

Monnickendam



Distributieplanologisch onderzoek; Advies vestiging supermarkt

GEMEENTE WATERLAND

Hoort bij besluit van

19-7-2017

Namens burgemeester en wethouders,
hoofd van de Afdeling VROM

GEMEENTE WATERLAND

INGEKOMEN 30-5-2017

Zaaknummer Z-2017-100

Monnickendam

Distributieplanologisch onderzoek; Advies vestiging supermarkt

Opdrachtgever: Gemeente Waterland
Projectnummer: 0317.349
Datum: 30-5-2017

Broekhuis Rijs Advisering
Postadres: Wederik 1
9801 LX Zuidhorn
Tel. (0594-528358)
E-mail: info@broekhuisrijs.nl
Internet : www.broekhuisrijs.nl

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Analyse huidige situatie Monnickendam	6
	a. Vraagzijde	
	b. Winkelaanbod	
3.	Distributieve mogelijkheden Monnickendam	10
	a. Kwantitatief	
	b. Kwalitatief	
4.	Effectanalyse	
5.	Conclusies	14

1 Inleiding

Monnickendam is de hoofdkern van de gemeente Waterland.

Monnickendam kent een historische binnenstad, met veel toerisme. De plaats kent een aantal jachthavens.

Tussen de binnenstad en de jachthavens ligt bedrijventerrein Galgeriet. Voor dit terrein zijn al diverse jaren plannen in ontwikkeling, ter versterking van de hele plaats. Naast woningbouw is de realisatie van een supermarkt op het bedrijventerrein of op het naastgelegen terrein van de gemeentewerf onderwerp van gesprek.

De kern Monnickendam kent eigen winkelvoorzieningen; in het zuiden van de plaats is winkelcentrum 't Spil met diverse voorzieningen aanwezig. In het centrum zitten meerdere speciaalzaken. Een supermarkt is hier niet aanwezig. Aan de Graaf Willemlaan is nog een buurtsupermarkt gevestigd.

Op de kop van Galgeriet heeft Hoorne Vastgoed plannen ontwikkeld voor onder meer een supermarkt. Deze krijgt volgens de laatste plannen een bruto verkoopruimte van 1.234 m², zodat een verkoopruimte van maximaal 1.000 m² gerealiseerd kan worden. Naast de supermarkt zullen nog enkele andere functies toegevoegd worden, alsmede parkeren. Het gaat hier om een tijdelijke locatie.

De uiteindelijke plannen bestaan uit de realisatie van de supermarkt op de huidige gemeentewerf, eveneens aan het Galgeriet, maar dichterbij de toegang tot de binnenstad. Inmiddels zijn enkele rapportages over deze ontwikkeling tot stand gekomen. U hebt Broekhuis Rijs Advisering gevraagd een actuele en onafhankelijke rapportage op te stellen over distributieve ruimte in de markt in de kern Monnickendam en over enkele aanvullende kwalitatieve aspecten.

Vraagstelling

Voor het onderzoek kan concreet de volgende *centrale vraag* geformuleerd worden:

“Welke kwantitatieve distributieve mogelijkheden zijn aanwezig voor de toevoeging van een supermarkt in Monnickendam?”

Werkwijze

Om deze vraag te beantwoorden is een compacte en zorgvuldige analyse gemaakt van de huidige situatie in Monnickendam, waarbij er met name aandacht is voor de verzorgingsfunctie van supermarkten in Monnickendam (hoofdstuk 2). We nemen hier de plaats Monnickendam als uitgangspunt, maar zullen ook de situatie in Waterland als geheel meenemen.

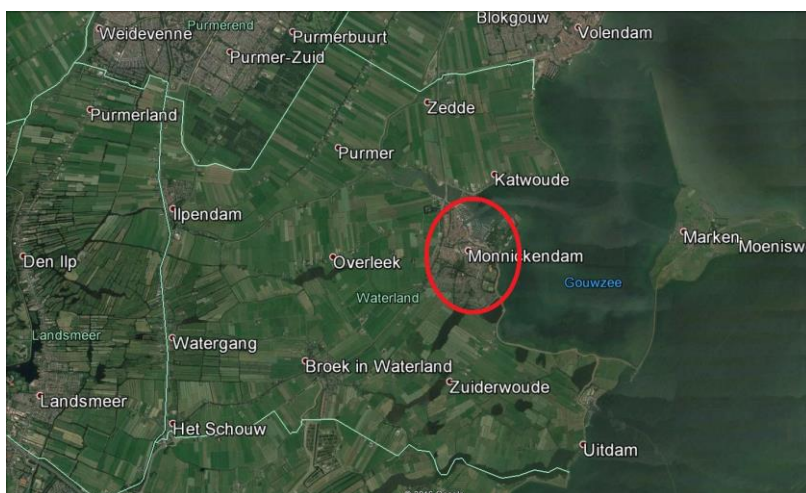
Op basis van gesprekken met een aantal ondernemers, het huidige foodaanbod, de koopkrachtbinding, de mogelijke koopkrachttoevloeiing, en de noodzakelijke vloerproductiviteit wordt voor de dagelijkse sector de distributieve ruimte vastgesteld. Hierbij houden we rekening gehouden met het toerisme in Monnickendam. Op basis van de distributieve berekening volgt een advies over de mogelijkheden voor de dagelijkse sector in Monnickendam op termijn (hoofdstuk 3). Naast een berekening van het kwantitatieve aanbod wordt in dit hoofdstuk tevens een globale kwalitatieve analyse uitgevoerd, waarbij onder meer stilgestaan wordt bij de verschillende supermarktformules. In hoofdstuk 4 gaan we in op de te verwachten effecten van de realisatie van een supermarkt op de overige supermarkten en speciaalzaken in Monnickendam.

