

DISTRIBUTIEVE TOETS EN EFFECTEN SUPERMARKT MONNICKENDAM

24 OKTOBER 2018



DISTRIBUTIEVE TOETS EN EFFECTEN SUPERMARKT MONNICKENDAM

24 OKTOBER 2018

Status:

eindrapport

Datum:

24 oktober 2018

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Vrije tijd
Dr. Aart Jan van Duren
Sandra Beentjes MSc.

Voor meer informatie: Dr. Aart Jan van Duren, ajvd@stedplan.nl

In opdracht van:

Hoorne Vastgoed

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

Projectnummer: 2018.R.178

Referentie: 2018.R.178 Hoorne VG Monnickendam-Galgeriet DPO

INLEIDING.....	7
1 CONTEXTANALYSE	9
1.1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING GALGERIET	
1.2 VRAAGZIJDE VAN DE MARKT	
1.3 AANBODZIJDE VAN DE MARKT	
1.4 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN SUPERMARKTSECTOR	
1.5 BELEIDSCONTEXT EN TOETS AAN BELEID	
2 DISTRIBUTIEVE ANALYSE EN BEHOEFTE.....	22
2.1 KWANTITATIEVE TOETS	
2.2 KWALITATIEVE TOETS	
3 EFFECTENANALYSE.....	27
3.1 ECONOMISCHE EN RUIMTELIJKE IMPULS	
3.2 EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR	
3.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND, WOON-, LEEF-, EN ONDERNEMERSKLIMAAT	
BIJLAGE 1 DPO BEREKENING EXCLUSIEF TOERISME	

INLEIDING

Hoorne Vastgoed wenst in transformatiegebied Galgeriet in Monnickendam een supermarkt te realiseren op de locatie van de gemeentewerf van de gemeente Waterland. Het eerdere plan voor een tijdelijke supermarkt op de locatie bij Zalmhuis Steur, in hetzelfde plangebied, komt hiermee te vervallen.

Hoorne Vastgoed heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd om in het kader van de planprocedure voor deze ontwikkeling onderzoek te doen naar de behoefte en effecten van een nieuwe supermarkt op de locatie Galgeriet in Monnickendam. In een eerder stadium hebben we ook een DPO uitgevoerd op basis van de tijdelijke supermarkt. Dit rapport is een herziening op basis van het nieuw uitgangspunt dat de gehele wijk wordt getransformeerd. Voor de nieuwe supermarkt hanteren we in dit onderzoek als uitgangspunt een winkel van ca. 1.500 tot ca. 1.750 m² bvo (zijnde 1.200 à 1.400 m² wvo). De afmeting van een reguliere moderne supermarkt in vergelijkbare verzorgingsgebieden ligt veelal binnen deze bandbreedte.



FIGUUR 1 PROJECTLOCATIE SUPERMARKT GALGERIET

Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

Supermarkt als aanjager voor herontwikkeling Galgeriet

- De gemeente Waterland heeft al geruime tijd plannen om Galgeriet te transformeren van bedrijventerrein tot binnenstedelijk woongebied. Hoorne heeft in samenwerking met BPD een stedenbouwkundig plan opgesteld met 625 woningen aangevuld met dienstverleningsfuncties, waaronder een supermarkt.
- De nieuwe supermarkt is een belangrijke aanjager voor de transformatie van Galgeriet van monofunctioneel gebied naar een multifunctioneel binnenstedelijk gebied.

Supermarkt Galgeriet mogelijk en omzeteffect goed op te vangen

- In de gemeente Waterland zijn drie supermarkten van de formule DEEN gevestigd, waarvan twee in Monnickendam. De supermarktdichtheid in Monnickendam ligt met 159 m² wvo per 1.000 inwoners duidelijk onder het landelijk gemiddelde van 255 m² wvo per 1.000 inwoners. In de gemeente Waterland is het met 107 m² wvo per 1.000 inwoners nog lager.
- De distributieve toets wijst uit dat er voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor het supermarktaanbod in de gemeente Waterland zijn. In de huidige situatie functioneren de winkels ver bovengemiddeld.
- De verdringingseffecten komen voor rekening voor bestaand aanbod in de gemeente en voor winkels daarbuiten. Supermarkten buiten Monnickendam / Waterland profiteren nu van de afwezigheid van volwaardig supermarktaanbod in de gemeente Waterland.
- Voor de supermarkten in de gemeente Waterland is het theoretische verdringingseffect op de omzet berekend op 17,7% tot 23,1%. Afgezet tegen het bovengemiddelde functioneren (meer dan twee keer hoger dan de referentiegemeenten in KSO 2016¹) van de dagelijkse sector in Waterland is dat omzeteffect goed op te vangen. De gevestigde supermarkten blijven bovengemiddeld functioneren (uitgedrukt in omzet per vierkante meter).
- Deen op de Graaf Willemlaan is gezien de afstand en de afmeting van winkel het meest kwetsbaar. Mocht op deze locatie uitval plaatsvinden dan leidt dat echter niet tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. In dat scenario is uiteindelijk sprake van structuurversterking voor centrum van Monnickendam en het wijkwinkelcentrum de Spil behoudt haar functie.

Ontwikkeling is in lijn met gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling wordt de fijnmazige winkelstructuur (c.q. boodschappenstructuur) behouden, zonder dat het de hoofdwinkelstructuur van Monnickendam/Waterland aantast. Het toevoegen van een supermarkt aan de rand van het centrum van Monnickendam kan een bijdrage leveren aan versterking van het centrum als winkelgebied.

¹ zie ook paragraaf 1.3 pagina 14

1 CONTEXTANALYSE

1.1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING GALGERIET

- De projectlocatie ligt op het Galgeriet in Monnickendam. Het Galgeriet is een bedrijventerrein tussen de historische binnenstad en jachthaven/recreatiepark Hemmeland. Galgeriet heeft een omvang van ongeveer zeven hectare. De menging van grote werkloosden en kleine woningen levert in de huidige situatie een heel eigen stadsbeeld op.
- De gemeente Waterland heeft al geruime tijd plannen om Galgeriet te transformeren van bedrijventerrein tot binnenstedelijk woongebied. Hoorne heeft in samenwerking met BPD een stedenbouwkundig plan opgesteld met 625 woningen, aangevuld met dienstverleningsfuncties, waaronder een supermarkt.
- Galgeriet bevindt zich op korte afstand van het centrum; de plek waar nu ook de meeste detailhandel van Monnickendam geconcentreerd is. Het aanbod betreft voornamelijk winkels met niet-dagelijks aanbod en is voor een groot deel gericht op toeristen.
- Onderdeel van het project is een verlegging van de toegangsweg naar Galgeriet en een aansluiting op het centrum, door middel van een brug voor fietsers en voetgangers (ter hoogte van de Zuideindermolensteeg).
- De projectlocatie voor de supermarkt ligt ter hoogte van onder andere de huidige locatie van de gemeentewerf van Waterland op Galgeriet (zie onderstaande kaart).



