

Distributieve toets supermarkt Galgeriet

Second opinion onderzoek Bureau Stedelijke Planning

In het kader van de transformatie van het bedrijventerrein 'Galgeriet', wil Hoorne Vastgoed samen met een lokale bierbrouwer annex horeca-exploitant een tijdelijke Vomar-supermarkt realiseren. De locatie ligt in directe nabijheid van de binnenstad. In opdracht van Hoorne Vastgoed heeft Bureau Stedelijke Planning een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte en effecten van zo'n supermarktontwikkeling: 'Distributieve toets en effecten tijdelijke supermarkt Monnickendam-Galgeriet (concept, d.d. 30 september 2016). Dat onderzoek dient mede ter onderbouwing van de noodzakelijk te doorlopen ruimtelijke planprocedures. Daarbij speelt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking een belangrijke rol. De gemeente Waterland heeft behoefte aan een zogenaamde 'second opinion' op dit onderzoek van een tweede deskundige, dit om zeker te weten dat het onderzoek geen hiaten omvat en de op te starten procedures met vertrouwen kunnen worden opgestart. CityWorks is gevraagd deze toets uit te voeren.

Postadres:
Postbus 791
3500 AT Utrecht

Bezoekadres:
Sterrenhof 13
3511 EV Utrecht

t 030 – 879 20 50
info@cityworks.nl
www.cityworks.nl

Planomschrijving

De gemeente Waterland heeft plannen om Galgeriet in Monnickendam te herontwikkelen tot woon- en verblijfsgebied, met ook een supermarkt. De locatie ligt op korte afstand van het centrum, wat ook het kernwinkelgebied van Monnickendam is. Hier zitten vooral winkels met niet-dagelijks aanbod; deze zijn voor een groot deel gericht op toeristen. Via Galgeriet en Zuideinde is de locatie goed aangesloten op de hoofdinfrastructuur van Monnickendam. Onderdeel van het project is de aansluiting op het centrum, door middel van een brug voor fietsers en voetgangers (ter hoogte van de Zuideindermolensteeg).

Tijdelijke supermarkt als aanjager voor definitieve vestiging

De tijdelijke supermarkt zal een Vomar worden, nabij Zalmhuis Steur. Deze winkel zal ook een aanjaagfunctie moeten vervullen voor de transformatie van het gebied, met een definitieve supermarkt op de locatie van de voormalige gemeentewerf, bij de entree van het bedrijventerrein. Het huidige pand op de locatie van het project is opgedeeld in verschillende bedrijfsruimten, waarvan een groot deel op dit moment niet is ingevuld.

Plan is nog in ontwikkeling, maatvoering in bandbreedte

Het plan voor de tijdelijke supermarkt is nog in ontwikkeling. Bureau Stedelijke Planning is in haar rapportage uitgegaan 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).

Kaart 1. Projectlocatie tijdelijke supermarkt



Bron kaartondergrond: PDOK, BRT Achtergrondkaart

Opbouw van deze notitie

In deze notitie gaan we eerst in op de door Bureau Stedelijke Planning gehanteerde cijfermatige uitgangspunten, vervolgens op de berekende effecten en de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. We sluiten af met een eindoordeel over de rapportage.

Beoordeling gehanteerde feiten en cijfers

In deze paragraaf gaan we in op de door Bureau Stedelijke Planning gehanteerde feiten en cijfers.

Aanbod

- Het supermarktenaanbod in de gemeente Waterland, en het relevante aanbod in de omliggende regio, heeft Bureau Stedelijke Planning adequaat in beeld gebracht volgens de gebruikelijke bron (Supermarktengids). Tevens is notie

genomen van de komst van een supermarkt van circa 900 m² wvo op de KEBO-locatie in Broek en Waterland. We onderstrepen het achterblijvende aanbod die zich uit in een het geringe supermarktdichtheid (158 m² per 1.000 inwoners in de gemeente Waterland t.o.v. 238 m² wvo per 1.000 inwoners in Nederland), de geringe schaalgrootte 615 m² wvo per winkel) en het eenzijdige supermarktaanbod (Deen). Kortom: het supermarktlandschap is momenteel gering, kleinschalig en bestaat vooral uit aanbod van slechts één formule (Deen)

- De gemiddelde omzet per m² die supermarkten behalen is ontleend aan de meest recente publicatie 'Omzetkengetallen 2015' van Detailhandel.info en bedraagt € 8.381 per m².

