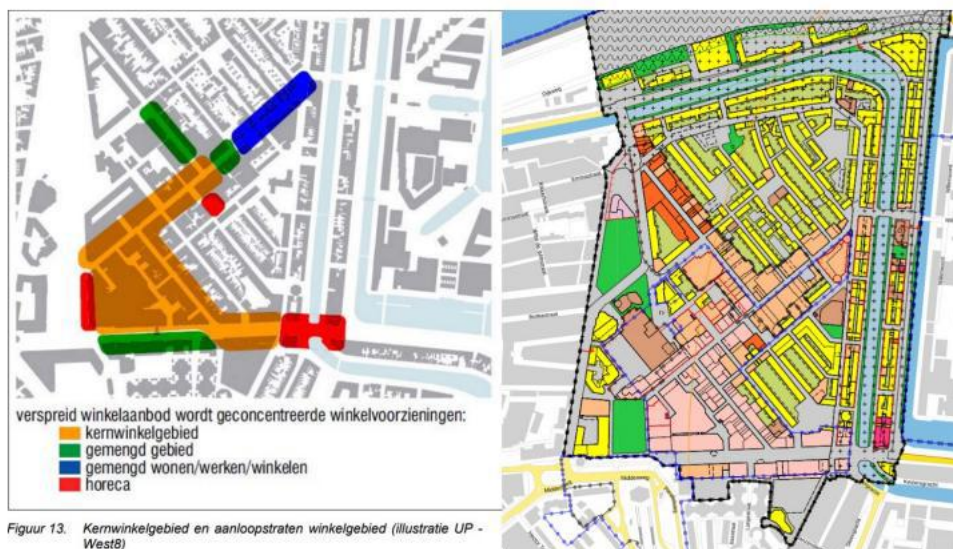
## 5.16 BESTEMMINGSPLANNEN

In de volgende bestemmingsplannen komt retail aan de orde:

### a. Bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010;

Dit is een van de instrumenten met betrekking tot het 'Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder 2008'. Het bestemmingsplan heeft met name betrekking op het opknappen van het winkelhart door winkels te concentreren en te moderniseren. In het Uitwerkingsplan wordt ingezet op de ontwikkeling van meerdere projecten, zowel voor de korte als de langere termijn. Deze projecten betreffen:

- concentreren van winkelgebied;
- ontwikkeling stadspark;
- diverse woonmilieus;
- verbeteren woonomgeving Stadshart;
- herpositioneren horeca;
- havenfront (langere termijn);
- verplaatsen van de schouwburg.



Figuur 13. Kernwinkelgebied en aanloopstraten winkelgebied (illustratie UP - West8)