Tenslotte volgen in hoofdstuk 5 de conclusies.

2. Analyse huidige situatie Monnickendam

De gemeente Waterland heeft een aantal kernen, waarvan Monnickendam zelf duidelijk de grootste is. Monnickendam ligt aan de Gouwzee, hetgeen bepalend is voor Monnickendam. Hierdoor zijn diverse jachthavens in de plaats aanwezig. Waterland is een gemeente, die niet alleen door de ligging aan het water een opvallende plaats inneemt. Binnen de gemeente ligt ook Marken, met veel toerisme. Bovendien ligt Waterland tussen Amsterdam en Purmerend, en kent een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Monnickendam is goed bereikbaar via de N-247. De afstand van Monnickendam naar Amsterdam-Noord en naar Purmerend is ongeveer gelijk, en bedraagt ruim 10 kilometer.

Kaart 1 Ligging Monnickendam



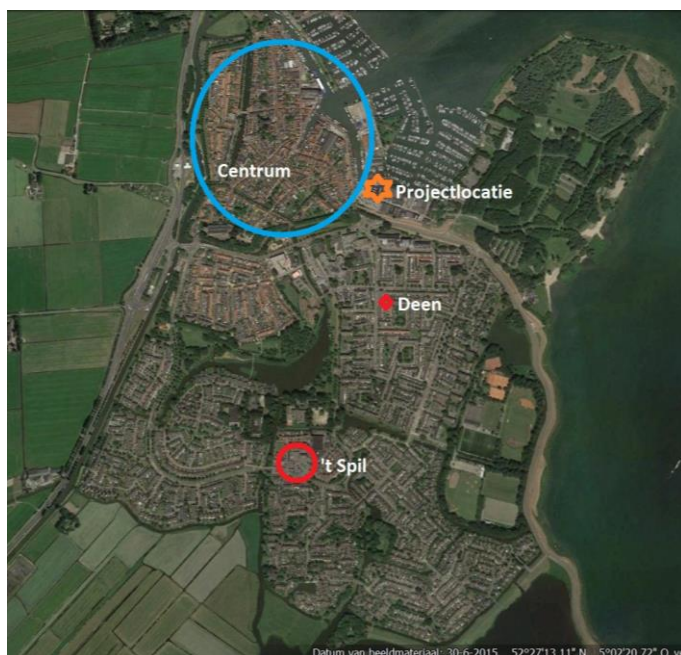
Bron: Google Earth, bewerkt door Broekhuis Rijs Advisering

2.1 Vraagzijde

De gemeente Waterland telde per 1 januari 2016 17.304 inwoners (bron CBS). In 2014 waren dit er 17.135; jaarlijks neemt het inwonertal marginaal toe. De grootste kern in de gemeente is Monnickendam; hier woonden per 1 januari 2016 9.830 personen; dit is inclusief de 395 in het verspreide direct omliggende gebied (o.a. De Purmer). De kern zelf telt derhalve 9.435 inwoners.

Andere kernen in de gemeente zijn Broek in Waterland (2.655 inwoners), Marken (1.835 inw.), Ilpendam (1.810 inw. Incl. deel De Purmer), Watergang (410 inw.), Zuiderwoude (320 inw.), Katwoude (305 inw.) en Uitdam (125 inw.).

Kaart 2 Gemeente Monnickendam



Bron: Google Earth, bewerkt door Broekhuis Rijs Advisering

Het gemiddelde inkomensniveau van Monnickendam ligt ruim boven het Nederlands gemiddelde, ruim 21% (gegevens CBS 2014). In heel Waterland ligt het inkomensniveau rond de 12% boven het Nederlands gemiddelde.

Nieuwbouw

In de gemeente Waterland zal ook de komende jaren nog nieuwbouw plaatsvinden. In de Woonvisie is de behoefte in kaart gebracht. Deze geeft aan dat er een jaarlijkse behoefte is aan 50 – 80 woningen per jaar. De huidige plancapaciteit bedraagt ongeveer 500 woningen voor de komende jaren. De gemeente gaat uit van een jaarlijkse groei van het inwonertal van ongeveer 50 per jaar. De nieuwbouw zal vooral in Monnickendam gaan plaatsvinden. Een belangrijke locatie voor de nieuwbouw is onder meer Galgeriet. Deze nieuwbouw (ca. 400 woningen) zal tot gevolg hebben dat Monnickendam (en Waterland) de komende jaren nog verder zal kunnen groeien. We gaan uit van een doorgroei de komende 4 jaren naar een inwonertal van minimaal rond de 17.500. Het inwonertal van Monnickendam zal van de huidige 9.435 gaan groeien naar tenminste 9.500 in 2018 en 9.600 in 2020. Dit is nog exclusief de nieuwbouw op het Galgeriet. Vooralsnog gaan we bij de berekening uit van dit getal.

