



Analyse van de winkelvoorzieningen in de gemeente Hollands Kroon 2023



Opdrachtnummer: 3288 + 3297
Dataverzameling: september/oktober 2023
Oplevering: november 2023

Projectbegeleiding: Drs. J.P. Verwaaijen
Drs. M. Caspers

Strabo bv
Marktonderzoek en Vastgoedinformatie
Postbus 15710
1001 NE Amsterdam

Bezoekadres:
Herengracht 560
1017 CH Amsterdam
T: 020-6260817

info@strabo.nl
www.strabo.nl



Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Analyse van het aanbod	3
2.1 Dagelijkse sector	3
2.2 Niet-dagelijks aanbod	5
2.3 Analyse van de verschillende winkelgebieden	10
2.3.1 Anna Paulowna	10
2.3.2 Hippolytushoef	11
2.3.3 Nieuwe Niedorp	12
2.3.4 Wieringerwerf	12
2.4 Planvorming	13
2.5 Leegstand	14
2.6 Kleine Kernen	17
2.7 Afstand tot een supermarkt	21
2.8 Boerderij/landschapswinkels	23
2.9 Het belang van behoud van voorzieningen in de kleine kernen	26
2.9.1 Nigtevecht	26
2.9.2 Zwammerdam	27
2.9.3 Baambrugge	27
2.9.4 IJpendam	27
3. Analyse van het draagvlak	29
4. Confrontatie vraag en aanbod	35
5. Visievorming	37
Bijlage 1. Dichthedenanalyse	43

1. Inleiding

In opdracht van de gemeente Hollands Kroon heeft Strabo bv een analyse verricht van het aanbod, de vraag, een confrontatie van vraag en aanbod en een visie op de vier hoofdwinkelgebieden in Anna Paulowna, Hippolytushoef, Wieringerwerf en Nieuwe Niedorp en het aanbod in de kleine kernen.

Het rapport heeft de volgende opbouw.

1. **Analyse van het aanbod** (huidig en eventueel gepland) in Hollands Kroon (de vier hoofdwinkelgebieden én de overige voorzieningen) door middel van een kwantitatieve inventarisatie (1a) en kwalitatieve beoordeling (1b). Er is extra aandacht besteed aan het dagelijks aanbod in de kleine kernen en de boerderijverkoop in de gemeente.
2. **Analyse van het draagvlak**, waarbij zowel gekeken is naar demografische ontwikkelingen als de geplande uitbreiding van de woningvoorraad.
3. **Confrontatie van vraag en aanbod** op basis van de marktruimtebenadering;
4. **Visievorming ten aanzien van branchering, positionering en toekomst van de winkelveorzieningen in de gemeente Hollands Kroon** evenals een visie op de kwalitatieve invulling van de eventuele marktruimte.

2. Analyse van het aanbod

In Hollands Kroon zijn volgens Locatus in totaal 429 verkooppunten. Dit is inclusief diensten en cultuur & ontspanning. In het overzicht zitten geen autoschade/garagebedrijven (51x), tankstations (23x) en aanhangwagen/caravanverkoop (4x).

Het winkelaanbod bestaat uit in totaal 207 winkels. Het aanbod is heel divers met zowel aanbod in de dagelijkse sector, mode en luxe en in/om het huis.

Tabel 1: Aanbod Hollands Kroon¹

	vkp	vkp %	wvo	wvo%
00-Leegstand	24	6%	3.235	4%
11-Dagelijks	65	15%	21.484	24%
22-Mode & Luxe	43	10%	7.310	8%
35-Vrije Tijd	14	3%	2.885	3%
37-In/Om Huis	70	16%	32.605	36%
38-Detailh Overig	15	3%	5.613	6%
45-Automotive	29	7%	4.030	4%
58-Cultuur & ontspanning	8	2%	1.825	2%
59-Horeca	73	17%	7.905	9%
65-Diensten	88	21%	4.260	5%
Total	429	100%	91.152	100%

2.1 Dagelijkse sector

De dagelijkse sector bestaat uit 18 supermarkten met een gezamenlijk metrage van 18.058 m², ofwel een gemiddelde omvang van 1.000 m². Exclusief de drie kleinste supers (de beide Dagwinkels in 't Veld en Wieringerwaard en John Elfring in Slootdorp) ligt het gemiddeld metrage op 1.147 m². Dat betekent dat Hollands Kroon ongeveer op het gemiddelde zit qua grootte van de supermarkten (1.082 m² wvo)². Het aantal supermarktmeters per inwoner ligt met 0,37 m² wvo wel ver boven het Nederlands gemiddelde van 0,27 à 0,28 m² wvo per inwoner. Dit betekent ook dat een verdere uitbreiding van het supermarktaanbod (toetreding nieuwe aanbieders of een forse uitbreiding van het metrage) zorgvuldig bekeken moet worden. Verdringing dreigt bij een overaanbod.

De kleinsten zijn de beide Dagwinkels in Wieringerwaard en 't Veld van respectievelijk 185 en 270 m². De Vomar in Anna Paulowna is de grootste winkel met 1900 m² wvo gevolgd door de Albert Heijn in Wieringerwerf (1.589 m²) en de Jumbo in Anna Paulowna (1.500 m²). Over het algemeen is het supermarktaanbod van een goed niveau met passende metrages per locatie.

¹ Bron: Locatus, 2023

² Bron: Supervastgoed, 2023.

Buitenlandse winkels

Voor de Oost-Europese arbeidsmigranten zijn er drie Polski Skleps in respectievelijk Wieringerwerf, Middenmeer en Anna Paulowna. Het zijn kleine winkels (< 100 m²) en met uitzondering van Anna Paulowna (moderne winkel midden in winkelcentrum Molensluis) winkels met weinig aandacht voor interieur en exterieur. In Middenmeer zit deze winkel er tijdelijk, in Wieringerwerf is het een zeer kleine, incurante winkel aan de rand van het centrum.

De winkels hebben in principe de potentie om door te schuiven naar meer courante locaties en naar grotere panden. De huidige winkels trekken echter buiten de eigen doelgroep vrijwel geen klanten. De vraag is in hoeverre de bestaande supermarkten het assortiment gaan aanvullen met het Oost-Europees assortiment en daarmee marktaandeel gaan veroveren. Vooralsnog gebeurt dat niet of nauwelijks.

Versspeciaalzaken

Het aantal versspeciaalzaken loopt gestaag terug, ook in Hollands Kroon. Dit is een landelijke trend. Toch zijn er nog steeds relatief veel slagers (8) en bakkers (7).

- Slagers zijn over het algemeen zelfstandigen of zelfstandigen die zich hebben aangesloten bij een inkoopcombinatie (Uw Slager of De Keurslager).
- De bakkers zijn vrijwel allemaal onderdeel van een van de vele kleine ketens in Noord-Holland (Dunselman, Slijkerman, Bakker Koning, Alkemade en Beemsterboer). Dat betekent ook dat ze minder kwetsbaar zijn dan een compleet zelfstandige bakkerij.
- De agf-winkels zijn nagenoeg verdwenen. Alleen in Nieuwe Niedorp is nog een agf-winkel.

In totaal zijn er 10 slijterijen, waarvan 5 in pandige kleine slijterijen in de supermarkt (DekaMarkt en Vomar). Van de overige slijterijen zijn er 2 Gall&Gall-vestigingen en een Mitra. De slijterij in Slootdorp zal – naar verluid – op korte termijn definitief de deuren sluiten en er is ook geen opvolging.

Het overig aanbod bestaat uit een koffie en theewinkel, twee delicatessenzaken en drie kaaswinkels. In het aanbod ontbreken superspeciaalzaken (chocola, wijn) en ook gespecialiseerde banketbakkers. Die gaan op in de bakkerswinkels. Opvallend is verder dat er slechts één visspeciaalzaak (Nieuwe Niedorp) in Hollands Kroon te vinden is. Het aanbod is echter wel ruimer, door een aantal viskramen (onder andere Wieringerwerf), de Zee-Verse Vismarkt in Den Oever op zaterdag en de mogelijkheid om als particulier verse vis te kopen bij groothandels in de haven van Den Oever.

Landschapswinkels

In het officiële bestand van Locatus komt maar één boerderijwinkel naar voren, Boerderijwinkel Dijkgatshoeve in Wieringerwerf. Het aanbod is echter veel groter en wordt daarom apart besproken, ook om de impact van dit aanbod op de reguliere detailhandel te beoordelen. Op de boerderij- en landschapswinkels wordt verder ingegaan in paragraaf 2.7.

Persoonlijke verzorging

Het drogisterijaanbod bestaat uit 5 vestigingen (2 x Kruidvat en 2x Etos) vrijwel uitsluitend te vinden in de vier hoofdkernen. Er is geen gespecialiseerde parfumerie in Hollands Kroon.

2.2 Niet-dagelijks aanbod

Warenhuizen

Hollands Kroon heeft twee warenhuizen in de vorm van twee kleine Hema's van circa 350 m². Wanneer de drie Actions ook als warenhuis in plaats van huishoudelijke artikelen zaak worden beschouwd, zijn er 5 warenhuizen (1x Nieuwe Niedorp, 2x Anna Paulowna en 2x Wieringerwerf). Hippolytushoef is de enige hoofdkern zonder warenhuis.

Kleding & Mode

Het aanbod in Hollands Kroon bestaat uit 22 winkels. De laatste gespecialiseerde heren-modezaak (Amenzing) heeft recent de deuren gesloten. Wel is er nog aanbod aan dames-mode (7 x), dames& herenmode (7x), modewarenhuizen (2x terStal), kindermode (3x) en modeaccessoires (2x). Het aanbod is kwetsbaar, een deel van de modesector heeft het moeilijk (zo blijkt ook uit het ondernemersonderzoek). Het ontbreekt ook aan bovenlokale trekkers in de vorm van grote modewarenhuizen zoals Rinsma in Gorredijk of Voorwinden in 's Gravendeel. Daarmee blijft het aanbod lokaal verzorgend.

Schoenen en lederwaren

Er zijn twee schoenenzaken van 90-95 m² in Wieringerwerf en Anna Paulowna. Ook voor deze branche geldt dat het aantal verkooppunten gestaag terugloopt. Er is geen discount- of filiaalaanbod. De mogelijkheden zijn ook beperkt omdat de schaal van de hoofdkernen te beperkt is voor vergelijkend aanbod in de schoenenbranche. Toch lijkt er in Nieuwe Niedorp wellicht nog mogelijkheden voor een (discount) schoenzaak, ware het niet dat er nu geen ruimte beschikbaar is.

Juwelier & Optiek

Hollands Kroon heeft drie juweliers en zes opticiens, allen gevestigd in de vier hoofdkernen. Het aanbod aan optiek bestaat uit relatief veel speciaalzaken. Een grote keten als Specsavers ontbreekt bijvoorbeeld.

Er is geen gespecialiseerde audicien in de vorm van een Schoonenberg of Van Bortel. Dit wordt opgevangen door een aantal opticiens/audiciens.

Er zijn in totaal drie juweliers in Hollands Kroon.

Op basis van de dichthedenanalyse is er geen ruimte voor optiekkzaken. In metrage zelfs negatief) maar wel voor een juwelierszaak.

Huishoudelijke en luxeartikelen

Het aanbod bestaat uit drie Actions, een zelfstandige huishoudelijke artikelenzaak in Hippolytushoef (Ukkieshop) en twee cadeauwinkels. Ook heeft de winkel van John Elfring in Slootdorp een groot huishoudelijke artikelen assortiment wat niet in de cijfers naar voren komt. De Blokker is (na de sluiting van de vestiging in Anna Paulowna in 2020) uit Hollands

Kroon verdwenen. Uit de dichthedenanalyse komt ruimte voor drie vestigingen, maar daar wordt wel deels in voorzien door de Actions. Wellicht is er ook weer belangstelling vanuit Blokker of een vergelijkbare keten in de toekomst.

Vrije Tijd

Speelgoed

Gespecialiseerde speelgoedzaken zijn er niet meer in Hollands Kroon. De boekhandel in Wieringerwerf heeft een beperkt aanbod net als de Ukkie Shop in Hippolytushoef. Gezien het feit dat de speelgoedbranche het weer goed doet is er wellicht enige ruimte. Kijkend naar de dichthedenanalyse zou er ruimte zijn voor twee speelgoedzaken, maar de schaal van de hoofdkernen maakt het lastig om te overleven.

Sport

Het aanbod aan sportzaken beperkt zich tot gespecialiseerde hengelsport- en watersportzaken op niet-winkellocaties in Den Oever, Kolhorn en Winkel. De enige algemene sportzaak gevestigd in Middenmeer is Monshouwer, maar deze voert uitsluitend een beperkt assortiment loopschoenen. Er is dus geen winkel in Hollands Kroon met een algemeen sportassortiment. De meeste sportclubs hebben een eigen webshop.

Boekhandels

Er zijn nog twee zelfstandige boekhandels in Hollands Kroon in Wieringerwerf en Hippolytushoef. De Bruna in Anna Paulowna is in 2023 gesloten. Naast boekhandel fungeren ze ook als kantoorboekhandel en verkoop van bordspellen en puzzels en andere diensten. Gezien de omvang van het verzorgingsgebied is dit het hoogst haalbare.

Hobby

Er zijn nog wel twee wol-/handwerkwinkels (waarvan één in combinatie met ondermode) en een hobbywinkel in Middenmeer en Den Oever. De vraag is of er opvolging voor deze ondernemers zal komen.

