

**stec
groep**



Programma Detailhandel Huizen

Stec Groep aan gemeente Huizen

Daan Goos, Martijn Exterkate & Hub Ploem
23 november 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Uitgangspositie	4
2.1	Trends en ontwikkelingen detailhandel	4
2.2	Winkelstructuur Huizen	5
3	Visie op detailhandel	8
3.1	Centrale opgave/ambitie	8
3.2	Centrum Huizen.....	8
3.3	Oostermeent en de boodschappencentra.....	10
3.4	Bedrijventerrein het Plaveen (PDV) en verspreide detailhandel.....	12
3.5	Maatwerk, bijzondere initiatieven, ondergeschikte detailhandel en nevenassortimenten.....	13
3.6	Visie op andere soorten detailhandel.....	13
3.7	Afwegingskader nieuwe planinitiatieven.....	14
4	Uitvoering van Programma	15
4.1	Publiek-privaatrechtelijke instrumenten, opgaven en acties.....	15
4.2	Publiekrechtelijke instrumenten, visie en juridisch planologische verankering.....	16
	Bijlage 1: Toelichting beleidskaders	20
	Bijlage 2: Marktanalyse detailhandel Huizen	24

1 Inleiding

Aanleiding

Het Programma Detailhandel gaat in op de vraag welke detailhandel op welke plek wenselijk is. De wereld verandert snel en het gemeentelijk detailhandelsbeleid (2010) is verouderd. Gemeente Huizen krijgt diverse aanvragen voor nieuwe voorzieningen en transformatie van locaties. Dit speelt vooral in het centrum van Huizen. Daarom is er visie nodig in de vorm van een nieuw afwegingskader. Dit biedt marktpartijen, eigenaren en gemeente duidelijkheid over de te varen koers en handvatten om plannen te toetsen. Voorliggend Programma Detailhandel voorziet hierin. De volgende vragen staan centraal in dit programma:

- Wat is de toekomstige fysieke ruimtebehoefte van de winkelgebieden?
- Hoe staat het met de kwaliteit en vitaliteit van winkelgebieden in Huizen?
- Welke acties en aanpak passen in Huizen om de vitaliteit van winkelgebieden te versterken?
- Hoe is de leegstandssituatie en wat zijn (globale) redenen dat panden leegstaan?
- Wat is een passend afwegingskader voor (nieuwe) initiatieven?

Kortom het Programma Detailhandel moet een breder (integraal) kader opstellen zodat gemeente Huizen structuurversterkende keuzes kan maken. De focus ligt op detailhandel, maar ook andere publieksvoorzieningen zoals horeca en dienstverlening hebben aandacht.

Context van Programma

Nu het dieptepunt van de coronapandemie bereikt lijkt en de economie langzaam herstelt, is er behoefte aan een nieuw Programma Detailhandel en toetsingskader. De coronapandemie heeft effect op de winkelstructuur. We kopen meer online en mogelijk zal het aantal bedrijfsbeëindigingen en faillissementen toenemen. Om de winkelcentra aantrekkelijk te houden is daarom een nieuw kader nodig. Dit wordt bereikt door een heldere en evenwichtige winkelstructuur, waarbij elk winkelgebied een eigen profiel heeft. Daarnaast wordt rekening gehouden met soms minder positieve vooruitzichten voor detailhandel, maar tegelijkertijd krijgt goed ondernemerschap ruimte. Het vasthouden en borgen van deze koers is essentieel, om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en in te zetten op de centra.

Het Programma Detailhandel staat niet op zichzelf maar is één thematische uitwerking binnen de overkoepelende Omgevingsvisie, die ten tijde van schrijven wordt opgesteld. Daarnaast heeft het Programma Detailhandel wisselwerking met de verschillende bestemmings-/omgevingsplannen in de gemeente en past het stuk in de regionale en provinciale beleidskaders voor detailhandel. Het stuk is in lijn met de Europese Dienstenrichtlijn opgesteld. Zie voor toelichting hierop ook paragraaf 4.2 en de relevante beleidsstukken in bijlage 1.

Samenspraak en leeswijzer

Het Programma Detailhandel is een samenwerking van belanghebbenden, gemeente Huizen en Stec Groep. Laatstgenoemde partij heeft in opdracht van en samen met gemeente Huizen, onderzoek gedaan naar de winkelstructuur, gesprekken gevoerd met belanghebbenden en twee dialogocafés georganiseerd voor een brede groep belanghebbenden. De inzichten hiervan vormen tezamen de basis voor het Programma Detailhandel. De gehanteerde winkeldata is afkomstig van Locatus Retailverkenner 2021. Het Programma Detailhandel is als volgt opgebouwd:

- Waar staan we nu? Hoofdstuk 2 geeft inzicht in trends, ontwikkelingen, de marktsituatie en de betekenis voor de Huizer winkelstructuur.
- Waar willen we naartoe? In hoofdstuk 3 staat de visie op detailhandel, uitgesplitst per thema en winkelcentrum.
- Hoe gaan we dat bereiken? In hoofdstuk 4 staan bondig de uitvoeringskaders, acties, opgaven en instrumentarium benoemd.

In de bijlage 1 zijn de relevante beleidskaders en ambities opgenomen en bijlage 2 betreft de uitgevoerde marktanalyse van de Huizer winkelstructuur. In het Programma wordt hiernaar verwezen.

2 Uitgangspositie

In dit hoofdstuk gaan we in op de ontwikkeling en het perspectief van de winkelstructuur.

2.1 Trends en ontwikkelingen detailhandel

Het winkellandschap verandert nog sneller dan normaal. We zien het volgende gebeuren:

- Het **consumentengedrag verandert** snel. We besteden steeds **meer online** en als we een winkelcentrum bezoeken kiezen we veelal voor de **grotere en aantrekkelijkere winkelcentra** met een optimale totaalbeleving en een mix aan voorzieningen (winkels, horeca, diensten).
- Hierdoor verandert **de functie van de winkel**. Naast verkoop is advies, logistiek, zichtbaarheid en marketing steeds relevanter. Grotere winkelketens trekken zich soms terug uit winkelgebieden.
- Ook het **profiel en perspectief van de verschillende typen winkelgebieden wijzigt**. Het perspectief hangt af van de brede aantrekkelijkheid in relatie tot andere winkelcentra, het eigen verzorgingsgebied en de online-verkoop. Tabel 1 toont tot welk type centrum de Huizer winkelgebieden behoren en welke trends en voorwaarden relevant zijn. We beschouwen centrum Huizen als een kleiner recreatief winkelcentrum. We zien landelijk dat binnen de categorie recreatieve centra vooral de kleinere en de grootste winkelgebieden goed functioneren. De middelgrote centra zijn veelal weinig onderscheidend en kwetsbaar (zie figuur 1). In het algemeen presteren de boodschappencentra goed.

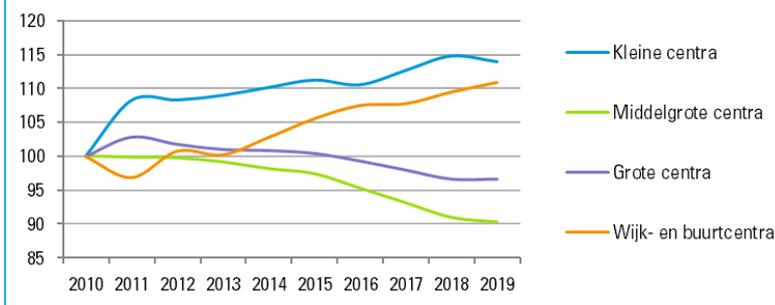
De coronapandemie heeft impact op de detailhandel, horeca en leisure en versnelt bestaande trends. Vooral de recreatieve sector ervaart vraaguitval door fors stijgende internetbestedingen, maar ook horeca en cultuur worden geraakt. Tegelijkertijd doen boodschappenwinkels en doelgericht bezochte winkels (klussen) het bovengemiddeld goed. Door diverse corona-steunpakketten aan ondernemers van de (Rijks)overheid, is het aantal faillissementen en bedrijfsbeëindigingen tot nu toe beperkt in Nederland. Sinds 1 oktober 2021 zijn diverse corona-steunpakketten gestopt. Dit kan leiden tot meer bedrijfsbeëindigingen, faillissementen en leegstand. Een positief effect van de coronapandemie is echter dat consumenten **vooral lokaal kopen**¹. Het is de vraag of dit structureel is.

Tabel 1: Typering van winkelgebieden

Typering winkelgebied	Recreatief winkelen (funshoppen)	Boodschappen doen	Doelgericht winkelen
Winkelcentra	Hoofdwinkelgebieden: Centrum Huizen/Oostermeent	Wijk/buurtcentra: Oostermeent, Phohi, Kostmand en Holleblok	Volumineuze detailhandel op bedrijventerrein Plaveen
Branches	Mode, luxe, schoenen, warenhuizen, speelgoed, elektronica etc.	Supermarkten, speciaalzaken, drogisterijen	Meubelzaken, tuincentra, bouwmarkten volumineuze art.
Trends & ontwikkelingen	Concurrentie online en grotere winkelsteden Heroriëntering van ketens Krimp, leegstand Groeï horeca en dienstverlening Verbreding maatschappelijke voorzieningen. Compactere kernwinkelgebieden Transformatie aan randen	Schaalvergroting supermarkten, groei bestedingen mede door corona, nieuwe foodconcepten Groeï horeca en dienstverlening Verbreding met maatschappelijke en zorgfuncties Verkleuring naar buurthub's (online afhalen)	Divers qua omvang en opzet. Groeï bestedingen door corona. Online-besteding beperkt Weinig sfeervolle centra. Soms branche-verruiming Groeï van horeca
Voorwaarden aantrekkelijkheid	Passend en onderscheidend. winkelaanbod Bruisend (historisch) centrum Horeca, diensten en cultuur Evenementen en markten	Sterke supermarkt(combinatie). Nabijheid, gemak, functioneel goede (gratis) parkeervoorziening. Speciaalzaken en/of aanvullende voorzieningen.	Gemak, functioneel. Goede (gratis) parkeervoorziening Sterke trekkers Winkels met diep of breed assortiment

¹ Retailagenda 2021.