2.2 Winkelaanbod dagelijkse sector

Het winkelaanbod in Monnickendam is op drie verschillende locaties te vinden. Het historische centrum kent vooral speciaalzaken; een supermarkt is hier niet aanwezig. Relatief gezien zijn er veel speciaalzaken in Monnickendam aanwezig. Niettemin is de afgelopen decennia – zoals ook elders in het land – het aantal speciaalzaken afgenomen. De winkels in de binnenstad zijn vooral aan het Noord- en Zuideinde te vinden.

Meer naar het zuiden van Monnickendam ligt winkelcentrum 't Spil. Ook hier zitten diverse speciaalzaken, aangevuld met een supermarkt van Deen. Deze supermarkt kan soms op beperkte schaal vergroten; de verkoopruimte is op dit moment 1.010 m² wvo (bron Locatus Online april 2017). In het winkelcentrum is sprake van een volledig pakket aan dagelijkse goederen; een bakker, slager, groenteboer en bloemist is aanwezig. Binnenkort zal hier ook een wijnhandel zich vestigen. Door de ligging aan de Lijnbaan is het winkelcentrum prima bereikbaar; het parkeren is vooral richting het weekend vaak lastig. Het aantal parkeerplaatsen is dan niet toereikend; ook de kwaliteit laat te wensen over.

Aan de Graaf Willemlaan is een solitaire buurtsuper gevestigd van Deen; deze is 600 m² wvo groot. Naar de huidige maatstaven is deze supermarkt te klein om een volwaardig pakket te kunnen bieden, maar de supermarkt neemt in de buurt nog wel een sterke positie als buurtsteunpunt in voor vooral de (oudere) inwoners.

In de kern Monnickendam is in totaal 5.536 m² winkelvloeroppervlak (wvo) in de totale detailhandel aanwezig, waarvan 2.222 m² wvo in de dagelijkse sector aanwezig is. De dagelijkse sector bestaat uit de hoofdbranches levensmiddelen en persoonlijke verzorging (drogisterij). De supermarkten nemen 1.610 m² wvo voor hun rekening in Monnickendam. Per saldo heeft Monnickendam een beperkt aanbod in de detailhandel. Dit kent meerdere redenen; de ligging aan het water en de nabijheid van grotere kernen als Amsterdam (Noord), Purmerend en Volendam spelen een grote rol.

In de rest van de gemeente is nauwelijks sprake van enig (dagelijks) aanbod; de inwoners uit de rest van de gemeente zullen vrijwel altijd naar andere kernen (zoals Monnickendam) gaan om hun boodschappen te halen. Een bijzondere positie evenwel neemt Marken in als voormalig eiland. Op Marken is ook een Deen gevestigd; deze buurtwinkel is 355 m² wvo.

Tot medio 2014 was in Broek in Waterland een Spar gevestigd. Sindsdien doen de inwoners van deze kern hun boodschappen vooral in Amsterdam of Monnickendam. Er bestaan evenwel plannen voor de realisatie van een supermarkt aan de Hellingweg. Er kan maximaal 1.500 m² bruto

verkoopruimte (bvo) aan detailhandel worden gerealiseerd. De gemeenteraad heeft dit inmiddels mogelijk gemaakt. Er is een plan ingediend voor een supermarkt van 900 m² wvo, aangevuld met 3 winkelunits van 100 m² en appartementen erboven. Op dit moment is het nog onduidelijk of het plan ook feitelijk gerealiseerd gaat worden. We zullen de gevolgen van het al dan niet tot stand komen van een supermarkt in Broek in Waterland meenemen in de berekeningen.

In de omringende kernen buiten de gemeentegrenzen is sprake van een fors dagelijks aanbod. Als eerste noemen we Volendam. Hier zijn een aantal supermarkten aanwezig, maar de meeste bezoekers vanuit Monnickendam komen langs de wijk Blokhouw en gaan vooral hiernaartoe. In de wijk Blokhouw ligt winkelcentrum 'De Stient'; dit centrum kent als geheel een groter aanbod dan Monnickendam en is eenvoudig te bereiken. In dit winkelcentrum zit een Deen van 1.225 m² wvo, en verder een Blokker en een Kruidvat, naast ook hier diverse speciaalzaken.

Purmerend ligt eveneens op korte afstand van Monnickendam. Purmerend kent een fors aanbod aan supermarkten en in het centrum een groot niet-dagelijks en shopping-aanbod. De winkelcentra in Weidevenne en De Gors hebben grote supermarkten; aan de rand van het centrum zitten onder meer een grote Deen en AHXL. Vooral de inwoners van IJpendam zijn sterk op Purmerend gericht.