In & Om het huis

Dit is een zeer uiteenlopende groep van branches. Van de frequent benodigde branches als bloemen en planten en dierenspeciaalzaken tot woninginrichting en bruin- & witgoed. In totaal betreft het 70 verkooppunten (34% van de detailhandelverkooppunten) en 47% van het detailhandelloppervlak.

Plant en dier

Er zijn in totaal zeven bloemenzaken (waarvan 1 in Albert Heijn). Daarnaast hebben de supermarkten nog een in omvang variërend assortiment aan bloemen en planten. Voor bloemen kan men in het seizoen ook terecht bij de diverse telers in Hollands Kroon die bloemen op het erf verkopen. Er lijkt geen ruimte voor een uitbreiding van het aanbod, behoud is al winst te noemen.

Er zijn twee kleine dierspeciaalzaken in Wieringerwerf en Hippolytushoef en een grote speciaalzaak met een breed en diep in Winkel (Ruiter & Dier Zeeman) op 445 m² volgens Locatus (naar eigen zeggen 800 m²).

Tuin

Op tuingebied zijn er 8 winkels, waarvan drie in Breezand (een tuincentrum en twee tuinmeubelverkopers). Dit is te zien als een concentratie ook omdat hier zich 70% van het metrage bevindt. De twee Welkoop-vestigingen in Wieringerwerf en Anna Paulowna hebben naast de verkoop van tuinartikelen ook een breder assortiment (onder andere dibevo, gereedschap en bloemen en planten).

Bruin- & Witgoed

Er zijn vier bruin-&witgoed zaken waarvan 2 in Breezand (EP en Expert). Daarnaast een Electroworld in Nieuwe Niedorp en een Expert in Wieringerwerf. Daarmee voldoet het aanbod ruim aan de behoefte.

Fietsen en scooters

In totaal zijn er nog negen tweewielerzaken (Kooij in Anna Paulowna is recent gesloten). Hiervan zit ook een deel in de kleine kernen (Middenmeer, Breezand en Winkel).

Veel winkels hebben een wvo van circa 250 m². Op basis van dichtheden is er geen uitbreiding mogelijk.

Doe-het-zelf

Hollands Kroon heeft vier kleine bouwmarkten variërend van 900 tot 1.900 m², waaronder twee Praxis-vestigingen, een Hubo en een KlusWijs. Aanvullend zijn er nog een zeven (veelal) kleine winkels in bouwmaterialen of verf/behang. Zowel in de grote als kleine kernen.

Wonen

In totaal 23 winkels, waarvan zes keukenzaken (variërend van 90 m² tot 1275 m² wvo (Keuken-Hof in Wieringerwerf). Van de drie meubelzaken is Nuland in Anna Paulowna met 3295 m² wvo verreweg de grootste. Daarnaast zijn er vier woninginrichters, vier woningtextielzaken, en zes kleine woondecoratie zaken (25-115 m²) en een zonwering verkoper. Het aanbod ligt verspreid over de verschillende bedrijfsterreinen of in of net buiten centrumgebieden. Er is geen concentratie waardoor het uitsluitend doelgericht bezoek is en vergelijkend winkelen zeer beperkt blijft. Dat beperkt de mogelijkheden voor uitbreiding van het aanbod. Opvallend is de afwezigheid van een sanitairzaak in het aanbod.

Tankstations

In Hollands Kroon zijn 23 tankstations, waarvan 15 onbemand en 8 bemand. De tankshops variëren in grootte van 10 tot 150 m² (Avia Den Oever met een bakery en shop). De trend van de afgelopen jaren was naar meer onbemande tankstations. Vanwege het feit dat tabaksverkoop bij de tankstations nog tot 2030 is toegestaan, zou het kunnen zijn dat er weer een (tijdelijk) een aantal bemande tankstations bij gaan komen. In Hollands Kroon

zijn geen tankstations met een kleine Spar of AH-to-Go concept zoals aan de A7 bij Noord-beemster. De impact op de koopstromen is dus minimaal.

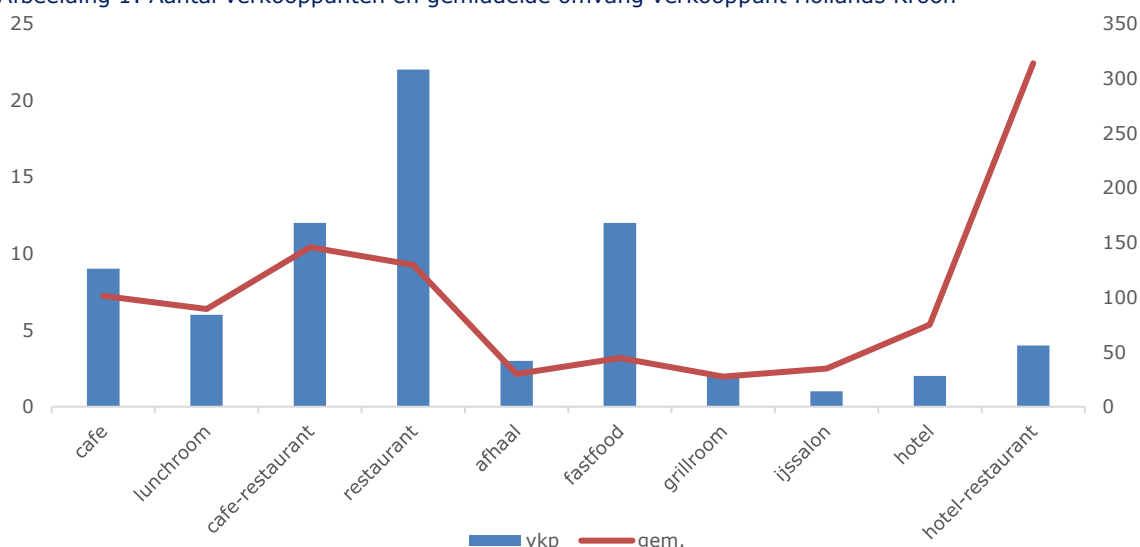
Horeca

In totaal zijn er 73 horeca-vestigingen in Hollands Kroon, waarvan 6 logies en 67 drank- en eetgelegenheden. Voor de detailhandel is het aantal lunchrooms (winkelondersteunende horeca) van belang. In totaal zijn er volgens Locatus 6 terwijl je op basis van het inwonertal op 10 zou uitkomen. Van deze zes liggen er drie in het buitengebied en slechts één in een winkelgebied (Anna Paulowna). Van deze lunchrooms is er één een cafetaria/lunchroom die te koop aangeboden wordt.

Voor Wieringerwerf geldt dat er behalve een cafetaria helemaal geen winkelondersteunend aanbod is. Voor Hippolytushoef geldt dat cafetaria/restaurant de Smulhoek die functie vervult. Deze staat ook ter overname aangeboden. In Nieuwe Niedorp is De KoffieLoft gekomen, die een goede winkelondersteunende functie vervult. Voor Anna Paulowna geldt dat er voldoende horeca is (ijssalon, lunchrestaurant).

Omdat geen van de gebieden een sterke toeristische functie vervult, met uitzondering van Den Oever, is het horeca-aanbod beperkt en gericht op de lokale bevolking.

Afbeelding 1: Aantal verkooppunten en gemiddelde omvang verkooppunt Hollands Kroon³



Diensten

Het dienstenaanbod bestaat uit 63 verkooppunten, waarvan 30 kappers, achttien schoonheidssalons en vijf tattoo-studio's en drie nagelstudio's. Er is nog maar één sleutelservice en één kledinghersteller in Hollands Kroon actief.

Gemiddeld is er in Nederland één kapsalon per 535 inwoners. In Hollands Kroon ligt dat op 1 per 823 inwoners. Er is dus mogelijk nog enige ruimte voor groei. Hetzelfde geldt

³ Bron: Locatus 2023, bewerking Strabo

voor schoonheidssalons en nagelstudio's waar de groei nog steeds in blijft zitten. Deze vorm van dienstverlening is makkelijk inpasbaar in incourante (te kleine) winkelunits.

Cultuur & Ontspanning

Locatus onderscheid 26 'verkooppunten' waarvan 17 in Anna Paulowna, Hippolytushoef en Wieringerwerf. Het cultuuraanbod bestaat uit één theater, zes musea en twee galeries en drie bibliotheken. het recreatieve aanbod uit een bioscoop en dierentuin. Het sport en wellness aanbod bestaat uit vijf fitnesscentra, een sauna, een zonnebankstudio en vier openbare zwembaden. In Nederland is er gemiddeld 1 fitnesscentrum per 8.110 inwoners. Op basis van het inwonertal van Hollands Kroon zou dat betekenen zou je er zes mogen verwachten. Er is dus nog enige ruimte.

Tabel 2: Overzicht aanbod per kern in Hollands Kroon

	Anna Paulowna		Hippolytushoef		N.-Niedorp		Wieringerwerf		overige kernen		totaal	
	vkp	m ²	vkp	m ²	vkp	m ²	vkp	m ²	vkp	m ²	vkp	m ²
		WVO		WVO		WVO		WVO		WVO		WVO
00-Leegstand	6	1.073	4	446	1	65	2	175	11	1.476	24	3.235
11-Dagelijks	14	6.091	8	2.380	11	4.073	11	4.665	21	4.275	65	21.484
22-Mode & Luxe	14	2.300	7	777	7	1.352	10	2.511	5	370	43	7.310
35-Vrije Tijd	2	165	3	1.840	1	40	1	165	7	675	14	2.885
37-In/Om Huis	16	8.695	10	3.311	6	1.008	9	5.631	29	13.960	70	32.605
38-Detailhandel Overig	3	690	4	1.203	0	0	2	2.920	6	800	15	5.613
45-automotive	2	2	5	1.191	1	70	4	146	17	2.621	29	4.030
58-cultuur & outspanning	1	450	2	750	0	0	3	175	2	450	8	1.825
59-Horeca	17	1.435	6	650	7	795	10	1.800	33	3.225	73	7.905
65-Diensten	15	725	14	785	8	350	10	605	41	1.795	88	4.260
Total	90	21.626	63	13.333	42	7.753	62	18.793	172	29.647	429	91.152

Bron: Locatus opname September 2023, update Strabo

2.3 Analyse van de verschillende winkelgebieden

2.3.1 Anna Paulowna

Tabel 3: Aanbod in Anna Paulowna

	Centrum Anna Paulowna		overig Anna Paulowna		Totaal	
00-Leegstand	3	713	3	360	6	1.073
11-Dagelijks	14	6.091	0	0	14	6.091
22-Mode & Luxe	12	2.182	2	118	14	2.300
35-Vrije Tijd	1	135	1	30	2	165
37-In/Om Huis	6	886	10	7.809	16	8.695
38-Detailh Overig	0	0	3	690	3	690
45-automotive	0	0	2	2	2	2
58-cultuur & ontspanning	0	0	1	450	1	450
59-Horeca	10	660	7	775	17	1.435
65-Diensten	10	560	5	165	15	725
Totaal	56	11.227	34	10.399	90	21.626

Het dagelijkse en recreatieve winkelaanbod in Anna Paulowna is sterk geconcentreerd in het centrum van het dorp, in winkelcentrum Molensluis en aan de oude winkelstrip aan de Molenvaart. Het is een modern, uitstekend bereikbaar winkelgebied met een prettige sfeer en uitstraling en ruime (gratis) parkeergelegenheid

Met vier supermarkten is het supermarktaanbod bijzonder groot voor een plaats met 8.700 inwoners (0,46 supermarkten per inwoner, gemiddeld 0,27 in Nederland). Het verzorgingsgebied is echter groter zoals het passantenonderzoek laat zien. De combinatie van Albert Heijn, Jumbo, Vomar en Lidl is een mix van full service en (soft) discount. De maatvoering van de winkels is ook goed met een gemiddelde omvang van bijna 1.400 m². Het overig dagelijks aanbod is beperkt tot twee slagers, een bakker en een kaas/delicatessenzaak. Geen visspeciaalzaak of agf-winkel. Een agf-speciaalzaak is echter, met vier supermarkten, een wekelijkse warenmarkt en de nodige boerderijverkoop weinig kansrijk.

Met twee drogisterijen (Kruidvat en DA) is het aanbod in deze sector compleet.

Met een HEMA en Action heeft het winkelgebied twee trekkers. Het modeaanbod is met vier modezaken weliswaar beperkt, maar wel toereikend voor een winkelgebied van deze schaal. terStal is hierbij het enige modewarenhuis, naast drie damesmodezaken. Door het vertrek van Amenzing is de enige herenmodezaak verdwenen. Gezien de ontwikkelingen in de modebranche lijkt er op dit moment weinig kans voor vergelijkbaar aanbod. Wel kan een discount textielbedrijf (Zeeman, Kik) een goede aanvulling vormen. Zeeman is weliswaar in 2021 vertrokken uit Anna Paulowna, maar er is wel degelijk ruimte voor dit aanbod.

Het aanbod buiten het centrum is hoofdzakelijk doelgericht in/om het huis-aanbod, met als grote aanbieder Nuland Woonstijl, die al 140 jaar actief is en midden in een woonwijk ligt.

