

Zuidoostbeemster



Actualisatie
Distributie planologisch onderzoek

Zuidoostbeemster

Actualisatie Distributie planologisch onderzoek

Opdrachtgevers: De Beemster Compagnie
Projectnummer: 1214.274
Datum: 29-1-2015

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

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Analyse huidige situatie Zuidoostbeemster	5
	2.1 Vraagzijde	
	2.2 Winkelaanbod	
3	Distributieve marktruimte	8
4	Relatie met Purmerend	10
5	Conclusies	11

1 Inleiding

In 2009 heeft Broekhuis Rijs Advisering op verzoek van de gemeente Beemster een distributie planologisch onderzoek (dpo) uitgevoerd voor de kern Zuidoostbeemster, met betrekking tot de dagelijkse sector. Begin 2013 is hiervan een update gegeven, vanwege de snel veranderende marktomstandigheden.

Momenteel wordt een actualisatie gevraagd van dit dpo, waarbij zowel met de meest recente gegevens van de woningbouw wordt gewerkt en waarbij ook nadrukkelijker de ontwikkelingen van de detailhandel in Purmerend worden betrokken.

Vraagstelling

De volgende onderzoeksvragen zijn opgesteld:

1. Hoe groot is de distributieplanologische ruimte voor dagelijkse artikelen in het verzorgingsgebied van Zuidoostbeemster (kwantitatieve analyse), rekening houdend met de fasering van de woningbouwplannen.
2. Naar welk inwonertal zal de kern Zuidoostbeemster kunnen doorgroeien met het bouwprogramma?
3. Wat is het effect van de realisatie van een supermarkt in Zuidoostbeemster op de detailhandel in Purmerend, en omgekeerd: wat zijn de gevolgen van mogelijke ontwikkelingen in Purmerend op de wenselijkheid van een supermarkt in Zuidoostbeemster?

Werkwijze

Om deze vragen te beantwoorden maken we eerst een analyse van de huidige situatie in Zuidoostbeemster (hoofdstuk 2), gebaseerd op de meest recente woningbouwgegevens. Op basis van het huidige aanbod, de koopkrachtbinding en de mogelijke koopkrachttoevoeiing, en de noodzakelijke vloerproductiviteit wordt voor de dagelijkse sector de nieuwe distributieve ruimte vastgesteld. Op basis van de distributieve berekening volgt een advies over de mogelijkheden voor Zuidoostbeemster (hoofdstuk 3).

In hoofdstuk 4 wordt bekeken wat de onderlinge relatie tussen Zuidoostbeemster en Purmerend is op het gebied van de dagelijkse voorzieningen. Tenslotte volgen in hoofdstuk 5 de conclusies.

2. Analyse huidige situatie Zuidoostbeemster

De Beemster is een plattelandsgemeente, gelegen in het gebied tussen Purmerend, Hoorn en Alkmaar. Zuidoostbeemster ligt tegen Purmerend aan.

2.1 Vraagzijde

Zuidoostbeemster maakt deel uit van de gemeente Beemster (zie kaart 1). De totale gemeente telt 8.926 inwoners per 1 mei 2014; de jaren ervoor lag het inwonertal op ongeveer 8.500 tot 8.600. Hiervan wonen er ruim 2.900 in de kern Zuidoostbeemster en het direct aangrenzende buitengebied. Inclusief een ruimer buitengebied, waarvan de inwoners kunnen kiezen om naar Midden Beemster, Zuidoostbeemster of Purmerend te gaan, wonen er ruim 3.400 mensen. Het grootste dorp in de gemeente is Middenbeemster; hier is de afgelopen jaren een nieuwbouwplan gerealiseerd. Door dit woningbouwplan is het inwonertal van de gemeente Beemster ook de afgelopen jaren nog licht gegroeid. De overige twee kleine dorpen zijn West- en Noordbeemster.

Zuidoostbeemster kent een lintstructuur met buurten, momenteel vooral in het zuidwestelijke deel. Het dorp is omgeven door natuurlijke barrières, zoals de ringvaart aan de oost- en zuidzijde en de A7 met een geluidsscherm aan de westzijde.

Kaart 1 De Beemster en omgeving



Bron: Broekhuis Rijs Advisering

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in de gemeente Beemster ligt boven het gemiddelde van Noord-Holland en dat van Nederland. Het

inkomen ligt ongeveer 13% boven het Nederlands gemiddelde; in de kern Zuidoostbeemster ligt het zelfs 18% boven het Nederlands gemiddelde. Het gemiddeld aantal personen per huishouden ligt met 2,4 in de Beemster relatief hoog; in Noord-Holland en Nederland ligt het gemiddelde op 2,1. In Zuidoostbeemster zelf ligt het zelfs boven de 2.6.