Tenslotte het winkelaanbod in Amsterdam-Noord. Hier is stadsdeelcentrum Boven 't IJ gevestigd, en tevens een aantal kleinere winkelcentra met een supermarkt. Aangezien veel inwoners van Waterland in Amsterdam werken ligt dit vaak op de route. Bovendien is de afstand vanuit de diverse kernen van Waterland naar Noord gering. Zo zijn inwoners van Broek in Waterland naast Monnickendam voor een belangrijk deel op Amsterdam gericht; voor de inwoners van Uitdam en Zuiderwoude is dit ook het geval.

3. Distributieve mogelijkheden Monnickendam

In dit hoofdstuk berekenen we de ruimte voor supermarkten, met de kern Monnickendam als basis. Op dit moment zijn er twee supermarkten aanwezig in Monnickendam; deze hebben een gezamenlijke verkoopruimte van 1.610 m².

3.1 Kwantitatief

Om de mogelijkheden voor de supermarkten te kunnen bepalen berekenen we in deze paragraaf de distributieve ruimte voor supermarkten in Monnickendam, gebruik makend van landelijke kengetallen en de koopstroomonderzoeken (KSO¹) uit 2011 en 2016 in de Randstad, en waar nodig aangepast voor de situatie in Monnickendam. De gesprekken met de ondernemers hebben de nodige aanvullende informatie opgeleverd over de koopstromen in en rond Monnickendam.

De koopkrachtbinding, dat wil zeggen de mate waarin de inwoners van de betreffende kern in hun eigen kern boodschappen halen, bedroeg voor de hele gemeente Waterland in 2011 volgens het koopstroomonderzoek 55%. Dit is laag, maar gezien het aanbod in de gemeente niet verrassend. Het betekent wel dat de binding in de hoofdkern Monnickendam op dat moment wel boven de 55% lag. De enige volwaardige supermarkt was en is in 't Spil te vinden. De toenmalige Spar in Broek en de Deen op Marken en aan de Graaf Willemstraat zijn/waren klein.

We schatten de koopkrachtbinding in Monnickendam op dat moment in op een percentage van minimaal 70%. Wel bekend is dat de totale omzet in 't Spil in de dagelijkse sector (supermarkten, speciaalzaken en drogisterij) 18,1 mln. bedroeg (bron KSO 2011 en 2016). Deze omzet was in 2016 iets gestegen, naar 18,5 mln. op jaarbasis. Voor heel Monnickendam komt daar de omzet van de Deen aan de Graaf Willemstraat en de aanbieders in het centrum in de dagelijkse sector nog bij. In de huidige situatie (april 2017) gaan we in de berekening uit van een koopkrachtbinding van 75%.

Voor de berekening van de omzet per hoofd en de vloerproductiviteit is gebruik gemaakt van de meest recente gegevens (bron: Detailhandel.info, op basis van gegevens CBS en Locatus), zoals algemeen gebruikelijk. Er is op de gebruikelijke wijze een correctie voor het inkomensniveau van Monnickendam doorgevoerd.

Behalve de koopkrachtbinding van de eigen inwoners is de toevloeiing van koopkracht van belang. In 2011 bleek uit het KSO dat 11% van de omzet in Waterland van buiten de gemeente afkomstig was in de dagelijkse sector.

¹ I&O Research, KSO Randstad 2011

Het ging om een bedrag van ongeveer 3 mln. in de dagelijkse sector. Afgezien van het toerisme (waarover later meer) ligt dit percentage nog tamelijk hoog. Die omzet was voor 6% afkomstig uit Amsterdam, en 3% uit Purmerend. Op dat moment was de Spar in Broek in Waterland nog geopend. Dit heeft waarschijnlijk een positief effect gehad op de toevloeiing naar Waterland. Inmiddels zal de toevloeiing naar geheel Waterland dan ook gedaald zijn, hetgeen ook bevestigd wordt in de gesprekken met ondernemers. Niettemin zal ook de aanwezigheid van de jachthavens zorgen voor enige omzet in Monnickendam. De toevloeiing naar 't Spil in de dagelijkse sector bedroeg volgens het KSO in 2016 0,8 mln.

Wij schatten de toevloeiing van koopkracht van buiten Monnickendam (dus de omzet die van buiten het primaire verzorgingsgebied Monnickendam afkomstig is) op dit moment in op ongeveer 15 tot 20%. Dit betekent dat ongeveer zo'n 2.000 inwoners uit het omliggende gebied regelmatig hun boodschappen in Monnickendam doen. Vanuit de meeste dorpen in Waterland zal omzet naar Monnickendam toevloeien, behalve vanuit IJpendam. Vanuit Marken zijn de inwoners vooral op Monnickendam gericht; die van Katwoude vooral op Volendam. De inwoners van de andere dorpen zullen deels voor Monnickendam en deels voor Amsterdam of Purmerend kiezen. De omzet van buiten Waterland zal beperkt zijn; alleen het toerisme kan hier voor extra omzet zorgen.