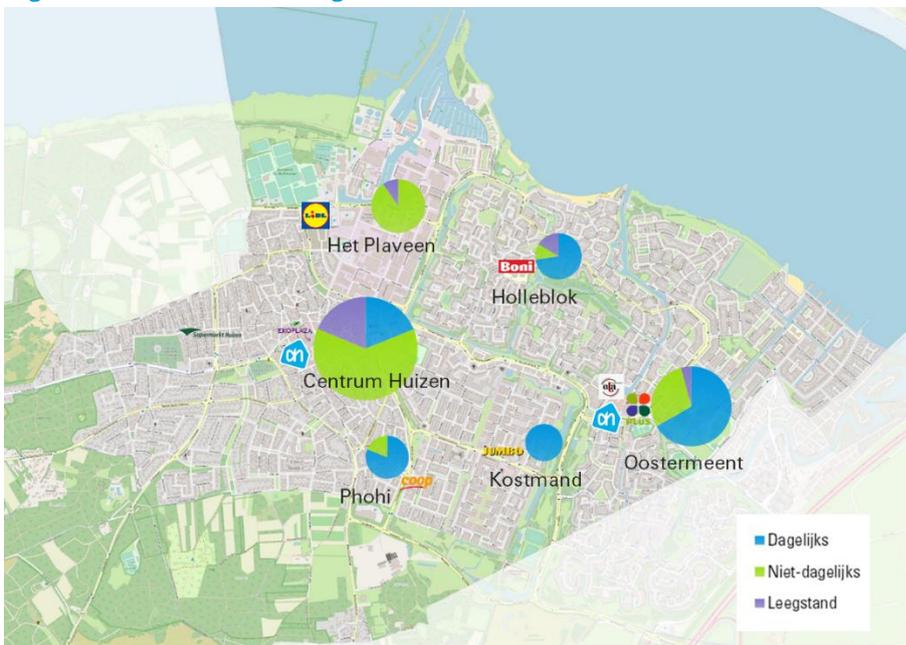
Figuur 1: Ontwikkeling winkelaanbod in wvo (index) per type winkelgebied



2.2 Winkelstructuur Huizen

Figuur 2 toont de winkelstructuur van gemeente Huizen. Deze bestaat uit verschillende winkelgebieden en is hiërarchisch opgebouwd. **Het centrum van Huizen** is het grootste winkelgebied van de gemeente en heeft zowel een functie voor boodschappen als recreatief winkelen. **Wijkwinkelcentrum Oostermeent** met het accent op de dagelijkse boodschappen. Er zijn **drie boodschappencentra** met supermarkt te weten: Holleblok, Phohi en Kostmand. **Het Plaveen** is een bedrijventerrein met volumineuze detailhandel, zoals doe-het-zelf-zaken. Tot slot is er solitaire Lidl-supermarkt op het Plaveen. In Hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op de typering van de centra:

Figuur 2: Winkelstructuur gemeente Huizen

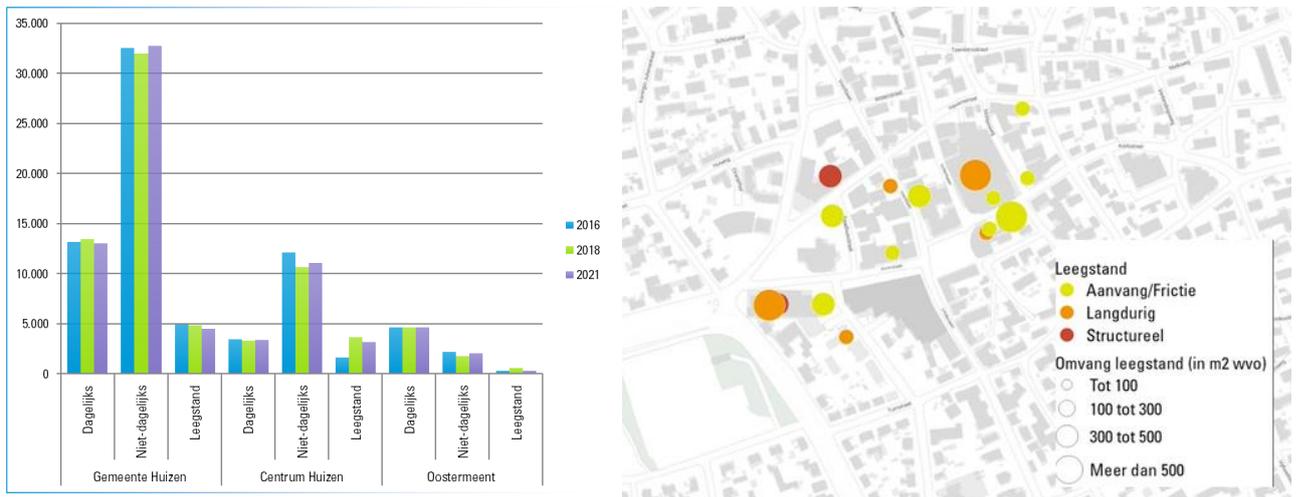


Ontwikkeling van het winkelaanbod en leegstand

De gemeente Huizen telt in totaal 163 winkels met een totale omvang van circa 46.000 m² wvo. De sector dagelijkse artikelen (boodschappen) beslaat circa een derde van het winkelaanbod. Het centrum van Huizen gevolgd door Oostermeent zijn de grootste winkelgebieden (zie ook figuur 2). Ongeveer driekwart van de winkels is hier gevestigd. Daarom ligt de focus van de analyse op deze centra. In vergelijking met enkele gemeenten met een vergelijkbaar inwonertal heeft gemeente Huizen verhoudingsgewijs wat minder dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod. Doorgaans is dit een **indicatie** dat er voor het winkelaanbod voldoende consumentendraagvlak is en dat het winkelaanbod redelijk 'passend' is.

Figuur 3 toont links de ontwikkeling van het winkelaanbod en de leegstand in wvo tussen 2016 en 2021. Hieruit blijkt dat gemeentebreed de ontwikkeling vrijwel stabiel is. De leegstand nam zelfs wat af. In het centrum van Huizen kromp het niet-dagelijks winkelaanbod en nam de leegstand toe. Maar ten opzichte van 2018 is de ontwikkeling positiever. Een nuance is dat het aantal winkels wel kromp. Ongeveer de helft van de leegstand in het centrum staat nog maar korte tijd leeg en er is (tot nu toe) weinig structurele leegstand. Dit is een indicatie dat de leegstand doorgaans vlot wordt heringevuld. In het centrum van Huizen liggen de leegstandspercentages rond het landelijk gemiddelde van soortgelijke centra. Een relevante nuanciering is dat een aantal units leegstaan op de Blokker-locatie, omdat daar een planontwikkeling speelt. Als we deze panden niet meenemen liggen de leegstandspercentages lager dan gemiddeld. De leegstand is verspreid over het centrum en er is geen duidelijke 'probleemstraat' (zie volgende figuur rechts). Dit komt mede door de compacte structuur van het centrum. In centrum Oostermeent is de aanbodontwikkeling stabiel en ligt de leegstand lager dan in vergelijking met soortgelijke centra elders. Dit is een indicatie dat dit centrum goed functioneert. Ook in de andere centra is de leegstand beperkt. Voor een verdere toelichting op de marktanalyse zie bijlage 2.

Figuur 3: Ontwikkeling² van winkels en leegstand (links) en leegstand in centrum (rechts)



Tabel 2 toont enkele prestatiecriteria van de winkelcentra. Hierin is aangegeven wat de ontwikkeling van de afgelopen jaren is, hoe het centrum presteert ten opzichte van vergelijkbare centra en wat de verwachting is voor de nabije toekomst³. Hieruit blijkt het volgende:

- **De koopkrachtbinding voor dagelijkse artikelen.** Dit geeft inzicht waar de inwoners aankopen doen en is een indicatie voor de aantrekkelijkheid en de weerbaarheid van de winkelgebieden. Het centrum van Huizen heeft een relatief lage en afnemende binding in dagelijkse artikelen. Dit komt omdat het centrum maar één reguliere supermarkt heeft. Centrum Oostermeent heeft daarentegen een gelijkblijvende en relatief hoge binding door het sterke boodschappenaanbod.
- **De koopkrachtbinding voor niet-dagelijkse artikelen.** In de (recreatieve) winkelsector neemt de oriëntatie op het centrum van Huizen af. Dit loopt parallel aan het krimpende winkelaanbod. Toch haalt het centrum van huizen een hogere binding dan gemiddeld⁴. Centrum Oostermeent is stabiel en haalt ook een hogere binding dan gemiddeld.
- **Bezoekerswaardering.** Het centrum van Huizen scoort ruim voldoende, maar deze waardering is wel iets afgenomen en ook iets lager dan gemiddeld. Specifiek op de sfeer en de horeca, scoort het centrum aanzienlijk lager. Oostermeent scoort eveneens een ruime voldoende, maar ook hier neemt de

² Locatus Retailverkenner, 2021 ontwikkeling tussen 2016 en 2021 in wvo.

³ Ontwikkeling sinds 2016 of 2018, afhankelijk van de beschikbare dataset. Benchmarkcentra o.b.v. Koopstromen Onderzoek Randstad 2018

⁴ Koopstromen Onderzoek Randstad 2018.

waardering iets af en ligt lager dan gemiddeld. De parkeervoorziening heeft een hoge waardering, de sfeer en uitstraling is een aandachtspunt⁵.

- **Inwoners en bestedingen** (niet in de tabel opgenomen). De inwoners van gemeente Huizen en de omliggende gemeenten zijn het voornaamste draagvlak voor voorzieningen zoals detailhandel. Het inwonertal van gemeente Huizen zal naar verwachting licht krimpen de komende jaren. Tegelijkertijd neemt het inwonertal in de Blaricumse wijk Bijvanck juist toe (zie bijlage 2). Daarnaast vergriest de bevolking⁶. Ouderen besteden over het algemeen wat minder in niet-dagelijkse winkels, maar juist wat meer in horeca en aan diensten. Dit beïnvloedt de vraag naar voorzieningen. De inwoners van Huizen zijn over het algemeen welvarend en het gemiddeld inkomen ligt met circa 11% hoger dan landelijk gemiddeld⁷ en zorgt voor gemiddeld hogere bestedingen aan detailhandel.
- **Economisch functioneren winkelaanbod dagelijks**. Uit de modelmatige vraag- en aanbodberekening blijkt dat het winkelaanbod in centrum Huizen, de Oostermeent en gemeentebreed bovengemiddeld functioneert. De verwachting is wel dat dit zal afnemen als gevolg van de lichte bevolkingskrimp en de verwachte groei van de online-bestedingen.
- **Economisch functioneren winkelaanbod niet-dagelijks**. In het centrum van Huizen zien we een geleidelijke daling, maar het centrum functioneert nog wel bovengemiddeld. De verwachting is echter dat de daling doorzet. De Oostermeent kende de afgelopen jaren een lichte groei. De verwachting is dat dit stabiel blijft. Gemeentebreed functioneert de detailhandel bovengemiddeld, maar wordt een daling wel verwacht. We benadrukken dat deze modelmatige uitkomsten zeer indicatief zijn. In bijlage 2 staat de toelichting op de berekening.

Tabel 2: Prestatiecriteria per winkelgebied naar ontwikkeling, benchmark en verwachting

Kenmerk	Centrum Huizen			Centrum Oostermeent			Gemeente Huizen		
	Ontwikkeling	Benchmark	Verwachting	Ontwikkeling	Benchmark	Verwachting	Ontwikkeling	Benchmark	Verwachting
Koopkrachtbinding dagelijkse artikelen (%)	Minder	Minder	Gelijk	Gelijk	Meer	Gelijk	Meer	Meer	Gelijk
Koopkrachtbinding niet-dagelijkse artikelen (%)	Minder	Meer	Minder	Gelijk	Meer	Minder	Minder	Meer	Minder
Bezoekersoordeel	Minder	Meer	Meer	Minder	Minder	Gelijk	Minder	Minder	Gelijk
Economisch functioneren dagelijkse artikelen	Meer	Meer	Gelijk	Meer	Meer	Gelijk	Geen data	Meer	Gelijk
Economisch functioneren niet-dagelijkse artikelen	Minder	Meer	Minder	Meer	Meer	Gelijk	Geen data	Meer	Minder

Perspectief van de winkelgebieden

Samenvattend staat het winkelaanbod in Huizen er naar huidige omstandigheden redelijk voor. De sector dagelijkse artikelen functioneert bovengemiddeld, met een gemiddeld hoge binding. Er is voldoende consumentendraagvlak voor de boodschappenwinkels. Voor de niet-dagelijkse sector worden wezenlijke uitbreidingen niet verwacht en is de opgave om de winkelstructuur op peil te houden. Het centrum van Huizen kent binnen gemeente Huizen de grootste opgave, maar staat er in vergelijking met soortgelijke centra elders redelijk voor. Het niet-dagelijks winkelaanbod krimpt weliswaar, maar dat zijn ook landelijke trends. Ook is de leegstand niet hoger dan gemiddeld. De voornaamste (verwachte) ontwikkelingen in het centrum zijn de verdere krimp van het niet-dagelijkse winkelaanbod en de verkleuring met andere functies zoals horeca, commerciële dienstverlening en allerlei gemengde concepten. Het centrum van Huizen heeft hiervan wat minder dan vergelijkbare centra elders. Voor de Oostermeent en de boodschappencentra is vooral de concurrentiepositie ten opzichte van elkaar en de aantrekkelijkheid van de supermarkt(en) relevant.