Woningbouwplannen

Het bestemmingsplan “Zuidoostbeemster I” ging nog uit van een totaal van circa 820 woningen. De woningbouwplannen in De Nieuwe Tuinderij in Zuidoostbeemster zijn ten opzichte van de vorige onderzoeken later gestart en langer gefaseerd. De locaties liggen zowel aan de oost- als westzijde van de Purmerenderweg.

In de eerste fase van De Nieuwe Tuinderij West (tot en met 2017, inclusief enkele kleine inbreilocaties) worden 293 woningen gerealiseerd. De tweede fase (na 2017, met name de Nieuwe Tuinderij Oost) voorziet in nog eens 342 woningen. In totaal gaat het om 635 woningen, waarbij in vergelijking met de vorige plannen het aantal in West (in de eerste, huidige fase) met ruim 50 woningen is verhoogd, terwijl het toekomstige aantal woningen in Oost juist is verlaagd van ca. 500 naar 340. Deze woningen in Oost zullen gerealiseerd worden in een tempo van ongeveer 70 per jaar, tot en met 2022.

Voor de periode na 2022 bestaat de mogelijkheid om verder te bouwen conform bestemmingsplan “Zuidoostbeemster II”; in totaal gaat het dan om 450 woningen. Verder is nog sprake van mogelijke woningbouw op het terrein van Jonk, waar 90 woningen gebouwd kunnen worden.

De nieuwbouw in de Nieuwe Tuinderij West zal er toe leiden, dat het inwonertal tot 2018 zal zijn toegenomen tot bijna 3.700, uitgaande van de huidige gemiddelde woningbezetting van 2,6 in Zuidoostbeemster. Na realisatie van alle geplande nieuwbouw in “Zuidoostbeemster I”, eind 2022, zal het inwonertal verder groeien naar ruim 4.500 inwoners. Deze inwonertallen – gebaseerd op harde capaciteit - zullen we hanteren bij onze rekensommen. Wanneer uiteindelijk ook “Zuidoostbeemster II” en locatie Jonk bebouwd gaan worden (zachte capaciteit) kan het inwonertal zelfs toenemen tot bijna 6.000.

2.2 Winkelaanbod

De afgelopen jaren is er veel veranderd in de Nederlandse economie en specifiek op het gebied van supermarkten; er zijn veel overnames c.q. fusies geweest. Hierdoor zijn een aantal formules verdwenen uit het straatbeeld (of dat gaat binnenkort gebeuren). Formules die zijn of binnenkort gaan

verdwijnen zijn onder meer Super de Boer en C1000. Zo is de Super de Boer in Middenbeemster veranderd in een Deen. Diverse gemeenten laten momenteel een actualisatie van de detailhandelsvisie uitvoeren; Purmerend is hier ook mee bezig.

In Zuidoostbeemster is één groentewinkel aanwezig; een supermarkt ontbreekt. Ook in het verleden heeft hier geen supermarkt gezeten. Dit betekent, dat de inwoners altijd al gewend zijn geweest om elders hun boodschappen te halen. Wel is er een rijdende winkel.

Het belangrijkste aankoopgebied voor de dagelijkse boodschappen, vanwege de nabijheid, is Purmerend. In deze stad zijn diverse supermarkten aanwezig; van groot tot klein en verschillende formules (full service en discount). Vooral Deen, Vomar en AH (met een XL) zijn sterk vertegenwoordigd in Purmerend. Vanuit Zuidoostbeemster zijn de Deen, Aldi en Lidl aan de Wagenweg en de AHXL aan de Burg. Kooimanweg eenvoudig te bereiken. Verder zijn ook Plus en Jumbo vertegenwoordigd in Purmerend.

In de rest van de gemeente Beemster is alleen in Middenbeemster een dagelijks aanbod aanwezig, waaronder een supermarkt van Deen (1.130 m² winkelvloeroppervlak) en een slagerij en een bakker. Sinds de ombouw van Super de Boer naar Deen heeft de supermarkt te maken met aanzienlijke capaciteitsproblemen en parkeerproblemen. Meer inwoners van Middenbeemster blijven in eigen dorp hun boodschappen halen, maar ook vanuit Zuidoostbeemster komen er nu veel mensen naar toe.

