

EDAM-VOLENDAM ADVIES SUPERMARKTONTWIKKELINGEN

10 JANUARI 2023



EDAM-VOLENDAM
ADVIES
SUPERMARKTONTWIKKELINGEN
10 JANUARI 2023

Status:
definitief

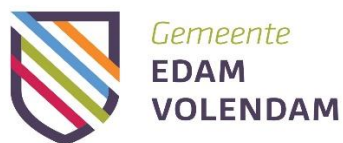
Datum:
10 januari 2023

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
BSP-Amsterdam@sweco.nl

Team Winkelen
Dr. Aart Jan van Duren
Floor Planken MSc

Voor meer informatie: Dr. Aart Jan van Duren, aartjan.vanduren@sweco.nl

In opdracht van:
Gemeente Edam-Volendam



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: 52100538
Referentie: 52100538_Edam-Volendam Advies Supermarktontwikkeling

INLEIDING	7
1 CONTEXTANALYSE	9
1.1 VRAAGANALYSE	
1.2 AANBOD	
1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
1.4 KOOPSTROMENONDERZOEK	
1.5 BELEIDSKADERS	
2 ANALYSE BEHOEFTE	28
2.1 MARKTRUIMTE	
2.2 AFSTAND TOT SUPERMARKT	
3 TOETSING INITATIEVEN	32
3.1 BEOORDELING INDIVIDUELE INITIATIEVEN	
3.2 ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN INITIATIEVEN IN SAMENHANG	
4 TOETSINGSKADER SUPERMARKTONTWIKKELINGEN.....	37
4.1 EEN NIEUWE SUPERMARKTONTWIKKELING	
4.2 UITBREIDING VAN EEN BESTAANDE SUPERMARKT	
4.3 RELOCATIE VAN EEN BESTAANDE WINKEL	
BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST	
BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD EN DICHTHEDEN	
BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE BEREKENING	
BIJLAGE 4 SUPERMARKTEN BENCHMARK	

INLEIDING

In de gemeente Edam-Volendam spelen momenteel verschillende supermarktontwikkelingen en -initiatieven. Dit zijn:

- De komende jaren zal aan de westkant van Volendam in de polder De Lange Weeren een nieuwe woonwijk gerealiseerd worden. Met deze ontwikkeling zal het aantal inwoners en daarmee het draagvlak aan deze zijde van Volendam groeien, waarmee de vraag ontstaat of een nieuwe supermarktontwikkeling binnen De Lange Weeren passend is.
- De Vomar aan de Wieringenlaan in de Broeckgouw heeft de wens om de supermarkt uit te breiden.
- Er zijn plannen voor de ontwikkeling van een nieuw voetbalstadion voor FC Volendam op een mogelijk nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in de Purmer, grenzend aan De Baansteer in de gemeente Purmerend. Een supermarktorganisatie heeft de interesse uitgesproken om mee te investeren in het nieuwe voetbalstadion, mede middels een nieuwe supermarktvestiging in de stadionontwikkeling.

De gemeente Edam-Volendam wil een antwoord op de vraag of deze ontwikkelingen en initiatieven passend zijn. Passend in termen van:

- de huidige en toekomstige marktmogelijkheden voor de supermarktsector;
- de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- een toekomstbestendige en robuuste structuur van dagelijkse voorzieningen in de gemeente.

Ook heeft de gemeente behoefte aan een toetsingskader om eventuele toekomstige supermarktinitiatieven te kunnen beoordelen. De gemeente heeft Sweco Nederland bv (waarin Bureau Stedelijke Planning eind 2022 is opgegaan) hiervoor opdracht verleend.

Met de uitkomsten van deze opdracht kan de vigerende detailhandelsvisie van de gemeente Edam-Volendam uit 2018 specifiek op dit terrein geactualiseerd worden.

Om een duidelijk en goed onderbouwd advies te kunnen geven zullen we antwoord geven op de volgende vragen:

1. Hoe functioneert het huidige supermarktaanbod c.q. de huidige supermarktstructuur in de gemeente Edam-Volendam? Waar/wat gaat (het) goed, wat/waar gaat het minder goed?
2. Welke ontwikkelingsmogelijkheden zijn er voor de supermarktsector c.q. wat is de huidige en toekomstige (2030) marktruimte?

3. Hoe dienen we, deels in het licht van het voorgaande en deels in het licht van de bovengemeentelijke kaders en effecten, de nu actuele initiatieven te beoordelen?
4. Wat is een passend toetsingskader om eventueel toekomstige initiatieven te beoordelen?

De opzet van de voorliggende rapportage is als volgt:

- In hoofdstuk 1 wordt de context voor de gemeente Edam-Volendam geschetst, zowel aan de hand van de huidige vraag- en aanbodverhoudingen in de supermarktsector als aan de ontwikkelingen in de sector en relevante ontwikkelingen binnen de gemeente.
- Hoofdstuk 2 biedt inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de gemeente.
- In hoofdstuk 3 worden de eerder genoemde initiatieven getoetst aan de hand van het vigerende beleid en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- In hoofdstuk 4 wordt het voorgestelde toetsingskader uiteengezet.

