

DISTRIBUTIEVE TOETS EN EFFECTEN TIJDELIJKE SUPERMARKT MONNICKENDAM- GALGERIET

30 SEPTEMBER 2016



GEMEENTE WATERLAND

Hoort bij besluit van

19-7-2017

Namens burgemeester en wethouders,
hoofd van de Afdeling VROM

GEMEENTE WATERLAND

INGEKOMEN 1-5-2017

Zaaknummer Z-2017-100

DISTRIBUTIEVE TOETS EN EFFECTEN TIJDELIJKE SUPERMARKT MONNICKENDAM- GALGERIET

30 SEPTEMBER 2016

Status:

concept

Datum:

30 september 2016

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 Leisure
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: 2016.A.605

Referentie: 2016.A.605 Hoorne VG Monnickendam LDV Vomar

INLEIDING.....	7
SAMENVATTING.....	9
1 CONTEXTANALYSE EN EERSTE OORDEELSVORMING.....	11
1.1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING GALGERIET	
1.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN SUPERMARKTSECTOR	
1.3 DRAAGVLAK	
1.4 DETAILHANDELSSTRUCTUUR	
1.5 BELEIDSCONTEXT	
2 DISTRIBUTIEVE ANALYSE EN BEHOEFTE.....	24
2.1 KWANTITATIEVE TOETS	
2.2 KWALITATIEVE TOETS	
3 EFFECTENANALYSE.....	31
3.1 ECONOMISCHE EN RUIMTELIJKE IMPULS	
3.2 EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR	
3.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND, WOON-, LEEF-, EN ONDERNEMERSKLIMAAT	
3.4 TOETS AAN BELEIDSKADERS	

INLEIDING

Vooruitlopend op de transformatie van het bedrijventerrein Galgeriet direct nabij de historische binnenstad van Monnickendam, wenst Hoorne Vastgoed samen met een lokale bierbrouwer annex horeca-exploitant een tijdelijke Vomar-supermarkt te realiseren. Het zal gaan om een winkel van ca. 1.250 tot ca. 1.500 m² bvo, op de locatie bij Zalmhuis Steur. Deze supermarkt zal tevens de aanjaagfunctie moeten vervullen voor de transformatie van het gebied, met een definitieve Vomar-supermarkt op de locatie van de voormalige gemeentewerf, bij de entree van het bedrijventerrein.

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 tijdelijke supermarkt op de locatie Galgeriet in Monnickendam. Het plan voor de tijdelijke supermarkt is nog in ontwikkeling. We gaan in deze rapportage uit van een bandbreedte in oppervlak van de supermarkt tussen 1.250 m² bvo (1.000 m² wvo) en 1.500 m² bvo (1.200 m² wvo).



FIGUUR 1 PROJECTLOCATIE TIJDELIJKE VOMAR GALGERIET
Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

DOEL EN VRAAGSTELLING >>

Het initiatief is in het onderzoek getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, aan de provinciale verordening en aan andere voor de wetgever relevante zaken (jurisprudentie Raad van State inzake duurzame ontwrichting en effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat). Dit noemen we ook wel een “Distributieve toets en effectanalyse”, en is een belangrijke onderlegger voor bestemmingsplanprocedures waarin wordt voorzien in de toevoeging van detailhandel en aanverwante functies. De volgende vragen staan centraal:

- **Behoefte.** Wat is de (actuele, regionale) behoefte (kwantitatief en ruimtelijk-kwalitatief) aan de realisering van een tijdelijke supermarkt van genoemde omvang aan het Galgeriet in Monnickendam?
- **Effecten.** Wat zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling op het functioneren van het centrumgebied van Monnickendam, voor het functioneren van het dagelijks aanbod en de dagelijkse structuur elders in de plaats en in de regio, en op de leegstand en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat aldaar?

LEESWIJZER >>

De opbouw van de rapportage is als volgt. Hoofdstuk 1 omvat de contextanalyse van de ontwikkeling van Vomar: wat kenmerkt de bewoners van het verzorgingsgebied, wat kenmerkt het winkelgebied en de detailhandelsstructuur van de gemeente? Welke ontwikkelingen zien we in de komende jaren, zowel in de lokale verhoudingen tussen vraag en aanbod als meer generiek (beleid en trends en ontwikkelingen). In hoofdstuk 2 zijn de marktmogelijkheden gespecificeerd, aan de hand van een distributieve toets en kwalitatieve argumenten. Hoofdstuk 3 gaat in op de effecten van de ontwikkeling inclusief de toets aan de ladder van duurzame verstedelijking en het overige vigerende beleid.

SAMENVATTING

- Hoorne Vastgoed wenst een tijdelijke winkel te realiseren aan de Galgeriet in Monnickendam. Het zal gaan om een winkel van circa 1.250 m² bvo (1.000 m² wvo) tot 1.500 m² bvo (1.200 m² wvo), op de locatie bij Zalmhuis Steur. Deze supermarkt zal tevens de aanjaagfunctie moeten vervullen voor de transformatie van het gebied, met een definitieve Vomar-supermarkt op de locatie van de voormalige gemeentewerf, bij de entree van het gebied dat grenst aan de historische binnenstad van Monnickendam.
- Momenteel heeft de binnenstad, als hoofdcentrum van de stad én de gemeente, geen supermarkt als drager. Galgeriet sluit door de nieuwe brug voor langzaam verkeer direct aan op het bestaande winkelgebied van Monnickendam, waardoor er uitwisseling tussen beide deelgebieden mogelijk wordt.
- De supermarkt zal primair een functie vervullen voor de inwoners van de kern Monnickendam en secundair voor de overige inwoners van de gemeente Waterland. In het gehele verzorgingsgebied wonen 17.275 inwoners. Dat aantal blijft de komende 10 jaar nagenoeg gelijk. Daarnaast zal de supermarkt ook ondersteunend zijn aan de toeristisch-recreatieve functie van Monnickendam (met onder meer de jachthavens).
- Binnen het primaire en secundaire verzorgingsgebied wordt Vomar één van de vier supermarkten. Van de andere drie winkels zijn er twee in Monnickendam gevestigd en één op Marken. Alle vier de winkels worden geëxploiteerd door Deen en zijn relatief klein.
- In Broek in Waterland is een plan voor het toevoegen van een extra supermarkt van 900 m² wvo met daarbij drie kleine winkels van 100 m² wvo. Het totale aanbod aan supermarkten in de gemeente Waterland wordt daarmee vergroot met 1.900 tot 2.100 m² wvo.
- De nieuwe winkel van Vomar voldoet zowel aan een kwantitatieve behoefte als aan een kwalitatieve behoefte. De huidige supermarktdkking in Monnickendam en Waterland is laag, de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector in de gemeente is zeer hoog (+36%). Kwantitatief geldt dat de supermarktdichtheid (het aantal vierkante meters per 1.000 inwoners) zowel in de gemeente Waterland en Monnickendam ver beneden het Nederlands gemiddelde ligt.
- Ook de distributieve berekening laat zien dat er voldoende ruimte is voor uitbreiding van het supermarktaanbod. Op het niveau van de gemeente Waterland is dit met de huidige koopstromen al circa 840 m² wvo, een bevestiging dat er in de huidige situatie sprake is van bovengemiddelde vloerproductiviteiten. Door de kwantitatieve en kwalitatieve impuls in het supermarktaanbod in de gemeente Waterland (Vomar én de supermarkt in