⁵ Koopstromen Onderzoek Randstad 2018.

⁶ Gemeente Huizen, Woonvisie, 2017-2022, (2017).

⁷ CBS, inkomen van personen, cijfers over 2019 (2021)

3 Visie op detailhandel

In dit hoofdstuk staat de visie op detailhandel per winkelgebied. Dit hangt samen met de ambities en doelen van de gemeentelijke beleidskaders zoals de Omgevingsvisie. Ook is rekening gehouden met de regionale en provinciale beleidskaders en afspraken over nieuwe detailhandel. Daarin zijn beperkende regels opgenomen voor nieuwe detailhandel om de winkelcentra vitaal en aantrekkelijk te houden. Deze kaders bepalen dat wezenlijke uitbreidingen buiten de winkelstructuur niet gewenst zijn. Binnen de winkelstructuur is er wel ruimte voor kwalitatieve verbetering en dit is vooral de verantwoordelijkheid van het gemeentelijk beleid. Zie ook bijlage 1 voor de beleidskaders.

3.1 Centrale opgave/ambitie

De centrale opgave voor gemeente Huizen is het inzetten op een vitale, aantrekkelijke en toekomstbestendige winkelstructuur, waarin de verschillende winkelgebieden een eigen profiel en rol hebben in de consumentenverzorging. Het centrum van Huizen heeft prioriteit en de bestaande hiërarchische winkelstructuur is leidend:

- Het centrum van Huizen is de woonkamer met een compleet aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen. **Dit is het concentratiegebied** voor voorzieningen. **Nieuwe recreatieve winkels** zijn voorbehouden aan het centrum of eventueel Oostermeent.
- Wijkwinkelcentrum Oostermeent en daaronder de drie andere boodschappencentra (Holleblok, Phohi en Kostmand). De supermarkten zijn de relevantste trekkers en de andere winkels en voorzieningen profiteren van het combinatiebezoek. **Het op peil houden of versterken van de boodschappenfunctie** is het uitgangspunt.
- Het Plaveen als perifere detailhandelslocatie aanvullend op de reguliere winkelgebieden. **Nieuwe perifere detailhandel** is voorbehouden op het Plaveen. De huidige branchering van deze locatie wordt gehandhaafd. Dat geldt ook voor andere solitaire locaties elders in de gemeente.

Om de ambitie te realiseren is een aantal centrale uitgangspunten relevant:

- **Inzetten op vitale centra** door concentratie in of aangrenzend aan de winkelcentra en het weren van nieuwe (planologische) detailhandel daarbuiten op solitaire locaties⁸. Voor bestaande solitaire winkels gelden de bestaande rechten. Mocht een winkel willen verplaatsen naar een winkelgebied werkt dit doorgaans structuurversterkend. Mocht een solitaire winkel verdwijnen door bedrijfsbeëindiging, kan in overleg met de eigenaar de mogelijkheid worden verkend voor een passende (niet-winkel)functie.
- Er wordt **terughoudend** omgegaan met **nieuwe detailhandelslocaties**. We verwachten namelijk dat er nu en in de toekomst voldoende ruimte is voor winkelplannen binnen de winkelgebieden. We zien geen noodzaak voor wezenlijke uitbreidingen van het aantal planologische winkelcentra. De algemene beleidslijn is behoudend. Nieuwe planontwikkelingen worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna Ladder) en een goede ruimtelijke ordening. Voor toelichting hierop zie paragraaf 4.2.

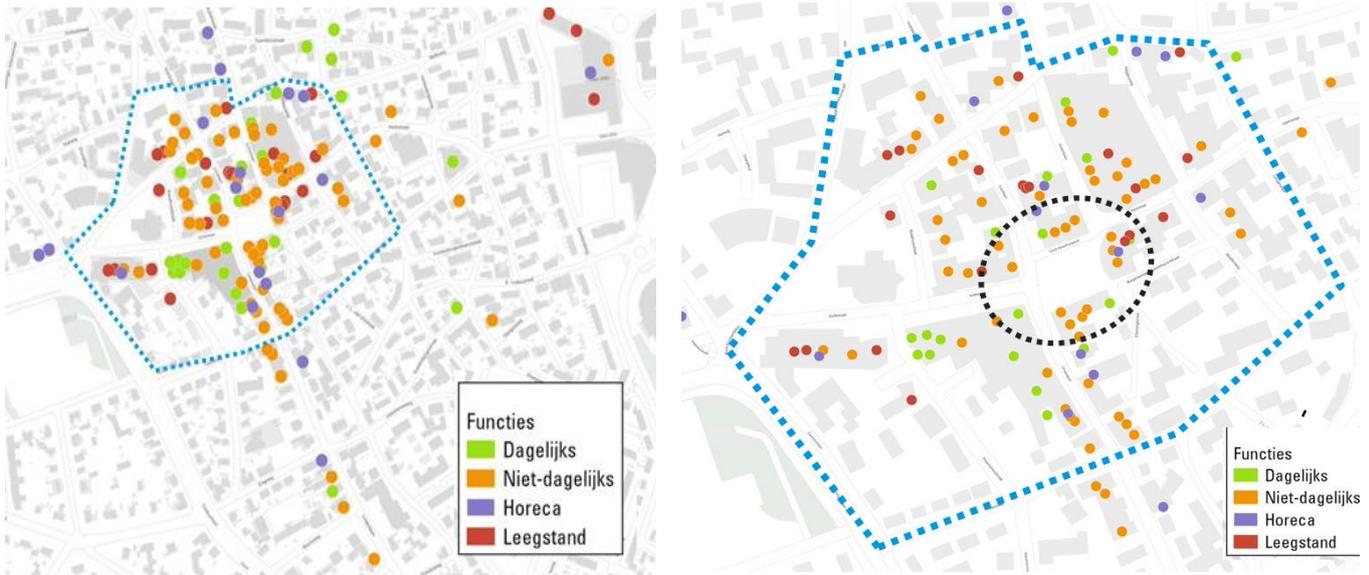
3.2 Centrum Huizen

Het centrum van Huizen heeft een fraaie uitstraling, is (deels) autoluw en heeft een gratis parkeervoorziening. Relevante trekkers zijn o.a. supermarkt Albert Heijn, Hema, maar ook een aantal specialistische winkels (zoals Corduroy), horeca en andere voorzieningen. Ook de warenmarkt op zaterdag trekt veel bezoekers. Een relevante ontwikkeling is de mogelijke komst van een tweede supermarkt ter hoogte van de Blokker-locatie aan de westelijke entree van het centrum. Deze strip heeft een matige kwaliteit en kent leegstand vanwege de ontwikkeling. Het plan is wenselijk voor het centrum, maar een goede ruimtelijke inpassing is nodig. Het centrum trekt bezoekers van binnen en buiten de gemeente en concurreert met andere winkelgebieden in de regio. In de regionale detailhandelsvisie is dit regionale

⁸ Tenzij daarvoor specifiek beleid is.

speelveld beschreven (zie ook bijlage 1). Het centrumgebied is redelijk compact en in figuur 4 aangegeven met de blauwe stippellijn. Het hart van het centrum is het Oude Raadhuisplein en de winkelstraten die daarop uitkomen te weten: de Kerkstraat, de Voorbaan, de Achterbaan en de Lindenlaan. Enkele andere straten zoals de Middenweg, de Keucheniusstaat en de Elleboogstraat zijn woonstraten. Het zuidelijke deel van de Lindenlaan behoort niet tot het centrumgebied maar er zijn wel voorzieningen aanwezig. Ook ten oosten van het centrumgebied zijn enkele voorzieningen aanwezig in de Kerkstraat (zie figuur 4).

Figuur 4: Centrum Huizen (blauwe stippellijn links) en omgeving Oude Raadhuisplein cirkel rechts



Wat vinden belanghebbenden?

- Over het algemeen gaat het redelijk tot goed in centrum Huizen.
- Wel mist het centrum sfeer en beleving.
- Een beter verblijfsklimaat met terrashoreca is wenselijk.
- De leegstand is voornamelijk beperkt maar wel een aandachtspunt.
- Bij structurele leegstand is herinvulling met een andere publieksfunctie (zoals een kapper, of makelaardij) wenselijker dan een transformatie naar wonen op de begane grond.

Uitgangspunten centrum Huizen

Voor centrum Huizen (zie figuur 4) gelden de volgende uitgangspunten. Voor een verdere toelichting of uitwerking zie ook het volgende hoofdstuk van voorliggend programma.

- **Inzetten op een vitaal en compact centrumgebied** om de aantrekkelijkheid, de verblijfsduur en het combinatiebezoek tussen winkels te optimaliseren.
- **Winkels in centrumgebied en verkleuring daarbuiten.** Nieuwe winkels zijn voorzien in het centrumgebied (blauwe stippellijn, figuur 4). Daarbuiten staan we geen nieuwe winkels toe. De bestaande winkels buiten het centrum, zoals in de zuidelijke Lindenlaan mogen daar blijven zitten. Een verplaatsing naar het centrum kan wenselijk zijn. De gebieden buiten het centrum zullen mogelijk verder verkleuren tot woongebied⁹.
- **Ruimte voor wonen op verdieping.** In het centrum van Huizen wordt boven de winkels gewoond. Op een aantal plekken zijn er leegstaande winkelmeters op verdieping. Deze kunnen worden getransformeerd tot woningen. In het centrumgebied is wonen op de begane grond niet toegestaan,

⁹ De functie wonen is op de locaties rondom het centrum al toegestaan. Zie ook bestemmingsplan Dorp, onherroepelijk vastgesteld 2013.

omdat dit de belevingswaarde van het centrum aantast en omdat we voldoende ruimte willen houden voor winkels, horeca en dienstverlening. We zien nu geen noodzaak om binnen het centrumgebied wonen op de begane grond toe te staan. Gezien de eventuele verdere krimp van het winkelaanbod kan een nog compacter centrum en verkleuring naar wonen aan de randen op termijn wel noodzakelijk zijn. We houden een vinger aan de pols.

- **Ruimte voor dienstverlenende bedrijven.** Centra zoals Huizen hebben een steeds bredere functiemix. Er komen meer gemengde concepten met detailhandel, horeca en dienstverlening. In het centrum van Huizen krimpt het winkelaanbod, maar er zijn wel initiatieven voor diverse commerciële dienstverlenende bedrijven. Het gaat om publieksfuncties met balie. Denk aan een verzekeringswinkel, een elektro-reparatiewinkel, maar ook een kapper of makelaardij. Zij zijn nu veelal niet in het centrum toegestaan¹⁰, maar kunnen wel bijdragen aan de beleving, passantenstromen en de werkgelegenheid in het centrum. Bovendien wordt eventuele leegstand voorkomen. Daarom wordt commerciële dienstverlening toegestaan in het centrum van Huizen. Dit betekent overigens niet dat er winkels worden vervangen door dienstverlening, we bieden marktpartijen enkel meer ruimte. De directe omgeving van het Oude Raadhuisplein (zie zwarte stippellijn figuur 4) blijft wel voorbehouden aan winkels en eventueel horeca.
- **Ruimte voor (terras)horeca.** Het centrum van Huizen heeft relatief weinig horeca en hierdoor is het centrum vooral 's avonds stil. Er zijn kansen om op een aantal plekken horeca toe te voegen, zoals het voormalige postkantoor en het Oude Raadhuisplein. Dit plein is het hart van Huizen, maar mist sfeer en beleving. De zaterdagmarkt brengt reuring en bezoekers, maar op de andere dagen is het een eentonig winkelplein¹¹. Er is kans om de verblijfskwaliteit te verbeteren eventueel aangevuld met terrashoreca.
- **Aandacht voor leegstand.** De leegstand in het centrum van Huizen ligt rond landelijke gemiddelden of zelfs iets daaronder¹². Er is daarom geen noodzaak voor actieve transformatie. Wel is inzicht in de achterliggende redenen voor de leegstand wenselijk.
- **Basis op orde (schoon, heel veilig).** Denk hierbij aan de ruimtelijke uitstraling, maar ook aan evenementen en promoties. Verder is de samenwerking tussen de ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren relevant. Zie ook een aantal acties en verbeterpunten in het volgende hoofdstuk.