FIGUUR 2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN GALGERIET (LOCATIE SUPERMARKT ROOD OMLIJND)

Bron: Hoorne

	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-34	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	% NIET- WEST. ALL.	GEM. INK. PER INW.
<i>Primair: Kern Monnickendam</i>	9.360	15	10	19	30	25	2,3	5	€26.700
<i>Secundair: overlg Waterland</i>	7.900	18	10	19	32	21	2,3	5	€ 29.400
<i>Overig Monnickendam</i>	415	16	14	16	35	19	2,4	2	€ 29.500
<i>Broek in Waterland</i>	3.130	20	10	19	31	20	2,4	5	€ 31.900
<i>Marken</i>	1.820	14	10	17	33	24	2,2	3	€ 26.100
<i>Ilpendam</i>	1.795	16	11	20	34	19	2,3	6	€ 27.900
<i>Watergang</i>	425	18	8	22	32	19	2,3	6	€ 31.800
<i>Katwoude</i>	315	25	8	21	25	19	2,8	8	€ 27.900
Nederland		16	12	25	28	18	2,2	13	€ 24.100

TABEL 1 KENMERKEN INWONERS VERZORGINGSGBIED

Bron: CBS, 2018; inkomen betreft 2015

ONTWIKKELING: BEVOLKINGSPROGNOSE EN WONINGBOUWPROJECTEN >>>

De prognoses van CBS/PBL en Primos gaan beide uit van een stabilisatie van het inwoneraantal van de gemeente Waterland. Gezien de huidige vergrijzing in de gemeente met een bovengemiddeld aandeel 45-65 jarigen, zal de toekomstige vergrijzing sterker zijn dan landelijk het geval is.

In het voorlopige programma van **Galgeriet** zijn ca. 625 woningen voorzien. Op basis van de gemiddelde huishoudensgrootte in Monnickendam gaat het om circa 1.400 extra inwoners. Omdat in de bestaande woningvoorraad sprake is van gezinsverdunding gaan we in de behoeftetoets voorzichtigheidshalve uit van het huidige inwonertal.

Naast Galgeriet is er in Monnickendam en andere woonplaatsen in de gemeente Waterland een aantal, veelal kleine woningbouwplannen². De meest relevante zijn:

- Op korte afstand van Galgeriet ligt (voormalig dagcentrum) **De Regenboog** (Bernhardlaan 23), waar de initiatiefnemer 41 appartementen wil realiseren. In januari 2018 is hiertoe een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer getekend.
- Op de **Kohnstammlocatie Monnickendam** wil de initiatiefnemer 62 appartementen voor o.a. starters en senioren realiseren. Het plan bevindt zich in de fase van het uitwerken voor aanvraag van de omgevingsvergunning.

² <https://www.waterland.nl/woningbouw>

TOERISME >>

Monnickendam heeft mede door haar ligging aan het water en de historische binnenstad een belangrijke functie voor (dag)recreatie:

- Monnickendam heeft drie jachthavens met in totaal 1.650 ligplaatsen en een gemeentehaven met voornamelijk passantenplaatsen (circa 50). Met de ligging aan de Gouwzee én het binnenwater is watersport en waterrecreatie een belangrijke economische pijler van Monnickendam. In de gemeente Waterland zijn in totaal zeven havens met een totaal aantal ligplaatsen van ruim 2.500, waarvan circa 90% daadwerkelijk bezet is door een boot.³
- De havens in Waterland worden door jaarlijks door circa **140.000 bootpassanten** aangedaan⁴.
- Uit de Toeristische Visie van de gemeente Waterland⁵ blijkt dat in de gemeente Waterland in 2014 **142.991 overnachtingen** hebben plaatsgevonden in verblijfsaccommodaties (hotels, pensions, B&B, vakantieparken, campings en groepsaccommodaties).
- Het recreatiegebied Hemmeland trok in 2009 circa 375.000 bezoekers⁶. In het gebied ligt een kleine natuurcamping met circa 40 plaatsen.



FIGUUR 4 JACHTHAVENS RONDON DE PROJECTLOCATIE

Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

³ Gemeente Waterland (2015) Toeristische visie 2015-2025 & Waterrecreatie Advies (2012) Ontwikkeling watersport IJsselmeergebied Provincie Noord-Holland 2012

⁴ Gemeente Waterland (2015) Toeristische visie 2015-2025

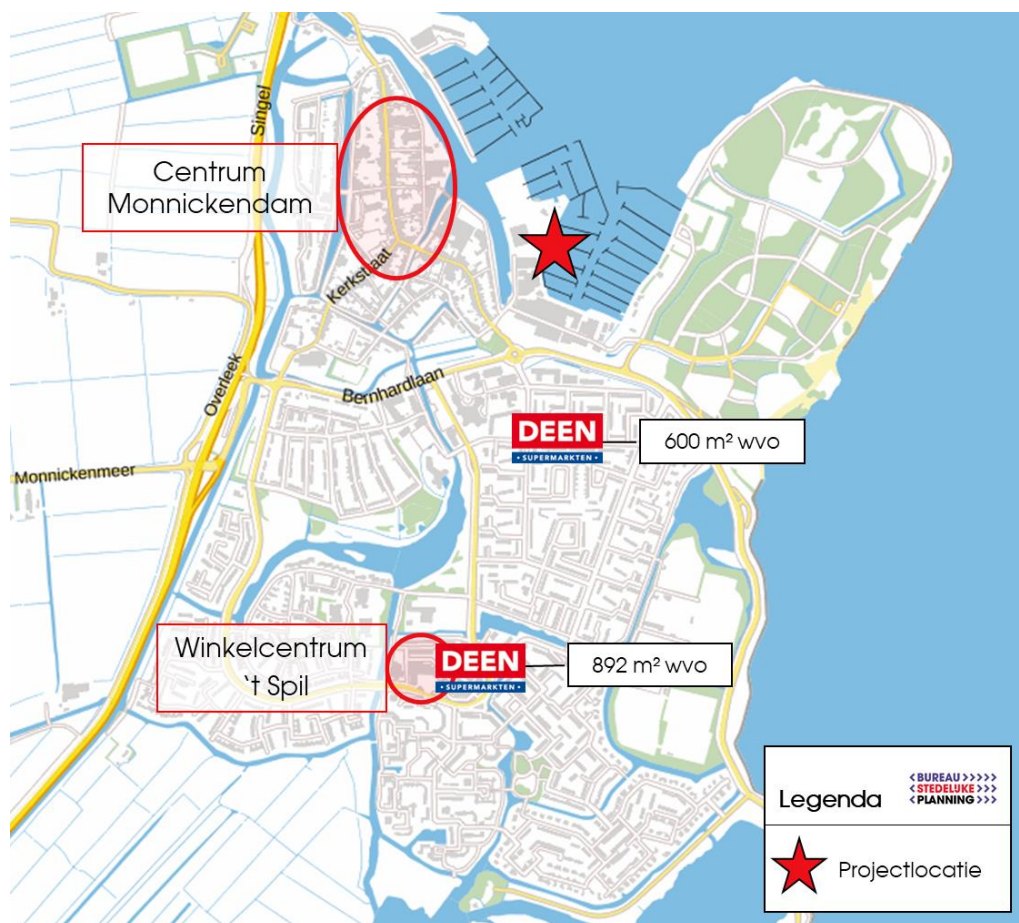
⁵ Gemeente Waterland (2015) Toeristische visie 2015-2025

⁶ Recreatie Noord-Holland NV (2009) Aantal bezoeken Hemmeland 2008

1.3 AANBODZIJD VAN DE MARKT

De winkelstructuur van Monnickendam bestaat uit de historische binnenstad en winkelcentrum 't Spil. Daarnaast ligt er nog een solitair gelegen supermarkt tussen deze twee winkelgebieden.