Draagvlak

- We onderschrijven dat het draagvlak voor de supermarkt zal bestaan uit primair Monnickendam en secundair de overige kernen in Waterland. Waterland telt plm. 17.300 inwoners
- Volgens de CBS bevolkingsprognose neemt de bevolking de eerstkomende jaren nog wat toe, waarna deze zich stabiliseert op circa 17.200 inwoners. Met dit laatste cijfer bouwt Bureau Stedelijke Planning haar berekening correct op
- Qua supermarktbestedingen hanteert Bureau Stedelijke Planning het laatst afgegeven cijfer uit de publicatie 'Omzetkengetallen 2015'. Deze € 2.022 wordt gecorrigeerd voor een inkomensniveau dat in Waterland 17% hoger ligt. Voor bestedingen aan boodschappen hanteert men de gebruikelijke inkomenselasticiteit van 25%: van elke extra euro aan inkomen wordt € 0,25 aan boodschappen uitgegeven. Hiermee komt het door ons herberekende bestedingscijfer op € 2.108
- De koopkrachtbinding bedraagt momenteel 55% (bron: koopstromenonderzoek Randstad 2011 (KSO 2011), Bureau Stedelijke Planning verwacht dat dit na de komst van de supermarkt kan oplopen tot 75%. Dit is een zeer forse toename, die volgens CityWorks evenwel gerechtvaardigd is: het supermarktaanbod wordt in kwalitatieve en kwantitatieve zin versterkt (zie bovenstaande opmerkingen over het supermarktaanbod). Een koopkrachtbinding van 75% sluit goed aan bij het gemiddelde voor gemeenten in deze grootteklasse
- Voor wat betreft de (reguliere) toevloeiing gaat Bureau Stedelijke Planning uit van 11% van de omzet. Oftewel: van elke € 100 supermarkt omzet komt € 11 van buiten de gemeente. Dit is omzet van omwonenden in de omliggende gemeenten, werknemers etc. Ook dit cijfer is ontleend aan het KSO 2011 en daarmee de meest betrouwbare bron
- Daarnaast kan een toeristische kern als Monnickendam met de nodige ligplaatsen etc. ook rekenen op een additionele toevloeiing door verblijfstoeristen, waterrecreanten en dagtoeristen. Het becijferen van de omzetbijdrage van toeristen aan supermarkten is gecompliceerd, en vaak een stapeling van

aannames. In dit geval is echter veel bronmateriaal beschikbaar waarvan gebruik is gemaakt. CityWorks heeft de gehanteerde cijfers van Bureau Stedelijke Planning geverifieerd. De drie toeristengroepen zorgen volgens Bureau Stedelijke Planning voor een additionele supermarktomzet van plm. € 2,3 mln. Dit komt neer op een gemiddelde weekomzet van € 44.000, waarmee we verwachten dat deze tijdens het piekseizoen tot € 100.000 zal oplopen, terwijl deze in de wintermaanden beperkt zal zijn. De € 2,3 mln. komt neer op circa 8% van de lokaal gebonden omzet, een plausibel percentage.

Kwantitatieve toets

Nu we de door Bureau Stedelijke Planning gehanteerde cijfers als plausibel hebben beoordeeld, kunnen we ook de kwantitatieve berekening van de uitbreidingsruimte op pagina 27 als correct beoordelen. Hieronder geven we onze eigen cijferopstelling, die iets anders is opgebouwd maar verder op dezelfde uitgangspunten stoelt als die van Bureau Stedelijke Planning.