Broek in Waterland) kan koopkrachtbinding naar verwachting sterk toenemen en stijgt de uitbreidingsruimte naar circa 1.800 m² wvo in 2026.

- Daarnaast heeft de supermarkt ook een functie voor toeristen. Op basis van de berekenende bestedingen van deze groep is er indicatief een additionele behoefte aan 275 m² wvo aan extra supermarktaanbod. De totale behoefte komt daarmee op ca. 2.075 m² wvo.
- Ook kwalitatief kan de nieuwe supermarkt een verantwoorde uitbreiding van het aanbod genoemd worden:
 - De ontwikkeling van de supermarkt is een belangrijke aanjager voor de transformatie van het Galgeriet naar gemengd woon-werkgebied.
 - Momenteel heeft de binnenstad, als hoofdcentrum van de stad én de gemeente, geen supermarkt als drager. Galgeriet sluit door de nieuwe brug voor langzaam verkeer direct aan op het bestaande winkelgebied van Monnickendam, waardoor er uitwisseling tussen beide deelgebieden mogelijk wordt. Een supermarkt in Galgeriet verbetert het toekomstperspectief van aanvullend aanbod in het centrum.
 - De huidige supermarkten zijn vrij klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. De tijdelijke Vomar voldoet aan de wensen van de consument (bieden van een breed aanbod artikelen in één winkel).
 - Met de komst van Vomar wordt het formulebeeld breder. Inwoners van Monnickendam hebben meer keuzevrijheid dicht bij huis.
 - 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.
- Hoewel de nieuwe winkel van Vomar voldoet aan een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte zijn er ook verdringingseffecten te voorzien. Deze effecten worden in belangrijke mate gedempt door het feit dat het initiatief in staat is de binding van de bewoners van Waterland aan het aanbod in de eigen gemeente te vergroten. De ontwikkeling leidt niet tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

De beoogde nieuwe tijdelijke winkel van Vomar kan de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan. Ook voldoet de ontwikkeling aan de provinciale, regionale en lokale beleidskaders. De fijnmazige detailhandelstructuur, die de leefbaarheid van woon- en leefomgeving centraal stelt, wordt door het initiatief versterkt. Hierdoor kan worden voldaan aan de behoefte van inwoners om dichtbij huis –op aanvaardbare afstand- hun aankopen te kunnen doen. Detailhandel die bijdraagt aan het versterken van binnensteden (bestaande winkelgebieden) staat in genoemd beleid centraal. 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 in een gebied dat transformeert naar gemengd centrumstedelijk gebied kan bijdragen aan een versterking van het centrum als hoofdcentrum van de gemeente.

1 CONTEXTANALYSE EN EERSTE OORDEELSVORMING

1.1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING GALGERIET

LOCATIE: GALGERIET MONNICKENDAM >>

- 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 vijf hectare. De menging van grote werkloosden en kleine woningen levert een heel eigen stadsbeeld op.
- Op dit moment zijn ongeveer 20 verschillende bedrijven op het Galgeriet gevestigd, het merendeel op relatief kleine kavels. Grotere spelers zijn de gemeentewerf, het cluster met aan de jachthaven gerelateerde bedrijven en horeca, en zalmrokerij Zalmhuis Steur (projectlocatie). Een aantal bedrijven op Galgeriet is gericht op toerisme: de jachthavens en de daaraan gerelateerde horeca.
- De gemeente Waterland heeft plannen om het gebied te herontwikkelen tot woningbouwlocatie en dienstverleningsfuncties, met ook een supermarkt.
- De locatie bevindt zich op korte afstand van het centrum; de plek waar nu ook de meeste detailhandel van Monnickendam geconcentreerd is. Het betreft voornamelijk winkels met niet-dagelijks aanbod en is voor een groot deel gericht op toeristen.
- Onderdeel van het project is de aansluiting op het centrum, door middel van een brug voor fietsers en voetgangers (ter hoogte van de Zuideindermolensteeg).



PROJECTLOCATIE TIJDELIJKE VOMAR GALGERIET MONNICKENDAM

Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

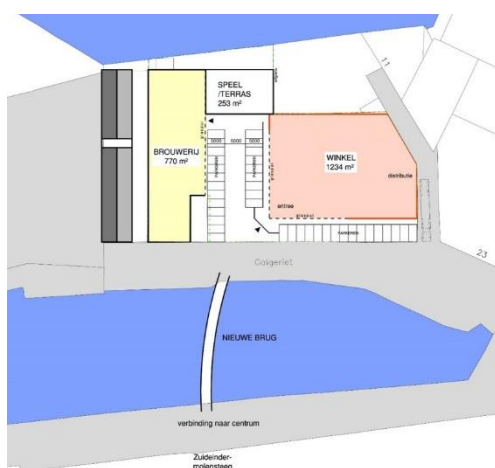


ZICHT OP DE HAVEN VANAF KRUISING PROOYEN / GALGERIET (LINKS BINNENSTAD EN RECHTS GALGERIET)

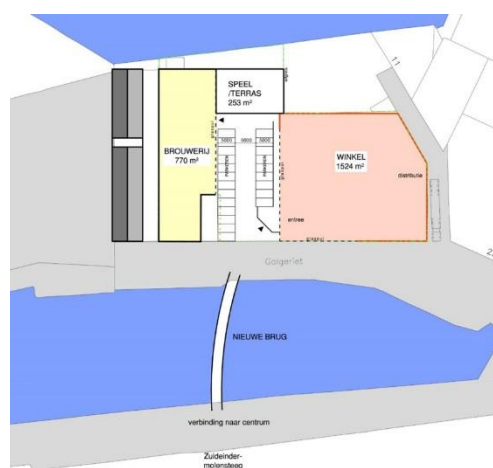
Bron: Bureau Stedelijke Planning

PROJECT: TIJDELIJKE VOMAR >>

- De projectlocatie is de huidige locatie van Zalmhuis Steur op Galgeriet 13.
- Het project bestaat uit twee onderdelen:
 - Een tijdelijke winkel van Vomar met daarbij parkeerplaatsen (22 tot 38 plaatsen afhankelijk van de uiteindelijke grootte van de winkel).
 - Een bierbrouwerij annex horecagelegenheid met terras.
- Het plan voor de tijdelijke supermarkt is nog in ontwikkeling. Vomar heeft verschillende mogelijkheden wat betreft de grootte van de winkel. De kleinste variant heeft een oppervlakte van circa 1.250 m² bvo, waarmee een winkel van 1.000 m² wvo gerealiseerd kan worden. De grootste variant heeft een oppervlakte van circa 1.500 m² bvo, waarmee een winkel van 1.200 m² wvo gerealiseerd kan worden.