2.3.2 Hippolytushoef

Tabel 4: Aanbod in Hippolytushoef

	Centrum Hippolytushoef		overig Hippolytushoef		Totaal	
00-Leegstand	3	125	1	321	4	446
11-Dagelijks	8	2380	0	0	8	2.380
22-Mode & Luxe	6	687	1	90	7	777
35-Vrije Tijd	2	115	1	1725	3	1.840
37-In/Om Huis	6	834	4	2477	10	3.311
38-Detailhandel Overig	2	95	2	1108	4	1.203
45-automotive	0	0	5	1191	5	1.191
58-cultuur & ontspanning	0	0	2	750	2	750
59-Horeca	5	530	1	120	6	650
65-Diensten	9	385	5	400	14	785
Totaal	41	5151	22	8182	63	13.333

Het winkelaanbod concentreert zich op en rond de Hoofdstraat, een historische winkelstraat tussen het Kerkplein en de Beltstraat. De Dekamarkt ligt aan de Hoofdstraat, de Aldi ligt erachter verscholen en de aansluiting met de Hoofdstraat is suboptimaal.

Aan de rand van het kernwinkelgebied aan het Kerkplein en de Parklaan liggen nog een boekenwinkel, dierenspeciaalzaak en een ijssalon/lunchroom. De verbinding met de Hoofdstraat is suboptimaal, waardoor dit aanbod nogal verscholen ligt. Per saldo beschikt Hippolytushoef over een relatief breed aanbod, maar het ligt nogal verspreid over het gebied. Het zou de voorkeur hebben dat wanneer er passende ruimte vrijkomt op de hoofdstraat, een van deze ondernemers doorschuift om het aanbod te versterken

Parkeren voor de Dekamarkt kan aan de voorzijde op het plein aan de Beltstraat of aan de achterzijde op het Cinemaplein, een suboptimale situatie. De Aldi beschikt over een parkeerterrein met 80 parkeerplaatsen (deels ook bewonersparkeren) hetgeen ruim voldoende is. In de Hoofdstraat is nu eenrichtingverkeer nadat het een periode voetgangersgebied geweest is. De meningen hierover blijven verdeeld.

Het overig dagelijks aanbod bestaat uit een (in pandige) slager, bakker en Etos. Op de Hoofdstraat is nog modisch aanbod (3x), een optiekzaak en een huishoudelijke artikelenzaak met breed assortiment.

2.3.3 Nieuwe Niedorp

Tabel 5: Aanbod in Nieuwe Niedorp

	Centrum Nieuwe Niedorp		Overig Nieuwe Niedorp		Totaal	
00-Leegstand	0	0	1	65	1	65
11-Dagelijks	10	3.525	1	548	11	4.073
22-Mode & Luxe	7	1.352	0	0	7	1.352
35-Vrije Tijd	0	0	1	40	1	40
37-In/Om Huis	4	516	2	492	6	1.008
38-Detailhandel Overig	0	0	0	0	0	0
45-automotive	0	0	1	70	1	70
58-cultuur & ontspanning	0	0	0	0	0	0
59-Horeca	0	0	7	795	7	795
65-Diensten	3	115	5	235	8	350
Totaal	24	5.508	18	2.245	42	7.753

In Nieuwe Niedorp is nagenoeg al het dagelijkse en recreatieve aanbod geconcentreerd in het vernieuwde Winkelhart Niedorp met twee moderne supermarkten van respectievelijk 1.200 en 1.700 m² in het Winkelhart en een relatief kleine, gedateerde Aldi van nog geen 600 m² buiten het centrum aan de Dorpsstraat. In de Dorpsstraat is ook nog enige verspreide bewinkeling en horeca gevestigd. Er is geen verbinding met het Winkelhart.

Het winkelhart is herontwikkeld en uitgebreid en heeft nu een moderne uitstraling met toevoeging van een tweede supermarkt (Vomar) en een vernieuwde Action. Dat zorgt voor een verdere versterking van het aanbod en verhoogt de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum. Ook het overig dagelijks aanbod is compleet met agf, bakker, slager en viswinkel.

De parkeergelegenheid is royaal op drie locaties rond het winkelcentrum en door het nieuwe parkeerterrein verder uitgebreid. Het winkelcentrum kent geen leegstand.

2.3.4 Wieringerwerf

Het hoofdwinkelgebied van Wieringerwerf bestaat uit een nagenoeg eenzijdig bewinkeld blok aan de Terpstraat met twee supermarkten; Albert Heijn van bijna 1.600 m² en een moderne Lidl van bijna 1.200 m². Aan de achterzijde van het blok zijn nog enkele winkels gevestigd. De Albert Heijn ligt in het hart van het blok, de Lidl en achtergelegen Action op de kop.

Buiten het centrum ligt een relatief moderne Aldi (geopend in 2017) met eigen parkeerterrein (ca. 70 pp) van bijna 900 m². De parkeervoorzieningen zijn goed en worden nog verder verbeterd. Er kan overal gratis en 'voor' de winkel geparkeerd worden.

Het overig dagelijks aanbod in Wieringerwerf bestaat uit een kaasboer, bakker, slager, Poolse winkel, twee slijterijen en twee drogisten. Daarnaast is er een permanente viskraam. In Wieringerwerf is geen weekmarkt.

Het niet-dagelijks aanbod is in vergelijking met andere gebieden royaal met een HEMA, Action, terStal en 4 andere modezaken (ook dames & herenmode) en een schoenenzaak. Daarnaast nog een (kantoor)boekhandel, twee opticiens, een juwelier, Expert en twee fietsenzaken. Een mix van dagelijks, doelgericht en recreatief winkelaanbod. Het parkeerterrein aan de Terpstraat wordt heringericht en vergroend en het blok waar Lidl zat wordt ontwikkeld tot woningen en een commerciële plint. Het huidige gevelbeeld oogt gedateerd en laat grote verschillen zien in presentatie en uitstraling. Hier valt nog zeker winst te behalen.

Tabel 6: Aanbod in Wieringerwerf

	Centrum Wieringerwerf		Overig Wieringerwerf		Totaal	
00-Leegstand	0	0	2	175	2	175
11-Dagelijks	9	3.710	2	955	11	4.665
22-Mode & Luxe	10	2.511	0	0	10	2.511
35-Vrije Tijd	1	165	0	0	1	165
37-In/Om Huis	6	1.717	3	3.914	9	5.631
38-Detailhandel Overig	0	0	2	2.920	2	2.920
45-automotive			4	146	4	146
58-cultuur & ontspanning	3	175	0	0	3	175
59-Horeca	6	330	4	1.470	10	1.800
65-Diensten	8	505	2	100	10	605
Totaal	43	9.113	19	9.680	62	18.793

2.4 Planvorming

Nieuwe Niedorp

De uitbreiding en herontwikkeling van Winkelhart Niedorp is in juni 2023 gereedgekomen. De belangrijkste wijzigingen zijn de toevoeging van een tweede supermarkt (Vomar) en een nieuwe passage met ook een Action. Ook zijn de gevels en luifels aangepakt. De oppervlakte van het winkelcentrum is uitgebreid van circa 5.450 naar 7.234 m².

Wieringerwerf

De bevoorrading van de winkels vindt straks aan de achterzijde van de winkels plaats. Op de plaats waar de oude Lidl was gevestigd wordt een doorbraak gemaakt in de gevelwand waardoor de achterzijde van de winkels bereikbaar worden. Door deze ingreep hoeft er geen zwaar vrachtverkeer door de achtergelegen woonbuurt. Daarvoor is niet de hele

vrijgekomen ruimte nodig. Voor een deel komen er nieuwe winkels voor terug met woningen erboven.

Het straatbeeld krijgt een groener aanzicht zonder dat dit ten koste gaat van het aantal parkeerplaatsen. Per saldo zijn er straks zelfs meer parkeerplaatsen ten opzichte van de oude situatie. De parkeerplaatsen blijven op korte afstand gelegen van de winkels, maar worden door een groenstrook gescheiden van de voetpad dat voor de winkels langs ligt.

De conclusie is dus dat er voor de komende jaren geen ingrijpende wijzigingen plaatsvinden in het winkelbestand.

2.5 Leegstand

In het Locatus-bestand stonden 24 panden vermeld met een totale leegstand van 3.241 m². Bij een controle van de leegstand bleken er negen panden geen leegstand te bevatten. Van twee was de winkelfunctie al omgezet in een woonfunctie (Hippolytushoef en Middenmeer). De overige zeven waren verhuurd aan winkels, horeca of hadden een andere commerciële bestemming.

De actuele leegstand bedroeg ten tijde van de opname 2.400 m² in 16 panden, daarnaast stonden nog drie horecapanden te koop, waarvan twee in Breezand omdat de eigenaren naar het buitenland vertrokken zijn. De kans dat deze panden een nieuwe eigenaar krijgen lijkt vrij groot.

De leegstand bevindt zich vooral in incurante panden buiten het centrum, zoals het voormalige Expert-pand in Breezand⁴, de showroom van Bathworlds aan de Smidsweg in Anna Paulowna, de autoshowroom aan de Beltsraat in Hippolytushoef en de voormalige bloemenzaak aan de Sternstraat in Wieringerwerf.

In de vier hoofdkernen is alleen in Anna Paulowna, door het vertrek van Amenzing Mode op de Molengang, kwalitatief hoogwaardig winkelaanbod op een centrale, courante locatie beschikbaar.

In Breezand staan twee units op het Ceresplein leeg, waarvan één unit vrijwel continu leeggestaan heeft vanaf de oplevering van het complex. De oude bakkerij van Haakman staat in een woongebied, het behouden van de winkelfunctie lijkt niet haalbaar en transformatie naar een woonbestemming ligt hier voor de hand.

Voor een deel van het leegstaand aanbod geldt dat op basis van de kwaliteit van het pand, de ligging ten opzichte van de overige bewinkeling (of het ontbreken daarvan) de conclusie getrokken moet worden dat een winkel- of horecabestemming niet meer mogelijk lijkt en dat langdurige leegstand aannemelijk lijkt. Transformatie naar een andere bedrijfsbestemming (dienstverlening, bedrijf of kantoor) of complete herontwikkeling naar een nieuwe

⁴ Er zijn plannen voor transformatie naar woningbouw voor dit pand.

functie (bijvoorbeeld wonen) is dan de oplossing. In de tabel op de volgende pagina het leegstaande aanbod weergegeven en beschreven.

Adres	woonplaats	winkelgebied	branche	wvo	beschrijving	locatie	kwaliteit pand	kwaliteit omgeving	advies
cornelis keyzerlaan 2	anna paulowna	bebouwde kom	a	205	fietsenzaak kooij verhuisd naar den helder, alleen service en reparatie	net buiten wc, aan doorgaande weg, zichtlocatie	goed, modern pand	net buiten het winkelgebied, geschikt voor spec. zaak	behouden of transformeren naar kantoor
molenvaart 59	anna paulowna	bebouwde kom	komt leeg	120	huidige kapper verdwijnt	hoeklocatie t.o. hema	goed, modern pand	goed, zichtlocatie	te huur per 1/1/2024
smidsweg 8a	anna paulowna	bebouwde kom	a	110	horeca, vml het wapen van holland	in woonwijk	matig/slecht	matig/slecht	transformatie
molengang 230-238	anna paulowna	centrum	a	297	vml amenzing herenmode en amazing kids	wc molensluis	zeer goed	goed, tegenover lidl	verhuur in delen
stationsweg 2	anna paulowna	centrum	s	395	vml showroom bathworld	buiten centrum	slecht	slecht, geen winkelgebied	sloop/transformatie
burg lovinkstraat 50	breezand	bebouwde kom	a	155	vml showroom, nu kantoorfunctie	buiten centrum	redelijk	slecht, geen winkelgebied	transformatie
ceresplein 23-25	breezand	bebouwde kom	a	35	vml bakkerij haakman, met aow	buiten centrum	matig	slecht, geen winkelgebied	transformatie naar woning
koningsweg 1	breezand	centrum	s	66	nr 23 staat al vanaf begin leeg, nr 25 recent	ceresplein	goed, modern pand	goed in winkelgebied	huur
burg lovinkstraat 51	breezand	centrum	l	230	vml expert	Buiten centrum	slecht	slecht, geen winkelgebied	transformatie
zandvaart 53-55	breezand	bebouwde kom	a	100	cafetaria de witte brug te huur, incl b&b (goodwill+ inventaris te koop)	rand centrum	goed	goed, zichtlocatie	mogelijk nwe eigenaar, onzeker
burg lovinkstraat 1	breezand	bebouwde kom	a	182	bar de dorsvlegel, onder-nemers naar buitenland, te koop ter overname	rand centrum	goed	goed, zichtlocatie	mogelijk nwe eigenaar, onzeker
voorstraat 20	den oever	centrum	a	110	vml hotelrestaurant	buiten centrum	matig	hoeklocatie	alleen geschikt voor horeca
hofstraat 50	den oever	centrum	l	150	vml dekamarkt	centrum	matig/slecht	moelijk bereikbaar, beperkt park.	transformatie
koningstraat 4	hippolytushoef	bebouwde kom	s	321	garagebedrijf met pomp, staat niet te huur/koop	buiten centrum	verouderd	matig/slecht	transformatie
beltstraat 30-34	hippolytushoef	centrum	a		cafetaria de smulhoek ter overname aangeboden, ondernemer met aow	centrum	goed	goed, zichtlocatie + terras	mogelijk nwe eigenaar, onzeker
beltstraat 80	hippolytushoef	centrum	a	15	zit nu kapsalon, komt leeg	rand centrum	goed	buiten winkelgebied	niet-winkelbestemming of speciaalzaak
kerkplein 19	hippolytushoef	bebouwde kom	a		rest onder de kukel ter overname aangeboden, ondernemer met aow	rand centrum	goed	goed	mogelijk nwe eigenaar, onzeker
brugstraat 31a-b-c-	middenmeer	centrum	te koop		polski sklep zit er nu tijdelijk	in winkelgebied	matig/slecht (pand uit 1953)	hoeklocatie, goed in winkelgebied	behouden
prof granpre molierestr 40	wieringerwerf	bebouwde kom	a	90	winkel-/kantoor-/praktijkruimte	buiten centrum	goed	buiten centrum	geen winkelfunctie
sternstraat 25	wieringerwerf	bebouwde kom	a	85	vml bloemenzaak	buiten centrum	Redelijk mooi pand	buiten centrum	geschikt als kantoorlocatie

2.6 Kleine Kernen

In het onderzoek is ook aandacht besteed aan het voorzieningenniveau in de kleine kernen waar nog een dagelijks aanbod aanwezig is.