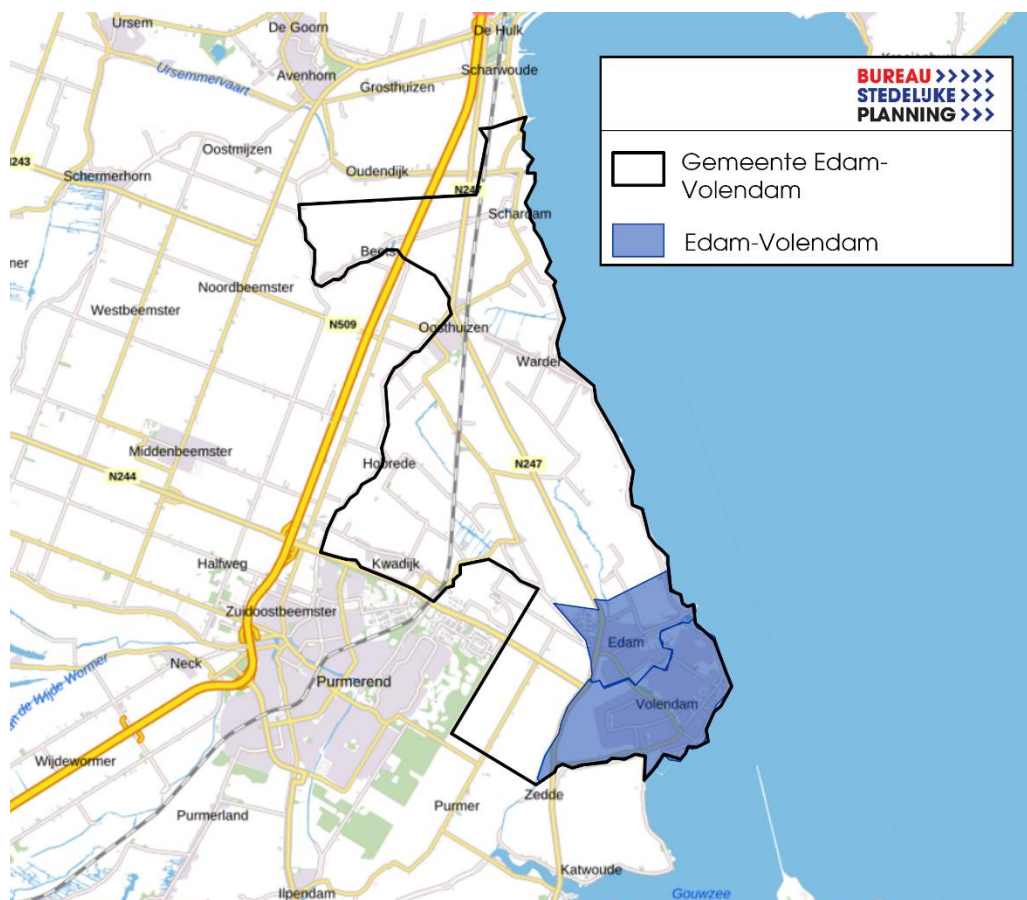
1 CONTEXTANALYSE

In dit hoofdstuk zijn de vraag- en aanbodzijde in kaart gebracht voor de gemeente Edam-Volendam. Daarbij is ook de woningopgave in de polder De Lange Weeren en de andere woningbouwplannen voor Edam-Volendam meegenomen.