KLEINE VARIANT (1.234 M² BVO)
Bron: Hoorne Vastgoed



GROTE VARIANT (1.524 M² BVO)
Bron: Hoorne Vastgoed

1.2 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

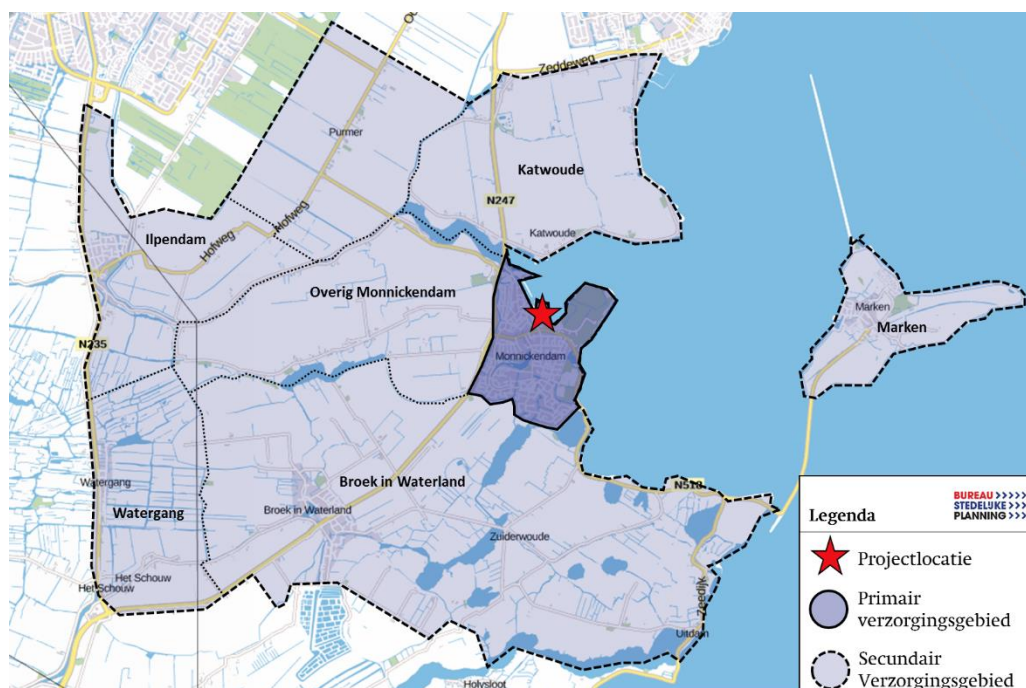
parkeergelegenheid. Het aandeel van de dagelijkse en frequent benodigde artikelen neemt toe ten koste van non food.

- **Supermarkt versus versspecialzaak.** 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 versspecialzaken al jarenlang onder druk staan. Deze 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 van discountformules:** naast grootschalige supermarkten zijn ook harddiscountsupermarkten zoals Aldi en (vooral) Lidl in opkomst. Kenmerkend voor deze formules zijn de lage prijzen, een beperkt assortiment en de mindere focus op service. Overigens manoeuvreert Lidl zich steeds meer in de richting van een zogenaamde soft-discount supermarkt, met meer assortiment, meer vers, grotere oppervlaktes, maar met behoud van de lage prijzen.
- **Traffic voorzieningen:** deze kleinschalige voorzieningen ontstaan op locaties waar veel passanten zijn vanwege de specifieke functie van de locatie, zoals stations, benzinestations, ziekenhuizen, hogescholen en universiteiten, etc. Supermarkten hebben hierop ingespeeld, en bieden op dit soort locaties een specifiek, op gemak gericht assortiment. Door een gunstigere margemix kunnen de hogere huren op dit soort locaties worden gedragen.
- **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, 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.

1.3 DRAAGVLAK

VERZORGINGSGBIED >>

Het primaire verzorgingsgebied van de tijdelijke Vomar op het Galgeriet in Monnickendam omvat de kern Monnickendam. Daarnaast heeft de winkel een secundaire functie voor inwoners van de rest van de gemeente Waterland. Monnickendam is veruit de grootste kern in Waterland: meer dan de helft (55%) van de inwoners van de gemeente woont in Monnickendam. De andere grote kernen in de gemeente zijn Broek in Waterland, Marken en Ilpendam.



FIGUUR 2 VERZORGINGSGBIED TIJDELIJKE VOMAR GALGERIET - MONNICKENDAM
Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

KENMERKEN BEVOLKING >>

- Het primaire verzorgingsgebied telt momenteel 9.400 inwoners, het secundaire gebied telt bijna 7.900 inwoners.
- Zowel het primaire als secundaire verzorgingsgebied is bovengemiddeld vergrijsd: het aandeel 65+-ers is hoog. Dit gaat vooral ten koste van de groep 25-45 jarigen die ondervertegenwoordigd is.
- Het welvaartsniveau in het verzorgingsgebied is vrij hoog. Het gemiddelde inkomen van het primaire verzorgingsgebied ligt 11% boven het landelijk inkomen. In het secundaire verzorgingsgebied ligt het inkomen zelfs 23% hoger.
- Het aandeel niet-westerse allochtonen bedraagt slechts 5% en is daarmee beduidend lager dan het landelijk gemiddelde.