FIGUUR 3 RUIMTELIJKE UITWERKING (WEST8) EN VERTALING NAAR BESTEMMINGSPLAN

Bron: Bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010

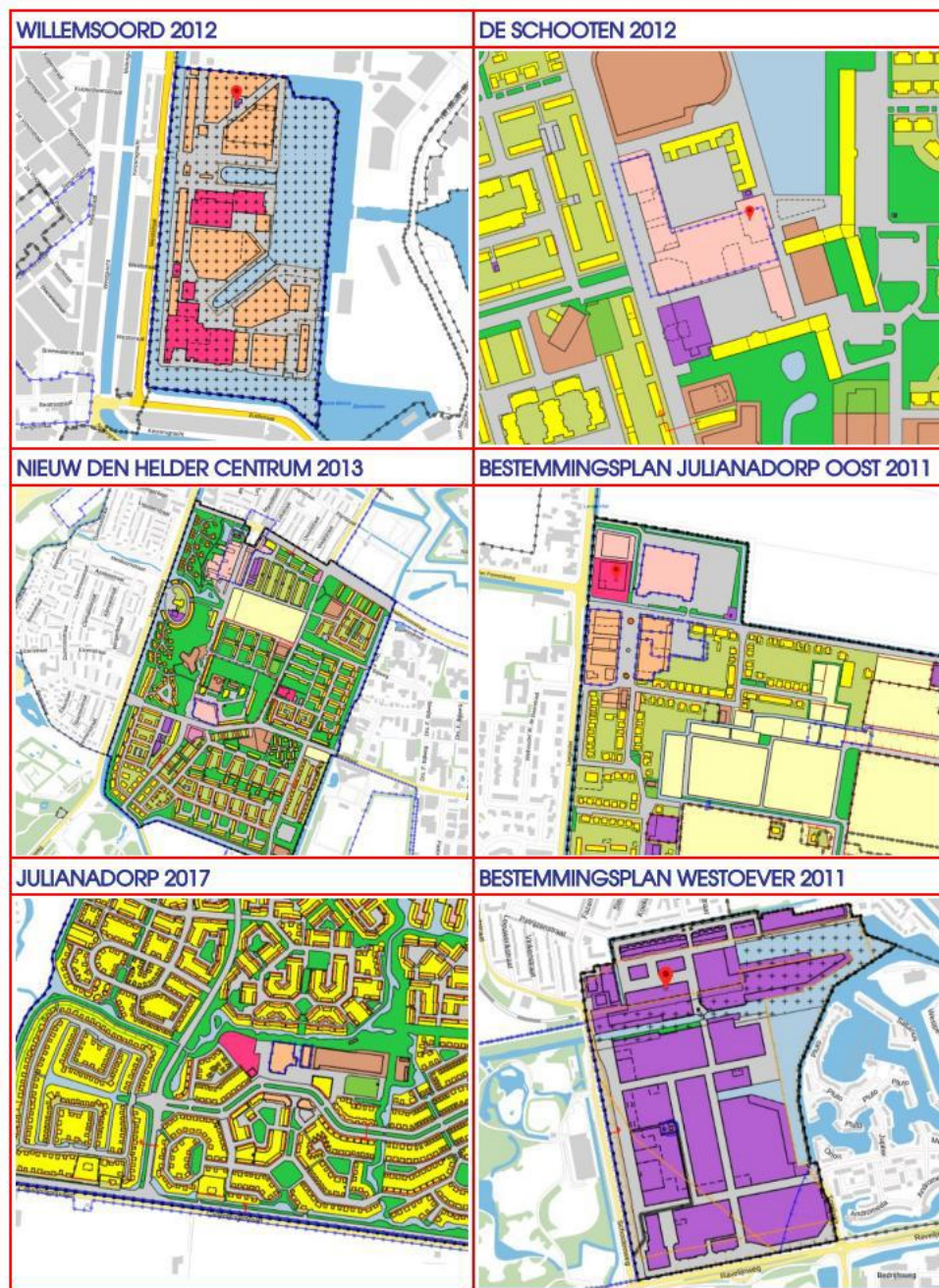
b. **Willemsoord 2012;**

In bestemmingsplan komen Gemengde bestemming Cultuur en Ontspanning.

- Op de bestemming Cultuur en ontspanning zijn o.m. musea, cultuur- en kunst gerelateerde instellingen, ondergeschikte horeca, een muziektheater/poppodium (aanduiding), theater (aanduiding), bioscoop (aanduiding), bowlingbaan (aanduiding) en horeca van categorie 4 zijnde discotheek (aanduiding) – horeca categorieën 1, 2 (max. 2 vestigingen en max. 450 m<sup>2</sup> per vestiging), 3, 4 (zijnde café/bar – max. 1 vestiging van max. 150 m<sup>2</sup>) en 5 – short-stay appartementen toegestaan.
- Op de bestemming Gemengd zijn o.m. detailhandel (uitsluitend nautisch, max. 3.000 m<sup>2</sup>), dienstverlening in niet geluidgevoelige gebouwen, horeca van categorie 5, short-stay appartementen, koffie-/theehuis (aanduiding horeca) en horeca van categorie 2 en 4 (zijnde café/bar (aanduiding horeca –max. 2.000 m<sup>2</sup>) toegestaan.

c. **DE SCHOOTEN 2012;**

Winkelcentrum Schootenplaza heeft de bestemming 'Centrum'. Hieronder vallen: detailhandel (supermarkt enkel bij aanduiding supermarkt), dienstverlening, horecabedrijven t/m categorie 2, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, wonen (aanduiding), snackbar (aanduiding horecabedrijf categorie 3), café (aanduiding horeca categorie 4) en ter plekke van bedrijf een ambachtelijk bedrijf.