3.3 Oostermeent en de boodschappencentra

Wat vinden belanghebbenden?

- Voor Oostermeent en de boodschappencentra (Holleblok, Phohi en Kostmand) moet de basis op orde zijn. Dat betekent schoon, heel, veilig.
- Parkeervoorziening en bereikbaarheid is essentieel.
- Aandacht voor verlichting, verduurzaming, vergroening. Dit geldt vooral voor de Oostermeent en Holleblok, aldus de ondernemers.
- Behoud van boodschappenfunctie voor buurt en wijk.

De boodschappencentra zijn essentieel voor levendige wijken in Huizen. Zij voorzien in de eerste levensbehoeften en zijn belangrijke ontmoetingsplaatsen. De volgende opgaven zijn relevant:

- **Aandacht voor algehele aantrekkelijkheid.** De basis moet op orde zijn (schoon, heel veilig). Ook is blijvende aandacht nodig voor de parkeervoorziening, uitstraling, vergroening en de verlichting van de centra.

¹⁰ In de centrumbestemming is commerciële dienstverlening op de begane grond planologisch niet is toegestaan. Gemeente Huizen, Bestemmingsplan, 1^e partiële herziening Hoofdwinkelcentrum, onherroepelijk vastgesteld 2014.

¹¹ Ten tijde van schrijven van voorliggend Programma, wordt onderzoek gedaan onder bezoekers van de markt naar de beleving van het centrum. Het plein heeft potentie voor meer terrashoreca, maar is ook de standplaats van de warenmarkt. Voor deze kwestie wordt een oplossing gezocht buiten voorliggend Programma om. Ongeacht de uitkomst hiervan, is de conclusie dat er kansen zijn voor een algehele ruimtelijke verbetering van het plein om het verblijfsklimaat te verbeteren.

¹² Wanneer we de leegstand op de Blokker-locatie niet meenemen.

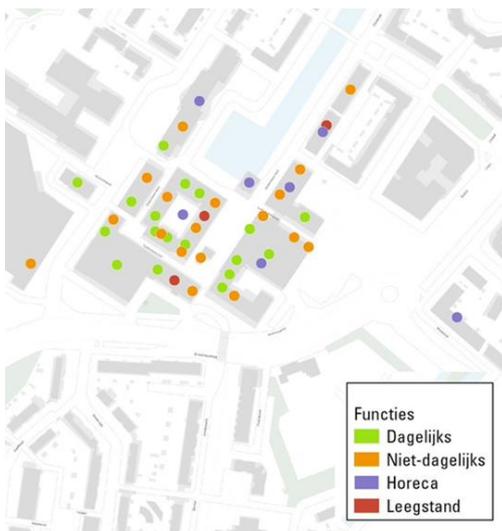
- **Supermarkten zijn de dragers van de boodschappencentra.** Alle facetten hiervan moeten op orde zijn om aantrekkelijk te blijven. De supermarkten in de boodschappencentra Kostmand en Holleblok zijn wat aan de kleine kant. Dit is niet zorgwekkend, maar op termijn kan een modernisering wenselijk zijn. Voorwaarde is dat effecten op andere winkelcentra beperkt en aanvaardbaar zijn. Zie ook paragraaf 4.2.
- **Goede mix winkels horeca en dienstverlening.** Horeca en dienstverlening kan meerwaarde hebben voor de centra, maar een overaanbod aan bijvoorbeeld snackbars, of kappers tast de boodschappenfunctie en belevingswaarde aan. Onder andere door het verschil in openingstijden tussen horeca en winkels (weinig wisselwerking), maar ook door de soms matige uitstraling. Het is de opgave om de boodschappenfunctie en de goede functiemix te behouden.

Oostermeent

Oostermeent is een maat groter dan de buurtcentra en is een planmatig opgezet wijkwinkelcentrum. Het centrum heeft een 'boodschappen-plus' profiel. Dit betekent dat het accent ligt op de boodschappenfunctie met de supermarkten en andere verzaken. Aanvullend (de plus) zijn winkels en voorzieningen die vaak in combinatie met de supermarkt worden bezocht. Denk aan Kruidvat, Blokker, Zeeman etc. Het winkelcentrum ligt aan het water, wat kans biedt het verblijfsklimaat te versterken. Bijvoorbeeld door ingrepen in de openbare ruimte of door kwalitatieve versterking van de horeca. Er is nu met name fastservice horeca in het lage- en middensegment. Het winkelcentrum zelf heeft een redelijke uitstraling, maar de uitstraling vanaf de buitenkant is matig. Het winkelcentrum functioneert prima en kent weinig leegstand. We zien geen wezenlijke ontwikkelopgaven, zoals in het centrum van Huizen. Wel zijn de volgende opgaven relevant:

- De begrenzing van het centrum aan de Oost- en Westkade. Aan de Oostzijde loopt het voorzieningenaanbod door tot aan de Loswal, wat zorgt voor een langgerekt geheel. Mocht er in de toekomst onverhoopt leegstand ontstaan in het hart van het centrum, is het raadzaam om in overleg de voorzieningen aan de Oostzijde te verplaatsen. Op dit moment is daar echter geen noodzaak toe.
- Een punt van zorg bij ondernemers is de (auto)bereikbaarheid tijdens de aanleg van de HOV¹³-lijn en de overlast van hangjongeren.

Figuur 5: Overzichtsk kaart Oostermeent



Holleblok

Winkelcentrum Holleblok is van de drie boodschappencentra het grootst. Er is een Boni-supermarkt, enkele verzaken, niet-dagelijkse winkels en wat (fast)service horeca. Ook is er een gezondheidscentrum, een apotheek en een kinderopvang. Het centrum is naar binnen gekeerd en heeft een matige uitstraling. Recent is er een pizzarestaurant geopend. Ook is er een initiatief om het 'stenige' centrum te vergroenen.

¹³ Hoogwaardig Openbaar Vervoer.

De Kostmand (Stad en Lande)

Winkelcentrum De Kostmand is een half overdekt winkelcentrum met een Jumbo-supermarkt, bakker en Mediterrane minisupermarkt. In de donkere winkelpassage is fastservice-horeca gevestigd.

De wisselwerking tussen horeca en detailhandel is matig. Een algehele renovatie is wenselijk, maar er zijn nog geen concrete plannen.

Phohi

Winkelcentrum Phohi bestaat uit een Coop-supermarkt, enkele andere winkels en dienstverleners. De Coop-supermarkt heeft een vrij nieuwe en fraaie gevel. Het geheel heeft een redelijke uitstraling. Er is geen horeca aanwezig. Er zijn geen wezenlijke opgaven.

Figuur 6: Boodschappencentra Holleblok, Kostmand en Phohi



3.4 Bedrijventerrein het Plaveen (PDV) en verspreide detailhandel

Op bedrijventerrein Plaveen is een aantal Perifere Detailhandels Vestigingen aanwezig (ook PDV-winkels). Bijzonder is de horeca in de voormalige krachtcentrale. De horeca dient als ontmoetingsplaats als 'stapsteen' tussen de haven en het centrum. Aan de noordwestzijde van het Plaveen heeft supermarktketen Lidl haar hoofdkantoor en exploiteert een moderne supermarkt. Het Plaveen functioneert niet als één doelgericht winkelgebied zoals een meubelboulevard, maar sommige winkels trekken wel bestedingen van buiten de gemeente. In de regio zijn er naast het Plaveen nog twee soortgelijke PDV-winkelgebieden. Die samen met het Plaveen de regio verzorgen (zie regionaal speelveld bijlage 1). Voor wat betreft PDV zijn er geen wezenlijke opgaven. We sluiten aan op de regionale en provinciale beleidskaders en handhaven de bestaande planologische kaders voor het Plaveen, PDV en de verspreide detailhandel. Bijvoorbeeld voor bouwmarkten en tuincentra. Brancheverruiming is niet toegestaan. Op nieuwe solitaire locaties elders in de gemeente worden geen nieuwe perifere winkels voorzien.

Figuur 7: Het Plaveen¹⁴



¹⁴ Google Maps 2021.

3.5 Maatwerk, bijzondere initiatieven, ondergeschikte detailhandel en nevenassortimenten

De prioriteit van voorliggend programma ligt bij de bestaande winkelstructuur. Toch is het wenselijk om onder voorwaarden, maatwerk te kunnen leveren, zowel binnen als buiten de winkelstructuur.

- Denk binnen de winkelstructuur bijvoorbeeld aan een gemengd concept met lichte horeca en detailhandel. Deze concepten dragen bij aan de aantrekkelijkheid van het centrum, maar zijn planologisch soms niet toegestaan.
- Denk buiten de winkelstructuur bijvoorbeeld aan bedrijven die naast productie ook een winkelfunctie hebben. Deze concepten zijn soms niet of nauwelijks inpasbaar in de winkelcentra, gelet op de impact op de omgeving (verkeer, geluid etc.).

In beide gevallen is maatwerk mogelijk, mits de Ladder succesvol wordt doorlopen én het plan past in het regionale en provinciale beleid (zie ook bijlage 1). Bij een plan wordt o.a. getoetst of er geen andere beschikbare en betere locaties zijn binnen de winkelstructuur.

Ook voor kleinschalige, ondersteunende en ondergeschikte detailhandel zijn uitzonderingen mogelijk. Denk bijvoorbeeld aan detailhandel bij een tankstation, een boerderijwinkel, maar ook sportvoorzieningen, instellingen etc. Voorwaarde is dat deze vormen van detailhandel ondersteunend en/of ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en/of dat ze een gemaksfunctie hebben voor de bezoekers van de betreffende voorziening. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat dit soort detailhandel zelfstandig bezoekers aantrekt en concurreert met de winkelcentra. Om deze reden is het gewenst een maximum metrage per vestiging te hanteren. Als indicatief richtsnoer kan 200 m² bvo worden aangehouden. Bovendien moet de initiatiefnemer kunnen aantonen dat de detailhandel vooral een functie heeft voor de bezoekers van de voorziening¹⁵. Op basis van trends en ontwikkelingen is een bepaalde mate van de verkoop van een nevenassortiment soms nodig om goed te kunnen ondernemen. Het is echter onwenselijk als de perifere winkels (zoals op het Plaveen) veranderen in reguliere winkels. Daar gelden de brancheringsregels uit de geldende bestemmingsplannen. We sluiten hiermee aan op het regionale detailhandelsbeleid.

3.6 Visie op andere soorten detailhandel

- **De warenmarkt en ambulante handel (standplaatsen)** voorzien duidelijk in een behoefte en dragen bij aan de aantrekkelijkheid van het centrum van Huizen op zaterdag en de Oostermeent op dinsdag. De ambitie is te borgen dat de reguliere winkels en de ambulante handel elkaar zo veel mogelijk versterken. De ambulante handel is enkel toegestaan op de aangewezen locaties. Bij eventuele afgifte van extra standplaatsvergunningen worden de ruimtelijke effecten afgewogen. Voor de warenmarkt in het centrum van Huizen wordt, buiten deze visie om, een duurzame oplossing gezocht, in samenhang met het bredere perspectief voor het Oude Raadhuisplein.
- **Mengen van functies (blurring).** Denk bijvoorbeeld aan concepten met horeca en detailhandel. De ambitie is de kansen van blurring te benutten en goed ondernemerschap te faciliteren. Denk aan een winkel met koffiehoek. Blurring met alcohol-schenkende horeca is echter onwenselijk en nagenoeg verboden in de nieuwe Alcoholwet.
- **Internethandel en webwinkels** met een winkelachtige uitstraling (showroom) en adviserende functies richting bezoekers worden beschouwd als winkel en zijn voorzien binnen de winkelstructuur. Er zijn echter ook webwinkels zonder showroomfunctie (afhaalpunten). Deze vorm kan wel buiten de winkelstructuur worden toegestaan, mits effecten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Dit geldt ook voor internethandel van volumineuze detailhandel.
- **Tijdelijke winkels, of seizoenswinkels** kunnen bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het centrum van Huizen en zijn daar voorzien, bij voorkeur in huidige winkelleegstand. Buiten de winkelstructuur zijn tijdelijke winkels niet toegestaan, dat geldt ook voor verkoop aan huis.
- **Openingstijden.** Tussen Nederlandse winkelgebieden is veel verschil in openingstijden, vooral voor wat betreft koopavonden en zondagen. In Huizen maken vooral de supermarkten gebruik van de mogelijkheid om zondag open te zijn. Er vinden geen wijzigingen plaats in de huidige openingstijden.