Tabel 1 Distributieve ruimte supermarkten Monnickendam

Monnickendam	Huidig	2020
Detailhandelsomzet per hoofd	€ 2.103	€ 2.103
Inwoners Monnickendam	9.600	9.600
Koopkrachtbinding (%)	75%	80%
Omzet verzorgingsgebied	€ 15,1 mln.	€ 16,2 mln.
Toevloeiing koopkracht (%)	15%	25%
Omzet toevloeiing	2,7 mln.	5,3 mln.
Totale omzet	€ 17,8 mln.	21,5 mln.
Vloerproductiviteit	€ 8.381	€ 8.381
Potentieel winkelaanbod m²	2.125	2.569
Aanwezig winkelaanbod m²	1.610	1.610
Ruimte in markt in m²	515	959
Extra ruimte uit toerisme	ca. 50 - 100	150 - 200
Totale marktruimte in m²	ca. 600	1.100 - 1.150

Bron: Broekhuis Rijs Advisering

Tabel 1 geeft de distributieve rekensom voor supermarkten in Monnickendam berekend, zowel voor de huidige situatie als voor de verwachte situatie in 2020. Uit de tabel is af te lezen dat op dit moment, 2017, er ruimte in de markt is voor de toevoeging van circa 600 m² wvo aan

supermarktruimte. Dit is inclusief het bijkomende potentieel vanuit het toerisme.

In de rapportage van Bureau Stedelijke Planning² is een uitgebreide berekening gegeven van de mogelijkheden vanuit het toerisme. De gebruikte data komen uit actuele bronnen. Op basis van deze data komen we tot een inschatting van extra ruimte van ca. 150 tot 200 m² wvo, uitgaande van de geplande ligging van een nieuwe supermarkt bij de jachthavens.

We schatten in dat bij de komst van een extra supermarkt de distributieve ruimte verder kan gaan toenemen. Immers, bij een sterker winkelaanbod kan de koopkrachtbinding toenemen naar 80% à 85%. Deze percentages zijn alleen haalbaar als de nieuwe supermarkt voldoet aan de volgende voorwaarden:

- een goede bereikbaarheid;
- een volwaardige supermarkt met een volwaardig aanbod;
- voldoende parkeerplaatsen van goede kwaliteit;

Als we doorrekenen met 80% koopkrachtbinding dan komt de distributieve ruimte voor supermarkten uit op ca. 1.100 à 1.150 m² wvo. Zelfs een verdere stijging naar 85% is niet onmogelijk; dit zou nog 100 tot 150 m² extra opleveren. Daarnaast achten we een toename van de *toevloeiing* van omzet mogelijk, naar maximaal 25%. Dan zullen zo'n 2.500 bewoners in de omgeving regelmatig hun boodschappen in Monnickendam moeten halen. Dit potentieel is ruimschoots aanwezig in de directe omgeving. Ook dat achten we mogelijk.

De distributieve berekening is gemaakt zonder substantiële wijzigingen van het aanbod in de regio. Eén van de aannames is dat in Broek in Waterland geen supermarkt gevestigd wordt. Als hier wel een volwaardige supermarkt gerealiseerd gaat worden (waarbij ook daar de formule een rol speelt) zal de toevloeiing naar Monnickendam gaan afnemen. De marktruimte voor Monnickendam zal dan zakken met zo'n 200 m² wvo, en dus uitkomen op 900 tot 950 m² wvo.

3.2 Kwalitatief

Op dit moment heeft Monnickendam twee supermarkten van dezelfde formule. De Deen in 't Spil is inmiddels zo'n 1.000 m² wvo groot; de vloerproductiviteit is op dit moment hoog, zoals ook blijkt uit het KSO Randstad. Een uitbreiding is wellicht gewenst, maar is in de huidige

² Bureau Stedelijke Planning, sept. 2016

bebouwing erg lastig. De buurtsuper aan de Graaf Willemlaan is met 600 m² wvo geen volwaardige supermarkt; dit type winkels heeft het de afgelopen jaren steeds lastiger gekregen. Het aanbod voldoet niet aan de wens van de tegenwoordige consument.

Wanneer er een nieuwe volwaardige supermarkt in Monnickendam bij zal komen, dan ligt het voor de hand dat het een andere formule is, die zo mogelijk ook in een ander prijssegment opereert. Andere formules zijn volop aanwezig in het land, variërend van een Spar of AH aan de bovenkant van het marktsegment tot een Aldi of Lidl aan de onderkant van het marktsegment. De supermarkt Deen zit in het midden/laagsegment.

Op dit moment is sprake van de komst van een Vomar. Deze formule opereert min of meer in hetzelfde prijssegment als de Deen. Het is kortom een andere formule en deze voegt in die zin iets toe in Monnickendam en omgeving. Qua positionering in het marktsegment voegt het relatief weinig toe.

Wanneer we kijken naar formules die meer kunnen toevoegen, dan is het mogelijk om zowel naar de Aldi/Lidl te kijken als naar een AH/Jumbo. Deze supermarkten zitten nergens in Waterland, en ook niet in Volendam.

Voor beide type formules is iets te zeggen, in positieve en negatieve zin. En over smaak valt niet te twisten. Maar er zijn wel een aantal feiten. Een discounter als Aldi/Lidl bezoekt de consument vaak *aanvullend* aan een fullservice supermarkt. Daardoor is de reikwijdte vaak ook groter, en is de parkeerbehoefte groter. Een full-service supermarkt als Jumbo of AH past waarschijnlijk beter bij het inkomensniveau van de inwoners van Monnickendam, de wijze van (kwalitatieve) profilering van de speciaalzaken in de binnenstad en het profiel van de watertoerist.