Tabel 1. Marktruimte supermarkten Waterland

Indicator	nu	2026
aantal inwoners	17.275	17.200
bestedingen in € per hoofd	€ 2.022	€ 2.022
Bestedingen in € per hoofd, gecorr. voor 17% hoger inkomen	€ 2.108	€ 2.108
koopkrachtbinding	55%	75%
gebonden marktomvang in mln. €	€ 20,0	€ 27,2
toevloeiing uit regio (regiogemeenten, werknemers etc. = 11%)	€ 2,5	€ 3,4
toevloeiing door toerisme	€ 2,3	€ 2,3
totale marktomvang	€ 24,8	€ 32,9
bestaand aanbod m2 wvo	1.847	1.847
normatieve vloerproductiviteit	€ 8.381	€ 8.381
uitbreidingsruimte in m2 wvo	1.100	2.100

Marktomvang

De marktomvang neemt toe van € 24,8 mln. nu tot € 32,9 mln. in 2026, een toename van € 8,1 mln. Dat er in de huidige situatie sprake is van uitbreidingsruimte, geeft aan dat de huidige supermarkten bovengemiddeld functioneren (45% hoger dan landelijk gemiddeld).

Uitbreidingsruimte

De toekomstige uitbreidingsruimte is te becijferen op 2.100 m2 wvo. Deze is als volgt opgebouwd:

- Huidige uitbreidingsruimte: plm. 1.100 m2 wvo (dit is inclusief de te verwachten omzet van verblijfstoeristen, waterrecreanten

- en dagtoeristen)
- Extra ruimte door meer binding en toevloeiing: plm. 1.000 m²

Deze ruimte is voldoende om de supermarkt van Vomar (max. 1.500 m² bvo ofwel 1.200 m² wvo) in Monnickendam te realiseren, maar ook om het supermarktinitiatief aan de Hellingweg in Broek in Waterland (900 m² wvo) mogelijk te maken.

Kwalitatieve toets

Bureau Stedelijke Planning maakt een aantal meer kwalitatieve observaties, waarvan de meest belangrijke nog eens belichten.

Aanjaagfunctie voor omgeving

De aanjaagfunctie van de supermarkt als ontwikkeling voor Galgeriet is daarvan de eerste. De komst van een supermarkt is vaak een impuls voor andere functies om zich in een gebied te vestigen.

Trekkkracht voor het centrum van Monnickendam

Een tweede punt is dat dit plan voorziet in een supermarkt die nu ontbreekt in het centrum van Monnickendam. Terecht geeft Bureau Stedelijke Planning aan dat locaties in het kleinschalige centrum onvoldoende mogelijkheden bieden voor het realiseren van een (volwaardige, hedendaagse) supermarkt. Galgeriet sluit door de nieuwe brug voor langzaam verkeer direct aan op het bestaande centrum. De zeer korte afstand tussen beide deelgebieden kan ervoor zorgen dat deze feitelijk als één gebied gaat functioneren.

Aanbod wordt gemoderniseerd en verbreed

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). Inwoners van Monnickendam krijgen, aldus de juiste observatie van Bureau Stedelijke Planning, meer keuzemogelijkheden dichtbij huis.

Effectenanalyse

Bureau Stedelijke Planning maakt vervolgens een effectanalyse: welke effecten brengt de komst van de supermarkt met zich mee?

Uitstralingseffecten

Terecht merkt Bureau Stedelijke Planning op dat de ontwikkeling structuurversterkend werkt. Er zit nu een lacune in het aanbod, aangezien het centrum niet over een supermarkt beschikt. Door de (tijdelijke) Vomar op het Galgeriet wordt het centrum gecompleteerd en krijgt het meer trekkkracht. Dit heeft op zijn beurt een positief effect

op het vestigingsklimaat, op het aanjagen van nieuwe investeringen en op de leefbaarheid in het centrum en op Galgeriet.

Effecten op bestaande structuur

Door de lage supermarktdkking in Monnickendam is de verwachting van Bureau Stedelijke Planning dat de komst van een nieuwe supermarkt in Monnickendam meer koopkracht bindt en dat de afvloeiing naar plaatsen buiten de gemeente Waterland kleiner zal worden. Die verwachting delen we, waarbij we opmerken dat de huidige koopkrachtbinding (55%) extreem laag is en eigenlijk aangeeft dat inwoners van Waterland onvoldoende in hun eigen gemeente terecht kunnen voor de dagelijkse boodschappen.