Zie onderstaand overzicht

Naam	Straat	Plaats	Branche	WVO
Alkemade	Ceresplein	Breezand	Bakker	35
Uw Slager	Ceresplein	Breezand	Slagerij	30
Dekamarkt Slijterij	Zandvaart	Breezand	Slijter	20
Dekamarkt	Zandvaart	Breezand	Supermarkt	945
Totaal Breezand			4	1.300
'T Theeater	Gesterweg	Den Oever	Koffie/Thee	10
Neidhofer	Voorstraat	Den Oever	Slagerij	25
Dekamarkt Slijterij	Havenweg	Den Oever	Slijter	20
Dekamarkt	Havenweg	Den Oever	Supermarkt	1.015
Totaal Den Oever			4	1.070
Slijkerman	Brugstraat	Middenmeer	Bakker	45
Polski Sklep	Brugstraat	Middenmeer	Minisuper	70
Van 'T Riet	Brugstraat	Middenmeer	Slagerij	25
Dekamarkt Slijterij	Brugstraat	Middenmeer	Slijter	15
Dekamarkt	Brugstraat	Middenmeer	Supermarkt	905
Bewustwinkelen.nl	Brugstraat	Middenmeer	Drogist	80
Totaal Middenmeer			6	1.140
Slijterij De Opener	Brink	Slootdorp	Slijter	20
John Elfring	Brink	Slootdorp	Supermarkt	425
Totaal Slootdorp			2	445
Beemsterboer	Zwarteweg	'T Veld	Bakker	40
Uw Slager	Rijdersstraat	'T Veld	Slagerij	30
Dagwinkel	Rijdersstraat	'T Veld	Supermarkt	270
Totaal 'T Veld			3	340
Dagwinkel	Zuid Zijperweg	Wieringerwaard	Supermarkt	185
Totaal Wieringerwaard			1	185
P Otjes & Zn	Dorpsstraat	Winkel	Minisuper	65
Totaal Winkel			1	65

Breezand

Van alle kleine kernen beschikt Breezand met de winkelconcentratie aan het Ceresplein de meest moderne en compacte winkelconcentratie met de combinatie van DekaMarkt, Expert en een tweetal dagwinkels (bakker en slager). Het gebied wordt onderhouden door de VVE in samenwerking met de gemeente en heeft een goede parkeervoorziening.

De leegstand is hardnekkig. Een van de twee units is na oplevering vrijwel niet verhuurd. Het aanbod is – voor een dorp met de omvang van Breezand – al behoorlijk compleet. Aanvulling in de dagelijkse sector is niet opportuun. Een speciaalzaak of verplaatsing binnen Breezand ligt ook niet voor de hand. Wellicht kan een niet-winkelfunctie (kapper, schoonheidssalon, horeca of kantoor/baliefunctie) een oplossing bieden.

Den Oever

Door het noodgedwongen vertrek van de DekaMarkt naar de rand van het dorp is de slager de enige winkel in de dagelijkse sector die in het dorp overgebleven is. Deze weet naar eigen zeggen op deze plek goed te overleven op basis van service en kwaliteit. De panden in de omgeving bieden ruimte aan horeca. Die horeca is echter ook enigszins verspreid en er is geen sprake van één horecaplein. Op deze locatie zit je ook tegen een metershoge dijk aan te kijken wat de plek niet aantrekkelijker maakt.

De DekaMarkt ligt sinds 2015 op een zeer goed bereikbare en zichtbare locatie aan de N99. De oude locatie was te klein, bood geen ruimte voor uitbreiding en was ook slecht bereikbaar zowel voor de klant als leveranciers.

Den Oever is waarschijnlijk te klein voor een aanvulling in de vorm van een bakker en daar is deels al in voorzien in The Bakery van Avia. Er is geen logische locatie voor een clustering van het huidige en eventueel toekomstige aanbod. Inzetten op horeca en toerisme en aantrekkelijk maken van de openbare ruimte is dan de meest logische weg. Het oude DekaMarkt-pand aan de Voorstraat zal getransformeerd moeten worden naar een niet-winkelfunctie. De kans dat er een ondernemer te vinden is voor een succesvolle exploitatie lijkt nagenoeg uitgesloten. Het draagvlak (2.000 inwoners) in combinatie met de locatie biedt daarvoor te weinig aanknopingspunten.

Middenmeer

Het winkelaanbod in Middenmeer bevindt zich in een voor- en vroeg naoorlogse winkelstrip aan de Brugstraat, de centrale as van Middenmeer die ook de A7 met de N248 verbindt. Het gevelbeeld is nogal rommelig, deels door de verzameling van verschillende panden en deels door het onderhoud wat aan de panden gepleegd wordt. Als geheel is het een weinig aantrekkelijke maar wel functionele concentratie. In het hart van het winkelgebied ligt de qua maatvoering passende DekaMarkt van 920 m² (inclusief inpandige slijterij). Daarnaast liggen er nog op enige afstand van de supermarkt en ambachtelijke slager, een bakker (inclusief bakkerij) en ook is er een (tijdelijke) Poolse supermarkt. Ook is er een zelfstandige drogist met een breed aanvullend assortiment.

Op termijn zal de slager – naar eigen verwachting – verdwijnen, omdat een opvolging waarschijnlijk niet mogelijk is. Omdat de bakker niet kan verplaatsen vanwege de achterliggende bakkerij ontstaat daardoor een nog gefragmenteerder winkelbeeld.

Idealiter zou de overgebleven ondernemingen zoveel mogelijk rond of dicht bij de Dekamarkt gesitueerd moeten worden. Omdat de winkelpanden echter vaak particulier bezit zijn en samenvoegen van panden nagenoeg onmogelijk is, blijf je zitten met incurante en moeilijk te verhuren/verkopen panden.

Verdere transformatie naar woonruimte aan de einden van het winkelgebied is aan te bevelen. Voor de overige vrijkomende ruimtes zou naar niet-winkelfuncties gekeken moeten worden.

Slootdorp

In Slootdorp is de supermarkt van John Elfring het enige vitale verkooppunt. De winkel is ook van groot belang voor de dorpsbewoners als ontmoetingspunt. Naast supermarkt fungeert het ook als een huishoudelijke artikelenzaak met een breed assortiment (voorheen in apart pand gerund door zijn moeder). Tevens is het een PostNL-punt. De installaties in de winkel zijn recent gemoderniseerd. De rentabiliteit van de supermarkt komt onder druk te staan wanneer de tabaksverkoop beëindigd wordt. Die vormt een substantieel deel van de omzet en genereert ook extra traffic en aanvullende omzet. Mogelijkheden voor additionele omzet zijn zo'n beetje uitgeput.

Ondanks een beperkte omzet weet de ondernemer het hoofd boven water te houden door veel uren, pand in eigendom en creatief ondernemerschap. Er zijn echter twijfels of hij het tot zijn pensioen gaat redden en of er dan een levensvatbare opvolging komt. Voor het behoud van deze supermarkt zal (bij bedrijfsbeëindiging) een creatieve oplossing verzonden moeten worden, bijvoorbeeld in de vorm van een dorpscoöperatie of een werkgelegenheidsproject (gesubsidieerde arbeid). Voorlopig is dat nog niet aan de orde.

Slootdorp is met haar 1.500 inwoners en ligging (5 km naar Wieringerwerf en Middenmeer) redelijk geïsoleerd. Inwoners zijn afhankelijk van eigen vervoer voor het doen van de dagelijkse boodschappen.

't Veld

't Veld heeft met haar 2.000 inwoners nog een redelijk compleet dagelijks aanbod met een kleine supermarkt (Dagwinkel), een bakker en een slager. De slager stopt in maart 2024 vanwege een carrièreswitch en is op zoek naar een partij die de slagerij wil overnemen. Daarnaast nog een verf- en behangzaak, twee kappers en twee schoonheidssalons en twee horecagelegenheden. Dit alles redelijk geconcentreerd rond de Dagwinkel van 270 m².

De supermarkt werd eerst gerund door een zorginstelling, maar is overgenomen door de ondernemer die ook de Dagwinkel in Wieringerwaard exploiteert. Door middel van lage

kosten (deels gesubsidieerde arbeid en lage huisvestingskosten) is de ondernemer in staat om hier de winkel te exploiteren. Hij geeft ook aan dat het verlies van de tabaksverkoop een behoorlijke impact zal hebben op de omzet en de toekomstbestendigheid van de winkel. De winkel wordt (inclusief inventaris) verhuurd door een stichting van dorpsbewoners die ook zeer betrokken zijn bij het behoud van de winkel voor de leefbaarheid van het dorp.

De vooruitzichten voor 't Veld zijn op zich wel gunstiger dan andere kernen door de geplande nieuwbouw van 305 woningen in 't Veld Noord fase 2 en 3. De nieuwe woningen liggen dan op loop-/fietsafstand van de huidige voorzieningen in het dorp. Het zou het draagvlak direct versterken met zo'n 700 nieuwe inwoners. De vraag is echter of de nieuwe bewoners dezelfde behoefte hebben om de supermarkt in het dorp in stand te houden en zij niet meer gericht zijn op het grotere en goedkopere dagelijks aanbod in Winkelhart Niedorp.

Wieringerwaard

Aan de rand van Wieringerwaard, op een zichtlocatie aan de Zuid Zijperweg, ligt de Dagwinkel van 185 m² wvo. Dit is de enige voorziening in het dorp. De concurrerende voorzieningen liggen op circa 7 km afstand. Dus is een eigen voorziening wel van belang. Daarnaast is er nog extra draagvlak vanuit de verblijfsrecreatie in de omgeving. De winkel kan rendabel geëxploiteerd worden door de combinatie van lage personeelskosten in combinatie met het doorschuiven van voorraden tussen verschillende winkels. Ook fungeert de winkel als verkooppunt van producten van een lokale bakker en slager. Dit maakt, met de ligging aan de weg naar Schagen en Anna Paulowna, het een levensvatbare voorziening. De bescheiden omzet komt echter wel door het verdwijnen van de tabaksverkoop verder in het gedrang.

Winkel

Het dagelijks aanbod in Winkel is beperkt tot de kleine dagwinkel van Otjes (65 m² wvo) in het hart van het dorp. Het is een winkel voor de vergeten boodschappen, pakketpostpunt en verzorgt ook bezorging aan huis. De eigenaren zijn op leeftijd en de vraag is of er opvolging beschikbaar is. De winkel heeft een belangrijke functie als ontmoetingsplaats, waardoor er wellicht een lokaal initiatief komt om deze winkel op termijn in stand te houden (coöperatie, vrijwilligers, et cetera).

De bevolking van Winkel is sterk georiënteerd op het Winkelhart Niedorp dat strategisch tussen Winkel en Nieuwe Niedorp in gelegen is. De winkel van Otjes ligt op 1 km van het Winkelhart. De geplande nieuwbouw aan het Dahliapark kan het draagvlak voor Otjes wel versterken. Het overig aanbod aan diensten, horeca en winkels ligt verspreid over het dorp en op het bedrijventerrein Winkelerzand. Het grootste aanbod aan retail ligt op het bedrijventerrein met onder andere een dierenspeciaalzaak, twee fietsen/scooterzaken, en twee caravan/camper-verkopers en een aanhangwagen/trailer-verkoper.

2.7 Afstand tot een supermarkt

De gemiddelde afstand tot een supermarkt bedraagt nu 1,8 km per huishouden (of net iets minder van 4 minuten autoreistijd) met een maximum van tien km (elf minuten). Dit is inclusief de kleinere supermarkten (de beide Dagwinkels, John Elfring en de minisuper in Winkel) en supermarkten in naburige gemeenten. Met name in en rondom Kolhorn ligt de afstand tot een supermarkt relatief hoog. Dit is in de kaartjes op de volgende pagina grafisch weergegeven.

Indien deze vier kleinere supermarkten in Slootdorp, 't Veld, Wieringerwaard en Winkel weg zouden vallen stijgt het gemiddelde naar 2,3 km (vierminuten) met een maximum van 9,6 km (twaalf minuten).