TABEL 4 OVERZICHT PLEKINFO KAARTEN WINKELCLUSTERS DEN HELDER  
Bron: Bestemmingsplannen o.b.v. Ruimtelijkeplannen.nl

- d. **Bestemmingsplan Nieuw Den Helder Centrum 2013** (Marsdiepstraat – en Duinpassage/Falga); Marsdiepstraat en Duinpassage hebben beide de bestemming 'Centrum'. Hierbinnen passen de volgende functies: Detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, woningen op de tweede en hogere bouwlagen en sportveld (aanduiding sport).
- e. **Bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011** (Loopuytpark / de Riepel); In het bestemmingsplan heeft de Riepel de bestemming 'Centrum' en het Loopuytpark de bestemming 'Gemengd'. Daarbij is het plot ten westen van de Riepel bestemd als 'Cultuur en ontspanning'. Hierbinnen is het volgende mogelijk:
  - Centrum: Detailhandel, dienstverlening, horecabedrijven t/m categorie 2, maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, kantoren en ter plekke van aanduiding 'supermarkten uitgesloten' zijn geen supermarkten toegestaan.
  - Gemengd: Maatschappelijke voorzieningen, detailhandel met uitzondering van supermarkten, supermarkten enkel met aanduiding, dienstverlening, horeca t/m categorie 2, horeca t/m

- categorie 4 (aanduiding horeca t/m categorie 4), cultuur en ontspanning en wonen op de tweede en hogere bouwlaag.
- Cultuur en ontspanning: Sociaal-culturele voorzieningen (al dan niet gecombineerd met ondergeschikte horeca), dagrecreatie, ontspanning en bedrijfswoningen (aanduiding, maximaal 1 woning).
- f. **Julianadorp 2017** (Dorperweerth);  
Dorperweerth kent de bestemming 'Gemengd-3'. Hierbinnen zijn de volgende functies mogelijk: detailhandel (niet zijnde grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen) al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca, dienstverlening, supermarkt (aanduiding en max. 3.500 m<sup>2</sup> bvo), horecabedrijven t/m categorie 2, horeca categorie 3 (aanduiding), maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, kantoren, woningen vanaf tweede en hogere bouwlagen en nutsvoorzieningen.
- g. **Bestemmingsplan Westoever 2011** (Ravelijncentrum).  
Heeft overal de bestemming Bedrijf. Hierbinnen zijn de volgende functies toegestaan: Bedrijven t/m categorie 3.2 (aanduiding), bedrijven t/m categorie 4.2 (aanduiding), detailhandel grootschalig (aanduiding) en specifieke vorm van bedrijf ABC (aanduiding), bedrijfswoning (aanduiding), horeca als nevengebruik van danscentrum horeca t/m categorie 4 toegestaan (aanduiding) en horeca categorie 1 (aanduiding). Bij gebruik van gronden/bouwwerken bestemd voor grootschalige detailhandel is aanbod van ondergeschikte aard toegestaan, mits gerelateerd aan de bedrijfsvoering van het bedrijf én tot max. 5% van het totale m<sup>2</sup> bvo.

## 5.17 PROVINCIAAL BELEID DETAILHANDELSBELEID NOORD-HOLLAND 2015-2020

### DETAILHANDELSBELEID NOORD-HOLLAND 2015-2020

Het Provinciale beleid (Noord-Holland detailhandelsbeleid 2015-2020) is vastgesteld in 2014 (en met doorloop t/m 2020, dus niet meer vigerend, maar nog wel meest actuele) met als focus het bieden van ruimte aan de verdere ontwikkelingen van detailhandel om zodoende een vitale, kwalitatieve en concurrerende structuur te realiseren. Een detailhandelsstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik, bijdraagt aan een vitale regionale economie en aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving zijn doelstellingen die hierbij worden gehanteerd. Om deze ambitie te verwezenlijken zijn de volgende beleidsdoelen opgesteld:

- Prioriteren van hoofdwinkelgebieden;
- Voorkomen van extra leegstand;
- Primaire detailhandel bereikbaar op aanvaardbare afstanden, oog voor leefbare dorpskernen;
- Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden;
- Verbod op vestiging van weidewinkels en op detailhandel bedrijventerreinen met uitzondering van bepaalde branches.

De uitgangspunten: een duurzame detailhandelsstructuur, balans tussen clustering en spreiding, regionale kaders en afstemming. In de regio ligt de primaire verantwoordelijkheid voor het toetsen van detailhandelsontwikkelingen bij de gemeente. Regionale afstemming en toetsing aan de regionale beleidskaders zijn nodig als van het detailhandelsinitiatief op basis van primair omvang en secundair locatie en assortiment regionale effecten verwacht wordt. Hierbij is dan advies van de regionale Adviescommissie Noord-Holland Noord (RAC) nodig.