4. Effectanalyse

De komst van een supermarkt op het Galgeriet of locatie Gemeentewerf heeft een aantal positieve effecten. Deze positieve effecten kunnen als volgt worden omschreven. Door de komst van een nieuwe supermarkt zal:

- de koopkrachtbinding van de eigen inwoners aan Monnickendam toenemen. Dit betekent dat omzet, die anders in Volendam of Amsterdam terecht komt, nu in Monnickendam zal blijven.
- de toevloeiing van omzet ook gaan toenemen. Meer inwoners van Waterland zullen in Monnickendam hun boodschappen gaan doen, of meer gaan besteden. Ook dit is in principe 'nieuwe' omzet.
- de omzet vanuit het toerisme gaan toenemen. Op dit moment is deze omzet nog redelijk beperkt. Met een supermarkt dichtbij de jachthavens en een verder aantrekkelijk gemaakt gebied zullen toeristen veel eerder geneigd zijn hun aankopen in Monnickendam te doen of om in ieder geval van de boot af te gaan.

De vraag die vervolgens gesteld dient te worden is natuurlijk of deze positieve effecten opwegen tegen de omzet die een nieuwe supermarkt uit de markt gaat halen.

Effecten op de supermarkten

We gaan hier in eerste instantie uit van het feit dat er geen volwaardige nieuwe supermarkt in Broek in Waterland zal worden gerealiseerd. Een nieuwe supermarkt in Monnickendam haalt de omzet voor een groot deel van 'nieuwe' consumenten. Er is immers ruimte in de markt voor 1.100 tot 1.150 m² wvo. Supermarkten in de omgeving van Monnickendam zullen de komst van een nieuwe supermarkt gaan merken. Zij profiteren nu van het feit dat het huidige aanbod in Monnickendam onvoldoende de inwoners aan zich weet te binden. De supermarkten in de omgeving zullen allemaal iets merken van de komst van de supermarkt in Monnickendam, maar dit wordt over diverse supermarkten verspreid; de effecten worden als beperkt ingeschat en er zal geen sprake zijn van een structuur verstorende werking op de voorzieningenstructuur.

Bij realisatie van een volwaardige nieuwe supermarkt in Broek in Waterland worden de effecten iets anders. De berekende ruimte voor een supermarkt in Monnickendam bedraagt dan 900 tot 950 m² voor een nieuwe supermarkt. Gezien de huidige hoge vloerproductiviteit van de bestaande supermarkten zal het negatieve effect relatief beperkt zijn en dit verdringingseffect zal niet meteen tot grote problemen leiden. We gaan dan ook uit van een supermarkt van ca. 1.000 m² wvo conform de plannen; alleen een

volwaardige supermarkt weet voldoende inwoners aan zich te binden. Alleen dan is de genoemde ruimte aanwezig in de markt. De te verwachten verdringingseffecten hebben in feite uitsluitend betrekking op het verschil van max. 100 m² wvo (1.000 m² supermarkt minus de ruimte van 900 tot 950 m²).

De meerwaarde van het toevoegen van een supermarkt wordt dan mede bepaald door het type supermarkt dat het gaat worden; in het algemeen zijn de te verwachten negatieve omzeteffecten het grootst bij supermarkten die qua formule bij elkaar in de buurt zitten. Hoe meer onderscheidend, hoe minder negatief effect te verwachten is. De verdringingseffecten van een AH/Jumbo of Aldi/Lidl zullen geringer zijn dan van een Vomar.

Niettemin zullen de verdringingseffecten in Monnickendam beperkt blijven, gezien de ruimte in de markt en de thans hoge vloerproductiviteit van het aanbod. Dit geldt zowel bij de komst van alleen een supermarkt op het Galgeriet als bij een supermarkt op het Galgeriet en in Broek in Waterland.

Zelfstandige ondernemers

De zelfstandige ondernemers zijn op dit moment in 't Spil of in de binnenstad van Monnickendam gevestigd. Voor de zelfstandige ondernemers zal hier worden ingegaan op twee scenario's. Scenario 1 betreft de komst van een 1.000 m² supermarkt met een onderscheidend profiel in Monnickendam. Scenario 2 betreft de komst van een 1.000 m² supermarkt in combinatie met een volwaardige supermarkt in Broek in Waterland. In beide scenario's gaat het om de vestiging op het Galgeriet of locatie Gemeentewerf.

- Scenario 1

De ondernemers in 't Spil zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van de klantenstroom van de Deen-supermarkt. Wanneer de supermarkt minder klanten gaat trekken, dan zullen deze ondernemers hier waarschijnlijk wel nadelige effecten van ondervinden. Door de berekende distributieve ruimte in de markt is het vooralsnog de vraag of de supermarkt inderdaad minder klanten gaat trekken dan op dit moment. De extra trekkracht van de nieuwe supermarkt kan betekenen dat juist nieuwe klanten naar Monnickendam komen.