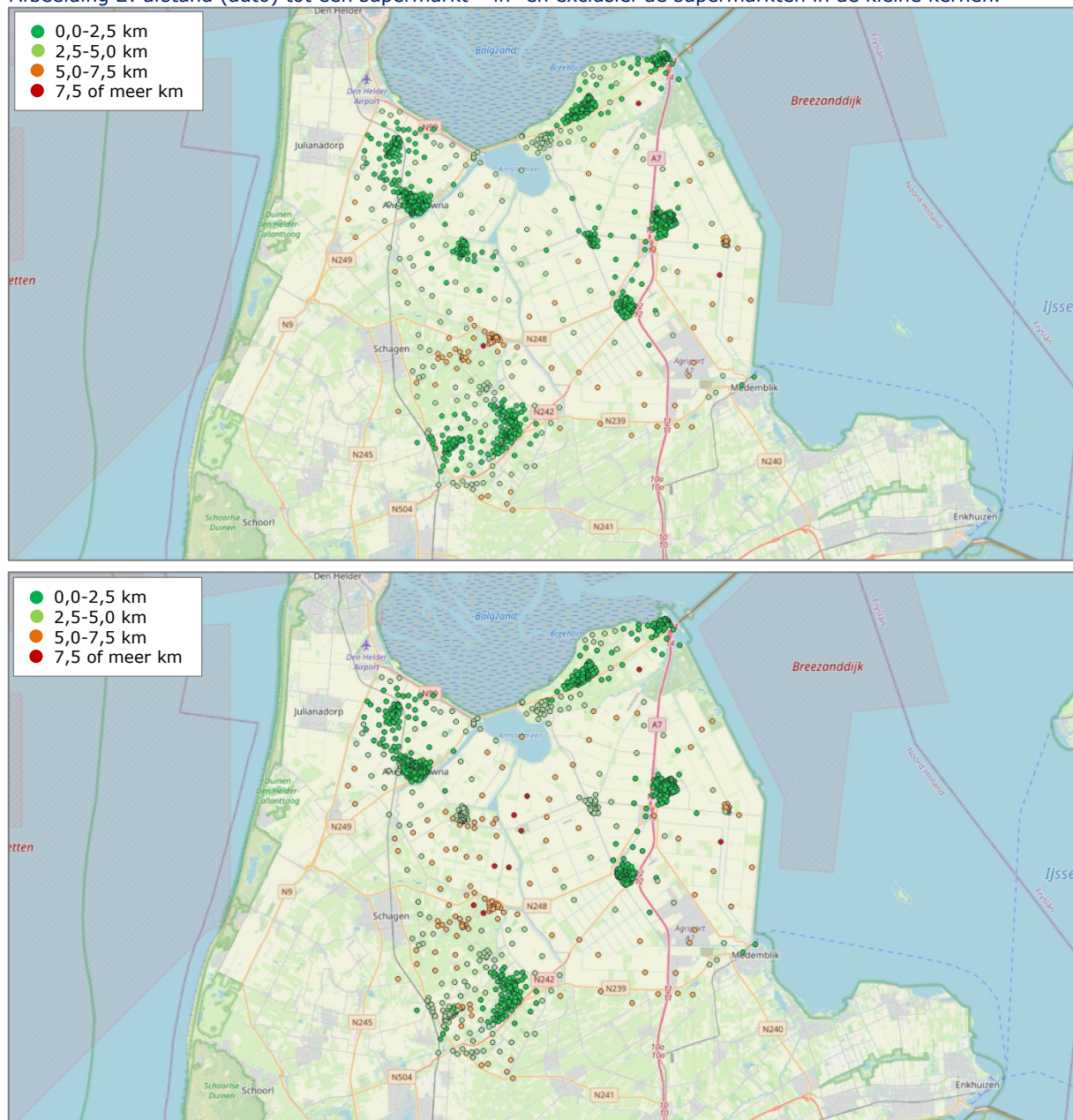
39% van de huishoudens in Hollands Kroon woont binnen maximaal één kilometer van een supermarkt. 72% woont binnen maximaal twee kilometer van een supermarkt.

Tabel 7: Gemiddelde en maximale auto-afstand en autoreistijd per huishouden in Hollands Kroon tot ...

	Gem. af- stand	Max. af- stand	Gem. reis- tijd	Max. reis- tijd
Supermarkt	1,8 km	3,7 km	9:36 min	11:06 min
Grotere supermarkt	2,3 km	9,6 km	4:24 min	11:36 min
Grotere kern ⁵	3,4 km	10,4 km	5:48 min	12:00 min
Action-vestiging	7,2 km	16,5 km	5:06 min	16:24 min

⁵ Anna-Paulowna, Hippolytushoef, Nieuwe Niedorp, Wieringerwerf, Medemblik en Schagen.

Afbeelding 2: afstand (auto) tot een supermarkt – in- en exclusief de supermarkten in de kleine kernen.



2.8 Boerderij-/landschapswinkels

Hollands Kroon is een agrarisch gebied met een grote variëteit aan type bedrijven. Naast melkveehouderijen (kaas, zuivel, vlees) zijn er ook akkerbouwbedrijven (aardappelen, uien), bollentelers, tuinders en kwekers. Het aanbod dat verkocht wordt op het erf of aan de weg is daardoor ook zeer divers, van verse snijbloemen, bloembollen tot knoflook en pompoenen. Maar ook reguliere producten als uien, aardappelen, vlees, eieren en zuivel.

De verkoop vindt op drie manieren plaats: Het merendeel bestaat uit verkoopkasten aan de weg. Hier kan met contant geld (in een geldkistje) of een enkele keer via een QR-code betaald worden. Derving is daardoor een reëel probleem. Of wat uitgebreidere onbemande stalletjes. Het aanbod is doorgaans seizoenbepaald en beperkt van omvang. De inkomsten uit deze verkoop zullen ook beperkt zijn

Automaten met goederen staan of op het erf (bessenautomaat) of aan de weg (Boerderijautomaat in Anna Paulowna). Het wordt gebruikt bij producten die gekoeld moeten worden en producten met een hogere verkoopwaarde. Het gaat diefstal tegen, maar brengt ook weer kosten met zich mee.

Kleine winkeltjes of tuinhuisjes. Dit varieert van selfservice tot bemand. Een voorbeeld is de Dijkgatshoeve zorgboerderij, waar de winkel deels door cliënten van de zorgboerderij gerund wordt. De meest uitgebreide vorm is Boeren(be)leven in Wieringerwerf. Een fraaie miniwinkel van nog geen 20 m² wvo met zuivel, kaas, ijs, streekproducten, wijn en koffie. Indien bemand hangt dit vaak samen met een vorm van dagbesteding op het terrein. Verder zijn de openingstijden doorgaans beperkt tot één of twee dagen.

De locatie van de verschillende aanbieders verschilt van aan een doorgaande weg tot (meestal) verscholen in het landelijk gebied, soms aantakkend op een fietsroute. Dat maakt de inventarisatie van het complete aanbod ook zo lastig. Het is mogelijk dat een deel van het aanbod daardoor voor ons verborgen is gebleven. Het is moeilijk in te schatten wat de totale impact exact zal zijn van het aanbod aan landschapswinkels en -verkooppunten. Op basis van cijfers van LTO van 2020 is een raming te maken. De gemiddelde omzet lijkt ons wat aan de hoge kant, afgaande op het aangetroffen aanbod, presentatie en het aantal klanten wat we waargenomen hebben (weliswaar doordeweeks). Dat geldt zowel voor de webshops (met uitzondering van vleesproducenten) als de verkoop via kasten en de kleine winkels. Afgaande op deze raming komt de omzet uit tussen de 400.000 en 800.000 euro. De geraamde maximale omzet van € 800.000 vormt 0,6% van de totale dagelijkse bestedingen in Hollands Kroon (bron KSO 2021). En dus effectief geen enkele bedreiging. En zo wordt het ook niet gevoeld door de ondernemers.

Op de Boerenversmarkt in Middenmeer presenteren meer dan 40 boeren, tuinders en andersoortige versproducenten hun streekproducten aan het publiek. De variatie in producten is uitgebreid. De markt wordt in september in het weekend gehouden.

Tabel 8: Aanbod boerderijwinkels⁶

	minimaal	LTO omzet per bedrijf	inschatting Strabo omzet per bedrijf	LTO omzet totaal	Strabo omzet totaal
kast/erf	17	€ 5.000	€ 2.500	€ 85.000	€ 42.500
winkel/tuinhuis	9	€ 55.000	€ 30.000	€ 495.000	€ 270.000
automaat	4	€ 5.000	€ 2.500	€ 20.000	€ 10.000
afhalen/webshop	4	€ 50.000	€ 25.000	€ 200.000	€ 100.000
totaal				€ 800.000	€ 422.500

Trends

Boerderijwinkels zagen tijdens de coronacrisis een grote toestroom van klanten en wisten hun omzet in 2021 ruim te verdubbelen. Ten opzichte van die topomzet is de laatste maanden een daling zichtbaar van veertien procent, volgens GfK. "Nu corona achter ons lijkt te liggen, vallen we weer terug in oude gewoontes: we gaan meer naar de supermarkt voor onze boodschappen of bestellen die online", aldus onderzoeker Norman Buysse. Ook het feit dat mensen weer naar de horeca kunnen kost boerderijwinkels omzet.

LTO

Boerderijverkoop is de directe afzet van een boer aan consumenten, catering, instellingen of horeca. Tussen de twee uiterste vormen van boerderijverkoop, van een simpel stalletje langs de weg tot een luxe boerderijwinkel, zitten vele gradaties. Het gaat altijd om directe verkoop van boer of tuinder aan de consument. De boer of tuinder vult daarbij zijn producten vaak aan met die van collega's. Ook de verkoop op de boerenmarkt of via een webwinkel waarbij eigen producten worden verkocht en aan huis geleverd worden zijn manieren waarop de boer zelf de consument kan bereiken.

De toekomst voor boerderijwinkels ziet er volgens GfK desondanks niet slecht uit. Nog altijd bezoeken nu dubbel zoveel huishoudens wel eens een winkel van een boer ten opzichte van vóór de coronacrisis. Ook geven klanten er per bezoek meer uit vergeleken met 2019.

⁶ Bron: LTO, diverse websites en eigen observatie Strabo

Tabel 9: Aanbod boerderijverkoop

plaats	naam	producten	verkoopmiddel	omvan	openingstijder	periode
Anna Paulowna	Wilms Oostpoldergoed	aardappelen en uien	kast			seizoen
Anna Paulowna	Boerderijautomaat	streekproducten (ei/kaas/zuivel/chocola/groente/fruit)	automaat (contant betalen)		ma-za 9-18	permanent
Anna Paulowna	Vroone	ei, kippenvlees en perkgoed	winkel		wo-za 10-12	
Anna Paulowna	De Iepenhoeve	zuivel, agf, biologisch, ijs, streekproducten	winkel		ma-za 9-12/16	zorgboerderij, camping, dagbesteding
Barsingerhorn	Boerenwinkel de Hooijbergh	zuivel, agf, biologisch, ijs, streekproducten	winkel		ma-za 7-18/20	kinderdagverblijf
Breezand	gebr de Goede	bloemen en bollen	kast	klein		seizoen
Breezand	Elle Bloemen	bloemen en bollen	kast	klein		seizoen
Breezand	Polderpork	varkensvlees	afhalen/bezorgen		zo 13-17	permanent
Breezand	Verschoor	bloemen en bollen	kast	klein		seizoen
Breezand	Hemmes	blauwe bessen(+jam en sap)	automaat	klein		seizoen
Den Oever	Wieringerpaling en zalm van Harm Kay	gerookte paling en zalm	kraam bij Dekka		vr+za	permanent
Haringhuizen	Wolidee	schapenwol			op afspraak	
Hippolytushoef	De Wieringer	ijs en zuivel	tuinhuis		ma-za 9-19	seizoen (ijs)
Lutjebroek	t Keetje	zuivel, agf, eieren, vlees, ijs, streekproducten, wijn, bloem	winkel		ma-za 9-17.30	zorgboerderij, horeca, pluktuin
Lutjebroek	van Thiel en zonen	seizoensgroenten	kasten		onbemand	
Middenmeer	van Arkel Foods&Innovations	aardappelen en uien, ei en kippenvlees (gevroren)	automaten			
Middenmeer	PUURgroenten	bijzonder groenten en eetbare bloemen	webshop			op afspraak
Middenmeer	Kaasboerderij Noordhoek	kaas	winkel		za 9-16	
Middenmeer	De Almershof	biologische agf	op erf		vr 10-16	
Middenmeer	Aardappelen Westfriesland	aardappelen	op erf		za 10-12	
Nieuwe Niedorp	J.A. Glas	aardappelen	nb			
Slootdorp	Rob de Boer	aardappelen en uien	kast	klein		
Slootdorp	Sanne's Zonnebloemen	aardappelen en uien, ei, zonnebloemen en kerstbomen	schuur	klein	dagelijks	permanent
Slootdorp	Peter Kaashoek	tulpen	in de kas			
Slootdorp	fam. Munster	tulpen	kast	klein		seizoen
Slootdorp	Fam. van der Giessen	aardappelen en uien, ei, groente en kerstbomen	automatiek	in pandig	dagelijks	permanent
Slootdorp	Fam. Vijn	uien en bollen	kast	klein		
Slootdorp	Fam. Biesheuvel	knofflook (producten)	webshop			
Slootdorp	Dieuw's Bloemen en Jochem's Kaas	bloemen en planten, kaas en eieren, sap	winkel	klein	onbemand	
t Veld	Belevingsboerderij Veldzicht Hoeve	zuivel, kaas, ijs, streekproducten	winkel		vr-za 9-17	
t Veld	D&N Boetiek	tulpen	kast			
Westerland	Kikkert	aardappelen	kast	klein		
Wieringerwaard	t Kippenhuys	scharreleieren	kast	klein		
Wieringerwerf	Gert van Liere	tulpen	kast			
Wieringerwerf	Niek Barten	tulpen	kast			
Wieringerwerf	Dijkgatshoeve zorgboerderij	zuivel en kaas, mini assortiment biologisch	winkel	mini	ma-vr 9.30-12.30	permanent
Wieringerwerf	Boeren(be)leven	zuivel, kaas, ijs, streekproducten, wijn en koffie	winkel max 15m2	bemand	wo-za 10-17	ook dagbesteding