### WONEN VOOR WINKELS (2020)

Noord-Hollandse winkelgebieden kampen met toenemende structurele leegstand, versterkt door de impact van corona. Het toekomstperspectief voor detailhandel is bovendien in allerlei winkelgebieden niet rooskleurig. De leefbaarheid van steden en kernen komt daardoor onder druk te staan. Tegelijkertijd staan Noord-Hollandse gemeenten voor de opgave forse woningbouw te realiseren. De provincie Noord-Holland wil deze opgaven verknopen door transformatie van structurele winkelleegstand naar woningen in centrumgebieden te stimuleren.

Hiervoor is een traject opgezet bestaande uit vier fasen: inventarisatie, selectie, planvorming en uitvoering van transformatieprojecten. Stec Groep heeft in de eerste fase van dit traject een inventarisatie gemaakt van opgaven en kansen voor transformatie binnen 40 winkelgebieden in Noord-Holland. Hierbij ligt de focus op transformatie naar de functie wonen. In de praktijk kan vanuit ambities ook transformatie naar andere functies mogelijk zijn. Voor de gemeente Den Helder is de Marsdiepstraat aangewezen als een kansrijke locatie voor transformatie.

### OMGEVINGSVISIE NH2050 (VASTGESTELD NOVEMBER 2018)

In de omgevingsvisie van de Provincie Noord Holland zijn de volgende punten opgenomen betreft retail: Regio's blijven vitaal door sterke kernen. Hiervoor is het o.a. essentieel dat het voorzieningenniveau op peil blijft. Regio's maken kwalitatieve en kwantitatieve afspraken over de ontwikkeling en locaties van voorzieningen, zoals detailhandel. Mede door de ontwikkeling van online winkelen is met name bij detailhandel sprake van een toenemende leegstandsopgave en noodzaak tot transformatie. Dit vraagt om regionale afstemming en selectiviteit om winkelcentra krachtig en onderscheidend te houden.

#### PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING (VASTGESTELD JUNI 2019)

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn o.a. regels opgesteld die voor het gehele provinciale grondgebied gelden. Betreft detailhandel is het volgende opgenomen”:

##### **Artikel 5b Detailhandel**

Onverminderd artikel 5a voorziet een bestemmingsplan niet in nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties met uitzondering van:

- A. een afhaalpunt ten behoeve van internethandel;
- B. detailhandel die in zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de toegelaten bedrijfsuitoefening op grond van het vigerende bestemmingsplan en daarop nauw aansluit;
- C. brand- of explosiegevaarlijke detailhandel of;
- D. volumineuze detailhandel indien deze in winkelgebieden uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar is. Als het totaal winkelvloeroppervlak van deze volumineuze detailhandel meer dan 1500 m<sup>2</sup> bedraagt, geldt dat:
  - 1. dit aantoonbaar niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden, en;
  - 2. de regionale adviescommissie hierover een advies heeft uitgebracht

Enkele begrippen die in de verordening aan de orde komen zijn:

- volumineuze detailhandel: vormen van detailhandel waarvan de winkelformules een assortiment voeren van overwegend ruimte vergende goederen, waaronder bouwmarkten, tuincentra, woninginrichtingszaken, auto-, boten- en caravanbedrijven mede worden begrepen.
- weidewinkel: een solitaire, los van het bestaand stedelijk gebied gelegen, winkelvestiging of cluster van vestigingen. Deze weidewinkels zijn niet toegestaan volgens de Provinciale Verordening.

#### **5.18 DEN HELDER BRUIST! BELEIDSKADER TOERISME (2017)**

De gemeente Den Helder heeft als toeristisch doel meer bezoekers aan te trekken, deze langer vast te houden en daarmee de bestedingen toe te laten nemen. In het beleidskader Toerisme wordt prioriteit gelegd bij het Stadshart en Willemsoord: De kwaliteitsimpuls in het Stadshart is de afgelopen jaren steeds meer zichtbaar geworden. Willemsoord is ontwikkeld tot een aantrekkelijk stadsdeel, waarbij het historische en nautische karakter (jachthaven, historische scheepswerf) goed behouden is gebleven. Willemsoord 'ademt' historie en is daardoor zeer waardevol als identiteitsdrager. Er zijn tal van voorzieningen: schouwburg, bioscoop, horeca, Marinemuseum, Reddingmuseum en een indoor kinderspeelparadijs. Daarnaast vinden er vele (nautische) evenementen plaats op en rond Willemsoord, zoals Sail Den Helder en de Jutter Havendagen.

Een van de beleidsuitgangspunten m.b.t. tot retail in dit stuk betreft dan ook: De verbinding tussen het winkelhart en het cultuur- en recreatiecluster Willemsoord wordt versterkt zodat er een logische en fraaie entree voor het Stadshart ontstaat.