1.1 VRAAGANALYSE

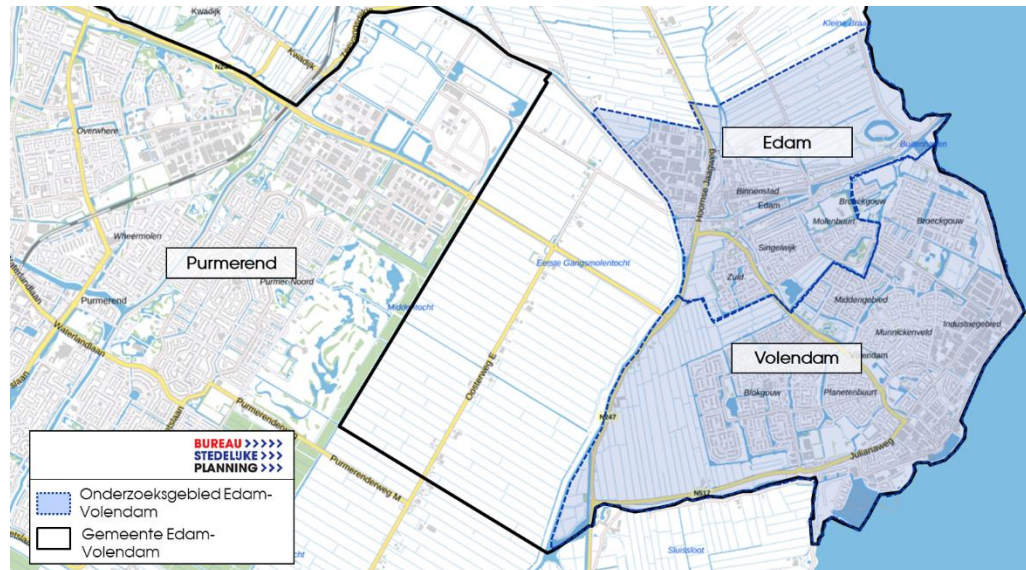
ONDERZOEKSGBIED >>

Het onderzoeksgebied bestaat uit de gehele gemeente Edam-Volendam, dat op zijn beurt is op te knippen in de (voormalige gemeente) Zeevang, met Oosthuizen als hoofdkern, en de twee aan elkaar gegroeide kernen Edam en Volendam.



FIGUUR 1 GEMEENTE EDAM-VOLENDAM EN DE KERNEN EDAM EN VOLENDAM DAARBINNEN
Bron: PDOK Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Omdat de nu actuele initiatieven alle in Edam-Volendam spelen, zoomen we hier nader op in.



FIGUUR 2 EDAM EN VOLENDAM BINNEN DE GEMEENTE EDAM-VOLENDAM
Bron: PDOK Achtergrondkaart, bewerking: Bureau Stedelijke Planning

De distributieve mogelijkheden voor supermarkten, zowel nu als in de toekomst, hebben we geanalyseerd voor zowel de gehele gemeente als voor de kernen Edam en Volendam samen. Door beide kernen samen te analyseren is het mogelijk om een groter gebied met samenhangend krachtenveld in beschouwing te nemen.

VRAAGZIJDE ONDERZOEKSGBIED >>

(KOP)	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	GEM. INK. PER INW.
Edam	6.915	13%	12%	18%	30%	27%	2,2	€ 29.200
Volendam	22.870	16%	13%	24%	28%	20%	2,4	€ 28.600
<i>Edam en Volendam</i>	<i>29.785</i>	<i>15%</i>	<i>13%</i>	<i>22%</i>	<i>28%</i>	<i>22%</i>	<i>2,4</i>	<i>€ 28.700</i>
Zeevang	6.630	14%	12%	19%	32%	23%	2,4	€ 28.200
Gemeente Edam-Volendam	36.471	15%	13%	22%	29%	22%	2,4	€ 29.200
Nederland	-	15%	12%	15%	27%	20%	2,1	€ 27.800

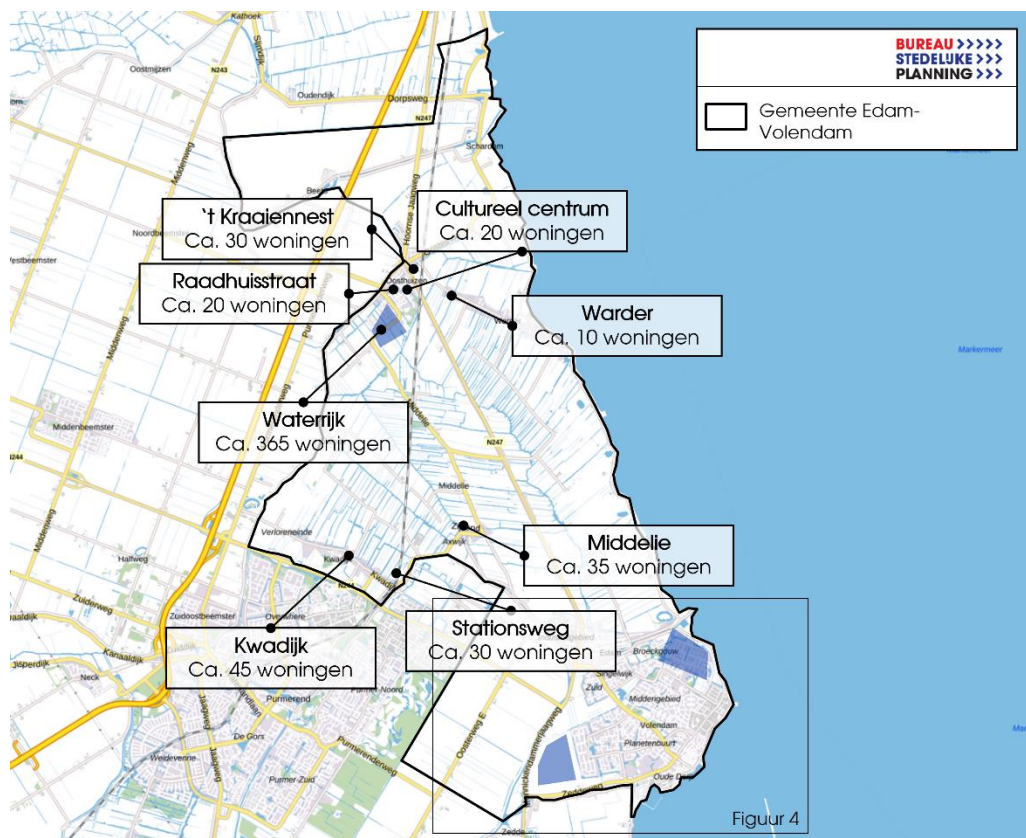
TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN KERNEN EDAM EN VOLENDAM, ZEEVANG EN GEMEENTE EDAM-VOLENDAM
Bron: CBS Statline 2022 (inkomen 2020, meest recent)