2.9 Het belang van behoud van voorzieningen in de kleine kernen

Het voortbestaan van een dorpssuper hangt samen met een aantal factoren:

- Loyaliteit/betrokkenheid van de bewoners: bij begin van een initiatief is betrokkenheid hoog, maar er is soms moeite om dat vast te houden. Zowel qua omzet als ondersteuning.
- Afstand tot het dichtstbijzijnde (goedkopere) alternatief: hoe geïsoleerder de ligging en hoe slechter de verbindingen, hoe beter. Minimaal vijf kilometer lijkt nodig te zijn.
- Ligging aan een doorgaande weg: dit leidt tot beter zichtbaarheid maar ook van extra omzet van passanten.
- Kwaliteit en uitstraling van de winkel: het vergt de nodige investeringen en creativiteit om een winkel in te richten en aantrekkelijk te maken en houden voor de consument.
- Ondernemerschap: de ondernemer moet én de sociale functie van de winkel borgen én ook in staat zijn om met een kleine omzet voldoende marge te behalen.
- Aanvullende inkomsten: naast de winkel kan een PostNL punt, Geldmaat, DHL-punt en andere dienstverlening voor de benodigde extra inkomsten zorgen.
- Huisvestingslasten: veel van de overlevende buurtsupers zitten in een eigen pand zonder hypotheek. Bij overname zal het pand ook overgenomen moeten worden, wat zwaar rust op de exploitatie.
- Energieverbruik: verouderde installaties (koeling/verwarming) leiden tot hoge kosten. Het vergt extra investeringen om hier een slag te maken.
- Overname van de inventaris: een winkel van de grond opbouwen kost een grote investering die er moeilijk uit te halen is. Bij overname is een bruikbare inventaris een must.
- Personeelskosten: de ouderwetse door een echtpaar gerunde buurtsuper heeft lage personeelskosten. In veel gevallen wordt gezocht naar oplossingen in de vorm van gesubsidieerde arbeid, samenwerking met een zorginstelling of vrijwilligers.

Er zijn talloze initiatieven voor het behoud van dorpssupers in Nederland. De situatie in 't Veld is daar al een voorbeeld van. De ondernemer die ook deze Dagwinkel en die in Wieringerwaard exploiteert, is ook betrokken bij het initiatief in Nigtevecht.

2.9.1 Nigtevecht

De bestaande supermarkt sloot de deuren bij gebrek aan klandizie. Het zijn de initiatiefnemers van de dorpscoöperatie die de winkel mogelijk hebben gemaakt. Nigtevecht telt zo'n 1600 inwoners. Om naar de supermarkt te kunnen, moet je lid worden. "Dat kost 25 euro per jaar. Sommige producten zijn wat duurder, omdat het assortiment beperkt is", vertelt een van de leden." Maar het is onmogelijk om geen winkel in het dorp te hebben", vertelt ze. "We ontmoeten elkaar, drinken koffie en halen natuurlijk een boodschap. Het is 5 kilometer rijden naar de dichtstbijzijnde supermarkt. Het voelt nu alsof ik meer betrokken ben bij deze supermarkt, omdat het een beetje van iedereen is." De Dagwinkel huurt de winkel van de coöperatie.

2.9.2 Zwammerdam

Zorginstelling Ipse de Bruggen en ondernemer Rob Rehorst, die al een Coop-supermarkt in Nieuwveen heeft, sloegen de handen ineen. "We willen het dorp van zo'n 2.000 inwoners leefbaar houden. Van die 2000 zijn zo'n 400 mensen cliënt van ons. Voor hen is het ook fijn dat ze dichtbij boodschappen kunnen doen, bovendien kan een aantal in de winkel werkervaring opdoen". De dorpswinkel is inmiddels verhuist naar een grotere locatie omdat het zo goed ging.

2.9.3 Baambrugge

Begin dit jaar leek de enige supermarkt in het Utrechtse dorp (1.500 inwoners) definitief zijn deuren te moeten sluiten. Drie jaar lang zochten de vorige eigenaren Henk en Gerrie van der Wilt, na ruim 25 jaar achter de toonbank te hebben gestaan, naar een opvolger voor hun winkel, zodat zij konden genieten van hun pensioen. Niet één ondernemer meldde zich.

De Vereniging Dorpswinkel Baambrugge is eigenaar van dorpswinkel 'Henks'. Dorpsbewoners en anderen die de winkel een warm hart toedragen, kunnen voor 75 euro per jaar lid worden van de vereniging. Voorzitter Ovinge: 'We wilden in totaal 125 duizend euro ophalen. Dankzij de leden en donaties is dat gelukt. Het geeft ons de nodige liquiditeit.'

Leden van de vereniging krijgen ook iets terug voor hun bijdrage. Zo hebben ze recht op zeggenschap tijdens de jaarlijkse algemene ledenvergaderingen, waarbij ze mogen meebeslissen over de koers van de winkel. 'Bijvoorbeeld over het assortiment. Daarnaast kunnen ze ook sparen voor korting', zegt Wendrich. 'En natuurlijk krijgen ze de Henks-tas en het Henks-biertje dat we bij een lokale brouwerij hebben gebrouwen.' Inmiddels gaat de vereniging richting de vierhonderd leden. Naast twee fulltimewerknemers wordt de winkel gerund door tachtig vrijwilligers. Zij helpen in shifts van vier uur met vakkenvullen, kas-sawerk of ijsscheppen.

2.9.4 Ilpendam

Na sluiting door de laatste eigenaar heeft een groep van 45 inwoners voor ruim €500.000 de super overgenomen. Ze brachten Anne & Co onder in twee stichtingen: Stichting Pand en Stichting Dorpswinkel. Bij de dorpswinkel werken vijf parttimers. Een poule van zo'n 50 vrijwilligers ondersteunt de betaalde krachten.

'We hebben ook een vrienden-van-concept. Klanten betalen dan €35 per jaar ontvangen een linnen tas en een attentie met kerst. Ook ze sparen voor korting. Bij iedere €10 een stempel en bij een volle spaarkaart €5 korting. Ze steunen hiermee de winkel.'

De winkel is 75 m² groot. Naast reguliere levensmiddelen biedt de zaak ook andere diensten aan, zoals een stomerij, een oplaadpunt voor de ov-chipkaart, een TNT-postpunt en een printservice. De gele pinautomaat bij de ingang is nog even buiten gebruik. Zodra alle vergunningen rond zijn, kunnen Ilpendammers hier ook hun flappen tappen.



De winkel draait - een jaar na opening- onvoldoende om winst te kunnen maken. Gestegen energieprijzen zijn daar mede debet aan. Het geeft aan hoe klein de marges zijn tussen winst en verlies bij deze winkels.

3. Analyse van het draagvlak

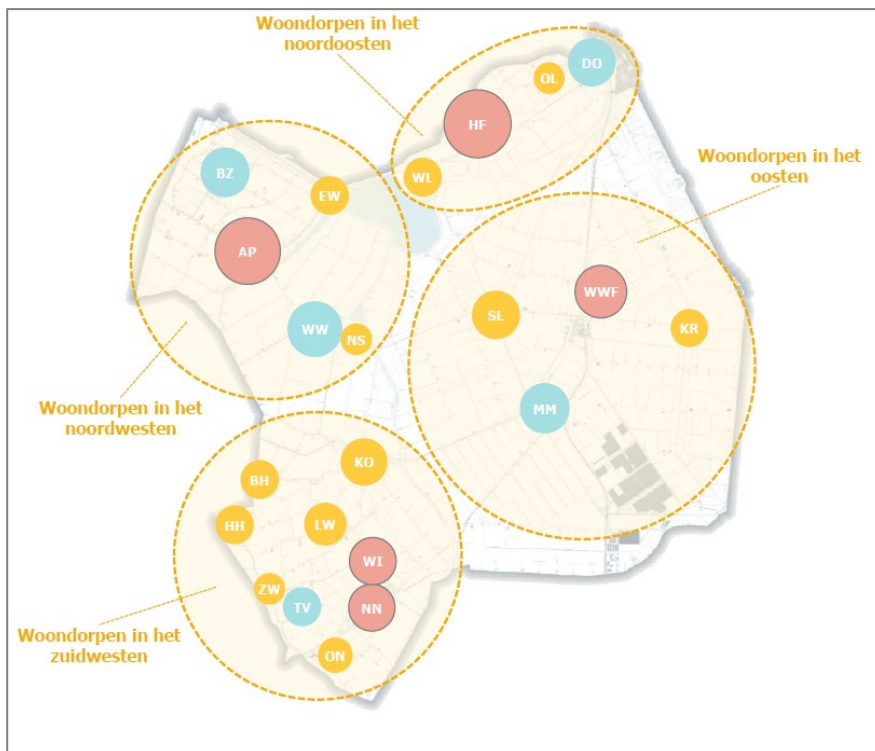
Tabel 10: Inwoners gemeente Hollands Kroon

CLUSTER	Kern	1-1-2012	1-1-2022 WBO	1-1-2023 CBS
Noord West	Anna Paulowna	8.355	8.675	8.525
	Breezand	3.350	3.425	3.780
	Wieringerwaard	1.800	1.805	2.350
	Woondorpen in het noordwesten	790	720	
	Totaal Noord West	14.295	14.625	14.655
Noord Oost	Hippolytushoef	5.155	4.990	5.100
	Den Oever	2.160	2.255	2.445
	Woondorpen in het noordoosten	1.245	1.225	1.225
	Totaal Noord Oost	8.560	8.470	8.770
Oost	Wieringerwerf	6.340	6.020	6.025
	Slootdorp	1.900	2.145	2.145
	Middenmeer	3.760	4.205	4.205
	Woondorpen in het oosten	570	570	570
	Totaal Oost	12.570	12.940	12.945
Zuid West	Winkel - Nieuwe Niedorp*	6.440	6.295	6.755
	't Veld*	2.020	2.350	2.190
	Woondorpen in het zuidwesten*	3.820	4.080	3.770
	Totaal Zuid West	12.280	12.725	12.715
totaal	HOLLANDS KROON	47.705	48.780	49.085

Hollands Kroon bestaat uit:

- Vier voorzieningenkernen met een ruim aanbod aan dagelijkse en niet- dagelijkse voorzieningen waar ook naburige kernen op leunen (diverse supermarkten, onderwijsvoorzieningen, detailhandel, vermaak). Dit zijn Anna Paulowna, Hippolytushoef, Wieringerwerf en Nieuwe Niedorp/Winkel
- Zeven basiskernen met een supermarkt, basisschool en minimaal 500 huishoudens, maar die voor niet-dagelijkse voorzieningen zijn aangewezen op regionale centra of voorzieningenkernen. Dit zijn Breezand, Wieringerwaard, Den Oever, Slootdorp, Middenmeer en 't Veld.
- Elf woonkernen waar geen supermarkt en niet of nauwelijks andere voorzieningen zijn. (onder andere Westerland, van Ewijcksluis, Kreileroord en Lutjewinkel).

Afbeelding 3: Vier voorzieningenclusters in Hollands Kroon



In het woonbehoefteonderzoek (2023) zijn vier clusters aangewezen rond een voorzieningekern. Het grootste cluster is Noordwest (Anna Paulowna) met 14.655 inwoners, het kleinste Hippolytushoef met 8.470 inwoners.

Hollands Kroon is met haar 49.661 inwoners en 138 inwoners per km² de dunstbevolkte gemeente van Noord-Holland (op Texel na). Ook is het opvallend dat de grootste kern (Anna Paulowna) slechts 8.500 inwoners heeft. Er is wel sprake van een gestage groei van de bevolking, van 47.700 in 2012 naar 49.661 in 2023. De groei wordt deels veroorzaakt door binnenlandse migratie en deels door arbeidsmigranten die zich in het gebied vestigen.

Andere demografische trends⁷

- Het aantal alleenstaanden groeit, jongeren trekken weg naar de grote steden;
- Aantal gezinnen daalt;
- De grijze druk neemt toe;
- Door de woningdruk vanuit de Randstad en de betaalbaarheid van de woningen is Hollands Kroon weer in beeld voor woningzoekenden die niet meer in Alkmaar, Schagen of Medemblik terecht kunnen;
- In Noord Oost is de grijze druk het hoogst, in Oost is deze het laagst door de instroom van arbeidsmigranten (met name in en rond Middenmeer).

⁷ bron Woningbehoefteonderzoek

Prognose Hollands Kroon langere termijn

Op de langere termijn blijft Hollands Kroon een beperkte groei doormaken van het inwonertal. Het aantal huishoudens groeit aanzienlijk harder ook door het feit dat de gezinsverdunding doorzet.

Tabel 11: Prognose Holland Kroon langere termijn⁸

prognose	inwoners	huishoudens
2023	49.661	21.681
2025	49.370	22.000
2030	50.360	22.950
2035	51.090	23.420
groei	2,9%	8,0%

Tabel 12: Woningvoorraad

Fasering	aantal	Planstatus:	aantal
nieuwbouw			
2023 - 2024	507	Onherroepelijk	1.068
2025 - 2030	2.803	Vorbereiding	1.227
2031 - 2039	85	Potentieel	1.094
2040 - 2050	0	Onbekend	6
Totaal	3.395		3.395

Er zijn volop plannen voor een uitbreiding van de woningvoorraad. Er ligt een potentieel aan locaties voor 3.395 te bouwen woningen in de periode 2023-2050, waarvan het merendeel voor 2030 gerealiseerd kan/gaat worden.