	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>	9.415	15	11	19	30	24	2,3	5	€ 25.550
<i>Secundair: overig Waterland</i>	7.860	18	10	19	33	20	2,3	5	€ 28.400
<i>Overig Monnickendam</i>	395	15	14	15	37	15	2,4	3	€ 25.630
<i>Broek in Waterland</i>	3.105	21	9	19	31	20	2,4	5	€ 30.700
<i>Marken</i>	1.835	14	11	17	33	24	2,2	3	€ 25.500
<i>IJpendam</i>	1.810	16	11	19	35	19	2,3	6	
<i>Watergang</i>	410	18	7	21	35	17	2,3	5	€ 33.700
<i>Katwoude</i>	305	23	10	20	28	20	2,8	8	€ 26.500
Nederland		16	12	25	28	18	2,2	12	€ 23.000

TABEL 1 KENMERKEN INWONERS VERZORGINGSGBIED

Bron: CBS, 2016; inkomen betreft 2014

BEVOLKINGSPROGNOSE EN RELEVANTE WONINGBOUWPROJECTEN >>

De verwachting is dat het aantal inwoners in Waterland tot 2021 nog toeneemt met circa 300 inwoners, om vervolgens tot 2026 te dalen tot circa 17.200 inwoners. Daarna stabiliseert het aantal inwoners en blijft circa 17.200.¹ 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 Monnickendam en andere woonplaatsen in de gemeente Waterland zijn een aantal, veelal kleine woningbouwplannen. De drie meest relevante zijn:

- In de transformatie van **Galgeriet** zijn ook woningen voorzien. In de huidige fase is het aantal nog niet bekend.
- Op korte afstand van Galgeriet ligt (voormalig dagcentrum) **De Regenboog** (Bernhardlaan 23), waar de initiatiefnemer appartementen wil realiseren. Randvoorwaarde van de gemeente is dat er maximaal 41 woningen gerealiseerd mogen worden.
- Op de **KEBO-locatie in Broek in Waterland** (Hellingweg) wil vastgoedorganisatie GTP Vastgoed 1.500 m² bvo detailhandel (daarmee kan circa 1.200 m² wvo detailhandel gerealiseerd worden) ontwikkelen met daarboven 23 appartementen realiseren.

¹ Bevolkingsprognoses PBL/CBS, 2016

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.²
- De havens in Waterland worden door **140.000 bootpassanten** aangedaan³.
- Uit de Toeristische Visie van de gemeente Waterland⁴ 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 bezoekers⁵. In het gebied ligt een kleine camping met circa 40 plaatsen.



FIGUUR 3 JACHTHAVENS RONDOM DE PROJECTLOCATIE

Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

² Gemeente Waterland (2015) Toeristische visie 2015-2025 & Waterrecreatie Advies (2012) Ontwikkeling watersport IJsselmeergebied Provincie Noord-Holland 2012

³ Gemeente Waterland (2015) Toeristische visie 2015-2025

⁴ Gemeente Waterland (2015) Toeristische visie 2015-2025

⁵ Recreatie Noord-Holland NV (2009) Aantal bezoeken Hemmeland 2008

1.4 DETAILHANDELSSTRUCTUUR

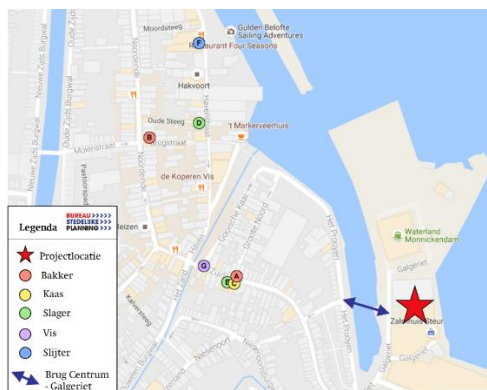
De winkelstructuur van Monnickendam bestaat uit de historische binnenstad en winkelcentrum 't Spil. Daarnaast ligt er nog een solitair gelegen supermarkt tussen deze twee winkelgebieden.

- **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.
- 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 aanbod levensmiddelen is beperkt tot zeven speciaalzaken: twee bakkers, twee slaggers, een viswinkel, een slijter en een kaaswinkel (ook met andere delicatessen).



FIGUUR 4 WINKELSTRUCTUUR MONNICKENDAM

Bron: Google Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning



DAGELIJKS AANBOD BINNENSTAD

Bron: Google Maps, bew. Bureau Stedelijke Planning



WINKELCENTRUM 'T SPIL

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Functioneren dagelijkse detailhandel Waterland

Uit het koopstromenonderzoek van 2011 blijkt dat het dagelijkse aanbod in Waterland bovengemiddeld functioneert. In vergelijking met de referentiegemeenten (10.000 – 20.000 inwoners) behalen de winkels met dagelijks aanbod in Waterland gemiddeld **36% meer omzet per m² wvo** (vloerproductiviteit).

SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

- In het primaire verzorgingsgebied van de Vomar bevinden zich momenteel twee supermarkten van dezelfde formule. Deen Graaf Willemlaan van 600 m² wvo op korte afstand (500 meter) in een supermarktstrip en Deen 't Spil van 892 m² wvo in het genoemde winkelcentrum. De supermarktdkking van de kern van Monnickendam ligt daarmee op 0,16 m² wvo per inwoner. De dekking ligt daarmee 36% lager dan het landelijk gemiddelde (0,25 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	M ² WVO	KASSA'S	LOCATIE
Deen	Graaf Willemlaan 24	600	4	Solitair
Deen	't Spil 37	892	8	WC 't Spil
Deen	Boxenring 40a	355	3	Marken
Totaal		1.847		

TABEL 2 SUPERMARKTAANBOD

Bron: Supermarktgid, juli 2016

Overig relevant supermarktaanbod

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

- Inwoners in het noorden 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 recent ook een Vomar gerealiseerd, en (tot juli 2016, toen het filiaal door brand getroffen werd) is een Dirk van den Broek op het bedrijventerrein gevestigd. Dirk heeft als tijdelijke oplossing een pick-up point geopend, waar online bestelde boodschappen opgehaald kunnen worden.
- Inwoners van de gemeente Waterland kunnen zich richten op 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 Waterland hebben ook Amsterdam-Noord als alternatief voor de dagelijkse boodschappen. In stadsdeelcentrum Boven 't IJ zijn Jumbo en Albert Heijn gevestigd. Om dat winkelcentrum heen ligt in Noord ook een krans van boodschappencentra (onder meer Mosveld, Waterlandplein en In de Banne).