- **Winkelcentrum 't Spil** is het hoofdwinkelgebied voor de inwoners van Monnickendam voor de dagelijkse boodschappen. Supermarkt Deen is belangrijkste trekker. Het dagelijkse aanbod omvat hier verder een bakker, een groenteboer, een slager, een slijter en een viswinkel. Het overige aanbod wordt gevormd door een snackbar, een drogist en een bloemenwinkel. Een eerder aangekondigde herinrichting van het parkeerterrein lijkt van de baan⁷.
- Monnickendam heeft als oude Zuiderzeestad een mooie **historische binnenstad**. Het aanbod bestaat voor het grootste deel uit niet-dagelijkse winkels voor een deel ook gericht op toeristen. Het dagelijkse aanbod is kleinschalig en beperkt tot zeven winkels: twee bakkers, twee slaggers, een viswinkel, een slijter en een kaaswinkel (ook met andere delicatessen).



FIGUUR 5 WINKELSTRUCTUUR MONNICKENDAM

Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

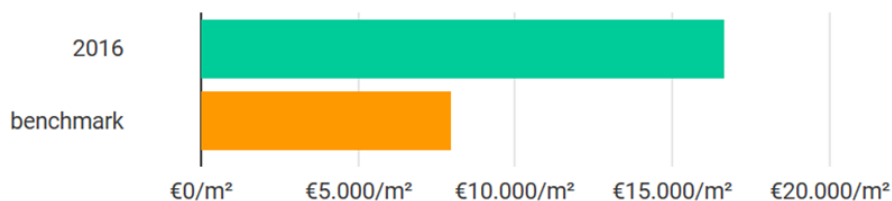
⁷ <https://www.noordhollandsdagblad.nl/playlist/waterland-uitgelicht/artikel/parkeren-t-spil-monnickendam-blijft-aan-de-krappe-kant>



FIGUUR 6 WINKELCENTRUM 'T SPIL
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Functioneren dagelijkse detailhandel Waterland

Uit het koopstromenonderzoek van 2016 blijkt dat het dagelijkse aanbod in Waterland mede door het kleinschalige karakter ver bovengemiddeld functioneert. In vergelijking met de referentiegemeenten (10.000 – 20.000 inwoners) behalen de winkels met dagelijks aanbod in Waterland gemiddeld **meer dan twee keer meer omzet per m² wvo** (vloerproductiviteit).



FIGUUR 7 VLOERPRODUCTIVITEIT DAGELIJKSE SECTOR (INCLUSIEF TOERISME)
Bron: I&O Research, 2018

SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

- In het primaire verzorgingsgebied van de supermarkt bevinden zich momenteel twee supermarkten van de formule DEEN. Op korte afstand (500 meter) van de projectlocatie ligt aan de Graaf Willemlaan een winkel van 600 m² wvo in een buurtstrip en in winkelcentrum 't Spil zit een winkel van 892 m² wvo. De supermarktdkking van de kern van Monnickendam ligt daarmee op 0,16 m² wvo per inwoner. De dekking ligt daarmee 38% lager dan het landelijk gemiddelde (0,26 m² wvo per inwoner).
- In het secundaire verzorgingsgebied bevindt zich eveneens een (kleine) Deen, aan de Boxenring in Marken (355 m² wvo).
- In het secundaire verzorgingsgebied zijn twee kleine zelfstandige winkels in levensmiddelen gevestigd, in Broek in Waterland en in Ilpendam. Beide winkels zijn niet groter dan 50 m² wvo.

NAAM	ADRES	M² WVO	KASSA'S	LOCATIE
Deen	Graaf Willemlaan 24	600	5	Solitair
Deen	't Spil 37	892	11	WC 't Spil
Deen	Boxenring 40a	355	3	Marken
Totaal		1.847		

TABEL 2 SUPERMARKTAANBOD PRIMAIR EN SECUNDAIR VERZORGINGSGEBIED
Bron: Supermarktgid, juli 2018

Overig relevant supermarktaanbod

Overig relevant supermarktaanbod bevindt zich buiten het primaire en secundaire verzorgingsgebied:

- Inwoners in het noorden van het verzorgingsgebied hebben nu Volendam als alternatief. In de wijk Blokhouw is winkelcentrum De Stient gevestigd, met onder meer een Deen-supermarkt. In het centrum zijn eveneens twee vestingen van Deen. In het noorden van Volendam (uitbreiding Zuidpolder) is een aantal jaren geleden een Vomar gerealiseerd en is een (tijdelijke) Dirk van den Broek op het bedrijventerrein gevestigd⁸.
- Een ander alternatief is Purmerend. In de wijk Purmer-Zuid is een Deen en een Vomar gevestigd. In de wijk De Gors is een Plus gevestigd. Ook het centraal gelegen cluster van (overwegend) grootschalige supermarkten aan de Burgemeester Kooimanweg en Wagenweg (met Albert Heijn XL, Deen, Lidl en Aldi) is een alternatief.
- Inwoners van het zuidelijk deel van Waterland hebben ook Amsterdam-Noord als alternatief voor de dagelijkse boodschappen. In stadsdeelcentrum Boven 't IJ zijn Jumbo, Albert Heijn en sinds eind 2017 ook Lidl gevestigd. Rond dat winkelcentrum ligt in Noord ook een krans van boodschappencentra (onder meer Mosveld, Waterlandplein en In de Banne).

NR	NAAM	ADRES	M² WVO	KASSA	LOCATIE	AFSTAND
1	Deen	WC 'De Stient' 4	1.224	9	Volendam	8 km / 12 min
2	Deen	Zeestraat 21-1	1.000	8	Volendam	8 km / 12 min
3	Deen	Burg. Van Baarstraat 38	1.100	8	Volendam	9 km / 11 min
4	Dirk v/d Broek	Julianaweg 268A	700	7	Volendam	9 km / 13 min
5	Vomar	Wieringenlaan 1	1.350	8	Volendam	10 km / 14 min
6	Deen	Van Burgplein 5	1.007	9	Purmerend	10 km / 14 min
7	Vomar	Van Burgplein 12	931	6	Purmerend	10 km / 14 min
8	Plus	Zwanebloem 4	1.050	8	Purmerend	12 km / 17 min

⁸ In juli 2016 is de winkel aan de Hyacincentstraat door brand getroffen. Dirk had tussen juli 2016 en september 2016 een tijdelijke oplossing in de vorm van een pick-up point, waar online bestelde konden worden opgehaald. De tijdelijke supermarkt zal maximaal drie jaar op het terrein staan. Tegen die tijd moet op de oude locatie weer een geheel nieuwe supermarkt zijn opgetrokken. boodschappen opgehaald kunnen worden.