- De bevolkingsopbouw van Edam kent een groter aandeel 65+ers (27%) dan landelijk (20%), ook in het Zeevang-deel van de gemeente is dit het geval (23%). Ook het aandeel inwoners tot 15 jaar (13% in Edam, 14% in de Zeevang) is in beide kernen kleiner dan landelijk (15%). Daarnaast kent de Zeevang een groter aandeel 45 tot 65 jarigen (32%) dan landelijk (27%). De

kern Volendam kent een vergelijkbare bevolkingsopbouw als landelijk. Ook wanneer beide kernen gecombineerd worden en als gekeken wordt naar de gehele gemeente wordt duidelijk dat de bevolkingsopbouw vergelijkbaar is met de landelijke opbouw.

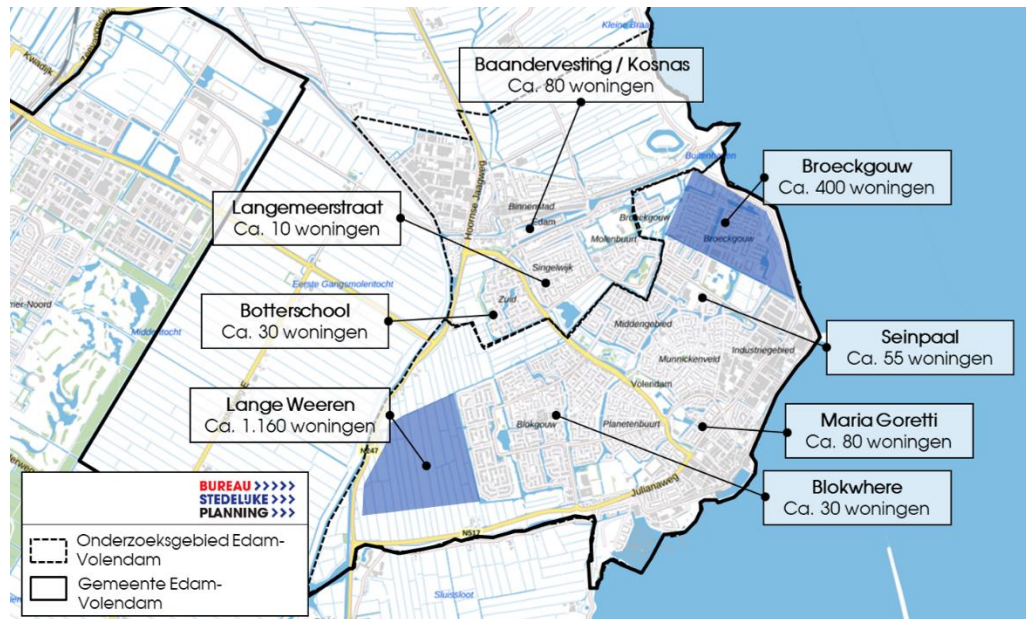
- De gemiddelde huishoudensgrootte in Edam (2,2) is iets groter dan het landelijk gemiddelde (2,1). In Volendam en de Zeevang (2,4) ligt deze hoger dan landelijk, ook wanneer de kernen gecombineerd worden (2,4). Ook in de gehele gemeente Edam-Volendam is de gemiddelde huishoudensgrootte (2,4) groter dan het landelijk gemiddelde.
- Het gemiddelde inkomen ligt in de gehele gemeente hoger dan het landelijk gemiddelde. In de gemeente als geheel en in Edam ligt het inkomen 5,0% hoger dan landelijk. In Volendam ligt het inkomen 2,9% hoger dan het landelijk gemiddelde. Wanneer beide kernen gecombineerd worden ligt het inkomen 3,4% hoger. Voor de Zeevang ligt het inkomen 1,4% hoger dan het landelijk gemiddelde.