¹⁵ We sluiten hiermee aan op het regionale beleid over kleinschalige en ondergeschikte detailhandel.

3.7 Afwegingskader nieuwe planinitiatieven

De retailmarkt is continu in beweging. Het merendeel van de plannen betreft wisselingen van voorzieningen binnen de winkelcentra. Hiervoor is veelal geen bestemmingsplanwijziging nodig. Soms zijn er echter plannen die niet passen in het bestemmingsplan en is medewerking van de gemeente vereist. Specifiek voor dit type plannen is het afwegingskader in tabel 3 relevant. Om voorgaande beleidsdoelen te borgen, kan gemeente wel of geen medewerking verlenen aan een plan op een bepaalde locatie. Het afwegingskader betreft een schematische samenvatting van de visie uit dit hoofdstuk¹⁶. Dit helpt initiatiefnemers maar ook beleidsambtenaren bij plantoetsing. Bovendien zal ieder initiatief worden getoetst op een goede ruimtelijke ordening met oog voor behoefte, effecten en alternatieve locaties. Zie ook paragraaf 4.2.

Tabel 3: Afwegingskader voor planologisch nieuwe plannen

Welk gebied?	Overwegingen / voorwaarden
Gemeentebreed	Plannen vanaf 1.500 m ² wvo binnen de centra moeten worden voorgelegd aan de adviescommissie detailhandel (zie ook regionaal detailhandelsbeleid bijlage 1)
Centrum Huizen	Detailhandel binnen centrum en niet daarbuiten (zie ook par. 3.1 en 3.2)
	Commerciële diensten met balie, worden toegestaan binnen centrum excl. Oude Raadhuisplein (zie ook par. 3.2)
	Horeca bij voorkeur op Oude Raadhuisplein/Postkantoorlocatie (zie ook par. 3.2)
	Woningen op verdieping toegestaan. Niet op begane grond (zie ook par. 3.2)
Oostermeent	Geen nieuwe horeca of uitbreiding aan de Oostkade (zie ook par. 3.3)
	Behoud goede voorzieningenmix en DNA (zie ook par. 3.3)
Boodschappencentra	Behoud goede voorzieningenmix en DNA boodschappencentrum (zie ook par. 3.3)
	Behoud verzorgingsfunctie voor eigen buurt (zie ook par. 3.3)
Plaveen	Geen brancheverruiming, enkel volumineuze detailhandel (zie ook par. 3.4)
Solitaire locaties	Geen nieuwe solitaire detailhandel, enkel pdv onder voorwaarden (zie ook par. 3.4 en bijlage 1). Enkel onder voorwaarden mogelijk (zie par. 3.5)

¹⁶ Hierin zijn beleidsmatige nuances niet opgenomen. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan het schema.

4 Uitvoering van Programma

Het Programma Detailhandel geeft inzicht in de wenselijke winkelstructuur, waar sturing nodig is, en welke acties er per winkelgebied zijn. Hiervoor kunnen tal van instrumenten worden ingezet die globaal zijn ingedeeld in vier typen (zie tabel 4). Een mix van elkaar aanvullende instrumenten werkt het meest optimaal. De gemeente is verantwoordelijk voor de zogenaamde publiekrechtelijke instrumenten, ofwel het stelsel van beleid en bestemmingsplannen. Voor tal van publiek-privatrechtelijke instrumenten is de samenwerking nodig tussen gemeente, ondernemers en vastgoedpartijen.

Tabel 4: Instrumenten voor vitale winkelcentra (voorbeelden)

Visie en beleid (publiekrechtelijk) <ul style="list-style-type: none"> • Thematisch beleid zoals voorliggend Programma Detailhandel • Regionaal en provinciaal detailhandelsbeleid • Evaluatie en monitoring 	Planologisch-juridisch (publiekrechtelijk) <ul style="list-style-type: none"> • Sturing in en aanscherping van bestemmingsplan/omgevingsplan
Financieel (publiek-privatrechtelijk) <ul style="list-style-type: none"> • Diverse subsidies (bijvoorbeeld voor transformatie, verhuizing, verplaatsing, wonen boven winkels), • Samenwerkingsverbanden met collectieve financiering (zoals, OZB, of reclamebelasting, BIZ) • Vastgoedontwikkelingsfonds, revolverend vastgoedfonds, sloopfonds 	Overig instrumentarium (publiek-privatrechtelijk) <ul style="list-style-type: none"> • Actieve acquisitie • Structureel overleg • Begeleiding ondernemerschap en accountmanagement • Leegstandscoach

4.1 Publiek-privatrechtelijke instrumenten, opgaven en acties

Dit zijn tal van verschillende soorten samenwerkingsverbanden om de vitaliteit van de winkelcentra te verbeteren. In Huizen zijn dit bijvoorbeeld de inspanningen van de verschillende ondernemersverenigingen. Ook de BIZ¹⁷ voor ondernemers in het Hart van Huizen en de uitvoeringsorganisatie zijn voorbeelden. Daarnaast zijn er tal van andere praktische instrumenten of verbeterpunten. Deze zijn weergegeven in tabel 5 en zijn voornamelijk aangedragen door belanghebbenden of afkomstig uit het Actieprogramma van DNWS (zie bijlage 1). Gemeente heeft in de meeste acties vooral een faciliterende en activerende rol. Marktpartijen wordt uitgenodigd ideeën en plannen aan te dragen. Tabel 5 is een inventarisatie van mogelijke opgaven en acties het is geen 'hard' actieprogramma.

Tabel 5: Opgaven en acties

Gebied	Opgaven/acties
Algemeen	Structureel overleg met gemeente wordt gewaardeerd door ondernemers. Voortzetting en het verder aanhaken van vastgoed/beheer is raadzaam. Deze overlegstructuur zorgt voor de monitoring en programmering van de verschillende winkelcentra. Leg in de programmering de focus op kwaliteit (beperkte sturing gemeente) en op voorkomen structurele leegstand. Om resultaten te kunnen meten en goed te sturen op ambities kan het wenselijk zijn om per thema een '0-meting' uit te voeren en van te voren te bepalen wanneer een project succesvol is. Denk bijvoorbeeld aan herinvulling leegstand, bezoekersaantallen, vergroening etc.

¹⁷ Bedrijven Investerings Zone.

	Wisselwerking tussen nautisch kwartier/haven, centrum Huizen en de Oostermeent vergroten. Het Plaveen is hierin een barrière. Eerdere acties gericht op routing, promotie e.d. zijn niet of nauwelijks van de grond gekomen. De borging van deze ambitie in de omgevingsvisie biedt kans voor betere wisselwerking. Datzelfde geldt voor het toevoegen van grootschalige publieksfuncties op het Plaveen (stapsteen).
	Schoon, heel en veilig zijn basisvoorwaarden voor alle winkelgebieden.
	Promotie, acties, en klantkennis wordt genoemd door ondernemers. Digitale applicaties t.b.v. digitaliseringstransities en toekomstgericht ondernemerschap kunnen hieraan bijdragen.
Centrum Huizen	Herinrichtingsplan voor het Oude Raadhuisplein met oog voor het verblijfsklimaat, vergroenen, horeca etc. We sluiten aan het Coalitieakkoord 2018-2022 waarin ingezet wordt op behoud van de aantrekkelijkheid van de zaterdagmarkt en gestreefd wordt naar een meer gevarieerd aanbod. In overleg met de markt en winkeliers, wordt meer ruimte gecreëerd voor horecaterrassen op het plein. Dit omwille van verlenging verblijfsduur en vergroten van bestedingen.
	Een brancherings- en acquisitieplan geeft een inzicht in eventueel ontbrekende winkels, type horeca (terrassen/bezonnig) of andere voorzieningen. Dit geeft handvatten aan gemeente, makelaars en andere marktpartijen om gericht bepaalde voorzieningen aan Huizen te binden. Daarbij kan ook een acquireur wenselijk zijn om bepaalde voorzieningen naar Huizen te halen. Ook wisselwerking van voorzieningen met de warenmarkt is hierin relevant
	Verkeersveiligheid wordt door ondernemers benoemd. Duidelijke routing/zichtbare begrenzing en afscherming kan helpen om het verkeer in goede banen te leiden. Ook bevoorrading door vrachtwagens en busjes leidt soms tot onveilige situaties. Ondernemers willen graag dat er aandacht is voor een betere en effectieve manier van bevoorrading.
	Gemeente, vastgoed en andere belanghebbenden zijn continu in gesprek om panden een passende invulling te geven. Mocht de leegstand de komende tijd oplopen, kan overwogen worden om een leegstandscoach aan te stellen. Dit is veelal een intermediair die de achterliggende redenen voor leegstand achterhaalt en het proces van een passende invulling versnelt.
Oostermeent	Voor de Oostermeent is er kans om de aantrekkelijkheid te vergroten. Door kwalitatief betere horeca en verbeteren openbare ruimte (verblijven aan het water). De sleutel voor kwalitatief betere horeca ligt bij eigenaren.
Boodschappen centra	De basis moet op orde zijn. Vooral veiligheid wordt door ondernemers genoemd, maar ook duurzame verlichting. Dat werkt sfeerverhogend en draagt bij aan de veiligheid.

4.2 Publiekrechtelijke instrumenten, visie en juridisch planologische verankering

Voorliggend programma is de visie op de detailhandelsstructuur. Deze wordt juridisch geborgd in het stelsel van bestemmingsplannen/omgevingsplannen. Dit vraagt om het proactief aanpassen van toekomstige omgevingsplannen maar ook het reactief toetsen van omgevingsplannen op basis van marktinitiatieven. Dit hangt samen met het continu monitoren van de winkelgebieden en het actualiseren en evalueren van de beleidskaders. Hoe staat de winkelstructuur ervoor, zijn de doelen nog actueel, spelen er nieuwe ontwikkelingen? Voorliggend programma is onder andere een evaluatie en actualisatie van de voorgaande detailhandelsvisie uit 2010 en is een inventarisatie van gewenste acties per winkelgebied. Daarnaast is handhaving nodig om te borgen dat de beleidslijnen uit voorliggend programma worden nageleefd. Naast het bestemmingsplan zelf als kaderstellend instrument, is vooral de toets aan de Ladder relevant. Dit is een wettelijk verplicht toetsingskader voor nieuwe winkelinitiatieven, waarbij de ruimtelijke effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat worden getoetst.

Plantoetsing en afwegingskader nieuwe initiatieven

Plantoetsing van nieuwe initiatieven is een cruciaal onderdeel van het publiekrechtelijk instrumentarium. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het algemeen en nieuwe detailhandel in het bijzonder wordt waarde gehecht aan duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van substantiële leegstand. Essentieel is het toepassen van de Ladder (zie volgend kader).