9	Albert Heijn XL	Burg. D. Kooimanweg 16	3.600	23	Purmerend	12 km / 16 min
10	Lidl	Wagenweg 1A	1.200	7	Purmerend	12 km / 17 min
11	Aldi	Wagenweg 16A	600	3	Purmerend	12 km / 17 min
12	Deen	Wagenweg 18-20	2.100	15	Purmerend	12 km / 17 min
13	Jumbo	Buikslotermeerplein 52	1.770	10	Amsterdam	12 km / 13 min
14	Albert Heijn	Buikslotermeerplein 310	2.300	15	Amsterdam	12 km / 13 min
15	Lidl	Buikslotermeerplein 121c	1.400	-	Amsterdam	12 km / 13 min

TABEL 3 RELEVANT SUPERMARKTAANBOD BUITEN VERZORGINGSGBIED

Bron: Supermarktgids, juli 2018



FIGUUR 8 RELEVANT SUPERMARKTAANBOD (NUMMERS AANBOD BUITEN VERZORGINGSGBIED CORRESPONDEREN MET TABEL3)

Bron: Supermarktgids, juli 2018

Relevante supermarktontwikkelingen

Aan de Havenrak in Broek in Waterland zat een Spar supermarkt gevestigd, deze is echter sinds juni 2014 gesloten. Sindsdien is er sprake geweest om weer een supermarkt te openen in het dorp. De gemeenteraad heeft goedkeuring verleend aan het oprekken van de ruimtelijke kaders voor het gebied aan de Hellingweg, door middel van de toevoeging van maximaal 1.500 m² (bvo) detailhandel, in combinatie met woningbouw. GTP Vastgoed heeft deze locatie aangekocht en een

plan ingediend voor een **supermarkt van 900 m² wvo**, 3 winkelunits van elk 100 m² en erboven 23 appartementen. De gemeente heeft in juli 2016 aan de ontwikkelaar meegedeeld dat men wil komen tot samenwerking. De laatste stand van zaken (april 2018) is dat de plannen (nog) niet voldoen aan de parkeernormen en het gemeentelijke parkeerbeleid. Verschillende scenario's worden onderzocht om tot een oplossing te komen (ondergronds parkeren, parkeerdek, vergroting plangebied).⁹

LEEGSTAND >>

De winkelleegstand in de gemeente Waterland en de kern Monnickendam is beperkt:

- De Monitor Detailhandel 2017 van de Provincie Noord-Holland blijkt dat 3% van de winkelvloeroppervlakte en ook 3% van de panden in de gemeente Waterland leeg staat.
- Uit de Barometer Winkelleegstand Amsterdam 2017 blijkt dat in de kern Monnickendam 3,2% van de winkelvloeroppervlakte en 2% van de panden leeg staat.

1.4 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN SUPERMARKTSECTOR

De detailhandel is altijd al een sector geweest die sterk werd beïnvloed door maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Momenteel zijn die echter van een dusdanige aard en omvang dat we gerust kunnen spreken van een retailrevolutie, met ingrijpende veranderingen voor de manier waarop consumenten boodschappen doen en winkelen. En ook met ingrijpende veranderingen voor de (ruimtelijke) organisatie van de sector zelf. In het kort zijn de belangrijkste ontwikkelingen in de foodsector als volgt te kenschetsen (zie bijlage 3 voor ontwikkelingen gehele retailsector).

- **Supermarkten zijn essentiële dragers van centra** die gericht zijn op de dagelijkse boodschappen. Supermarkten garanderen een continue bezoekersstroom, zeker als deze functioneel zijn uitgerust: moderne afmeting en een goede parkeergelegenheid. Het aandeel van de dagelijkse en frequent benodigde artikelen neemt toe ten koste van non food.
- **Supermarkt versus versspeciaalzaak.** Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspeciaalzaken al jarenlang onder druk staan. Deze

⁹ <https://www.waterland.nl/projecten-en-plannen/woningen/hellingweg-in-broek-in-waterland/>

trend lijkt onomkeerbaar en treedt op los van de trend naar schaalvergroting van supermarkten.

- **Schaalvergroting:** minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). Deze ontwikkeling is niet te stuiten en heeft ook een bedrijfseconomische achtergrond. Door de druk op de prijzen en daarmee op de marges moeten traditionele buurt- en wijksupermarkten een hogere omzet realiseren om rendabel te blijven. Anderzijds hebben consumenten steeds meer de neiging om te kleine supermarkten voorbij te rijden om uit complete assortimenten te kunnen kiezen.
- **Opkomst e-commerce.** In de foodsector is anders dan in de non-foodsector de rol van e-commerce nog relatief bescheiden. Wel zien we dat de nieuwe technologieën ook nieuwe aanbodvormen en concepten mogelijk maken c.q. versnellen. Denk aan thuisbezorgen (door gevestigde supermarkten, maar ook door nieuwkomers als Picnic), denk aan pick-up points en denk aan maaltijdboxen. Algemeen is de verwachting echter dat voor het doen van de dagelijkse boodschappen de komende 10 jaar de supermarkt zijn stevige rol blijft vervullen.

1.5 BELEIDSCONTEXT EN TOETS AAN BELEID

In deze paragraaf wordt het relevante nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke detailhandelsbeleid kort uiteengezet. Hieruit zal blijken met welke beleidsuitgangspunten rekening gehouden dient te worden.

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING >>

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt:

Artikel 3.1.6 lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van **de behoefte aan die ontwikkeling**, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een onderzoek naar de behoefte met betrekking tot diensten heeft tot doel heeft na te gaan of de vestiging in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Als bijvoorbeeld uit onderzoek blijkt dat er geen behoefte is aan nieuwe detailhandel op een bepaalde plek, is dat op zich geen reden om

geen medewerking te verlenen aan die ontwikkeling. Indien als gevolg van die ontwikkeling onaanvaardbare leegstand ontstaat of het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast, zijn dat wel ruimtelijk relevant argumenten om geen medewerking te verlenen.

Met de nieuwe Ladder is het mogelijk om bij flexibele bestemmingsplannen te besluiten om de Ladderplicht door te schuiven naar het moment van uitwerking. Het opstellen van de motiveringen blijft maatwerk, waarbij de specifieke lokale omstandigheden van groot belang blijven.

EUROPESE DIENSTENRICHTLIJN >>

Het Hof van Justitie van de Europese Unie (HvJEU) heeft in januari 2018 een uitspraak gedaan die voor de detailhandel zeer relevant is. De uitspraak is gedaan in een zaak waarin de Nederlandse rechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) vragen heeft gesteld aan het HvJEU over de toepassing van het recht van de Europese Unie (Unierecht) in ons land¹⁰.