WONINGBOUWONTWIKKELINGEN >>



FIGUUR 3 WONINGBOUWPLANNEN IN DE GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

Bron: Nieuwe kaart van Nederland; PDOK Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 4 WONINGBOUWPLANNEN IN EDAM EN VOLENDAM

Bron: Nieuwe kaart van Nederland; PDOK Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Naast de woningbouwplannen voor De Lange Weeren zijn er in de gemeente Edam-Volendam nog enkele anderen woningbouwplannen. In de Zeevang is de belangrijkste ontwikkeling Waterrijk, ten zuiden van de kern Oosthuizen. De overige grote ontwikkelingen spelen in Edam en Volendam:

- **Waterrijk.** De ontwikkeling van Waterrijk bestaat uit ca. 365 nieuwe woningen die een nieuw dorp in de polder moeten gaan vormen, iets ten zuiden van Oosthuizen.
- **De Lange Weeren.** De gemeente is bezig met woningbouwplannen in de polder ten westen van Volendam. Momenteel staan er ca. 1.160 woningen gepland in de ontwikkeling.
- **Broeckgouw.** De Broeckgouw is al enkele jaren in ontwikkeling. Tussen 2021 en 2024 stonden nog 400 woningen gepland voor oplevering, ondertussen zal dit aantal zijn afgenomen. De wijk is grotendeels af en kent een klein centrum met maatschappelijke functies en een supermarkt.
- **Baandervesting.** In de Baandervesting worden ca. 80 nieuwe woningen gerealiseerd. De kleinschalige woonwijk is gelegen ten oosten van het historische centrum van Edam.
- **Maria Goretti.** Op de locatie van de oude basisschool worden ca. 80 nieuwe woningen gerealiseerd. In oktober 2022 is een vergunningaanvraag gedaan
- **Seinpaal.** De voormalige sporthal de Seinpaal wordt herontwikkeld naar ca. 55 nieuwe sociale huurwoningen. De bouwwerkzaamheden zijn in juni 2022 gestart.

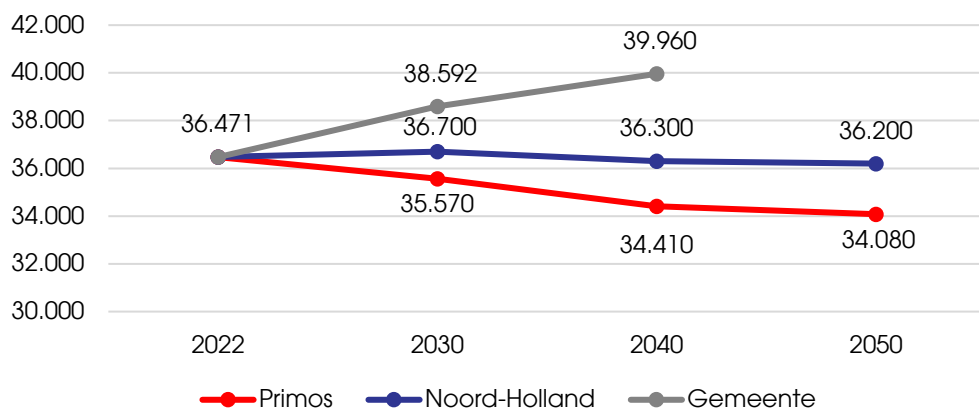
Naast bovengenoemde projecten zijn er nog enkele kleinere woningbouwprojecten verspreid over de gemeente.

BEVOLKINGSPROGNOSE >>

Voor de gemeente Edam-Volendam zijn momenteel verschillende bevolkingsprognoses in omloop. Alle drie hebben ze een verschillende uitkomst voor de gemeente.

- **Primos.** De prognose van Primos laat een duidelijke afname zien aan het aantal inwoners in de gemeente Edam Volendam. Het gaat hierbij tot 2030 om een afname van 2% en tot 2040 een afname van 6% (ten opzichte van 2022). Op basis van deze prognose zou dat voor de kernen Edam en Volendam betekenen dat er in Edam in 2030 ca. 6.740 inwoners woonachtig zijn. In Volendam betekent dit een inwoner aantal van ca. 22.300 inwoners in 2030. Voor 2040 betekent dit een inwoneraantal van ca. 6.520 in Edam en ca. 21.580 in Volendam.
- **Provincie Noord-Holland.** De prognose van de provincie is positiever dan de prognose van Primos. De prognose van de provincie laat een stabilisatie zien van het aantal inwoners in de gemeente Edam Volendam. Het gaat hierbij om een toename van het inwoneraantal tot 2030 van 0,6% en een afname van 0,5% tot 2040 (ten opzichte van 2022). Op basis van de prognose van de provincie betekent dat dat er in 2030 ca. 6.890 inwoners in Edam zullen wonen en ca. 22.760 inwoners in Volendam. In 2040 betekent dit een inwoneraantal van ca. 6.880 in Edam en ca. 22.760 in Volendam.
- **Gemeente Edam-Volendam.** De bevolkingsprognose van de gemeente Edam-Volendam is de meest positieve prognose. Deze laat een groei zien van het aantal inwoners in de gehele gemeente. Het gaat hierbij om een groei van 5,8% tot 2030 en een groei van in totaal 9,6% tot 2040 (ten opzichte van 2022). Ondanks deze groei laat de prognose voor de kern Edam een stabilisatie zien van het aantal inwoners. Op basis van deze prognose betekent dat dat er in 2030 ca. 7.070 inwoners in Edam zullen wonen en ca. 24.130 inwoners in Volendam. In 2040 betekent dit ca. 7.020 inwoners in Edam en ca. 25.450 inwoners in Volendam.