Ladder voor duurzame verstedelijking (Artikel 3.1.6. Bro)

Dit is een wettelijk verplicht toetsingskader voor nieuwe winkelinitiatieven die moeten worden beschouwd als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Op basis van ruimtelijk-functioneel onderzoek moet de behoefte van het initiatief worden aangetoond. Ook moet worden aangetoond dat ruimtelijk-functionele effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat aanvaardbaar zijn. Vanuit de gedachte van duurzaam ruimtegebruik kan een planologisch nieuwe locatie enkel worden benut, als er geen passend alternatief is binnen de winkelstructuur. Bijvoorbeeld door het benutten van huidige winkelleegstand. Dit maakt de toets aan de Ladder het voornaamste toetsingsinstrument bij nieuwe plannen. Doorgaans ligt het initiatief om de Laddertoets op te stellen bij de initiatiefnemer.

Programma Detailhandel en Dienstenrichtlijn

De Europese Dienstenrichtlijn is relevant voor het Programma Detailhandel. Eenvoudig uitgelegd stelt deze richtlijn namelijk dat detailhandel (als dienst) vrij recht moet hebben om zich te kunnen vestigen, zonder beperkingen. De gemeente Huizen kan nog steeds beperkingen opleggen voor detailhandelsvestigingen, mits deze zijn onderbouwd aan de eisen van de Dienstenrichtlijn. Het voorliggende programma is in lijn met de Dienstenrichtlijn opgesteld. In gemeente Huizen zijn in beleid en bestemmingsplannen diverse vormen van detailhandelsbeperkingen opgelegd. Denk aan het niet toestaan van nieuwe winkels op solitaire locaties. Het doel is om de winkelcentra vitaal te houden, leegstand te voorkomen en de leefbaarheid op peil te houden. Dit speelt in op een algemeen belang en voldoet aan de noodzakelijkheidseis van de Dienstenrichtlijn¹⁸. In het voorliggende programma is aangetoond dat de detailhandel onder druk staat en dat brancheringsregelingen noodzakelijk zijn. In het Programma Detailhandel zijn keuzes gemaakt waar detailhandel wel of niet is toegestaan, gelet op de vitaliteit van de centra. Deze keuzes en beleidsdoelen zijn in lijn met het provinciale en het regionale beleid, en zijn (of worden) verankerd in bestemmingsplannen.

Juridisch-planologische uitvoering

Om de ambities uit de visie te borgen en onwenselijke situaties te voorkomen is op een aantal locaties en thema's een wijziging van het bestemmingsplan nodig om de ambities te borgen. De huidige en bepaalde winkelstructuur en winkelgebieden zijn leidend. De prioriteit ligt bij het centrum van Huizen. Dit is het concentratiegebied. We verwachten dat er nu en in de toekomst voldoende ruimte zal zijn binnen de winkelgebieden. We zien geen noodzaak voor wezenlijke uitbreidingen van het aantal planologische winkelmeters. De algemene beleidslijn is dan ook behoudend. Per winkelgebied zien we een aantal planologische acties (zie volgende tabel).

Tabel 6: Juridisch-planologische uitvoering

Gebied	Planologische acties
Gemeentebreed	Uit gevoerde gesprekken met gemeente blijkt dat de (onbenutte) plancapaciteit voor detailhandel buiten de bepaalde winkelstructuur in voorliggend programma beperkt is. Wel is er plancapaciteit in de kern Huizen en meer specifiek de schil rondom het aangegeven centrumgebied (zie figuur 4). Op deze locaties ligt een gemengde bestemming waar zowel detailhandel als wonen is toegestaan ¹⁹ . Denk aan de zuidelijke Lindenlaan of het oostelijk deel van de Kerkstraat. Bestaande rechten zijn uitgangspunt en huidige winkels mogen daar blijven. Wel is het raadzaam met deze ondernemers en/of eigenaren in gesprek te gaan. Voor een winkelier is een verhuizing naar het centrum wellicht een optie. Voor de eigenaar is transformatie naar wonen wellicht een optie, maar om praktische of financiële redenen misschien nog niet haalbaar. Mocht een eigenaar transformeren naar wonen is het raadzaam de functie detailhandel uit de gemengde bestemming te schrappen. Goede formele en informele communicatie is essentieel om voorzienbaarheid te creëren en planschade te voorkomen.

¹⁸ Zie ook Retailagenda 2019, Risico-inventarisatie Dienstenrichtlijn

¹⁹ Gemeente Huizen, Bestemmingsplan Dorp, onherroepelijk vastgesteld 2013

	Gemeentebreed is aandacht nodig voor de supermarkten in de boodschappencentra (zie verderop in tabel).
Centrum Huizen	Binnen het centrumgebied (met uitzondering van het Oude Raadhuisplein) wordt commerciële dienstverlening planologisch mogelijk gemaakt in de centrumbestemming ²⁰ . Het gaat om publieksfuncties met balie. Denk aan een verzekeringswinkel, een elektro-reparatiewinkel, maar ook een kapper of makelaardij. De exacte begrenzing wordt bepaald in het nieuwe omgevingsplan. Het Oude Raadhuisplein blijft primair voorbehouden voor winkels en (toekomstige) horeca (zie ook figuur 4).
	Binnen het afgebakende centrumgebied is wonen op de begane grond niet toegestaan. Aan de rand maar binnen het centrum, speelt een initiatief voor transformatie van winkelruimte naar woningen. We voorzien hier geen woningen maar wel een publieksfunctie die bijdraagt aan de centrumbeleving. De verruiming van het bestemmingplan/omgevingsplan met dienstverlening biedt hier de mogelijkheden voor. Echter, gezien de mogelijke krimp van het voorzieningenaanbod en het risico op meer leegstand, kan een compacter voorzieningencentrum op termijn noodzakelijk zijn. Daarom houden we een vinger aan de pols voor de randen van het centrumgebied. In de toekomst is transformatie naar wonen eventueel mogelijk als de structurele leegstand de komende 3 jaar aanzienlijk en aantoonbaar toeneemt ²¹ in het hele centrumgebied én de beoogde panden voor transformatie al langere tijd (meer dan 2 jaar) leegstaan en het pand aantoonbaar niet courant is voor een publieksfunctie ²² . Eén voorwaarde bij transformatie is dat in ieder geval de functie detailhandel wordt geschrapt. Het gaat concreet om de entrees van het centrum te weten: kruising Kerkstraat/Langestraat, kruising Langestraat/Havenstraat en Noordzijde Havenstraat. Aan de entrees Naarderstraat/Havenstraat en de Lindenlaan/Tuinstraat is geen transformatie mogelijk omdat dit de entree is van het kernwinkelgebied.
Oostermeent	Geen nieuwe horeca in de Oostermeent of uitbreiding aan de Oostkade. Dit zijn geen nieuwe beleidslijnen, maar al bepaald in het vigerende bestemmingsplan. Omdat we deze lijn continueren kan het raadzaam zijn de noodzaak hiervan bondig te onderbouwen in het bestemmingsplan (Dienstenrichtlijn-proof). Gezien de zeer beperkte leegstand in Oostermeent wordt nu geen actie genomen tot inkrimpen aan de Oostzijde (geen noodzaak).
Boodschappen centra	Voor de boodschappencentra (en vooral de supermarkten) is de verzorging van de eigen buurt het uitgangspunt. Bij eventuele uitbreidingen van supermarkten wordt getoetst op eventuele effecten op de andere supermarkten en winkelgebieden. Nieuwe boodschappenwinkels en/of supermarktinitiatieven hebben effect op de winkelstructuur en de consumentenverzorging. De versterking van het ene centrum, kan leiden tot een verzwakking van het andere centrum. Relevant is dat de boodschappencentra relatief dichtbij elkaar liggen. Bij eventuele versterkingen is daarom de voorwaarde dat de ontwikkeling past bij het profiel van het boodschappencentrum en de effecten op andere centra beperkt zijn. Uitgangspunt is dat inwoners in de eigen buurt de boodschappen kunnen doen. We voorzien enkel (en onder voorgaande voorwaarden) versterking van de supermarkten in de reguliere winkelcentra en dus niet op het Plaveen of solitaire locaties elders in de gemeente.
Plaveen	Geen brancheverruiming. Bij continuering van huidige branchering kan het raadzaam zijn een minimum-maatvoering van de winkels op te nemen van 1.500 m ² . Dit komt overeen met provinciale verordening en borgt de complementariteit tussen de winkels op het Plaveen en de winkelcentra.
Solitaire locatie	Geen nieuwe solitaire detailhandel en geen beleidswijzigingen.

²⁰ Gemeente Huizen, Bestemmingsplan, 1e partiële herziening Hoofdwinkelcentrum, onherroepelijk vastgesteld 2014.

²¹ 3 jaar na vaststelling van dit Programma detailhandel.

Bijlage 1: Toelichting beleidskaders

De beleidskaders zijn relevant omdat zij de 'beweegruiimte' voor het voorliggende programma Detailhandel inkaderen. We sluiten aan op de regionale en provinciale beleidskaders. Verder is voorliggend programma de actualisatie van het detailhandelsbeleid uit 2010. De meest relevante beleidskaders zijn navolgend ter toelichting opgenomen.

Provinciale Omgevingsvisie en -Verordening Noord-Holland (2020)

Mede door de ontwikkeling van online-winkelen is er voor detailhandel sprake van een toenemende leegstandsopgave en noodzaak tot transformatie. Dit vraagt om regionale afstemming en selectiviteit om winkelcentra krachtig en onderscheidend te houden. De focus ligt op detailhandel in de reguliere centra van dorpen en steden. Planologisch nieuwe detailhandel op locaties hierbuiten is niet toegestaan, maar er zijn wel enkele uitzonderingen voor volumineuze detailhandel die niet inpasbaar is in de reguliere centra²³.

Provinciaal Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020 (2016)

Om de detailhandelsstructuur te versterken zijn de volgende beleidsdoelen aangemerkt:

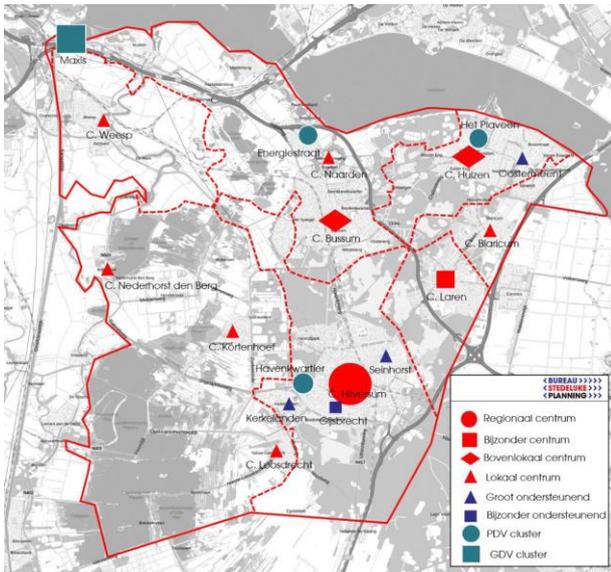
- Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden.
- Voorkomen van extra leegstand.
- Internet afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra.
- Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandels-structuur.
- Primaire detailhandel bereikbaar op aanvaardbare afstand.
- Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

Gooi en Vechtstreek Regionale Detailhandelsvisie (2019)

Deze visie beschrijft het regionale speelveld van omliggende winkelgebieden en dit bepaalt deels de kansen en opgaven voor de detailhandel in Huizen. Met name voor het centrum van Huizen is dit relevant, omdat dit centrum bezoekers van buiten de gemeente trekt en daarin concurreert met andere winkelgebieden in de regio (zie figuur B1.1). Binnen de regio is het centrum van Hilversum het grootste winkelcentrum om recreatief te winkelen. Het centrum van Bussum is qua profiel en omvang ongeveer gelijk aan dat van Huizen. De centra van Naarden en Blaricum zijn een maat kleiner en verzorgen vooral de eigen kern. Verder is het centrum van Laren relevant als een bijzonder centrum, met veel hoogwaardige winkels en horeca. Verder zijn er naast het Plaveen nog twee winkelgebieden met Perifere Detailhandels Vestigingen (PDV). Maxis Muiden heeft een bijzondere rol. Verder liggen landelijk aantrekkelijke winkelsteden nabij (Amsterdam, Amersfoort, Utrecht).