De kern van de uitspraak in de zaak (Appingedam, ECLI:NL:RVS:2018:2062) gaat over de vraag of beperkingen in assortiment en omvang – zoals die regelmatig zijn te vinden in detailhandelsvoorschriften in bestemmingsplannen of provinciale en gemeentelijke verordeningen – wel toelaatbaar zijn volgens het Unierecht.

Detailhandel wordt Europees geschaard onder de dienstenrichtlijn. Dat betekent dat onder andere gemeentes nadrukkelijk verbodsbepalingen moeten motiveren vanuit de ruimtelijke relevantie (vanuit economische relevante is niet toegestaan). De gemeente moet dan wel aantonen dat de beperkende regels gerechtvaardigd zijn omdat ze dwingend, noodzakelijk en doelmatig zijn ter bescherming van het milieu of het stedelijk milieu.

PROVINCIAAL BELEID >>

In december 2014 is het nieuwe detailhandelsbeleid van de Provincie Noord-Holland vastgesteld¹¹. De provincie ziet 'het versterken van de detailhandelstructuur in Noord-Holland' als primaire missie van het detailhandelsbeleid. Daarbij horen de volgende drie hoofddoelstellingen:

- Duurzaam ruimtegebruik;
- Bijdrage aan een vitale regionale economie;
- Bijdrage aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

De hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in zes beleidsdoelen:

¹⁰ <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/kennispartners/hekkelman-advocaten-notarissen/afdeling-oordeelt-over-brancheringsregeling-in-9591211.lynkx>

¹¹ Provincie Noord-Holland (2014) Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020

1. Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
2. Voorkómen van extra leegstand;
3. Internet-afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra;
4. Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelstructuur, ruimte geven aan kwaliteit;
5. Primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
6. Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

De provincie laat met haar beleid de primaire verantwoordelijkheid voor detailhandel bij gemeenten en regio's. Tegelijk bevat het de mogelijkheden om te sturen op de gewenste balans tussen het geven van ruimte aan ontwikkelingen en het behoud van bestaande winkelgebieden. De regionale afstemming staat centraal, met de provincie als regisseur. Dit betekent dat alle regio's een detailhandelsvisie moeten hebben en dat gemeenten verplicht advies moeten vragen aan één van de twee Regionale Adviescommissies Detailhandel (voor Waterland aan de ADZ Noord-Holland Zuid) als het gaat om detailhandelsontwikkelingen groter dan 1.500 m² winkelvloeroppervlakte.

REGIONAAL BELEID >>

In maart 2016 is het regionale detailhandelsbeleid van de Stadsregio Amsterdam vastgesteld¹². In het regionale detailhandelsbeleid stadsregio Amsterdam is het centrum van Monnickendam opgenomen onder de groep: 'kleinere hoofd-, wijk- en buurtcentra'. Hetzelfde geldt overigens voor winkelcentrum 't Spil. Een belangrijk speerpunt van het regionaal detailhandelsbeleid is de keuze voor een fijnmazige detailhandelsstructuur. Een fijnmazige detailhandelsstructuur zet de leefbaarheid centraal en gaat uit van de behoefte van inwoners om dichtbij huis – op aanvaardbare afstand- hun aankopen te kunnen doen. Dat impliceert dat afspraken nodig zijn die de huidige structuur in stand houden of verder versterken:

- vasthouden aan het op aanvaardbare afstand hebben van winkels in dagelijkse artikelen;
- vasthouden aan terughoudendheid ten aanzien van nieuwe (perifere) locaties waar (grootschalige) detailhandel is toegestaan;
- vasthouden aan terughoudendheid ten aanzien van brancheverruiming op bestaande perifere locaties;
- vasthouden aan het weren van food van bedrijventerreinen en perifere winkellocaties;
- versterking van bestaande winkelgebieden staat centraal;
- weidewinkels zijn niet toegestaan.

¹² Stadsregio Amsterdam (2015) Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016 – 2020

GEMEENTELIJK BELEID >>

De gemeente Waterland heeft geen detailhandelsbeleid op schrift. Al jaren zijn er initiatieven voor een nieuwe supermarkt in of aan de rand van het centrum. De beoogde locatie was altijd 't Prooyen, maar die locatie kent een aantal belangrijke nadelen, waarvan de bevoorrading de belangrijkste is.

Conclusie en toets aan beleid

Belangrijke rode draad in het beleid is het belang van een fijnmazige detailhandelstructuur, die de leefbaarheid centraal zet (aantrekkelijk woon- en leefomgeving) en waardoor de behoefte van inwoners om dichtbij huis – op aanvaardbare afstand - hun aankopen te kunnen doen vervuld wordt. Detailhandel die bijdraagt aan het versterken van binnensteden (bestaande winkelgebieden) is gewenst. De prioriteit van het detailhandelsbeleid ligt bij het versterken van bestaande winkelgebieden. Het toevoegen van een supermarkt aan de rand van het centrum van Monnickendam kan een bijdrage leveren aan versterking van het centrum als winkelgebied. De transformatie van Galgeriet van bedrijventerrein tot binnenstedelijk woongebied biedt die kans.

2 DISTRIBUTIEVE ANALYSE EN BEHOEFTE

In dit hoofdstuk worden de distributieve mogelijkheden voor de beoogde ontwikkeling geanalyseerd, aan de hand van een analyse van de distributieve mogelijkheden voor zowel de gemeente Waterland als voor de kern Monnickendam (paragraaf 2.1) en aan de hand van een kwalitatieve toets (paragraaf 2.2).

2.1 KWANTITATIEVE TOETS

De kwantitatieve toets bestaat uit twee onderdelen:

1. Supermarktdichtheid (aantal m² wvo supermarkt per inwoner)
1. Distributieve toets

SUPERMARKTDICHTHEID >>

Het metrage van het supermarktaanbod in de kern Monnickendam, de gemeente Waterland, provincie Noord-Holland en Nederland is in onderstaande tabel afgezet tegen het aantal inwoners.

	MONNICKENDAM	WATERLAND	NOORD-HOLLAND	NEDERLAND
Supermarktdichtheid (m ² wvo/1.000 inwoners)	159	107	238	255

TABEL 4 SUPERMARKTDICHTHEID

Bron: Supermarktgids, juli 2018, Locatus Retail Facts 2018, detailhandel.info, 2016, CBS Statline 2018

Uit de analyse blijkt dat het huidige supermarktaanbod in Monnickendam per inwoner fors lager is dan het landelijk en provinciaal gemiddelde. Om in Monnickendam een even grote supermarktdichtheid te bereiken als het landelijk gemiddelde, kan er 900 m² wvo toegevoegd worden¹³.

De supermarktdkking in de gemeente Waterland is nog lager. Voor een supermarktdichtheid gelijk aan de situatie in Nederland is een toevoeging van bijna 2.600 m² wvo nodig.¹⁴

¹³ Berekening: $(255-159) \times (9.360/1.000) = 96 \times 9,36 = 899$

¹⁴ Berekening: $(255-107) \times (17.265/1.000) = 131 \times 17,27 = 2.556$

DISTRIBUTIEVE TOETS >>

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden voor de supermarktsector. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden. In dit geval is een distributieve toets uitgevoerd voor de gemeente Waterland en voor de kern Monnickendam.