In deze rapportage wordt uitgegaan van de bevolkingsprognose van de gemeente Edam-Volendam.

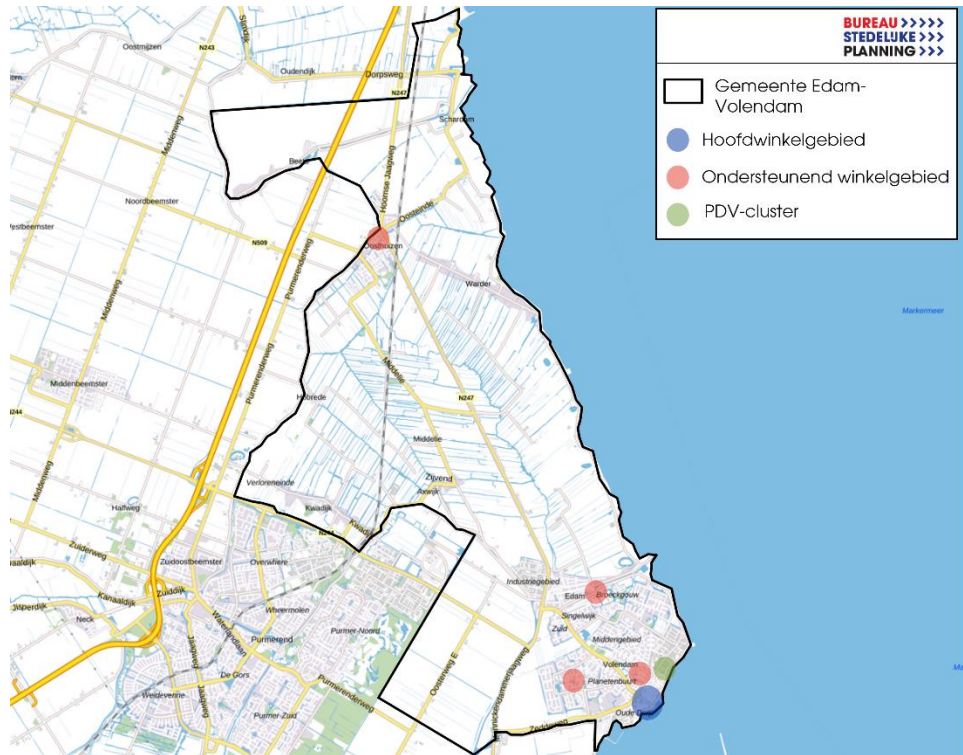


FIGUUR 5 BEVOLKINGSPROGNOSES VOOR DE GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

Bron: Primos 2022; Provincie Noord-Holland 2021; Gemeente Edam-Volendam 2020

1.2 AANBOD

DETAILHANDELSSTRUCTUUR >>



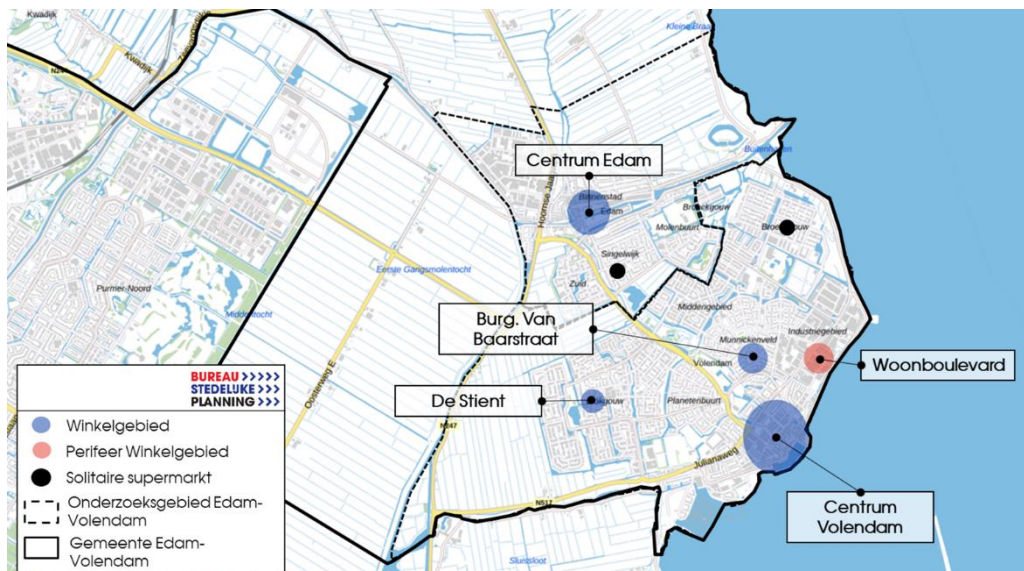
FIGUUR 6 DETAILHANDELSSTRUCTUUR GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

Bron: PDOK Achtergrondkaart; Edam Volendam Detailhandelsstructuurvisie 2018; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