Voor de ondernemers in de binnenstad spelen andere factoren een rol. Op dit moment komt – afgezien van de inwoners van de binnenstad – elke bezoeker doelgericht naar hun winkel of de binnenstad toe. De combinatie met een supermarkt wordt nu niet gemaakt. In de nieuwe situatie bestaat deze mogelijkheid wel; de nieuwe supermarkt ligt dan namelijk op korte afstand van de winkels in het Zuideinde. Het wordt de bezoeker gemakkelijker gemaakt om winkels te combineren, ook al is de afstand tussen de supermarkt en de ondernemers niet optimaal. Er zal helaas geen

sprake zijn van een zichtlijn. Hoe korter de afstand, hoe beter. Om die reden is de locatie van de gemeentewerf ook te prefereren boven die op het Galgeriet. Consumenten die nu buiten Monnickendam hun boodschappen halen en de speciaalzaken daar bezoeken, komen nu nauwelijks in het centrum van Monnickendam voor de speciaalzaken. Wanneer de nieuwe supermarkt er is kan dit eenvoudiger.

- Scenario 2

Bij de komst van een supermarkt in Broek in Waterland zullen naar verwachting de effecten voor de ondernemers in 't Spil groter zijn dan bij uitsluitend de komst van een extra supermarkt in Monnickendam. De inwoners van Broek in Waterland zijn nu deels op Monnickendam gericht, en dan met name op 't Spil. Wanneer dit deel van het bezoek wegvalt wordt het voortbestaan van een aantal ondernemers in 't Spil lastiger.

Voor de ondernemers in de binnenstad van Monnickendam zal de realisatie van een supermarkt in Broek in Waterland minder effect hebben dan voor de ondernemers in 't Spil. Deze ondernemers zijn nu in zeer geringe mate afhankelijk van de omzet, die van inwoners van Broek in Waterland komt. Deze inwoners gaan hoofdzakelijk naar 't Spil of naar andere kernen. Het effect op de ondernemers in de binnenstad zal minder zijn, maar de effecten zullen per speciaalzaak anders zijn. Ze zullen mede afhankelijk zijn van het assortiment van de nieuwe supermarkt(en). Bij het berekenen van het marktpotentieel voor een supermarkt is de omzet voor deze groepen (bakker, slager ed.) deels meegenomen. De ruimte voor een supermarkt is aanwezig in de markt, en zou derhalve niet ten koste moeten gaan van het huidige aanbod. De kracht van de speciaalzaak zit in de service en het aanvullend assortiment. Bezoekers van de speciaalzaken in het centrum gaan daar nu nadrukkelijk naar toe om bepaalde redenen, terwijl ze in de supermarkt (waar dan ook) hun overige boodschappen halen. Deze klanten zullen straks naar verwachting niet ineens wel bij de supermarkt alles gaan halen.

Tenslotte nog een opmerking t.a.v. het toerisme. Op dit moment profiteert de binnenstad onvoldoende van de aanwezigheid van de jachthavens en het watertoerisme. De routes van de jachthavens naar de binnenstad missen op dit moment aantrekkingskracht om een bezoek te brengen. Wanneer geïnvesteerd wordt in het hele gebied met woningen, een supermarkt, uitbreiding van de parkeergelegenheid en een beter verblijfsgebied, zullen deze toeristen eerder geneigd zijn van hun boot af te komen en de binnenstad in te gaan. De ondernemers zullen hier in ieder geval niet minder van worden. Overigens kan het aantrekkelijker maken van de locatie Galgeriet en Gemeentewerf ook zonder een supermarkt gerealiseerd worden.

Verder dient een algemene opmerking gemaakt te worden over de speciaalzaken. Landelijk neemt het aantal al jaren af; deze trend zet zich nog steeds voort. Ook in Monnickendam zijn nu minder speciaalzaken dan 20 jaar geleden. Het benodigde draagvlak voor een speciaalzaak wordt steeds groter. Niettemin is het huidige aanbod in Monnickendam sterk. De vraag naar service en vernieuwing is groot en de huidige ondernemers weten daar goed op in te spelen. Maar het relatief grote aantal speciaalzaken in Monnickendam maakt ze ook kwetsbaar. Juist door het ontbreken van een tweede volwaardige supermarkt in Monnickendam kunnen veel ondernemers op dit moment een goed belegde boterham verdienen. Met een extra supermarkt zal het lastiger worden. Voor ondernemers die nu misschien nog net het hoofd boven water kunnen houden, wordt een rendabele exploitatie moeilijker, hetgeen kan gaan leiden tot sluiting.

Overigens is het de vraag of een nieuwe supermarkt alleen voor versnelling van dit proces leidt of dat het anders op termijn – gezien de algemene landelijke tendens – toch zou gaan gebeuren.

In het kader van het collectieve belang van een goede verzorgingsstructuur kan geconcludeerd worden dat een nieuwe supermarkt van 1.000 m² in Monnickendam distributieplanologisch haalbaar is en dat de effecten door de komst van deze supermarkt aanvaardbaar zijn. Het is niet geheel uitgesloten dat er sprake zal zijn van het verdwijnen van een speciaalzaak, maar in dit geval bespoedigt de komst van een nieuwe supermarkt de sluiting van deze zaak alleen maar. Kwalitatieve speciaalzaken met een aanvullend pakket/assortiment hoeven door de komst van een nieuwe supermarkt niet om te vallen.