²³ Het betreft volumineuze detailhandel, winkelplan moet groter zijn dan 1.500 m² bvo en de winkel heeft aantoonbaar geen leegstandseffecten op de centra.

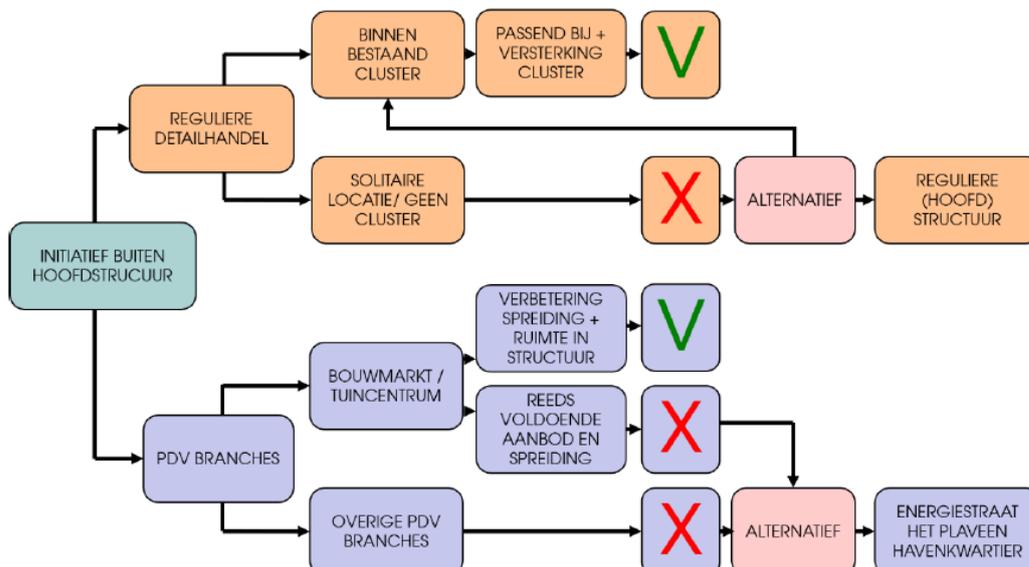
Figuur B1.1: Regionale detailhandelsstructuur



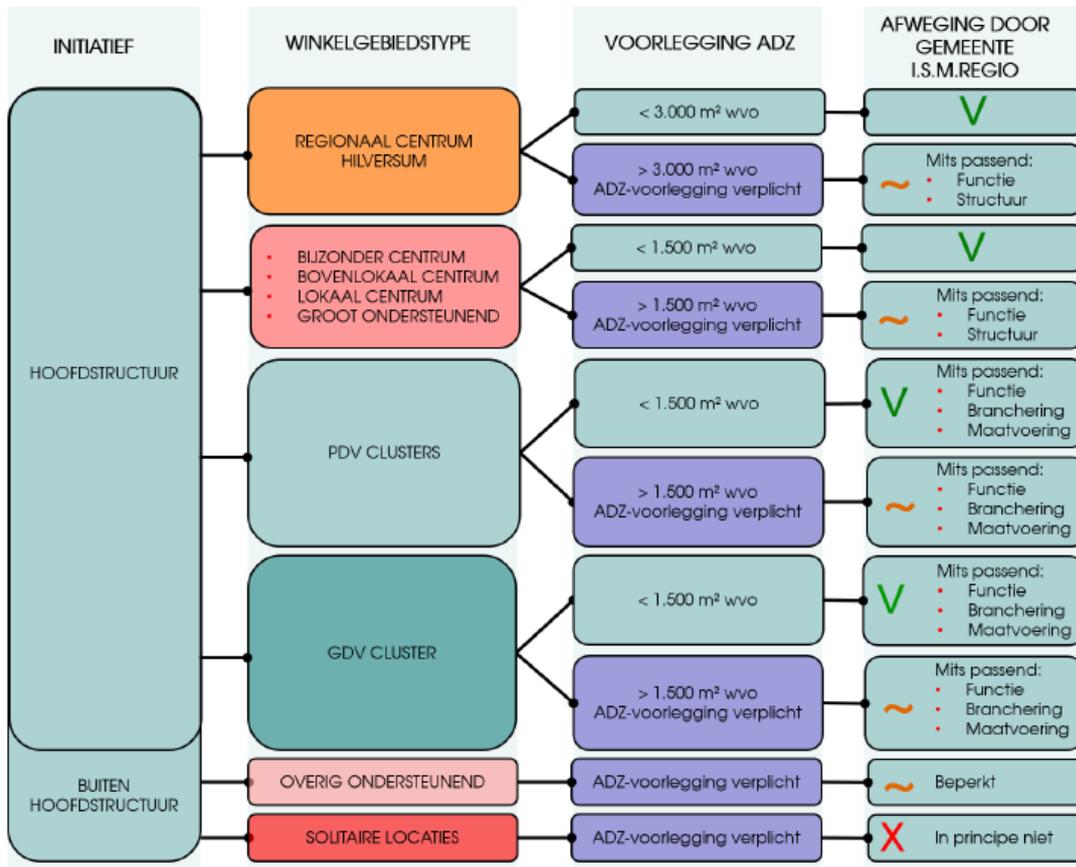
De regionale detailhandelsvisie zet in op een aantrekkelijke detailhandelsstructuur weergegeven in figuur B1.1. Voor gemeente Huizen zijn de volgende beleidslijnen relevant:

- Het centrum van Huizen behoort samen met het centrum van Bussum tot de ‘bovenlokale centra’. Deze centra zijn kwetsbaar gezien de trends en ontwikkelingen. De centra moeten multifunctioneler worden.
- Oostermeent behoort tot de ‘grote ondersteunende centra’. Het devies is behoud. Eventueel kan beperkte versterking mogelijk zijn als dit bijdraagt in de variatie van het winkelaanbod. Het aanbod moet passend zijn bij het draagvlak en ondersteunend aan de hoofdcentra.
- Het Plaveen behoort tot de ‘perifere clusters’. Brancheverruiming is niet gewenst. Wel kan horeca of leisure van meerwaarde zijn.
- Voor de boodschappencentra ligt de focus op dagelijkse verzorging.
- Er wordt geen medewerking verleend aan initiatieven tot nieuwe clusters van detailhandel buiten de hoofdstructuur. Ook nieuwe solitaire ontwikkelingen zijn niet gewenst en enkel onder voorwaarden toegestaan (zie figuur B1.2). Voor grotere initiatieven is regionale afstemming vereist (zie figuur B.1.3).

Figuur B1.2: Afweging initiatieven buiten hoofdstructuur



Figuur B1.3: Stroomschema regionale afstemming en adviescommissie detailhandel



Omgevingsvisie gemeente Huizen (wordt opgesteld)

Het Programma Detailhandel is een uitwerking van de Omgevingsvisie die gelijktijdig met het Programma Detailhandel is opgesteld. Enkele ambities/richtlijnen voor de winkelstructuur uit de omgevingsvisie zijn:

- Verlevendigen dorpscentrum door bredere voorzieningenmix, met Oude Raadhuisplein als hart.
- Werk aan een compact winkelgebied.
- Onderzoek de meest optimale functies voor de schil rond het centrum.
- Draag zorg voor de goede relaties tussen de verschillende recreatieve zones, zoals de haven, de kustzone en het oude centrum.
- Zorg voor publiekstrekkende functies tussen haven en centrum.
- Werk aan een aantrekkelijk levendig en toekomstbestendig gebied waar het goed ondernemen, winkelen, wonen en vertoeven is.
- Aandacht voor goede sociale veiligheid en het bestrijden van leegstand.
- Draag bij herontwikkeling, zorg voor een inrichting van de openbare orde die aan meerdere belangen en opgaven tegemoet komt. Vergroening klimaatadaptatie, ontmoeten etc.
- Aandacht voor (auto)mobiliteit in centrum Huizen.

Detailhandelsbeleid gemeente Huizen (2010)

In dit beleidsstuk staat dat er destijds nog ruimte werd voorzien voor een uitbreiding van de detailhandel, zowel in aantal zaken als omvang. Daarnaast wordt behoudend omgesprongen met ontwikkelingen in de wijk- en buurtcentra en het bedrijventerrein Plaveen. De visie om de winkelstructuur te versterken door uitbreiding is anno 2021 door de tijd achterhaald. De huidige lijn is het behoud van de winkelstructuur en het op peil houden van de aantrekkelijkheid en verzorgingsfunctie.

Centrum Huizen DNWS-in-actie-traject (2016)

Platform De Nieuwe Winkelstraat (DNWS) heeft in opdracht van o.a. de ondernemersvereniging Hart van Huizen en de gemeente een actieplan opgesteld voor het centrum van Huizen. Dit leidde tot een aantal navolgende aanbevelingen. Het merendeel hiervan is anno 2021 nog steeds relevant en opgenomen in de acties per winkelgebied (zie tabel 5).

- Anticiperen ontwikkelkansen en opstellen ruimtelijk-functioneel ontwikkelplan. Met inzet op o.a. sterke verblijfsgebieden en stimulering van verplaatsend aanbod uit de randen naar het centrum.
- Versterking van het aanbod, via een brancherings- en acquisitieplan. Daarnaast is zorg voor leegstandsinvulling relevant.
- Stuur het centrum aan als bedrijf, met een sterke stuurgroep voor ambities, doelstellingen, actieplannen et cetera.
- Aanstellen professionele uitvoeringsorganisatie, die nauw samenwerkt met de stuurgroep.
- Intensiveer de samenwerking met de vastgoedsector en verenig de pandeigenaren.
- Activeer de ondernemers, met projecten via een kopgroep van betrokken ondernemers.
- Verdiep het merk 'Centrum Huizen', dat zich mede door de vele zelfstandige ondernemers kan profileren als het winkelgebied dat excelleert in service en kantgerichtheid.
- Benut de toeristische kansen, met name de relatie met de haven en het nautisch toerisme kan worden vergroot.
- Klantkennis en identiteit. Hiertoe behoren o.a. het bepalen van doelgroepen, signatuur van het centrum, en de inhoud van (digitale) promotiemateriaal.

Bijlage 2: Marktanalyse detailhandel Huizen

Detailhandelsstructuur gemeente Huizen

Tabel B.2.1 toont het aantal winkels, de omvang en de leegstand. De gemeente Huizen telt in totaal 163 winkels met een totale omvang van circa 46.000 m² wvo. De sector dagelijkse artikelen (boodschappen) beslaat circa een derde van het winkelaanbod. De leegstand betreft gemeentebreed circa 16% van het aantal panden en circa 9% in m² wvo. Tabel B2.2 toont de verdeling van de winkels over de winkelcentra. Het centrum van Huizen is het meest relevant. Hier is de helft van de winkels gevestigd, gevolgd door Oostermeent met circa 20%. De andere winkelgebieden zijn kleiner. In vergelijking met enkele gemeenten met een vergelijkbaar inwonertal heeft gemeente Huizen verhoudingsgewijs wat minder dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod. Per 1.000 inwoners is er gemeentebreed 315 m² wvo aan dagelijkse artikelen en 704 m² wvo aan niet-dagelijks winkelaanbod. Voor vergelijkbare gemeenten in Nederland is dit ca. 400 m² wvo en 1.150 m² wvo²⁴.