De harde plannen zijn behoorlijk gespreid over de gemeente. Naast de grotere projecten zijn er ook veel in kleine (inbreiding)projecten met 1 of 2 woningen. De grootste uitbreidingen vinden plaats in Nieuwe Niedorp/Winkel (Limmerschouw en Dahliapark met circa 600 woningen) en in 't Veld (Noord Fase 2 en 3, 300 woningen).

⁸ Bron: Hollands Kroon in cijfers

Tabel 13: Groei woningvoorraad Hollands Kroon

CLUSTER	Kern	Inwoners			groeï
		1-1-2023	woningen	uitbreiding	
Noord West	Anna Paulowna	8.525	3.796	228	
	Breezand	3.780	1.625	88	
	Wieringerwaard	2.350	1.008	18	
	Woondorpen in het noordwesten	0	0	0	
	Totaal Noord West	14.655	6.429	334	5,2%
Noord Oost	Hippolytushoef	5.100	2480	77	
	Den Oever	2.445	1134	35	
	Woondorpen in het noordoosten	1.225	434	8	
	Totaal Noord Oost	8.770	4.048	120	3,0%
Oost	Wieringerwerf	6.025	2753	109	
	Slootdorp	2.145	837	24	
	Middenmeer	4.205	1655	66	
	Woondorpen in het oosten	570	237	5	
	Totaal Oost	12.945	5.482	204	3,7%
Zuid West	Winkel - Nieuwe Niedorp*	6.755	2.973	225	
	't Veld*	2.190	924	312	
	Woondorpen in het zuidwesten*	3.770	1.596	40	
	Totaal Zuid West	12.715	5.493	577	10,5%
totaal	HOLLANDS KROON	49.085	21.452	1.235	5,8%

De woningvoorraad gaat de komende 10 jaar groeien met circa 1.300 woningen. Gezien de situatie op de woningmarkt is alleen niet zeker wanneer die woningen exact gebouwd gaan worden.

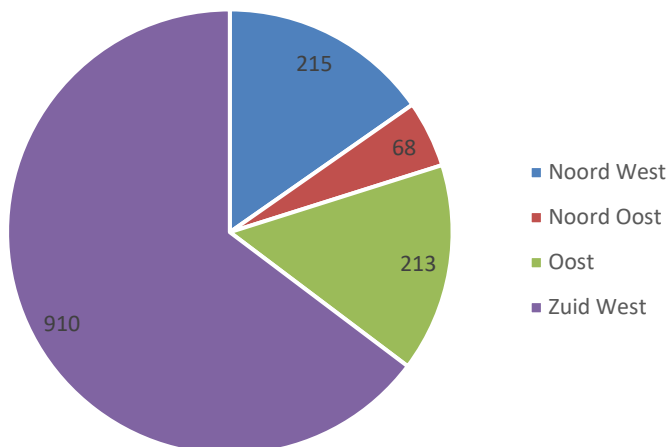
De groei is niet gelijkelijk verdeeld over de verschillende clusters. In het cluster Zuid West Nieuwe Niedorp/Winkel/'t Veld groeit de woningvoorraad veel harder (10,5%) dan het cluster Noord Oost Hippolytushoef/den Oever (3%). Dat heeft ook gevolgen voor het potentieel van de voorzieningen in de verschillende clusters. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste projecten weergegeven.

Tabel 14: Groei woningvoorraad Hollands Kroon⁹

	aantal	
Anna Paulowna	130	woning/app
Breezand	85	woning/app
Den Oever	33	woningen
Hippolytushoef	35	woning/app
Wieringerwerf Lelypark	55	woningen
Wieringerwerf inbreiding	28	woningen
Middenmeer	58	woning/app
Middenmeer Hoornseweg	48	woningen
Slootdorp de Meertuin	24	woningen
Winkel/Nieuwe Niedorp Dahliapark	200	woningen
Winkel/Nieuwe Niedorp Limmerschouw	400	woningen
't Veld Noord fase 2 en 3	300	woningen
t Veld Rijdersstraat	10	woningen
totaal	1406	

De bovenstaande plannen wijken enigszins af van de gegevens uit de Monitor Plancapaciteit¹⁰ omdat Limmerschouw daarin niet als bouwplan te vinden is. De verdeling naar cluster wordt dan nog schever met het zwaartepunt nog meer in het cluster Zuid West.

Afbeelding 4: Uitbreiding woningvoorraad op basis concrete woningbouwplannen



In het woningbehoefteonderzoek zijn volgens het hoogste scenario 1.375 woningen nodig. De uiteindelijke productie valt positief uit voor het Zuidwesten en negatief voor het Noord-oosten en Wieringerwerf.

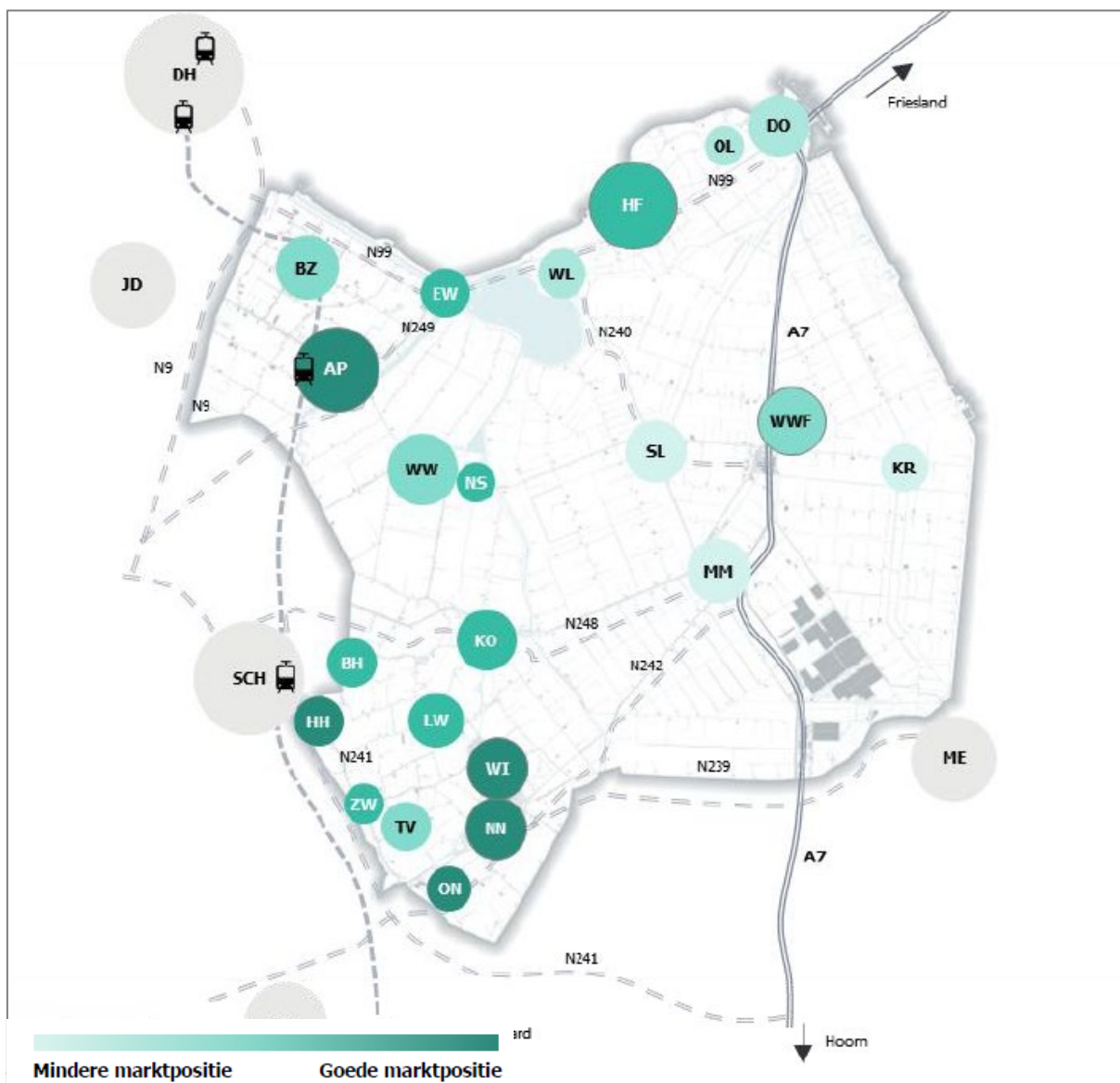
⁹ bron: Gemeente Hollands Kroon

¹⁰ www.plan capaciteit.nl

Afbeelding 5 laat de optelsom van scores op voorzieningenniveau, bereikbaarheid en m²-waarde(stijging) zien. De opvallendste punten:

- De kernen in het zuidwesten van Hollands Kroon hebben de beste marktpositie. De voornaamste oorzaak daarvan is de kortere afstand tot de regio Alkmaar en de Randstad.
- Anna Paulowna scoort zeer goed door onder andere de aanwezigheid van een station (goed verbonden met Den Helder en regio Alkmaar) en het voorzieningenniveau.
- De kernen in het noordoosten van de gemeente scoren minder dan Hippolytushoef. Dit heeft te maken met het bredere voorzieningenpakket van Hippolytushoef.
- De kernen in het oosten hebben gemiddeld genomen de minste marktpositie binnen de gemeente. Dit is een resultaat van de bouwperiode en de afstand tot andere grote steden.

Afbeelding 5: Voorzieningen



4. Confrontatie vraag en aanbod

Op basis van een combinatie van koopstroomgegevens uit het KSO 2021 en ons eigen onderzoek, hebben we een globale berekening van de marktruimte in Hollands Kroon gemaakt voor de dagelijkse sector.

Op basis van het aantal inwoners, de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking, het bindingspercentage (bestedingen die in Hollands Kroon terechtkomen) en de toevloeiing (van kernen buiten Hollands Kroon en toeristen) is de geschatte omzet berekend en de gerealiseerde vloerproductiviteit (omzet per m² wvo). Wanneer deze gerealiseerde omzet afgezet wordt tegen een gemiddelde omzet per m² wvo, dan blijkt dat de vloerproductiviteit in Hollands Kroon ver onder het landelijk gemiddelde ligt. Eerder hadden we al geconstateerd dat het aantal supermarktmeters per inwoner ver boven het landelijk gemiddelde ligt.

De marktruimte in de dagelijkse sector is volgens deze cijfers negatief. Op basis van de kengetallen zou er zelfs 6.000 m² aan dagelijks 'te veel' zijn. Ook naar de toekomst toe gerekend, rekening houdend met een lichte groei van de bevolking (+2.000), een hogere binding (van 84% naar 90%; in deze bindingscijfers was de komst van de Vomar in Nieuwe Niedorp nog niet meegenomen) en een stijging van de toevloeiing (van 9% naar 11%), is er geen theoretische marktruimte in de dagelijkse sector. Het 'overschot' daalt wel van 6.000 naar 4.000 m² wvo. Daarbij komt ook nog eens de omzet die de boerderijverkoop genereert waarvan onduidelijk is of deze voldoende meegenomen is in de koopkrachtoevloeiing.

Tabel 15: Benadering marktruimte dagelijkse sector

	Hollands Kroon 2023	Hollands Kroon 2035
Inwoners primair verzorgingsgebied	49.085	51.090
Winkelomzet per hoofd (€)	2.654	2.654
Bestedingspotentieel (€ mln.)	130,3	135,6
Koopkrachtbinding	83,6%	90,0%
Totaal gebonden bestedingen (€ mln.)	108,9	122,0
Koopkrachttoevloeiing	9%	11%
Omzet door toevloeiing (€ mln.)	11,2	15,1
Totale bestedingen (€ mln.)	120,1	137,1
WVO totaal (m ²)	21.484	21.484
Omzet per m ² wvo (€)	5.589	6.382
Vergelijkbaar landelijk vijfjaarsgemiddelde (€)	7.823	7.823
Distributieve uitbreidingsruimte (m ² wvo)	-6.135	-3.957

Uit het passantenonderzoek is ook een vloerproductiviteit voor de dagelijkse sector te berekenen. In dat geval zijn de bedragen inclusief BTW en geldt voor de supermarkten dat er ook nog bestedingen gedaan worden die buiten de dagelijkse sector vallen (media, bloemen en planten, huishoudelijke artikelen, et cetera).

De bruto-omzet is daardoor omgezet naar omzet exclusief BTW waarbij het gemiddelde BTW percentage van 14,4% is gehanteerd (kengetallen 2021). Verder moeten de omzetcijfers wel met enige voorzichtigheid benaderd worden omdat deze gebaseerd zijn op een beperkte steekproef. De totale omzet van de supermarkten in de hoofdkernen tezamen zou dan € 113 miljoen bedragen, wat nogal veel is gezien het feit dat de totale omzet in de dagelijkse sector voor geheel Hollands Kroon in het KSO 2021 ingeschat is op € 133 miljoen. Aan de andere kant lijkt die raming een onderschatting van de totale omzet. Hetzij door een te lage inschatting van de toeristische toevloeiing of een te hoge inschatting van de afvloeiing. Zowel naar de regio als naar online.