In andere dorpen in de omgeving zijn ook supermarkten of buurtwinkels aanwezig (de Rijk, Avenhorn), maar gezien het aanbod in het dichterbij gelegen Purmerend ligt het niet voor de hand, dat inwoners van Zuidoostbeemster hier naar toe gaan.

3. Distributieve marktruimte

Om de mogelijkheden voor de dagelijkse artikelen te kunnen bepalen berekenen we eerst de distributieve ruimte in Zuidoostbeemster. Hierbij wordt uiteraard rekening gehouden met de aangepaste bevolkingsgroei in de nabije en verdere toekomst. Het primaire verzorgingsgebied wordt gevormd door de kern Zuidoostbeemster, inclusief de uitbreiding van Zuidoostbeemster in de komende jaren. Als een supermarkt in 2018 zou worden gerealiseerd en opgeleverd (na voltooiing Nieuwe Tuinderij West) zijn er derhalve ca. 3.690 inwoners; dit aantal zal groeien naar ca. 4.540 in 2023, als ook de nieuwbouw in De Nieuwe Tuinderij Oost is gerealiseerd.

Figuur 1 Distributieve ruimte dagelijkse goederen

Zuidoostbeemster	Dagelijkse goederen	
	in 2018	2023
Omzet per hoofd (2014)	€ 2.471	€ 2.471
Inwoners verzorgingsgebied	3.690	4.540
Koopkrachtbinding (%)	65%	65%
Omzet verzorgingsgebied	€ 5.9 mln.	€ 7.2 mln.
Toevloeiing koopkracht (%)	5%	5%
Omzet toevloeiing	€ 0.3 mln.	€ 0.4mln.
Totale omzet	€ 6.2 mln.	€ 7.6 mln.
Vloerproductiviteit (2014)	€ 7.302	€ 7.302
Potentieel winkelaanbod m2	855	1.051

Bron: CBS en HBD

Bij de gemiddelde omzet per hoofd is rekening gehouden met het inkomensniveau in Zuidoostbeemster en is rekening gehouden met de meest recente bestedingsgegevens van het Hoofdbedrijfschap voor de Detailhandel (HBD) en het CBS. Ook het kengetal voor de vloerproductiviteit is geactualiseerd. Het inkomensniveau en de vloerproductiviteit laten we in de berekening voor de komende jaren onveranderd en veronderstellen we dus constant.

Er is geen reden om de percentages voor de koopkrachtbinding en de toevloeiing van koopkracht aan te passen; de gegevens (en de argumentatie) uit de eerdere rapportages zijn hier nog steeds van toepassing.

De koopkrachtbinding, de mate waarin de inwoners van Zuidoostbeemster in hun eigen dorp boodschappen halen, ligt iets onder het gemiddelde van de kernen van deze omvang (rond de 70%). Dit heeft te maken met de nabijheid van Purmerend als grotere kern, met bovendien een groot aanbod aan grote supermarkten.

Vanuit het omringende gebied zal weinig omzet toevloeien naar Zuidoostbeemster. Middenbeemster heeft zelf een volwaardige supermarkt, en de inwoners van de overige dorpen als Noord- en West Beemster zijn vooral op de bewinkeling in Middenbeemster en De Rijp gericht.

Uit de tabel is af te lezen, dat er in na voltooiing van De Nieuwe Tuinderij West (in 2018) sprake is van ruimte in de markt voor ongeveer 850 m². De ruimte in de markt neemt de jaren er na verder toe naar ca. 1.050 m² winkelvloeroppervlak (wvo) na voltooiing van De Nieuwe Tuinderij Oost. Wanneer de jaren daarna de woningbouw nog verder doorgaat, neemt de marktruimte nog verder toe (naar 1.300 tot 1.400 m² wvo).

In vergelijking met de eerdere onderzoeken zijn de uitkomsten ongeveer gelijklopend. Dit betekent dat er in 2018 voldoende marktruimte is om een definitieve full service supermarkt te realiseren.

In deze berekening en de schatting van de bindingscijfers is uitgegaan van een full service supermarkt van voldoende omvang (minimaal 1.000 m² wvo), met voldoende parkeerplaatsen en op een centrale goed bereikbare locatie. Hieraan kan deze supermarkt dus op termijn voldoen.

4. Relatie met Purmerend

Zuidoostbeemster ligt vrijwel tegen Purmerend aan; de ringvaart is niettemin een duidelijke grens tussen beide kernen.

Verder ligt Zuidoostbeemster in een andere gemeente, maar zou haast als een wijk van Purmerend gezien kunnen worden. Voor een deel van de inwoners van Zuidoostbeemster zal dit ook het geval zijn, voor een ander deel is de Beemster een heel ander gebied dan Purmerend.