#### **6 SAMENVATTING INTERVIEWS**

Naast de analyses hebben we ook gesprekken gevoerd met stakeholders in de gemeente om achter actuele kwesties te komen. Onderstaand geven we in een paar zinnen de essenties/belangrijkste con-



clusies van deze gesprekken weer. Naast de gesprekken met de stakeholders hebben we ook input gekregen vanuit de gemeente zelf.

#### **Detailhandelsfederatie Den Helder**

##### **Stef van Amersfoort – Ron Ippen – Jacco Kat – Janneke Kostelijk**

- Met het Ravelijncentrum gaat het gemiddeld goed. Tijdens Corona bliet alle zaken gesloten. Dit is wel tegenstrijdig met de binnenstad, met name omdat daar ook meer horeca is.
- Wijkcentra en met name supermarkten doen het gemiddeld erg goed, o.a. ook door extra toestroom van klanten tijdens Corona.
- Markt ging tijdens corona door voor food deel.
- Er is te veel horeca, doordat elk leeg pandje een horeca invulling krijgt.
- Grote kans dat dit mede door Corona een versnelde uitval betekent.
- Action op Ravelijncentrum was gewenst in de binnenstad, en is daarmee een erg ongewenste ontwikkeling. Ook in andere winkelgebieden was dit niet passend. Ook de wensen van supermarkten buiten de reguliere structuur zijn niet wenselijk. In bijvoorbeeld de Kroonpassage is voldoende ruimte voor een supermarkt.
- Wens vanuit alle ondernemersverenigingen om meer samen op te trekken, maar ook dat de DFD blijft bestaan.
- Nieuw beleid is wel gewenst omdat er geen duidelijke kaders zijn voor supermarkten en het Ravelijncentrum. De duidelijkheid is nodig voor ondernemers en eigenaren. Anderzijds zijn het ook vaak moeizame trajecten en is het beleid deels als weer verouderd ten tijde van vaststellen.
- Belangrijk dat ongewenste plancapaciteit wordt opgeheven, zodat risico's worden weggenomen.
- Samenwerking met gemeente niet altijd soepel geweest door ambtelijke en bestuurlijke wisselingen.
- (Recent toegevoegd als reactie). In het regeerakkoord is benoemd dat de regels omtrent blurring naar verwachting versoepeld worden. Om leegstand onder horeca te voorkomen is dit geen wenselijke ontwikkeling.

#### **Ronald den Boer – Woningstichting Den Helder**

- Gemeente nam in inwonertal af en ook projectontwikkelaars waren niet geïnteresseerd om te investeren in de binnenstad van Den Helder. Toen heeft Woningstichting de rol van projectontwikkelaar op zich genomen met filosofie dat je Den Helder aantrekkelijker kunt maken door de binnenstad aantrekkelijker te maken. Inwonertal is nu gestabiliseerd.
- Gesprekken om Kroonpassage grotendeels te saneren. De gesprekken over sanering Kroonpassage vinden plaats tussen eigenaar OCP en Zeestad. Woningstichting is belanghebbende, want is eigenaar van het aanpalende V&D-pand, maar geen partij in het overleg.
- V&D pand aangekocht om te herontwikkelen naar wonen en winkels in de plint. Voor de gehele commerciële plint van V&D zijn inmiddels retailers gevonden.
- Van veel panden is enkel de gevel vervangen of opgewaarderd. Hierdoor is de aantrekkelijkheid van het centrum wel sterk verbeterd. Voor de Keizerstraat kwam dit wel moeilijker van de grond, maar met stimuleringsregeling erg populair.
- Op zowel de Spoorstraat als Koningstraat heeft Woningstichting veel leegstaande horeca- en winkelpanden verworven en herontwikkeld naar een woonfunctie. Dit heeft bijgedragen aan de clustering in het Stadshart.
- Wens voor een haltermodel winkelgebied. Op de Spoorstraat het aanbod zoveel mogelijk concentreren om dit te bereiken. Op de Koningstraat zat veel horeca. Grootste deel is verplaatst naar Willemsoord.
- Wens om wat te doen aan toegankelijkheid/betaalbaarheid voor startende ondernemers. Ook t.b.v. leegstandsbestrijding. Hiervoor is wel bureau Seinpost al aan de slag buiten de binnenstad.