NR	NAAM	ADRES	M ² WVO	KASSA	LOCATIE	AFSTAND TOT PROJECTLOCATIE
1	Deen	WC 'De Stient' 4	1.224	9	Volendam	8 km / 12 min
2	Deen	Zeestraat 21-1	1.000	9	Volendam	8 km / 12 min
3	Deen	Burg. Van Baarstraat 38	1.100	8	Volendam	9 km / 11 min
4	PUP Dirk	Julianaweg 268A	nvt	nvt	Volendam	9 km / 13 min
5	Vomar	Wieringenlaan 1	1.650	7	Volendam	10 km / 14 min
6	Deen	Van Burgplein 5	1.007	9	Purmerend	10 km / 14 min
7	Vomar	Van Burgplein 12	931	8	Purmerend	10 km / 14 min
8	Plus	Zwanebloem 4	1.050	7	Purmerend	12 km / 17 min
9	Albert Heijn XL	Burg. D. Kooimanweg 16	3.600	24	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	11	Amsterdam	12 km / 13 min
14	Albert Heijn	Buikslotermeerplein 310	2.300	15	Amsterdam	12 km / 13 min

TABEL 3 RELEVANT SUPERMARKTAANBOD BUITEN VERZORGINGSGBIED

Bron: Supermarktgids, juli 2016

Een deel van deze leegstand is inmiddels ook alweer ingevuld, maar er staan ook een aantal mutaties te wachten:

- De leegstand in het centrum is beperkt tot het te huur staande pand aan de Haringburgwal 6 (voormalig Hakvoort Watersport, pand van circa 250 m² bvo) en het te koop staande Kerkstraat 60-62 (Remco's Mode; circa 140 m² bvo).
- Op Zuideinde 30 is DIO drogist gesloten. In de zomer is het pand gebruikt als tijdelijk Pop-Up expositie ruimte.
- Drogist Verberne (voormalig DA) gaat verplaatsen binnen winkelcentrum 't Spil en van formule wisselen.⁷ De ondernemer opent een Etos in het voormalige pand van Rabobank ('t Spil 43).
- Kringloopwinkel Noppes op de Kebo-locatie in Broek in Waterland zal sluiten of verplaatsen. Het terrein is door een ontwikkelaar gekocht voor de realisering van een supermarkt.

1.5 BELEIDSCONTEXT

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.

LANDELIJK BELEID – LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING >>

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de SER-ladder voor bedrijventerreinen) deed zijn intrede in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is via artikel 3.1.6 lid 2 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, de treden van de ladder worden doorlopen. Het doel van de ladder is een zorgvuldige ruimtelijke ordening, in termen van optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Via de motie De Rouwe is najaar 2012 ook detailhandel als stedelijke functie aan deze ladder toegevoegd.

De ladder kent het volgende afwegingskader:

1. Is er een actuele (regionale) behoefte aan deze nieuwe ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende

⁷ Bron: <http://www.noordhollandsdagblad.nl/stadstreek/enkhuizen-westfriesland/article28264614.ece/DA-zaken-Verberne-in-Hoorn-straks-Etos>

mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.

3. Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie buiten bestaand stedelijk gebied gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.⁸

De Nieuwe Ladder⁹

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (de Ladder) is een actueel en relevant thema in de ruimtelijke ordening. Sinds de opname van de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening op 1 oktober 2012 wordt dit instrument nu op grote schaal toegepast. De toepassing van de Ladder heeft tot veel onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Voor de Minister van Infrastructuur en Milieu was dit aanleiding om een wijziging van de betreffende wetsartikelen op te stellen. Het ontwerp van deze wijziging is op 23 juni 2016 naar de Tweede Kamer gestuurd

In de nieuwe 'Ladder' zullen de treden verdwijnen: de Laddertoets wordt grosso modo beperkt tot de oude treden 1 en 2 in één bepaling, terwijl trede 3 komt te vervallen. De nieuwe Ladder is nog steeds alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

PROVINCIAAL BELEID >>

In december 2014 is het nieuwe detailhandelsbeleid van de Provincie Noord-Holland vastgesteld¹⁰. 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:

- 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

⁸ Zie ook <http://ladderverstedelijking.minienm.nl/#beschikbareruimte>

⁹ Bureau Stedelijke Planning (2016) De nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking, handleiding en juridische Q&A

¹⁰ Provincie Noord-Holland (2014) Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020

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 vastgesteld¹¹. 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.

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 beleid

Belangrijke criteria in het beleid is de 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 bijdragen aan een versterking van het centrum als winkelgebied.

¹¹ Stadsregio Amsterdam (2015) Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016 – 2020

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 drie onderdelen:

1. Supermarktdichtheid (aantal m² wvo supermarkt per inwoner)
2. Distributieve toets
3. Additionele toevloeiing als gevolg van toerisme

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)	158	107	238	238

TABEL 4 SUPERMARKTDICHTHEID

Bron: Supermarktgids, juli 2016, Locatus Retail Facts 2016, CBS Statline 2016

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 750 m² wvo toegevoegd worden¹².

De supermarktdkking in de gemeente Waterland is nog lager. Voor een supermarktdichtheid gelijk aan Nederland is een toevoeging van bijna 2.300 m² wvo nodig.¹³

¹² Berekening: $(238-158) \times (9.415/1.000) = 80 \times 9 = 749$

¹³ Berekening: $(238-107) \times (17.275/1.000) = 131 \times 17 = 2.264$

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 17.275 in 2016 (bron: CBS, 2016). Naar verwachting zal het inwoneraantal in 2026 stabiliseren op circa 17.200 (bron: CBS/PBL, 2016).
- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.022 (exclusief BTW) per persoon in de supermarktsector (bron: dailhandel.info, 2015). Omdat het gemiddelde inkomen in de gemeente 17% 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 2011). 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 2011 blijkt dat de koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector op 55% ligt. Dit betekent dat van elke euro, 55 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 11%. Oftewel: van elke euro die het dagelijks aanbod in Waterland omzet, is 11 eurocent afkomstig van consumenten die buiten de gemeente wonen (bron: I&O Research, 2011).¹⁴
 - **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 75%: een dergelijk percentage past bij een gemeente met meerdere kernen¹⁵ en een supermarktaanbod dat verspreid is over de kern (geografisch en naar

¹⁴ De veronderstelde koopstromen zijn gebaseerd op het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 (KSO2011). Door het ontbreken van meer recente koopstroomgegevens moeten deze veronderstelde koopstromen als indicatief worden beschouwd. Daarnaast zijn fluctuaties in koopstromen moeilijk te voorspellen. Een belangrijke kwantitatieve en kwalitatieve versterking van het winkelaanbod elders zal immers bestaande koopstromen doen veranderen.

¹⁵ In het KSO2011 werden vergelijkbare percentages in (meerkernige) gemeenten Rijnwoude, Bergen en Koggenland gerealiseerd.

inwonertal van de kernen). Het percentage van de koopkrachttoevloeiing (aandeel in de omzet) is gelijk gebleven, maar in absolute zin stijgt de omzet met € 0,9 miljoen.