Op het gebied van de detailhandel is sprake van koopstromen vanuit de Beemster naar Purmerend; voor de niet-dagelijkse sector ligt dit zeer voor de hand aangezien Purmerend hier een groot aanbod kent. In de dagelijkse sector kent Purmerend eveneens een groot aanbod, dat bovendien gevarieerd is. Zowel fullservice supermarkten als discounters zijn aanwezig, en diverse formules. Bovendien zijn een aantal supermarkten heel groot in oppervlakte, zoals de AHXL, Deen (Wagenweg) en de Vomar in Weidevenne.

Op dit moment is in Zuidoostbeemster geen supermarkt aanwezig; iedereen doet derhalve zijn dagelijkse boodschappen buiten het eigen dorp. Dan ligt Purmerend het meest voor de hand, omdat het dichtbij ligt en een groot aanbod kent. Vooral de winkels aan de Wagenweg en de AHXL zijn eenvoudig te bereiken. Daarnaast doen veel inwoners van Zuidoostbeemster hun boodschappen in Middenbeemster, vooral sinds de ombouw van de supermarkt van Super de Boer naar Deen. Verder zal een enkeling de boodschappen elders (bij het werk) halen.

In Purmerend is momenteel sprake van enkele initiatieven voor een nieuwe/extra supermarkt. In het centrum komt mogelijk weer een supermarkt in het Willem Eggertcentrum, en het voormalige TNT-pand aan de Gedempte Where wordt mogelijk herontwikkeld. Een derde locatie betreft de Kop van West, waar onder voorwaarden wellicht een (solitaire) supermarkt mogelijk gaat worden. De overige initiatieven betreffen de nieuwvestiging of vergroting van een supermarkt aan de Wagenweg en een supermarkt bij winkelcentrum De Gors-Zuid.

De eerste drie (centrum, TNT en Kop van West) liggen op relatief korte afstand van Zuidoostbeemster. Eventuele nieuwvestiging op deze locaties zal een zeer beperkt effect hebben op de mogelijke supermarktvestiging in Zuidoostbeemster. Voor de huidige inwoners van Zuidoostbeemster zal het niet betekenen, dat dan meer mensen toch in Purmerend hun boodschappen gaan halen i.p.v. in hun eigen dorp. Het huidige aanbod in Purmerend is immers al groot en biedt volop keus. Bij een vestiging in het centrum is wellicht iets vaker sprake van combinatie-aankopen. Als men toch aan het 'shoppen' is, neemt de inwoner van Zuidoostbeemster mogelijk ook meteen de dagelijkse boodschappen mee. Maar dan zal het vooral om

kleine boodschappen gaan, en niet om het structureel wijzigen van het aankooppatroon. Voor de meeste inwoners van Zuidoostbeemster blijft een eigen supermarkt in het dorp het gemakkelijkste.

Omgekeerd heeft de realisatie van een supermarkt in Zuidoostbeemster effect op het aanwezige winkelaanbod of initiatieven in Purmerend. Een deel van de inwoners van Zuidoostbeemster, dat nu hun boodschappen in Purmerend halen, zullen straks gaan kiezen voor de supermarkt in hun eigen dorp. Voor Zuidoostbeemster gaan we uit van een koopkrachtbinding van 65%; dat betekent dat het merendeel van de koopkracht in Zuidoostbeemster blijft. Maar dat betekent tevens dat een aanzienlijk deel nog altijd hun boodschappen elders – zoals in Purmerend – zullen halen. Het uiteindelijke effect zal zijn dat de toevloeiing van koopkracht naar Purmerend iets lager zal worden dan op dit moment. Het totale bestedingsniveau in Purmerend ligt op meer dan € 200 miljoen, terwijl dat in Zuidoostbeemster op dit moment minder dan € 7 miljoen bedraagt, waarvan een (groot) deel in Purmerend terecht komt. Een deel hiervan zal straks niet meer in Purmerend besteedt worden; het gaat dan om enkele procenten van het totaal, dat over diverse supermarkten verdeeld wordt.