Bij de distributieve berekening zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal van 17.260 in 2018 (bron: CBS, 2018). Enerzijds neemt het aantal inwoners in Monnickendam toe door het toevoegen van woningen in Galgeriet, anderzijds is in de bestaande woningvoorraad sprake van gezinsverdunding. In de behoeftetoets gaan we voorzichtigheidshalve uit van het huidige inwonertal van de gemeente Waterland.
- Naar onze voorzichtige verwachting zal het inwoneraantal in 2028 stabiliseren op circa 17.200.
- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.055 (exclusief BTW) per persoon in de supermarktsector (bron: dailhandel.info, 2016). Omdat het gemiddelde inkomen in de gemeente 16% boven het landelijk gemiddelde ligt, ligt het feitelijk bestedingsgedrag hoger. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd met een prijselasticiteit van 0,25 voor de dagelijkse sector. De bestedingen worden naar de toekomst constant verondersteld.
- Voor de supermarktsector zijn als basis de koopstromen van de dagelijkse sector gehanteerd (KSO 2018). De koopkrachtbinding is het aandeel van de bestedingen in de dagelijkse sector dat inwoners in hun eigen gemeente besteden. De koopkrachttoevloeiing is het aandeel van de omzet dat van buiten de gemeente komt.
 - **Huidige binding en toevloeiing:** Uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2016 blijkt dat de koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector op 64% ligt. Dit betekent dat van elke euro, door inwoners van de gemeente 64 eurocent bij de winkels in Waterland terecht komt. De koopkrachttoevloeiing is het aandeel van de omzet dat afkomstig is van inwoners van buiten de gemeente. De koopkrachttoevloeiing voor de dagelijkse sector bedraagt 27,8%. Oftewel: van elke euro die het dagelijks aanbod in Waterland omzet, is bijna 28 eurocent afkomstig van consumenten die buiten de gemeente wonen (exclusief toerisme). In het koopstromenonderzoek van 2016 zijn toeristische bestedingen in de gemeente (voor het eerst) opgenomen als apart onderdeel van de toevloeiing. Het gaat voor Waterland om 4,5%. In tabel 5 is de berekening van de totale toevloeiing opgenomen. In de bijlage is tevens de berekening met toevloeiing exclusief toerisme opgenomen.

- **Verwachting toekomstige binding en toevloeiing:** door de kwantitatieve en kwalitatieve opwaardering van het supermarktaanbod in Monnickendam (en die in Broek in Waterland) is de verwachting dat de koopkrachtbinding (fors) toeneemt. Voor de binding gaan we uit van een bandbreedte van 70% - 75%: een dergelijk percentage past bij een gemeente met meerdere kernen¹⁵ en een supermarktaanbod dat verspreid is over de kern (geografisch en naar inwonertal van de kernen). Het percentage van de koopkrachttoevloeiing (aandeel in de omzet) is gelijk gebleven, maar in absolute zin stijgt de omzet met € 1,0 à 1,9 miljoen (afhankelijk van de koopkrachtbinding).
- De vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde supermarkt per jaar en per m² wvo omzet. Er wordt hier een vloerproductiviteit van € 8.495 (exclusief BTW) gehanteerd (Bron: detailhandel.info, 2016).
- Het gevestigde aanbod supermarkten in de gemeente Waterland bedraagt 1.847 m² wvo (bron: supermarktguids, juli 2018).

	HUIDIG (INCL. TOERISME)	2028 (INCL. TOERISME)
Inwoners	17.260	17.260
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.055	€ 2.055
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 35	€ 35
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 37	€ 37
Koopkrachtbinding	64%	70% -75%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 23,6	€ 25,8 - € 27,7
Koopkrachttoevloeiing	32,3%	32,3%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 11,3	€ 12,3 - € 13,2
Totale bestedingen in € mln.	€ 34,9	€ 38,1 - € 40,9
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 8.495	€ 8.495
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 18.880	€ 20.650 - € 22.125
Haalbaar aanbod in m ² wvo	4.105	4.490 - 4.811
Gevestigd aanbod in m ² wvo	1.847	1.847
Uitbreidingsruimte in m² wvo	2.260	2.640 - 2.960

TABEL 5 DISTRIBUTIEVE BEREKENING SUPERMARKTAANBOD WATERLAND

Uit de berekening blijkt dat in Waterland in de huidige situatie een distributieve ruimte van circa 2.260 m² wvo voor de supermarktsector beschikbaar is. Met de kwantitatieve en kwalitatieve opwaardering van het supermarktaanbod in Monnickendam én Broek in Waterland mag verwacht worden dat de koopkrachtbinding en –toevloeiing verder toeneemt.

De distributieve ruimte als gevolg van de hogere binding en toevloeiing bedraagt circa 2.640 à 2.960 m² wvo. Zoals al aangeven zal de distributieve ruimte gedeeld

¹⁵ In het KSO2016 werden vergelijkbare percentages in (meerkernige) gemeenten Bergen en Koggenland gerealiseerd.

moeten worden met het supermarktininitiatief aan de Hellingweg in Broek in Waterland, waar maximaal 1.500 m² (bvo) detailhandel mag worden toegevoegd. De ontwikkelaar heeft een plan ingediend om een supermarkt van 900 m² wvo te realiseren. De uitbreidingsruimte die resteert (1.740 m² wvo à 2.060 m² wvo) is ruim voldoende om een supermarkt te realiseren die qua oppervlakte aan de bovenkant van de gehanteerde bandbreedte ligt (1.400 m² wvo).

Naast de kwantitatieve behoefte speelt ook de kwalitatieve behoefte een belangrijke rol bij het bepalen van de actuele regionale behoefte. Zie hiervoor de volgende paragraaf.

2.2 KWALITATIEVE TOETS

Er zijn diverse kwalitatieve argumenten voor een nieuwe supermarkt in Monnickendam:

- De nieuwe supermarkt is een belangrijke aanjager voor de transformatie van Galgeriet van monofunctioneel gebied (bedrijventerrein) naar een multifunctioneel binnenstedelijk gebied (mix van bedrijven, wonen en voorzieningen) dat in ligging, verschijningsvorm en uitstraling nauw verwant is met de naastgelegen binnenstad.
- Momenteel heeft de binnenstad, als hoofdcentrum van de stad én de gemeente, geen supermarkt als drager. Locaties in het kleinschalige centrum van Monnickendam bieden echter onvoldoende mogelijkheden voor het realiseren van een supermarkt. Supermarkten garanderen een continue bezoekersstroom verspreid over de week en de dag, zeker als deze functioneel zijn uitgerust: met een moderne afmeting en met een goede parkeergelegenheid. Een supermarkt in Galgeriet verbetert het toekomstperspectief van aanvullend aanbod in het centrum. Daarnaast worden niet alleen parkeerplaatsen voor de supermarkt gerealiseerd (60 stuks), maar ook parkeerplaatsen voor de (binnen)stad (100 stuks).
- (Full-service) supermarkten worden steeds groter. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. De supermarkt voldoet aan de wensen van de consument (bieden van een breed aanbod artikelen in één winkel).
- Door het toevoegen van een supermarkt van een andere formule wordt het aanbod niet alleen kwantitatief (van twee naar drie supermarkten) vergroot, maar ook kwalitatief (meer keuze in formule). Inwoners van Monnickendam hebben meer keuzevrijheid dicht bij huis.
- De supermarkt heeft niet alleen een functie voor inwoners van Monnickendam en de gemeente Waterland, maar ook voor toeristen en dan primair de gebruikers van de jachthaven (ligplaatsen en passanten). Dit vergroot de attractiviteit van het toeristisch-recreatief product Monnickendam.