Omzeteffecten

Bureau Stedelijke Planning verwacht, dat de thans gevestigde supermarkten in Monnickendam en op Marken (die nu ver bovengemiddeld functioneren), omzet gaan inleveren. De nieuwe supermarkt zal een omzet van maximaal € 10,1 mln. gaan draaien (1.200 m² wvo * € 8.381 per m² wvo). De marktomvang neemt evenwel met 8,1 mln. toe. Daarmee becijfert men de omzeterdving voor het bestaande aanbod op maximaal € 2 mln. De enige kanttekening die CityWorks zou kunnen maken het onderzoek, is dat wij de kans reëel achten dat een wat groter deel dan de helft van dit bedrag wordt onttrokken aan het bestaande aanbod. Echter deze omzeterdving zal over drie aanbieders worden verdeeld en zal niet zodanig zijn dan gevreesd moet worden dat supermarkten om deze reden hun deuren moeten sluiten. We merken nogmaals op dat de huidige supermarkten zeer bovengemiddeld (+45% t.o.v. het landelijk gemiddelde functioneren.

Effecten op leegstand, woon-, leef- en ondernemersklimaat

Bureau Stedelijke Planning becijfert een theoretische kans dat de leegstand met maximaal 300 m² oploopt. Terecht geeft men echter aan, dat de kans daarop zeer klein is, omdat meer dan twee derde van het aanbod niet-dagelijkse winkels betreft en omdat het dagelijkse (supermarkt)aanbod zeer bovengemiddeld functioneert. CityWorks acht de kans op extra leegstand dan ook zo goed als nihil. Met Bureau Stedelijke Planning zijn wij van mening dat, mocht er toch uitval plaatsvinden, dit vooral zal plaatsvinden in bij de nu al matig functionerende winkels en/of op kwetsbare locaties in de plaats en gemeente. Het gaat hier dan inderdaad om winkelmeters met onvoldoende eigen toekomstperspectief. Wel kan de nieuwe winkel van Vomar dat autonome proces versnellen.

Effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat

Met Bureau Stedelijke Planning zijn wij derhalve van mening dat de ontwikkeling niet leidt een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand waardoor sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Van

structuurverstoring of 'duurzame ontwrichting' zal inderdaad geen sprake zijn. Inwoners uit Monnickendam behouden altijd een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand van hun woonplaats of -omgeving.

Toets aan beleidskaders: de Ladder

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is via artikel 3.1.6 lid 2 vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, de drie treden van de Ladder worden doorlopen. Bureau Stedelijke Planning loopt deze keurig af.

Trede 1: Actuele regionale behoefte

Gelet op het bovenstaande zijn wij het eens met Bureau Stedelijke Planning dat het voorliggende plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Het plan biedt een versterking van de winkelstructuur, een verbreding van het aanbod en in een completering van het centrum en het Galgeriet. De beoogde brugverbinding draagt hier mede aan bij. De effecten op de supermarkten in Waterland kunnen goed worden opgevangen: de vloerproductiviteit in het supermarktaanbod ligt thans fors hoger dan gemiddeld. Ook na de realisering van Vomar blijft er voor de andere winkels voldoende omzetspectief.

Trede 2: Locatie binnen bestaand stedelijk gebied?

Terecht concludeert Bureau Stedelijke Planning dat de uitbreiding van de supermarkt zal plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied, en wel door transformatie van bestaand vastgoed. Hiermee wordt inderdaad voldaan aan trede 2 van de Ladder.

Trede 3: Multimodale ontsluiting?

Omdat de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen, is inderdaad geen toetsing nodig aan de derde trede van de Ladder.

Tot slot

Bureau Stedelijke Planning staat bekend als een deskundig en goed bureau, hetgeen zich ook af laat lezen in deze rapportage. CityWorks heeft geen noemenswaardige opmerkingen. De gebruikte cijfers en cijferopstellingen zijn correct en de bijbehorende analyses zijn juist.

Utrecht,
2 december 2016