Tabel B.2.1: Detailhandel in gemeente Huizen

Branche	Verkooppunten	Winkelvloeroppervlak
Dagelijks	58	13.023
...Waarvan supermarkt	10	9.229
Niet-dagelijks	105	32.784
Totaal	163	45.807
Leegstand	32	4.823

Tabel B2.1: Winkels naar winkelgebied

Winkelgebied	Verkooppunten	Winkelvloeroppervlak
Centrum Huizen	82	14.401
Oostermeent	36	6.647
Plaveen/bedrijfsterrein	17	14.861
Holleblok	7	1.390
Phohi	5	1.575
De Kostmand	3	1.025
Solitaire winkels	13	5.908
Totaal	163	45.807

Centrum van Huizen

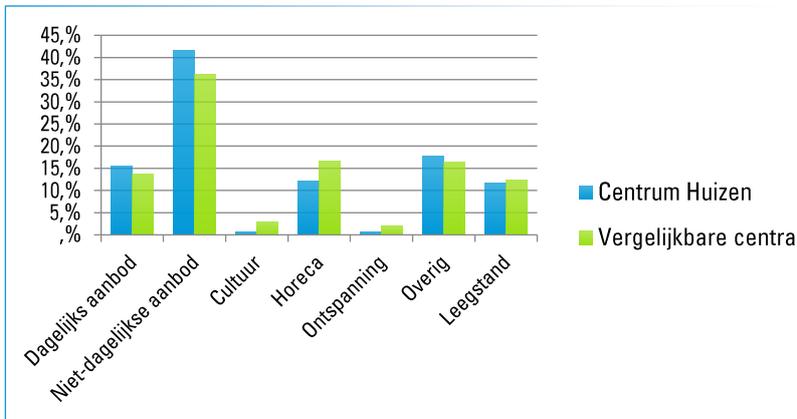
Figuur B.2.1 vergelijkt het centrum van Huizen met vergelijkbare centra elders²⁵. Hieruit blijkt dat het centrum van Huizen verhoudingsgewijs een wat ruimer dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod heeft. Dat laatste is een mogelijk risico, omdat juist deze sector krimpt. Het centrum kent daarentegen wat minder horeca dan gemiddeld. De leegstand in het centrum van Huizen bedraagt 11,6% in aantal verkooppunten en 10,4% in m² wvo. In referentiecentra elders²⁶ is de leegstand 12,3% en 9,3%. Daarmee ligt de leegstand in centrum Huizen rond de landelijke gemiddelden. Als we deze leegstaande panden op de Blokker-locatie niet meenemen liggen de leegstandspercentages lager dan gemiddeld.

²⁴ Locatus Retailverkenner 2021.

²⁵ Soortgelijke centra qua omvang winkelaanbod en omvang van de kern qua inwonertal. Locatus 2021.

²⁶ Kernverzorgend centrum groot, Locatus Retailverkenner 2021.

Figuur B2.2: voorzieningen centrum Huizen in aandeel verkooppunten



Koopstromen

De ontwikkeling van de koopstromen geeft inzicht in de aantrekkelijkheid en de weerbaarheid van de winkelgebieden. Er zijn koopstromen beschikbaar op niveau van gemeente Huizen, centrum Huizen en centrum Oostermeent²⁷. Voor 2018 is de vergelijking gemaakt met soortgelijke gebieden in de Randstad. De koopkrachtbinding is de mate waarin inwoners van gemeente Huizen op de eigen gemeente georiënteerd zijn. De koopkrachttoevloeiing is de omzet die door inwoners van buiten de gemeente Huizen in de gemeente Huizen gegenereerd wordt.

Tabel B2.4 toont de koopstromen voor de sector dagelijkse artikelen en tabel B.2.5 voor de niet-dagelijkse artikelen. Uit de tabellen blijkt het volgende:

- In de gemeente is de sector dagelijkse artikelen redelijk stabiel. De gemeente haalt een hogere binding dan gemiddeld. Het centrum van Huizen haalt een lagere binding dan gemiddeld. Oostermeent haalt daarentegen een gemiddeld hoge binding in dagelijkse artikelen.
- In de niet-dagelijkse sector zien we dat, parallel aan het winkelaanbod, de koopstromen afnemen. Dit geldt vooral voor het centrum van Huizen. Toch haalt het centrum van huizen een hogere binding dan gemiddeld in vergelijkbare centra. Dat is een indicatie dat het centrum redelijk functioneert. Centrum Oostermeent is redelijk stabiel en haalt een hogere binding dan gemiddeld.

Tabel B2.4: Ontwikkeling koopstromen dagelijkse artikelen²⁸

		2016	2018	Referentie 2018
Gemeente Huizen	Binding	89	91	86
	Toevloeiing	13	14	14
Centrum Huizen	Binding	22	21	23
	Toevloeiing	13	12	16
Centrum Oostermeent	Binding	31	31	3
	Toevloeiing	12	20	7

²⁷ Koopstromen Onderzoek Randstad 2018.

²⁸ Koopstromen Onderzoek Randstad 2018. De gepresenteerde koopkrachtbinding verschilt van de koopkrachtbinding waarmee in de dpo-benadering is gerekend. Dit komt omdat in de dpo-benadering de internetbesteding is verrekend.

Tabel B2.5: Ontwikkeling koopstromen niet-dagelijkse artikelen²⁹

		2016	2018	Referentie
Gemeente Huizen	Binding	47	41	38
	Toevloeiing	29	29	42
Centrum Huizen	Binding	24	20	11
	Toevloeiing	29	29	32
Centrum Oostermeent	Binding	4	4	1
	Toevloeiing	21	17	19

Demografie

De inwoners van gemeente Huizen en de direct omliggende gemeenten zijn het voornaamste draagvlak voor voorzieningen zoals detailhandel. Het inwonertal van gemeente Huizen zal naar verwachting licht krimpen de komende jaren (zie tabel B2.6). Dat van de omliggende gemeenten Blaricum en de Gooise Meren zal echter toenemen. Met deze ontwikkelingen wordt rekening gehouden in de dpo-benaderingen tabellen B2.7 en B2.8. Met name de inwoners van de wijk Bijvanck (gemeente Blaricum) zullen deels op de winkels in Huizen georiënteerd zijn en maakt praktisch onderdeel uit van de kern Huizen.

Tabel B2.6: Ontwikkeling inwonertal gemeente Huizen en omgeving

	2021	2025	2030	Vershil absoluut (2021-2030)	Vershil % (2021-2030)
Huizen	41.070	40.770	40.220	-850	-2,1
Blaricum	11.950	12.280	12.920	970	8,1
Gooise Meren	58.510	59.990	60.920	2.410	4,1
Laren	11.400	11.220	11.100	-300	-2,6

Economisch functioneren

Tabellen B2.7 en B2.8 zijn dpo-benaderingen om enig inzicht te krijgen in het economisch functioneren van de detailhandel in gemeente Huizen. Eenvoudig uitgelegd wordt in de tabellen de totale besteding gedeeld over alle winkelmeters. Dit leidt tot de gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m² wvo) en dit wordt vergeleken met het landelijke gemiddelden. Dit geeft een indicatie van het economisch functioneren van de winkelsectoren en de winkelcentra. Tabel B2.7 betreft de actuele situatie. Hierin zijn de bestedingen voor de sector niet-dagelijks met -10% bijgesteld, door de forse groei van online sinds 2018, het jaar waar de koopstromen op zijn gebaseerd. Tabel B2.8 is een doorkijk naar 2030, waarin de bevolkingsprognoses zijn doorgevoerd en de besteding aan niet-dagelijkse detailhandel met -15% is bijgesteld. De verwachting is dat er minder in 'fysieke' winkels wordt uitgegeven als gevolg van online-besteding. Uit een impactanalyse van de Retailagenda van begin 2021 blijkt dat belanghebbenden verwachten dat ca. 10 tot 30% van het niet-dagelijkse winkelaanbod zal verdwijnen.

Uit tabel B2.7 blijkt dat zowel de sectoren dagelijkse artikelen als niet-dagelijkse artikelen bovengemiddeld functioneren in gemeente Huizen. Dat geldt ook voor het centrum van Huizen en Centrum Oostermeent. Het Koopstromenonderzoek Randstad kwam in 2018 tot soortgelijke conclusies. Richting 2030 neemt het marktperspectief in beide sectoren wel af. Dit komt door zowel een krimp inwonertal (consumentendraagvlak) als door de afnemende besteding. De uitkomsten van de sommen zijn **nadrukkelijk zeer indicatief** en vooral voor het niet-dagelijks winkelaanbod zijn **stevige nuances** nodig. Binnen deze sector wordt vooral het recreatieve winkelaanbod hard geraakt door toenemende internetbesteding en de coronapandemie. Deze branche zal de komende jaren eerder krimpen dan groeien. Vanwege de coronapandemie zal het benaderde economisch functioneren in werkelijkheid veel lager liggen dan de sommen aangeven. Dit komt door afgenomen koopstromen, bestedingen en gedwongen winkelsluitingen en opgebouwde schuldenlasten van ondernemers. Bovendien is er een wezenlijke winkelleegstand en is ook de toekomst onzeker. We gaan samenvattend daarom eerder uit van een krimp dan een groei van deze sector.

²⁹ Koopstromen Onderzoek Randstad 2018. De gepresenteerde koopkrachtbinding verschilt van de koopkrachtbinding waarmee in de dpo-benaderingen is gerekend. Dit komt omdat in de dpo-benadering de internetbesteding is verrekend.

Tabel B2.7: DPO-benadering dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod huidige situatie

	Gemeente Huizen		Centrum Huizen		Oostermeent	
	Dagelijks	Niet-dagelijks	Dagelijks	Niet-dagelijks	Dagelijks	Niet-dagelijks
Inwoners	41.273	41.273	41.273	41.273	41.273	41.273
Netto omzet per hoofd (€)	2.698	2.163	2.698	2.163	2.698	2.163
Bestedingspotentieel (€ mln.)	111,4	89,3	111,4	89,3	111,4	89,3
Koopkrachtbinding	93%	55%	21%	27%	32%	5%
Totaal gebonden bestedingen (€ mln.)	103,6	49,1	23,4	24,1	35,6	4,5
Koopkrachttoevloeiing	14%	29%	12%	29%	20%	17%
Omzet door toevloeiing (€ mln.)	16,9	20,1	3,2	9,8	8,9	0,9
Totale besteding (€ mln.)	120,4	69,2	26,6	34,0	44,5	5,4
Wvo totaal (m ²)	13.023	32.784	3.349	11.052	4.621	2.026
Omzet per m ² wvo (€)	9.250	2.125	7.950	3.075	9.650	2.675
Vergelijkbaar gemiddelde ³⁰ (€)	7.577	1.785	7.577	2.261	7.577	2.146
Vershil omzet met vergelijkbaar gemiddelde	22%	19%	5%	36%	27%	25%

Tabel B2.8: DPO-benadering dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod 2030

	Gemeente Huizen		Centrum Huizen		Oostermeent	
	Dagelijks	Niet-dagelijks	Dagelijks	Niet-dagelijks	Dagelijks	Niet-dagelijks
Inwoners	40.220	40.220	40.220	40.220	40.220	40.220
Netto omzet per hoofd (€)	2.698	2.043	2.698	2.043	2.698	2.043
Bestedingspotentieel (€ mln.)	108,5	82,2	108,5	82,2	108,5	82,2
Koopkrachtbinding	93%	55%	21%	27%	32%	5%
Totaal gebonden bestedingen (€ mln.)	100,9	45,2	22,8	22,2	34,7	4,1
Koopkrachttoevloeiing	14%	29%	12%	29%	20%	17%
Omzet door toevloeiing (€ mln.)	16,4	18,5	3,1	9,1	8,7	0,8
Totale besteding (€ mln.)	117,4	63,7	25,9	31,2	43,4	4,9
Wvo totaal (m ²)	13.023	32.784	3.349	11.052	4.621	2.026
Omzet per m ² wvo (€)	9.025	1.950	7.750	2.850	9.400	2.450
Vergelijkbaar gemiddelde (€)	7.577	1.785	7.577	2.261	7.577	2.146
Vershil omzet met vergelijkbaar gemiddelde	19%	9%	2%	26%	24%	14%

³⁰ Op basis van gewogen gemiddelde per gebied.