- Ook de geografische spreiding van de supermarkten over de gemeente Waterland speelt een belangrijke rol. Drie van de vijf (toekomstige) supermarkten zijn in de grootste kern gevestigd en de nieuwe supermarkt in Broek in Waterland verzorgt in de basis de tweede kern van de gemeente.

3 EFFECTENANALYSE

In dit hoofdstuk staan de ruimtelijk-economische effecten van de nieuwe supermarkt centraal. Voor het berekenen van de effecten gaan we uit van een bandbreedte 1.200 m² wvo en 1.400 m² wvo. De afmeting van een reguliere moderne supermarkt in vergelijkbare verzorgingsgebieden ligt veelal binnen deze bandbreedte.

3.1 ECONOMISCHE EN RUIMTELIJKE IMPULS

ECONOMISCHE IMPULS VOOR GEMEENTE EN REGIO >>

De nieuwe supermarkt in Monnickendam zal een economische impuls geven in de vorm van:

- *Tijdelijke effecten:* Gedurende de realisering van de uitbreiding van de supermarkt ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief parkeren en aanpassingen aan de omliggende infrastructuur (aantakking op de rotonde en het plaatsen van een brug tussen Galgeriet en het centrum).
- *Structurele effecten:* een nieuwe supermarkt brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De (additionele) omzetimpuls is hiervoor maatgevend. De supermarkt levert, afhankelijk van de grootte van de uiteindelijke winkel, een directe werkgelegenheid op van 35 tot 41 arbeidsplaatsen (in FTE)¹⁶ en ook nog 8 tot 9 indirecte (bij toeleverende bedrijven) arbeidsplaatsen¹⁷, totaal 43 tot 51 arbeidsplaatsen. Het gros van het werkgelegenheidseffect zal dus toe te schrijven zijn aan Monnickendam en omliggende kernen.

UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de genoemde kwantitatieve economische effecten zal het project ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Structuurversterking.** Door de supermarkt op het Galgeriet krijgt het centrum (dat nu geen supermarktaanbod heeft) het gewicht dat past bij het

¹⁶ Uitgaande van een omzet per m² wvo van € 8.495 in de supermarktsector en een omzet per fte van € 287.240 (bron: detailhandel.info, 2017).

¹⁷ Op basis van eerdere input-output analyses voor de sector is een multiplier van 1,22 gehanteerd, dat wil zeggen dat bovenop de directe werkgelegenheid nog een additionele 22% aan indirecte werkgelegenheid optreedt.

hoofdwinkelcentrum van een stad van deze omvang. Mits er geen sprake is van onaanvaardbare effecten op de bestaande structuur in Monnickendam is er sprake van structuurversterking.

- **Versterking vestigingsklimaat** Een aantrekkelijke supermarkt die aan de moderne maatstaven voldoet, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan de aantrekkelijkheid van geheel Monnickendam.
- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Vooral voor transformatiegebieden als Galgeriet is een dergelijke katalysator van groot belang.
- **Sociale functie voor buurt en wijk.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en met name de supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten, met de inwoners van het centrum en de toekomstige inwoners van Galgeriet voorop.

De genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen ook uit naar buiten dat gebied.

3.2 EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR

Uiteraard heeft een uitbreiding van een supermarkt naast positieve economische en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. Het gaat met name ten koste van de zittende supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect.

De mate van verdringing voor individuele supermarkten en winkelgebieden hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie:** hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Verplaatsing en/of uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het om de uitbreiding of een nieuwe vestiging betreft. Bij een uitbreiding (of verplaatsing) is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van de te verplaatsen winkel wordt meegenomen. In het geval van dit initiatief gaat het om nieuwvestiging.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de supermarkt:** hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 autominuten is het effect vaak verwaarloosbaar. Dit betekent dat de effecten vooral binnen de gemeente Waterland gevoeld zullen worden.
- **Het functioneren van het gevestigde supermarktaanbod:** naarmate een supermarkt beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn, zal deze ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid, maar heeft het ook minder effect op het toekomstperspectief van de supermarkt.

Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule. Door de lage supermarktdkking in Monnickendam is de verwachting dat de huidige supermarkten in de plaats nu bovengemiddelde presteren en dat de grotere supermarkten buiten het verzorgingsgebied profiteren. Met de komst van een nieuwe supermarkt in Monnickendam wordt de binding van de lokale bewoners aan het supermarktaanbod in de plaats groter, en zal de afvloeiing naar plaatsen buiten de gemeente Waterland kleiner worden.

OMZETCLAIM EN OMZETHERKOMST SUPERMARKT >>

Met een winkelloppervlakte van tussen de 1.200 m² en 1.400 m² en een gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.495 per m² wvo heeft de supermarkt een rekenkundige omzetclaim van circa € 10,2 miljoen tot 11,9 miljoen op jaarbasis (excl. BTW).

Naar verwachting (op basis van de huidige functie van de supermarkten in Monnickendam en de kwantitatieve en kwalitatieve opwaardering van het supermarktaanbod) zal de supermarkt in Galgeriet Monnickendam globaal de volgende klant- en omzetherkomst hebben (gemiddeld over het jaar):

- Circa 70% van de omzet zal afkomstig zijn van de bewoners van Monnickendam.
- Circa 15% van de omzet is afkomstig vanuit overige kernen in de gemeente Waterland.
- De overige 15% van de omzet zal afkomstig zijn van buiten de gemeente Waterland, ook voor rekening van toeristen en recreanten (watersport).

EFFECTEN OP BESTAANDE SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

Een deel van de nieuwe, additionele omzet van de nieuw supermarkt is te herleiden tot groeiende binding van de bestedingen van de bevolking aan het supermarktaanbod in de gemeente en de grotere component toevloeiing in de omzet. Uit de distributieve berekening in tabel 5 op pagina 23 blijkt dat de totale bestedingen in supermarkten in Waterland door hogere binding en toevloeiing toenemen van € 34,9 miljoen naar gemiddeld € 39,5 miljoen¹⁸. Deze extra omzet van € 4,6 miljoen gaat niet ten koste van het bestaande aanbod in Monnickendam, maar van het aanbod in omliggende gemeenten (Volendam, Purmerend en Amsterdam-Noord). Deze supermarkten profiteren nu van het feit van het ontbreken van volwaardig supermarktaanbod in het verzorgingsgebied en zij zullen de effecten slechts beperkt voelen, omdat die over een groot aantal supermarkten verdeeld zal gaan worden.