Als er evenwel sprake is van een nieuwe volwaardige fullservicesupermarkt in Broek in Waterland dan verandert de situatie wel iets. Hoewel we verwachten dat de meeste speciaalzaken wel voldoende omzet zullen behouden, vanwege hun eigen profilering, is het niet uit te sluiten dat in dit scenario het bestaansrecht van meer speciaalzaken in Monnickendam wordt aangetast.

5. Conclusies

- Het primaire verzorgingsgebied voor een supermarkt in Monnickendam is de kern Monnickendam zelf, met een inwonertal van minimaal 9.600 inwoners over enkele jaren.
- Monnickendam is de hoofdkern van de gemeente Waterland, waar in totaal ruim 17.000 mensen wonen. Deze zijn voor hun dagelijkse boodschappen voor een deel op Monnickendam gericht.
- In of rondom het centrum van Monnickendam is momenteel geen supermarkt aanwezig. Elders in de plaats is een supermarkt van Deen gevestigd, aan 't Spil met 1.010 m² wvo; aan de Graaf Willemlaan is nog een buurtsuper van Deen aanwezig.
- Op het Galgeriet – in de buurt van de binnenstad en de jachthavens - zijn plannen voor de realisatie van een supermarkt van ongeveer 1.000 m² wvo. Mogelijk dat dit een Vomar-supermarkt gaat worden.
- De distributieve marktanalyse laat zien, dat de marktruimte in Monnickendam op dit moment zo'n 600 m² bedraagt. Deze marktruimte kan in 2020 bij realisatie van een supermarkt van 1.000 m² wvo toenemen naar 1.100 tot 1.150 m² wvo.
- De marktruimte kan toenemen, doordat op dit moment veel inwoners van Monnickendam buiten hun eigen dorp de boodschappen halen. De koopkrachtbinding kan dus stijgen. Daarnaast ligt het voor de hand, dat ook van buiten Monnickendam meer bezoekers naar deze kern komen om hun boodschappen te halen. Deze bezoekers komen dan vooral uit de rest van Waterland.
- Ter aanvulling op het huidige (supermarkt)aanbod zal de meeste marktruimte verkregen worden wanneer men qua formule zover mogelijk bij de Deen-formule wegblijft. Dit zou kunnen met bijvoorbeeld een Aldi of een AH, aan de uiteinden van het spectrum.
- In feite is in Monnickendam ruimte in de markt aanwezig voor twee volwaardige supermarkten. Naast de Deen in 't Spil is ruimte voor nog een fullservice-supermarkt, zelfs al is ook nog sprake van een buurtsuper van Deen. Er is distributieplanologisch ruimte in de markt in Monnickendam en de vloerproductiviteit is dientengevolge ook hoog.
- Wanneer in Broek in Waterland een volwaardige supermarkt gerealiseerd wordt (gepland is 900 m² wvo), dan neemt de

marktruimte voor een supermarkt in Monnickendam iets af. Deze zal dan ongeveer 900 - 950 m² wvo bedragen. Dit betekent dat de verdringingseffecten van een nieuwe supermarkt van 1.000 m² wvo in beperkte mate zullen toenemen.

- In geval van verlies van omzet gaat het in eerste instantie om de huidige supermarkten in Monnickendam. Juist door het huidige beperkte aanbod functioneren ze al jaren bovenmatig. Omdat het vooral om 'nieuwe' omzet gaat (hogere binding inwoners Monnickendam en meer toevloeiing) zullen de effecten beperkt blijven.
- De mate waarin zelfstandige ondernemers in Monnickendam nadelige effecten zullen ondervinden van de komst van een supermarkt hangt mede af van de komst van een supermarkt in Broek in Waterland. Ook hier speelt de omvang en formule van de toekomstige supermarkt in Broek een rol van betekenis.
- De ondernemers in 't Spil zijn voor een groot deel afhankelijk van de klantenstroom van de Deen-supermarkt, maar niet volledig. Hoewel enig verlies aan omzet niet uit te sluiten is bij de komst van een supermarkt in Monnickendam, zal dit naar verwachting beperkt blijven. Wanneer tevens een supermarkt in Broek in Waterland komt dan zal met name voor enkele ondernemers in 't Spil de optelsom van een extra supermarkt in Monnickendam én een supermarkt in Broek in Waterland een groter nadelig effect geven en het voortbestaan in gevaar kunnen brengen. Overigens zal ook de komst van alleen een supermarkt in Broek in Waterland een nadelig effect hebben op de omzet van de zelfstandige ondernemers in 't Spil.
- De ondernemers in de binnenstad kunnen zowel positieve als negatieve effecten verwachten, ondanks het ontbreken van een goede relatie tussen deze winkels en de supermarkt. Per saldo lijkt de kans op nieuwe klanten aanwezig te zijn, zolang de ondernemers zich voldoende kunnen blijven onderscheiden ten opzichte van het aanbod van de supermarkt. Bovendien zullen zij minder hinder ondervinden van een supermarkt in Broek in Waterland en beter kunnen profiteren van het toerisme. Wanneer het parkeren verder verbeterd wordt (ook voor het centrum), dan nemen de kansen op positieve effecten toe.