- De vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde supermarkt per jaar en per m² wvo omzet. Er wordt hier een vloerproductiviteit van € 8.381 (exclusief BTW) gehanteerd (Bron: detailhandel.info, 2015).
- Het gevestigde aanbod supermarkten in de gemeente Waterland bedraagt 1.847 m² wvo (bron: supermarktgids, juli 2016).

	HUIDIG	2026
Inwoners	17.275	17.200
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.022	€ 2.022
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 35	€ 35
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 36	€ 36
Koopkrachtbinding	55%	75%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 20,0	€ 27,2
Koopkrachttoevloeiing	11%	11%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 2,5	€ 3,4
Totale bestedingen in € mln.	€ 22,5	€ 30,6
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 8.381	€ 8.381
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 12.184	€ 16.542
Haalbaar aanbod in m ² wvo	2.685	3.646
Gevestigd aanbod in m ² wvo	1.847	1.847
Uitbreidingsruimte in m² wvo	840	1.800

TABEL 5 DISTRIBUTIEVE BEREKENING SUPERMARKTAANBOD WATERLAND

Uit de berekening blijkt dat in Waterland in de huidige situatie een distributieve ruimte van circa 840 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 toeneemt.

De distributieve ruimte als gevolg van de hogere binding en toevloeiing bedraagt circa 1.800 m² wvo. Dat is voldoende om de supermarkt van Vomar (max. 1.200 m² wvo) in Monnickendam te realiseren, maar zoals al aangeven zal de distributieve ruimte gedeeld moeten worden met het supermarktinitiatief 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.

In het koopstromenonderzoek van 2011 zijn toeristische bestedingen in de gemeente niet meegenomen in het berekenen van de toevloeiing, terwijl die

(zeker voor een supermarkt in de directe nabijheid van de jachthavens) wel substantieel bijdragen aan de omzet van de winkels. Hieronder in de extra omzet door toerisme inzichtelijk gemaakt.

ADDITIONELE TOEVLOEIING ALS GEVOLG VAN TOERISME >>

De extra omzet door toerisme in de gemeente Waterland is uitgesplitst naar:

- Verblijfstoerisme (mensen die minimaal 1 nacht in de gemeente verblijven)
- Ligplaatsen jachthavens Waterland
- Dagbezoeken aan de havens in Waterland (passanten)

Verblijfstoerisme

Per jaar vinden circa 143.000 overnachtingen plaats in de gemeente Waterland¹⁶.

De gemiddelde bestedingen van toeristen in Waterland aan voedings- en genotmiddelen kunnen niet gelijk worden gesteld aan die van reguliere bewoners. Het aandeel van vakantie-uitgaven dat wordt besteed aan detailhandel is 14%¹⁷.

Daarnaast maken toeristen gebruik van horecavoorzieningen, hebben ontbijt en/of avondeten inbegrepen in de overnachting(en) (bij hotels) of nemen boodschappen van thuis mee. Er wordt uitgegaan van een boodschappenbudget van tussen de € 3,- en € 4,- per dag per (tijdelijke) inwoner. Dit komt neer op een bestedingspotentieel van **maximaal € 572.000 per jaar** in Waterland¹⁸. Deze potentiële uitgaven zijn gemiddeld over het jaar en zijn verre van evenredig verdeeld over het jaar. Vooral in het voorjaar en met name de zomer valt er een piek te verwachten in bestedingen, waarna deze richting het najaar weer dalen.

Ligplaatsen jachthavens

- In de verschillende havens van Monnickendam zijn ruim 2.500 ligplaatsen. De bezettingsgraad van de jachthavens in Waterland ligt op 89,5%.¹⁹ Dat betekent dat er bijna 2.300 plaatsen bezet zijn.
- In 2014 heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar de mening van bijna 800 passanten en ligplaatshouders over de kwaliteit van jachthavens, watersportkernen en hun bestedingen in het IJsselmeergebied.²⁰ Daaruit blijkt dat de respondenten gemiddeld 17 dagtochten per jaar maken en behalve dagtochten, vaart men nog gemiddeld 37,7 dagen tijdens meerdaagse tochten. De boot wordt dus 54,7 dagen per jaar gebruikt, wat neerkomt op gemiddeld 1x per week.
- Per boot wordt circa 25% van de uitgaven per dag (afgelopen 24 uur) besteed aan boodschappen/supermarkt. De gemiddelde bestedingen aan boodschappen/in een supermarkt bedragen €27,53 (in Monnickendam zelfs iets hoger: € 28,07).
- In onderstaande tabel is een indicatie van de totale bestedingen van de boten die in Monnickendam liggen weergegeven. Omdat een groot deel van

¹⁶ Gemeente Waterland (2015) Toeristische visie 2015-2025

¹⁷ Continu Vakantie Onderzoek 2012

¹⁸ Gebaseerd op 143.000 overnachtingen in Waterland * een gemiddelde besteding van € 4 per dag.

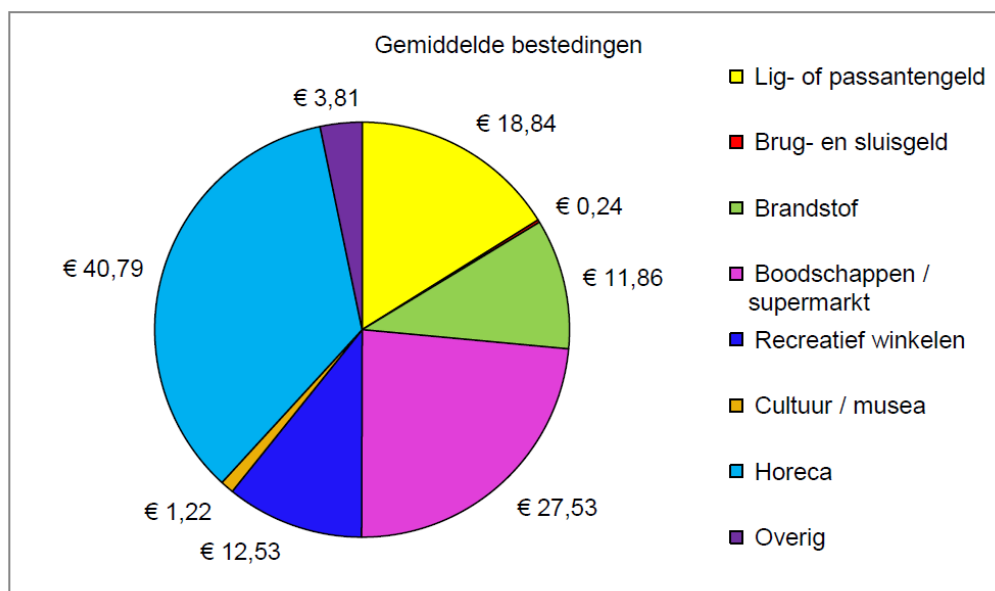
¹⁹ Waterfronts NL (2012) Visie Waterfront Monnickendam 2030

²⁰ Waterrecreatie advies B.V. (2014) Recreatietoervaart in het IJsselmeergebied

alle tochten start in Monnickendam (twee derde van alle ligplaatsen bevindt zich in Monnickendam) zal een deel van de bestedingen in de supermarkten in Waterland (zijnde Monnickendam en Marken) gedaan worden, we gaan uit van maximaal een derde van de totale bestedingen, dus **€ 1,2 miljoen per jaar**.