De gemeente Edam-Volendam kent in totaal vijf reguliere winkelclusters en een PDV-cluster. Van deze vijf reguliere clusters zijn er drie gelegen in Volendam en hebben Edam en Oosthuizen allebei een eigen cluster in het centrum:

- **Centrum Volendam.** Het centrum van Volendam is het belangrijkste winkelcluster in de gemeente. Het heeft zowel een boodschappenfunctie als een recreatieve functie. Het centrum kan opgedeeld worden in drie delen. Het overdekte Havenhof en een deel van de Zeestraat en Julianaweg (functionele aankooplocatie), de Edammerweg, Stationsstraat en Dril (gemengd milieu) en de Haven en De Dijk (souvenirs en horeca). Het centrum en zijn verschillende deelgebieden vervult een functie voor zowel de bewoners van Volendam als voor toeristen en dagjesmensen die Volendam bezoeken.
- **Burgemeester van Baarstraat.** De Burgemeester van Baarstraat is gelegen ten noorden van het centrum van Volendam. Het wijkcentrum kent voornamelijk een boodschappenfunctie voor de omliggende wijken. De belangrijkste drager van de langgerekte winkelstraat is de Vomar (voormalige Deen).

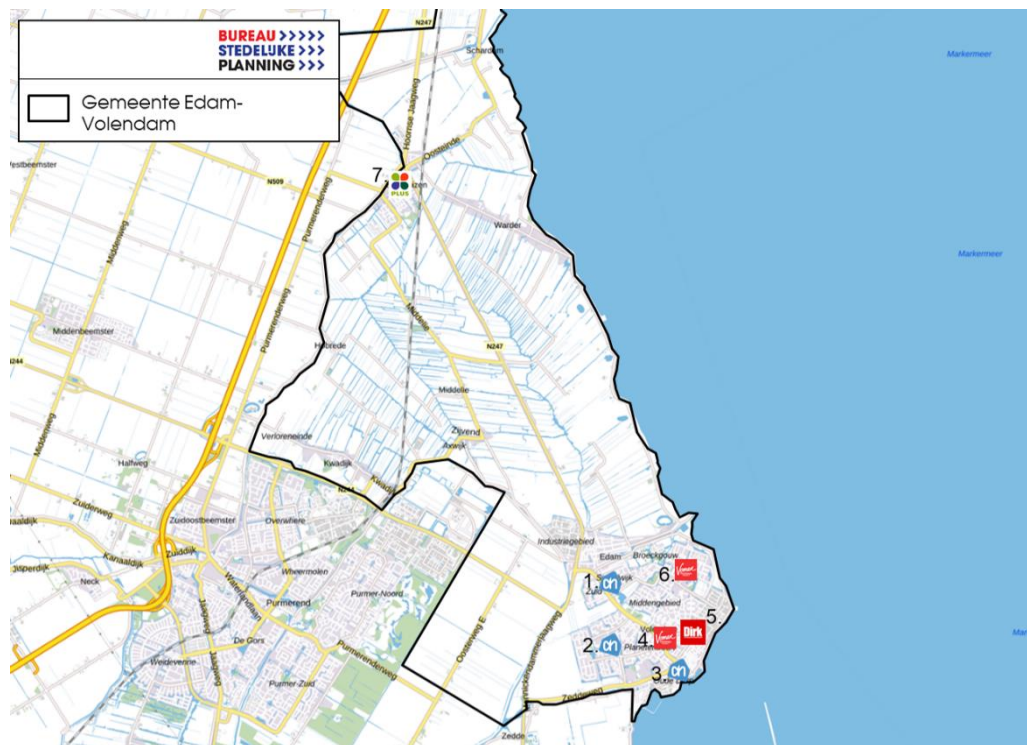
- **De Stient.** Wijkcentrum De Stient is gelegen in het westen van Volendam. Het winkelcentrum heeft een boodschappenfunctie voor de nieuwbouwwijken in het westen van Volendam. Albert Heijn (een voormalige Deen) is de belangrijkste trekker van het winkelcentrum. Naast de dagelijkse voorzieningen zit er ook nog een relatief groot en divers aanbod aan niet-dagelijkse winkels.
- **Centrum Edam.** Het centrum van Edam heeft een bescheiden winkelaanbod. De focus ligt met name op de lokale bezoeker en de toeristische bezoeker. De winkels en horeca zijn verspreid over een relatief groot centrumgebied waartussen andere functies (met name wonen) gelegen zijn.
- **Centrum Oosthuizen.** Het centrum van Oosthuizen is het kleinste winkelcluster in de gemeente, maar biedt ondanks zijn formaat een compleet dorpscentrum. De belangrijkste trekker in het centrum is de Plus.
- **Woonboulevard.** Naast de reguliere winkelcentra is in Volendam ten noorden van het centrum een woonboulevard gelegen.