¹⁸ In het DPO hanteren we een bandbreedte van 70% à 75%. In de effectenanalyse is gebruik gemaakt van het gemiddelde van 72,5%.

Met bovenstaande berekening blijft er afgerond € 5,6 tot 7,3 miljoen¹⁹ aan additionele dagelijkse detailhandelsomzet over. Deze bestedingen worden nu deels gedaan in de twee winkels van Deen in Monnickendam (primair verzorgingsgebied) en deels bij Deen op Marken (secundair verzorgingsgebied). In theorie kan de omzeterderving voor de in het relevante gebied gevestigde winkeliers in de dagelijkse sector oplopen tot maximaal de helft²⁰ van de extra omzetclaim van de nieuwe supermarkt. Het theoretisch verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 2,8 tot 3,6 miljoen.²¹ Gerelateerd aan het bestaande supermarktaanbod is dat een verdringingseffect op de omzet van 17,7% tot 23,1%²².

Afgezet tegen het bovengemiddelde functioneren (meer dan twee keer hoger dan de referentiegemeenten in KSO 2016; zie ook paragraaf 1.3 pagina 14) van de dagelijkse sector in Waterland is een omzeteffect van 17,7% tot 23,1% goed op te vangen. Ook na de realisering van de supermarkt zullen de gevestigde supermarkten nog bovengemiddeld functioneren (uitgedrukt in omzet per vierkante meter).

3.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND, WOON-, LEEF-, EN ONDERNEMERSKLIMAAT

LEEGSTAND >>

Voor de toename van leegstand gaan we ervan uit dat elke 1% omzeterderving leidt tot een leegstandstoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzeterderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemersfee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

De leegstand in Waterland en Monnickendam is beperkt en bedraagt circa 400 m² wvo. Een indicatieve omzetverdringing van 17,7% - 23,1% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal 165– 215 m² wvo in Monnickendam²³. De kans daarop is klein, omdat het dagelijkse aanbod bovengemiddeld functioneert.

Een groot deel van de effecten komt voor rekening van Deen op de Graaf Willemlaan. Deze winkel is meest kwetsbaar omdat het op relatief korte afstand

¹⁹ 10,2 miljoen – 4,6 miljoen = € 5,6 miljoen en 11,9 miljoen – 4,6 miljoen = 7,3 miljoen

²⁰ De andere helft is (versnipperd) afkomstig van (ver) buiten het verzorgingsgebied, van andere type aanbieders en kanalen, en ook van marktverruiming.

²¹ Berekening: $0,5 * € 5,6 \text{ miljoen} = € 2,8 \text{ miljoen}$ en $0,5 * 7,3 \text{ miljoen} = 3,6 \text{ miljoen}$

²² Berekening: $2,8 \text{ mln} / 15,7 \text{ mln} * 100\% = 17,7\%$ en $3,6 \text{ mln} / 15,7 \text{ mln} * 100\% = 23,1\%$

²³ Berekening $0,5 * 17,7\% * 1.847 = 165$ en $0,5 * 23,1\% * 1.847 = 215$

van de nieuwe supermarkt ligt. Het betreft ook een relatief kleine en solitaire winkel. De winkel is gevestigd in een oude winkelstrip in een woonwijk, waar parkeermogelijkheden beperkt zijn. Mocht er op deze locatie uitval plaatsvinden dan leidt dat niet tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat in Monnickendam. In dat scenario is uiteindelijk sprake van structuurversterking voor het belangrijkste winkelcentrum van Monnickendam en het wijkwinkelcentrum de Spil behoudt haar functie. Voor Monnickendam als geheel ontstaat een sterkere structuur.

WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrchting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen.

Uitgaande van ondergemiddeld aanbod supermarkten en een nu bovengemiddeld functionerend dagelijks aanbod zal van een structuurversturende werking of 'duurzame ontwrchting' geen sprake zijn. Inwoners uit Monnickendam behouden een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand van hun woonplaats of -omgeving. De komst van de nieuwe supermarkt versterkt juist de keuzemogelijkheden binnen Monnickendam en versterkt de totale supermarktstructuur,

CONCLUSIE >>

- Het toevoegen van een nieuwe supermarkt in Galgenriet in Monnickendam heeft verschillende positieve effecten. Het zorgt voor extra werkgelegenheid, versterkt het hoofdwinkelcentrum van Monnickendam, is een katalysator voor nieuwe investeringen in Galgeriet en heeft een sociale functie voor inwoners van het centrum en Galgeriet.
- Naast de positieve effecten zijn er ook verdringingseffecten. Een deel daarvan wordt verspreid over veel verschillende supermarkten buiten Monnickendam/Waterland (zij profiteren nu van de afwezigheid van volwaardig supermarktaanbod in Waterland).
- Voor de supermarkten in de gemeente Waterland is het theoretische verdringingseffect op de omzet berekend op 17,7% tot 23,1%. Afgezet tegen het bovengemiddelde functioneren (meer dan twee keer hoger dan de referentiegemeenten in KSO 2016²⁴) van de dagelijkse sector in Waterland

²⁴ zie ook paragraaf 1.3 pagina 14

is dat omzeteffect goed op te vangen. Ook na de realisering van de supermarkt zullen de gevestigde supermarkten nog bovengemiddeld functioneren (uitgedrukt in omzet per vierkante meter).

- De Deen op de Graaf Willem laan is het meest kwetsbaar omdat het op relatief korte afstand ligt en ook een relatief kleine en solitaire winkel is. Mocht er op deze locatie uitval plaatsvinden dan leidt dat niet tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat in Monnickendam. In dat scenario is uiteindelijk sprake van structuurversterking voor het belangrijkste winkelcentrum van Monnickendam en het wijkwinkelcentrum de Spil behoudt haar functie.

BIJLAGE 1 DPO BEREKENING EXCLUSIEF TOERISME

In onderstaande DPO berekening is de uitbreidingsruimte exclusief het toeristische component in de toevloeiing weergegeven.

	HUIDIG (EXCL. TOERISME)	2028 (EXCL. TOERISME)
Inwoners	17.260	17.260
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.055	€ 2.055
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 35	€ 35
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 37	€ 37
Koopkrachtbinding	64%	75%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 23,6	€ 27,7
Koopkrachttoevloeiing	27,8%	27,8%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 9,1	€ 10,7
Totale bestedingen in € mln.	€ 32,7	€ 38,3
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.495	€ 8.495
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 17.704	€ 20.746
Haalbaar aanbod in m² wvo	3.849	4.511
Gevestigd aanbod in m² wvo	1.847	1.847
Uitbreidingsruimte in m² wvo	2.000	2.650

TABEL 6 DISTRIBUTIEVE BEREKENING SUPERMARKTAANBOD WATERLAND (2018 EN 2028)