AANTAL BOTEN	DAGTOCHTEN PER JAAR IN AANTAL DAGEN	MEERDAAGSE TOCHTEN IN AANTAL DAGEN	TOTAAL	BESTEDINGEN IN SUPERMARKTEN
Ca. 2.300	39.100 (2.300 * 17)	86.710 (2.300 * 37,7)	125.810	3,5 mln (125.810 * 27,53)

TABEL 6 INDICATIE DAGTOCHTEN EN MEERDAAGSE TOCHTEN VANUIT MONNICKENDAM
Bron: Waterrecreatie advies B.V., 2014



FIGUUR 6 BESTEDINGEN IN DE AFGELOPEN 24 UUR PER BOOT
Bron: Waterrecreatie advies B.V., 2014

- Daarnaast vinden er 140.000 dagbezoeken plaats aan de haven. Het bestedingspatroon van deze bezoekers is meer vergelijkbaar met die van verblijfstoeristen. Er wordt ook hier uitgegaan van een boodschappenbudget van tussen de € 3,- en € 4,- per dag per bezoeker. Dit komt neer op een bestedingspotentieel van **maximaal € 560.000 per jaar** in Waterland²¹.

De totale bestedingen door toeristen aan boodschappen / in supermarkten bedraagt afgerond € 2,3 miljoen per jaar (€ 572.000 + € 1,1 miljoen + € 560.000).

²¹ Gebaseerd op 143.000 overnachtingen in Waterland * een gemiddelde besteding van € 4 per dag.

Met een gemiddelde vloerproductiviteit in de supermarkt sector van € 8.381 is dit voldoende voor een succesvolle bedrijfsvoering van een winkel van circa 275 m² wvo.

CONCLUSIE KWANTITATIEVE TOETS >>

Door de kwantitatieve en kwalitatieve opwaardering van het supermarktaanbod in Waterland neemt koopkrachtbinding en de koopkrachttoevloeiing naar verwachting toe. Indicatief bedraagt de distributieve ruimte in de supermarktsector 1.800 m² wvo. Daarbovenop komt een extra vraag vanuit toeristen die Waterland bezoeken: circa 275 m² wvo. Totaal maakt dat een distributieve ruimte van **2.075 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

In deze paragraaf zullen de kwalitatieve argumenten voor de tijdelijke Vomar in Monnickendam aan de orde komen.

- De tijdelijke supermarkt is een belangrijke aanjager voor de transformatie van Galgeriet van monofunctioneel gebied (bedrijventerrein) naar een multifunctioneel 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. Galgeriet sluit door de nieuwe brug voor langzaam verkeer direct aan op het bestaande winkelgebied van Monnickendam, waardoor er uitwisseling tussen beide deelgebieden mogelijk wordt. Supermarkten garanderen een continue bezoekersstroom verspreid over de week en de dag, zeker als deze functioneel zijn uitgerust: moderne afmeting en een goede parkeergelegenheid. Een supermarkt in Galgeriet verbetert het toekomstperspectief van aanvullend aanbod in het centrum.
- (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 tijdelijke Vomar 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 tijdelijke 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 tijdelijke winkel van Vomar centraal. Per saldo is er sprake van een toevoeging van 1.000 m² wvo in de kleinste variant en 1.200 m² wvo in de grootste variant. Daarbij gaat paragraaf 3.1 in op positieve effecten. Hierbij gaat het zowel op de (ruimtelijk-) economische effecten als op de effecten op de ruimtelijk-functionele structuur. De eerstgenoemde zijn van (indicatief) kwantitatieve aard, de tweede type effecten zijn meer van kwalitatieve aard. Steeds staat centraal of er sprake is van een (ruimtelijke) structuurversterking: wordt de ruimtelijk-economische structuur er als geheel beter van? In paragraaf 3.2 staan de omzeteffecten op de bestaande winkel- en supermarktstructuur centraal. Vervolgens is in paragraaf 3.3 ingegaan op de effecten op leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Tot slot is het initiatief in paragraaf 3.4 getoetst aan de ladder en aan andere voor de wetgever belangrijke beleidskaders.

3.1 ECONOMISCHE EN RUIMTELIJKE IMPULS

ECONOMISCHE IMPULS VOOR GEMEENTE EN REGIO >>

De nieuwe winkel van Vomar 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 (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 tijdelijke Vomar levert, afhankelijk van de grootte van de uiteindelijke winkel, een directe werkgelegenheid op van 29 tot 35 arbeidsplaatsen (in FTE)²² en ook nog 6 tot 8 indirecte (bij toeleverende bedrijven) arbeidsplaatsen²³, totaal 35 tot 42 arbeidsplaatsen. De werkgelegenheidsvraag betreft in de retailsector hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal

²² Uitgaande van een omzet per m² wvo van € 8.381 in de supermarktsector en een omzet per fte van € 289.000 (bron: detailhandel.info, 2016).

²³ 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.

dicht bij hun woning werk vinden/hebben. 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 tijdelijke Vomar op het Galgeriet krijgt het centrum (dat nu geen supermarktaanbod heeft) het gewicht dat past bij het 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. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe investeerders aantrekken. 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 Vomar 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 >>

De tijdelijke Vomar krijgt een winkeloppervlakte van tussen de 1.000 m² en 1.200 m². Op basis van een gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.381 per m² wvo betekent dat rekenkundig een omzetclaim van circa € 8,4 miljoen tot 10,1 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 Vomar in Galgriet 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, voornamelijk voor rekening van toeristen en recreanten (watersport).