Tabel 16: Omzet supermarkten uit passantenonderzoek in de 4 hoofdkernen

	Anna Paulowna	Hippolytushoef	Nieuwe Niedorp	Wieringerwerf
Omzet x milj (ex. BTW)	€ 39,7	€ 17,0	€ 34,2	€ 21,7
m ² wvo	5.526	1.965	2.910	2.769
Omzet/m ² wvo	€ 7.186	€ 8.652	€ 11.742	€ 7.833
Standaard omzet	€ 8.122	€ 8.122	€ 8.122	€ 8.122
Gerealiseerd vs. standaard	88%	107%	145%	96%

Desondanks is het beeld van de omzetten van de supermarkten positief. De gemiddelde vloerproductiviteit ligt, met uitzondering van Anna Paulowna, boven het landelijk gemiddelde. De supermarktondernemers die deelnamen aan het in het ondernemersonderzoek zijn ook gemiddeld positief over het bedrijfsresultaat. Alleen in Anna Paulowna was een supermarktondernemer nog niet tevreden over zijn omzet.

5. Visievorming

In het navolgende worden de resultaten van de verschillende onderzoeken samengebracht in een visie voor de vier hoofdwinkelgebieden en de kleine kernen.

Anna Paulowna

Tabel 17: Kerngegevens

Aantal inwoners		8.525
Verzorgingsgebied		14.655
Groei woningvoorraad		5,2 %
Aanbod dagelijks wvo	6.091 m²	14 vkp
Aanbod niet-dagelijks wvo	3.203 m2	19 vkp
Leegstand	713 m2	3 vkp
Concurrentie	Den Helder/Julianadorp/Schagen	
Bezoekers per week		37.000
Omzet/jaar		59,4 miljoen
Waardering consument		7,7
Waardering ondernemers		7,0

Afbeelding 6: Sterkte-zwakte analyse

Sterk • Ligging/bereikbaarheid • Keuze kwaliteit winkelaanbod • Supermarktaanbod • Sfeer • (Gratis) parkeren • Fietsparkeren • Positief economisch perspectief • Goede marktpositie woonmilieu	Zwak • Kwaliteit/Keuze horeca • Diversiteit aanbod • Schoonmaak/onderhoud • Koopavond
Kansen • Ondernemerschap • Marketing • Woningbouw/groei woningvoorraad • Toerisme	Bedreigingen • Online, toename • winkel/horeca-aanbod/leegstand • Kostenstijging ondernemers • overlast

Positionering

Verzorgingsfunctie blijft volgens het passantenonderzoek primair gericht op de eigen kern, Wieringerwaard en Breezand. De regiofunctie komt hier niet erg uit de verf. Maar uit het KSO 2021 komt een koopkrachttoevloeiing van 12% van buiten de gemeente.

Door het ruime aanbod (supermarkten/HEMA) heeft Anna Paulowna namelijk wel degelijk een functie voor de regio.

Invulling leegstand/brancheringsmogelijkheden

Het dagelijks aanbod is met vier supermarkten, een bakker, twee slagers, een kaasboer, twee slijterijen en een Poolse minisuper en twee drogisterijen zeer compleet. Een vishandel met een beperkte horecafunctie, zou een goede aanvulling vormen.

in Anna Paulowna is, door het vertrek van Amenzing Mode op de Molengang, kwalitatief hoogwaardig winkelaanbod op een centrale, courante locatie beschikbaar. Voor het behoud van die regionale functie zal juist het recreatieve winkelaanbod versterkt moeten worden door aanvulling in het modische en horeca-segment. Het totale aanbod in Anna Paulowna is verreweg het meest compleet van alle vier hoofdwinkelgebieden, zowel in breedte als diepte van het assortiment. Met trekkers als het supermarktaanbod in combinatie met HEMA en Action en een divers non-food aanbod

Hippolytushoef

Tabel 18: Kerngegevens

Aantal inwoners		5.100
Verzorgingsgebied		8.770
Groei woningvoorraad		+ 3,0%
Aanbod dagelijks wvo	2.380 m ²	8
Aanbod niet-dagelijks wvo	1.731 m ²	16
Leegstand	125 m ²	3
Concurrentie	Anna Paulowna/Wieringerwerf	
Bezoekers per week		17.000
Omzet/jaar		0,4 miljoen
Waardering consument		7,4
Waardering ondernemers		6,9

Afbeelding 7: Sterkte-zwakte analyse

Sterk • Supermarktaanbod • Sfeer/ambiance historische kern • Horeca-aanbod • Redelijke marktpositie woonmilieu	Zwak • Aansluiting Aldi op hoofdwinkelgebied • Beperkt aanbod (kwantiteit) • Beperkt verzorgingsgebied
Kansen • Toerisme	Bedreigingen • Verdwijnen van de horeca bij gebrek aan opvolging • Afvloeiing naar Anna Paulowna • Geen groei draagvlak/nieuwbouw

Positionering

Van alle kernen in Hollands Kroon is Hippolytushoef met afstand het meest sfeervol. Hier geen naoorlogse of nog latere bouw, maar een historische kern met kerken en pleinen en oude panden. Het aanbod voorziet in de lokale behoefte en gaat iets verder dan uitsluitend de dagelijkse behoeften. Daarnaast heeft het ook een functie voor direct omliggende kernen als Westerland. Het horeca-aanbod dreigt echter terug te lopen door gebrek aan overnameopties.

Invulling leegstand/brancheringsmogelijkheden

Het is van belang om het aanbod in de Hoofdstraat in stand te houden. Zodra er gaten vallen zou verplaatsing van het perifere aanbod naar de hoofdstraat aan te bevelen zijn. Versterking van het aanbod in de dagelijkse sector is niet opportuun. Het ontbreken van een vishandel kan wellicht voorzien worden door een viskraam op en par dagen. Voor een visspeciaalzaak is het marktgebied te klein. In de niet-dagelijkse sector moet vooral ingezet worden op behoud van het huidige aanbod. Er is zeer beperkt ruimte voor uitbreiding van het huidige aanbod. De door de ondernemers gewenste schoenenzaak is niet haalbaar.

Nieuwe Niedorp/Winkel

Tabel 19: Kerngegevens

Aantal inwoners		6.755
Verzorgingsgebied		12.715
Groei woningvoorraad		+10,5%
Aanbod dagelijks wvo	3.525	10
Aanbod niet-dagelijks wvo	1.868	11
Leegstand	0	0
Concurrentie	Opmeer/Hoogwoud/Schagen	
Bezoekers per week		31.000
Omzet/jaar		71 miljoen
Waardering consument		8,0
Waardering ondernemers		7,1

Afbeelding 8: Sterkte-zwakte analyse

Sterk • Modern winkelgebied • Ruime keuze/compleet aanbod • Modern supermarktaanbod • Aanwezigheid trekkers • Parkeergelegenheid • Goede marktpositie woonmilieu	Zwak • Bereikbaarheid (knip) • Fietsvoorzieningen
Kansen • Versterking draagvlak/nieuwbouw	Bedreigingen • Concurrentie Schagen (o.a. Makado) • Concurrentie online • Kostenstijging ondernemers

Positionering

Nieuwe Niedorp heeft met het vernieuwde winkelhart Niedorp een toekomstbestendig winkelgebied. Niet alleen lokaal verzorgend (Nieuwe Niedorp en Winkel), maar ook met een bovenlokale aantrekkingskracht op onder andere consumenten uit Hoogwoud. Het is volledig verhuurd en heeft een voor de schaal van het verzorgingsgebied maximaal haalbare branchering en een uitstekend trekkerbeeld.

Invulling leegstand/brancheringsmogelijkheden

Er is op dit moment geen leegstand. Op termijn is de mogelijkheid dat een paar zelfstandige bedrijven bij gebrek aan opvolging de activiteiten gaan staken. Vooralsnog lijken er voldoende mogelijkheden om die eventuele gaten te vullen.

Inzet op behoud van de lokale binding en positioneren als een compact, modern en aantrekkelijk alternatief voor bijvoorbeeld Schagen.

Wieringerwerf

Tabel 20: Kerngegevens

Aantal inwoners		6.025
Verzorgingsgebied		12.945
Groei woningvoorraad		+ 3,7%
Aanbod dagelijks wvo	3.710	9
Aanbod niet-dagelijks wvo	4.393	17
Leegstand	0	0
Concurrentie		Middenmeer
Bezoekers per week		24.000
Omzet/jaar		31 miljoen
Waardering consument		7,3
Waardering ondernemers		6,6

Afbeelding 9: Sterkte-zwakte analyse

Sterk - Gratis parkeren voor de deur - Geen leegstand - Compact aanbod	Zwak - Zwakke marktpositie woonmilieu - Ontbreken daghoreca - Sfeer/ambiance
Kansen - Aanpak/verbetering parkeersituatie - Groei van het draagvlak - Nieuwe commerciële ruimte in vml. Lidl-pand - Aanpak puien	Bedreigingen - Online - Kostenstijgingen ondernemers

Positionering

Het centrum van Wieringerwerf is compact, goed bereikbaar, overzichtelijk en je kan overal voor de deur parkeren. Het ontbreekt echter nog aan sfeer en een aantrekkelijk verblijfsklimaat. Wieringerwerf heeft primair een lokaal verzorgende functie voor het eigen verzorgingsgebied. Daarnaast trekt het ook consumenten uit omliggende kernen en met name Middenmeer. De toevloeiing van buiten en ook toeristische toevloeiing is beperkt. Behoud van de binding en voorkomen van verder afvloeiing naar het onlinekanaal is daarvoor cruciaal. De uitbreiding van de woningvoorraad biedt ook weer ruimte.

Invulling leegstand/brancheringsmogelijkheden

De herinrichting van de openbare ruimte in combinatie met aantrekkelijke daghoreca kan de functie als ontmoetingsplaats versterken en de binding vergroten.

Kleine Kernen

Afbeelding 10: Sterkte-zwakte analyse

Sterk • Grote afstand tot grotere voorzieningen-kernen • Sterke lokale binding • Flexibel ondernemerschap	Zwak • Veel zelfstandigen, kwetsbaar ivm opvolging • Vergrijzing van de dorpen • Lagere binding bij jongeren/nieuwkomers
Kansen • Alternatieve ondernemingsvormen (dorpscoöperatie, buurtsuper etc.) • Arbeidsmigratie	Bedreigingen • Wegvallen tabaksverkoop • Opvolging problematisch

Het perspectief van de kleine kernen is wisselend. Veel hangt af van de mogelijkheid om het inwonertal op peil te houden door middel van nieuwbouw. Vooralsnog is de vergrijzing zowel een kans (ouderen hebben een hogere binding met lokale voorzieningen en meer behoefte aan de sociale functie) als een bedreiging (koopkracht daalt, huishoudens worden kleiner).

Online boodschappen doen is nog beperkt, ook omdat niet alle partijen er happig op zijn om hier te bezorgen. Als dat in de toekomst verandert zal het de beperkte omzetmogelijkheden nog verder beknotten.

De verschillen zijn echter groot.

Middenmeer en Breezand hebben voldoende draagvlak om naast een volwaardige supermarkt ook enig aanvullend aanbod in de lucht te houden. Den Oever is het voorbeeld van een geslaagde uitplaatsing van de supermarkt naar de rand, waar deze een groter verzorgingsbereik heeft en ook lijkt te renderen. In Slootdorp zal op termijn een creatieve oplossing gezocht moeten worden om de huidige buurtsuper te behouden. Voor 't Veld en Wieringerwaard geldt dat de huidige ondernemer het rendabel weet te maken, maar dat dat voor andere partijen niet zo eenvoudig zal zijn. Voor Winkel geldt dat een eventueel wegvallen van de huidige buurtsuper opgevangen wordt door Winkelhart Niedorp

Bijlage 1. Dichthedenanalyse

	vkp/inw (*1000)	pot.	gevest.	ruimte	HK m2	gem	ruimte in m2
agf	0,04	2,11	1	1,11	60	132	72
brood	0,20	9,92	7	2,92	355	502	147
kaas/noten	0,04	1,91	5	-3,09	250	100	-150
poelier	0,01	0,62	0	0,62	0	28	28
slagerij	0,09	4,67	8	-3,33	355	234	-121
snoep/chocola	0,04	1,91	0	1,91		99	99
slijterij	0,18	9,11	10	-0,89	290	519	229
vis	0,05	2,46	1	1,46	60	127	67
bio	0,02	0,92	0	0,92	0	80	80
drogist	0,16	8,13	7	1,13	1563	1741	178
parfumerie	0,04	1,85	0	1,85	0	265	265
tabak/gemak	0,08	3,97	3	0,97	215	287	72
supermarkt	0,38	19,01	18	1,01	18058	13640	-4418
bloemist	0,19	9,54	7	2,54	0	1663	1663
speelgoed	0,04	1,97	0	1,97	687	450	-237
Warenhuis	0,03	1,52	2	-0,48	685	1352	667
Dibevo	0,07	3,42	3	0,42	600	1081	481
Damesmode	0,33	16,34	7	9,34	725	2124	1399
D&H Mode	0,22	10,63	7	3,63	1286	4336	3050
Herenmode	0,09	4,24	1	3,24	278	709	431
Kindermode	0,04	1,88	3	-1,12	185	193	8
Lingerie	0,04	2,18	1	1,18	50	229	179
Modeaccessoires	0,04	1,92	2	-0,08	115	116	1
Modewarenhuis	0,05	2,24	2	0,24	495	257	-238
Schoenen	0,12	5,76	2	3,76	185	1412	1227
Lederwaren	0,02	0,91	0	0,91	145	97	-48
Juwelier	0,08	3,85	3	0,85	465	243	-222
Optiek	0,13	6,36	6	0,36	2439	508	-1931
Huishoudartikelen	0,16	8,09	3	5,09	115	2243	2128
Sport-kampeerv	0,10	5,12	5	0,12	560	2367	1807