Purmerend heeft altijd een succesvol beleid voor de detailhandel gevoerd, waarbij elke wijk (bij voldoende draagvlak) de beschikking heeft over eigen voorzieningen, inclusief supermarkt. In feite kunnen we Zuidoostbeemster ook als een wijk van Purmerend zien; de plaats heeft voldoende draagvlak voor een eigen supermarkt, en heeft daarvoor ook geen toevloeiing van buiten het eigen dorp (vanuit Purmerend) nodig. Dat geldt ook grotendeels voor de overige wijksupermarkten in Purmerend. De grotere supermarkten vervullen een functie voor heel Purmerend en de regio; deze supermarkten zullen *iets* merken van de realisatie van een supermarkt in Zuidoostbeemster, maar het zal om relatief beperkte bestedingen gaan.

De nieuwe initiatieven in Purmerend hebben geen directe relatie met Zuidoostbeemster, maar liggen wel op relatief korte afstand en hebben hier indirect meer of minder mee te maken. Een supermarkt in het centrum van Purmerend heeft een andere functie dan een wijk- of dorpsupermarkt. De verwachting is, dat een supermarkt in het centrum ook klanten uit Zuidoostbeemster zal trekken, waarbij het een gering verschil zal geven of er wel of niet een supermarkt in Zuidoostbeemster zelf is. Een mogelijke supermarkt in de Kop van West zal als wijkvoorziening vooral uit de eigen wijk de bestedingen vandaan (moeten) halen. Inwoners van Zuidoostbeemster zullen niet snel hun huidige koopgedrag wijzigen, tenzij er betere alternatieven voorhanden zijn, zoals bij de realisatie van een supermarkt in eigen dorp. Ze zijn nu gewend om elders in Purmerend hun boodschappen te halen. Er zijn veel keuzemogelijkheden aanwezig voor een

supermarkt in de Kop van West voor de inwoners van Zuidoostbeemster, ook op nog kortere afstand.

De voormalige TNT-locatie ligt gunstig vanuit Zuidoostbeemster, maar ook deze potentiële supermarkt zal in eerste instantie van de inwoners van Purmerend afhankelijk zijn, en pas daarna van het omliggende gebied, waaronder Zuidoostbeemster. Wat eerder al gemeld is voor de grote regiosupermarkten in Purmerend, zal ook voor deze supermarkt gaan gelden. De inwoner van Zuidoostbeemster heeft de keus uit vele supermarkten, en deze supermarkten zullen allen een beetje merken van de realisatie van een supermarkt in Zuidoostbeemster, maar het gaat dan om marginale bestedingen, aangezien de totale 'koek' uit Zuidoostbeemster al gering in omvang is in vergelijking met de totale bestedingen in Purmerend.

5. Conclusies

- Het primaire verzorgingsgebied voor een supermarkt in Zuidoostbeemster is de kern Zuidoostbeemster met momenteel ca. 2.900 inwoners. Dit aantal zal in 2018 gegroeid zijn naar bijna 3.700, met een uiteindelijke doorgroei later naar ruim 4.500 inwoners, op basis van de meest actuele nieuwbouwgegevens.
- Zuidoostbeemster heeft momenteel geen supermarkt; de inwoners zijn gewend om voor de wekelijkse boodschappen vooral naar het veel grotere Purmerend te gaan. In Purmerend is een flink aanbod aan vooral grote supermarkten, zoals een AHXL en grote supermarkten van Deen en Vomar en binnenkort Jumbo.
- Door de groei van de kern Zuidoostbeemster ontstaat distributieve ruimte in de markt voor een fullservice supermarkt. Deze ruimte bedraagt circa 850 m² winkelvloeroppervlak (1.100 m² bedrijfsvloeroppervlak) over enige jaren, en de distributieve ruimte groeit verder door naar ca. 1.050 m² winkelvloeroppervlak na realisatie van De Nieuwe Tuinderij Oost (2022). Mogelijk gaat daarna de woningbouw nog verder met 'Zuidoostbeemster II'.
- Met de berekende distributieve ruimte kan in Zuidoostbeemster een full service supermarkt gerealiseerd worden van voldoende oppervlakte (van 1.000 tot 1.200 m² wvo); de supermarkt ontstijgt daarmee het niveau van een supermarkt voor de vergeten boodschappen.
- In Purmerend is sprake van diverse initiatieven voor een extra supermarkt. Deze mogelijke ontwikkelingen hebben niet of nauwelijks effect op de realisatie van een supermarkt in Zuidoostbeemster.
- De realisatie van een supermarkt in Zuidoostbeemster heeft naar verwachting een gering effect op nieuwe ontwikkelingen in Purmerend zelf. Op totaalniveau zal de toevloeiing naar Purmerend uiteraard iets geringer worden (maximaal 1% van de totale toevloeiing in Purmerend); deze wordt evenwel over een groot aantal supermarkten – inclusief de initiatieven - verdeeld.