EFFECTEN OP BESTAANDE SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

In totaal wordt er 1.000 tot 1.200 m² wvo dagelijkse detailhandel in de vorm van een supermarkt toegevoegd. Op basis van landelijke gemiddelden verwachten we

dat het additionele aanbod indicatief circa € 8,4 miljoen tot 10,1 miljoen op jaarbasis (excl. BTW) aan extra detailhandelsomzet genereert (zie ook vorige kopje).

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 het grotere component toevloeiing in de omzet. Uit de distributieve berekening in tabel 5 op pagina 27 blijkt dat de totale bestedingen in supermarkten in Waterland door hogere binding en toevloeiing toenemen van € 22,5 miljoen naar € 30,6 miljoen. Deze extra omzet van € 8 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 worden.

Met bovenstaande berekening blijft er afgerond € 330.000 tot 2,0 miljoen²⁴ 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 omzetderving voor de in het relevante gebied gevestigde winkeliers in de dagelijkse sector oplopen tot maximaal de helft²⁵ van de extra omzetclaim van de nieuwe supermarkt. Het theoretisch verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 166.000 tot 1,0 miljoen.²⁶ Gerelateerd aan het bestaande supermarktaanbod is dat een verdringingseffect op de omzet van 1,1% tot 6,5%²⁷.

Afgezet tegen het bovengemiddelde functioneren (gemiddeld 36% hoger dan de referentiegemeenten in KSO 2011; zie ook paragraaf 1.4 pagina 17) van de dagelijkse sector in Waterland is een omzeteffect van 1,1% tot 6,5% goed op te vangen. Ook na de realisering van de tijdelijke Vomar draaien de supermarkten nog bovengemiddeld.

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

LEEGSTAND >>

Voor de toename van leegstand gaan we ervan uit dat elke 1% omzetderving leidt tot een leegstandstoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt

²⁴ 8,4 miljoen – 8,0 miljoen = € 330.000 en 10,1 miljoen – 8,0 miljoen = 2,0 miljoen

²⁵ De andere helft is (versnipperd) afkomstig van (ver) buiten het verzorgingsgebied, van andere type aanbieders en kanalen, en ook van marktverruiming.

²⁶ Berekening: $0,5 * € 330.000 = € 166.000$ en $0,5 * 2,0 \text{ miljoen} = 1,0 \text{ miljoen}$

²⁷ Berekening: $166.000 / 15,5 \text{ mln} * 100\% = 1,1\%$ en $1,0 \text{ mln} / 15,5 \text{ mln} * 100\% = 6,5\%$

doordat een (kleine) omzetzdaling 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 1,1% - 6,5% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal 50– 300 m² wvo in Monnickendam²⁸. De kans daarop is klein, omdat meer dan twee derde van het aanbod niet-dagelijkse winkels betreft en zoals gezegd functioneert het dagelijkse aanbod bovengemiddeld.

Mocht er uitval plaatsvinden, dan is de kans op uitval het grootst voor de nu al matig functionerende winkels, op kwetsbare locaties in de plaats en gemeente. Het gaat hier in de regel om winkelmeters met onvoldoende toekomstperspectief, ook in autonome zin, dat wil zeggen zonder de realisering een nieuwe tijdelijke winkel voor Vomar. De nieuwe winkel van Vomar kan dat autonome proces versnellen. De ontwikkeling leidt 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.

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.

²⁸ Berekening $0,5 * 1,6\% * 9.100 = 49$ en $0,5 * 6,5\% * 9.100 = 295$

3.4 TOETS AAN BELEIDSKADERS

De bevindingen zoals die in dit hoofdstuk zijn gepresenteerd, worden hier afgezet tegen de vereisten vanuit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening, ook wel de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

TOETS AAN DE LADDER >>

Trede 1: Is er een actuele behoefte aan een tijdelijke winkel van Vomar in Galgeriet Monnickendam?

Een tijdelijke winkel van Vomar kan goed gemotiveerd worden op grond van de actuele regionale behoefte (zoals blijkt uit hoofdstuk 2). De huidige supermarktdkking in Monnickendam en ook de gemeente Waterland is laag in vergelijking met Nederland. Ook distributieplanologisch is er ruimte voor de winkel. Die behoefte komt enerzijds vanuit de inwoners van Monnickendam en Waterland om in hun eigen stad en gemeente boodschappen te doen, in plaats van in een naastgelegen gemeente. Anderzijds zorgt toerisme in Waterland voor een aanvullende vraag naar supermarkten. Ook kwalitatief zijn er diverse argumenten voor uitbreiding van het aanbod. De supermarkt is een belangrijke aanjager voor de transformatie van Galgeriet. Daarnaast gaat de winkel fungeren als drager van het centrum waarmee het centrum de functie van hoofwinkelgebied van stad en gemeente kan uitdragen. Tevens krijgen inwoners van Monnickendam en overig Waterland een supermarkt naar moderne maatstaven en breder aanbod wat betreft formulekeuze.

De effecten van de ontwikkeling op de bestaande supermarkten worden voor een groot deel opgevangen door de supermarkten buiten de gemeente. De effecten op de supermarkten in Waterland kunnen goed worden opgevangen: de vloerproductiviteit (omzet per m² vwo) in de dagelijkse sector in Waterland ligt 36% hoger dan in referentiegemeenten. Ook na de realisering van Vomar blijft de gemiddelde vloerproductiviteit bovengemiddeld.

Trede 2: Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door transformatie of herstructurering hiervan?

De uitbreiding van de supermarkt zal plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied door transformatie van bestaand vastgoed. Hiermee wordt voldaan aan trede 2 van de ladder.

Trede 3: indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van de behoefte.

Aangezien de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen, hoeft er geen toetsing aan de derde trede plaats te vinden.

TOETS AAN PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID >>

Primair richt het beleid van de provincie zich op duurzaam ruimtegebruik, bijdragen aan een vitale regionale economie en bijdragen aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Met de transformatie van een deel van Galgeriet naar supermarkt worden deze doelen onderschreven. Inwoners van Monnickendam worden immers in hun eigen woonplaats voorzien van een moderne supermarkt. Aan de andere kant geeft de Stadsregio Amsterdam specifiek aan dat ze food op bedrijventerreinen willen weren, maar ook dat de versterking van bestaande winkelgebieden centraal staat. Door de transformatie van Galgeriet en de aanleg van een brugverbinding naar het centrum, wordt het centrum van Monnickendam als centrumgebied van stad en gemeente versterkt. De ontwikkeling draagt bij aan een fijnmazige detailhandelsstructuur, waardoor de leefbaarheid centraal blijft staan en inwoners dichtbij huis – op aanvaardbare afstand - hun aankopen te kunnen doen.