#### **Jan Mooij – Binnenstadsmanager**

- Leegstand is enorm aangepakt, o.a. door transformatie naar wonen en werken. Ook ontwikkelingen als Bellevue hebben positieve impuls.
- Ook subsidie in Stadshart ten behoeve aan aantrekkelijke puien heeft goed geholpen voor een meer aantrekkelijke binnenstad.
- Het aantal kleine ondernemers neemt toe, maar er zijn tegelijkertijd ook ketens die verdwijnen. Wel angst voor een mogelijk vertrek van grote ketens in (het hart van) Stadshart.
- Saneren van een groot deel van Kroonpassage gewenst. Supermarkt zou gat in kunnen vullen.
- Oude V&D wordt herontwikkeld. Een goed idee zou een fietsgarage zijn in de kelder, met ook functie voor station.

- Herontwikkeling Beatrixstraat heeft er met name voor gezorgd dat deze aantrekkelijker is geworden voor autoverkeer en niet voor fietsers. Andersom zou wenselijker zijn.
- De ontwikkelingen van niet-PDV winkels op Ravelijn center zijn wel echt een probleem en ook erg ongewenst voor een goed functionerende binnenstad.
- Erg belangrijk dat inwoners boodschappen in hun buurt kunnen doen.
- Willemsoord heeft toeristische aantrekkingskracht wel voor elkaar weten te krijgen (o.a. door reddingsmuseum). Ook Juttersmarkt van juni tot augustus is een succes.

## 7 BEGRIPPENLIJST

### **Bedrijfsvloeroppervlakte (BVO)**

De bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) is de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of voorziening met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten. In bestemmingsplannen gaat het meestal over m<sup>2</sup> bvo.

### **Dagelijkse sector**

Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, verspecialzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken.

### **Leegstand**

Een unit/verkooppunt/pand met een commerciële bestemming, zonder dat daar een functie is gevestigd. Een leegstaand pand kan in het verleden een winkel zijn geweest, maar ook een andere functie hebben gehad (zoals bijvoorbeeld een ambacht, horeca of dienstverlening). Ook bij eventuele invulling van het pand kunnen naast een winkel ook andere functies gevestigd worden.

### **Leisure**

Leisure is een brede term voor verschillende commerciële functies. Door Locatus is de groep uitgesplitst naar drie branches: Horeca, Cultuur en Vermaak. Onder Cultuur valt o.a. de bibliotheek, bioscoop, museum en theater. Vermaak betreffen functies als een pretpark. Bowlingbaan, sauna en zwembad.

### **Locatus**

Locatus is een onafhankelijke commerciële dienstverlener die informatie verzamelt over alle winkels en consumentgerichte, dienstverlenende bedrijven. Veldwerkers bezoeken en onderzoeken jaarlijks alle winkelgebieden in de Benelux. De verzamelde gegevens, zoals (winkel)naam, winkelverkoopvloeroppervlak en branche worden geregistreerd in de database. Er wordt daarnaast ook een indeling in winkelgebieden aan gekoppeld en winkelgebieden worden geclassificeerd.

### **Overig regulier (detailhandel)**

Winkels in Mode & Luxe, Vrije Tijd en Elektronica. Dit betreffen de branches warenhuizen, kleding & mode, schoenen & lederwaren, huishoudelijke & luxe artikelen, juwelier & optiek, antiek & kunst, sport & spel, hobby, media en bruin & witgoed. Deze branches treffen we gewoonlijk aan in de centrale en ondersteunende winkelgebieden.

### **PDV (perifere detailhandelsvestigingen)**

Perifere detailhandelsvestigingen zijn winkels die vanwege hun aard en omvang over het algemeen niet in de traditionele winkelcentra (binnenstad, buurt- en wijkcentra) gevestigd kunnen worden. Het gaat hierbij vooral (en niet uitsluitend) over de volumineuze aard van de goederen. Deze benadering van perifere winkels is vanuit het voormalige rijksbeleid ingestoken en dus met name branchegericht. Veelvoorkomende branches zijn: auto's, boten en caravans (ABC), bouwmarkten, tuincentra en detailhandel in woninginrichting.

### **Supermarkt (volgens Locatus)**

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet genereren. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m<sup>2</sup>.

### **Winkelvloeroppervlakte (WVO)**

De winkelvloeroppervlakte betreft de winkeloppervlakte die in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. Het betreft de voor de klant toegankelijke verkoopruimte van de winkel, oftewel de totale bedrijfsvloeroppervlakte minus eventueel kantoor-, personeels- en magazijnruimte, toiletten etc.