

Reactie op “DPO Bureau Stedelijke Planning, dd. oktober 2018”

Het rapport van Bureau Stedelijke Planning (BSP) betreft een actualisatie van het door BSP uitgevoerde onderzoek in september 2016. Tussentijds (voorjaar 2017) is door ons eveneens een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd.

In vergelijking met de eerdere onderzoeken gaat het nu om een iets andere locatie, met een duidelijk grotere oppervlakte. Het winkelvloeroppervlak (wvo) is veranderd van 1.000 – 1.200 m² (BSP 2016) naar 1.000 m² wvo (2017), naar nu 1.200 tot 1.400 m² wvo.

De belangrijkste bevindingen van het huidige rapport op een rij:

- De door BSP gehanteerde basisdata zijn de standaard te hanteren cijfers van bijvoorbeeld CBS en Panteia. Het gaat dan onder meer om het inwonertal, over de omzet per hoofd van de bevolking, de vloerproductiviteit, leegstandscijfers en supermarktdichtheid. Deze gegevens kloppen allemaal.
- Daarnaast is gebruik gemaakt van data afkomstig van het Koopstroomonderzoek (KSO) van de Randstad. Tijdens de vorige rapportage was het KSO uit 2011 het meest recente, inmiddels is in 2016 een nieuw KSO gehouden. Deze meest recente gegevens zijn gebruikt.
- Het KSO geeft gegevens over de hele gemeente Waterland. Tevens zijn data voorhanden voor uitsluitend 't Spil, maar niet voor heel Monnickendam. Evenals de vorige keer heeft BSP ervoor gekozen om de gegevens van de gemeente als uitgangspunt te nemen. Dat is een rechtmatige keuze; niettemin zou het prettig zijn om ook uitsluitend naar Monnickendam te kijken. Naar onze mening geeft dat een iets ander beeld, met overigens wel dezelfde eindconclusie.
- In vergelijking met de eerdere DPO's komt de marktruimte nu nog aanzienlijk hoger uit. Er is ruimte beschikbaar voor de toevoeging van 2.640 tot 2.960 m² wvo in 2028 inclusief het effect van toerisme, en 2.650 m² wvo in 2028 exclusief toerisme. In 2016 werd voor 2026 een marktruimte van 1.800 m² wvo geschat (BSP); wij bleven in 2017 steken op een marktruimte van ongeveer 1.000 m² wvo in 2020.
- Het verschil zit in een inmiddels toegenomen koopkrachtbinding in de gemeente en met name de sterke toename van de toevloeiing van buiten de gemeente. Dit komt voort uit de gegevens van het KSO uit 2011 en 2016. BSP heeft deze gegevens op de juiste wijze verwerkt in hun rapport. Niettemin zetten wij wel enkele vraagtekens bij de hoge toevloeiingscijfers van buiten de gemeente.
- We zijn van mening dat de genoemde marktruimte van uiteindelijk 2.500 tot 3.000 m² wvo aan de royale kant ligt, maar ook wij zullen op basis van deze nieuwe informatie uit het KSO hoger uitkomen dan de eerdergenoemde 1.000 m² wvo. De marktruimte voor een supermarkt van minimaal 1.200 m² wvo is derhalve aanwezig, welke berekening ook gevolgd wordt.

- BSP geeft aan dat een aanzienlijk deel van de omzet van de nieuwe supermarkt bij supermarkten buiten Monnickendam vandaan zal komen; dat kunnen we onderschrijven. Dit gaat dus niet ten koste van de supermarkten in Monnickendam.
- De overige omzet zal deels wèl bij de supermarkten in Monnickendam (en Marken) vandaan komen. BSP heeft dat op een manier berekend, die klopt. Het kan ook op een andere manier; in beide gevallen zal de conclusie hetzelfde zijn. De huidige supermarkten presteren bovengemiddeld, en kunnen tegen een stootje. Ook na de toevoeging van een supermarkt blijft de vloerproductiviteit nog bovengemiddeld. Over het algemeen zijn kleinere supermarkten kwetsbaarder dan een grotere, zoals ook door BSP aangegeven.
- In Broek op Waterland zijn al jaren plannen in ontwikkeling voor de realisatie van een supermarkt. De effecten hiervan zijn niet expliciet in het rapport van BSP meegenomen. Feit is, dat ter onderbouwing van deze potentiële supermarkt te zijner tijd ook een distributieplanologisch onderzoek nodig zal zijn. Monnickendam zal in alle opzichten de hoofdkern van de gemeente Waterland blijven; het aanbod is hier groter en veelzijdiger.
- De door BSP gegeven eindconclusies kunnen we onderschrijven.