FIGUUR 7 DETAILHANDELSSTRUCTUUR EDAM VOLENDAM

Bron: PDOK Achtergrondkaart; Edam Volendam Detailhandelsstructuurvisie 2018; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

SUPERMARKTSTRUCTUUR >>



FIGUUR 8 SUPERMARKTAANBOD GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

Bron: PDOK Achtergrondkaart; Supermarktgid.nl 2022; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

De gemeente Edam-Volendam kent momenteel zeven verschillende supermarkten. In totaal hebben deze supermarkten een metrage van 7.473 m² vvo. Van deze zeven supermarkten zijn er vijf gevestigd in Volendam en zijn de andere twee supermarkten gelegen in Edam en Oosthuizen.

- **Plus Oosthuizen.** De Plus in Oosthuizen is de belangrijkste trekker van het centrum. De winkel kent momenteel een metrage van 589 m² vvo. Door zijn belangrijke rol in Oosthuizen is het van belang om de winkel voor de kern te behouden.
- **Albert Heijn Edam Langemeerstraat.** De Albert Heijn in Edam is een solitair gelegen supermarkt met een metrage van 960 m² vvo. De supermarkt is gelegen ten zuiden van het centrum en is goed te bereiken vanaf de Dijkgraaf Poschlaan. De winkel is een voormalige vestiging van Deen.



FIGUUR 9 SUPERMARKTEN EDAM-VOLENDAM, VAN LINKS NAAR RECHTS: DIRK HYACINTENSTRAAT, ALBERT HEIJN DE STIENT, VOMAR WIERINGENLAAN EN ALBERT HEIJN EDAM LANGEMEERSTRAAT

Bron: Bureau Stedelijke Planning

In totaal kennen Edam en Volendam momenteel zes supermarkten die bij elkaar 6.884 m² wvo meten. De vijf supermarkten in Volendam hebben een totaal metrage van 5.924 m² wvo:

- **Albert Heijn De Stient.** De Albert Heijn is gelegen in wijkcentrum De Stient waar het de belangrijkste trekker is. De winkel kent een metrage van 1.224 m² wvo.
- **Albert Heijn Zeestraat.** Albert Heijn Zeestraat is gelegen in Havenhof, het overdekte gedeelte van het centrum van Volendam. De winkel kent een metrage van 1.000 m² wvo. Ook dit is een voormalige Deen. Door de ligging in het centrum van Volendam heeft de supermarkt een functie voor de eigen bewoners maar ook voor de dagjesmensen en toeristen die Volendam bezoeken.
- **Vomar Van Baarstraat.** De Vomar aan de Van Baarstraat is de belangrijkste trekker van de winkelstraat en kent een metrage van 1.100 m² wvo. Net als de Albert Heijn winkels in de gemeente is ook deze Vomar een voormalige vestiging van Deen.
- **Dirk Hyacintenstraat.** De Dirk aan de Hyacintenstraat is gelegen net ten noorden van de Burgemeester van Baarstraat en heeft een metrage van 1.250 m² wvo. De winkel is recentelijk heropend nadat het vorige pand op min of meer dezelfde locatie in 2016 afbrandde.
- **Vomar Wieringenlaan.** De Vomar aan de Wieringenlaan is de nieuwste supermarkt in de kern Volendam en is gelegen in de nieuwbouwwijk de Broeckgouw. De winkel heeft momenteel een metrage van 1.350 m² wvo en kijkt naar de optie om uit te breiden.

DRIE SUPERMARKT INITIATIEVEN >>

In de kernen Edam en Volendam spelen momenteel drie verschillende supermarkt initiatieven die getoetst moeten worden:

- **Uitbreiding bestaande supermarkt.** De Vomar aan de Wieringenlaan in de Broeckgouw heeft de wens om de supermarkt uit te breiden met ca. 400 m² bvo. Het gaat hierbij om een uitbreiding waarbij de naastgelegen sportschool plaats maakt voor de supermarkt.
- **Toevoeging nieuwe supermarkt in nieuwbouwwijk.** De gemeente onderzoekt of het mogelijk is om in de nieuwbouwwijk De Lange Weeren een supermarkt te realiseren.
- **Ontwikkeling nieuwe supermarkt in combinatie met nieuw stadion.** In de plannen voor de realisatie van een nieuw stadion voor FC Volendam in het Volendamse deel van de Baansteer, heeft de voetbalclub de wens uitgesproken om een supermarkt in het stadion te realiseren.

1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de belangrijkste trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het supermarktlandschap. Ook wordt

aandacht besteed aan ontwikkelingen in de gemeente die van invloed zijn op het functioneren van de detailhandel in vooral Edam en Volendam.

TRENDS IN DE SUPERMARKTSECTOR >>

Detailhandel is een branche die altijd aan ontwikkelingen onderhevig is, denk momenteel bijvoorbeeld aan de toename van online en de effecten op de fysieke winkelstructuur. Hieronder behandelen we de belangrijkste trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het supermarktlandschap.

 <p>FOOD WINT AAN BELANG Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden in de grote stad. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag.</p>	 <p>SUPERMARKTEN PROFITEREN Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een assortiment dat aansloot bij de behoeften van de klant (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere formules met aangepaste concepten een inhaalslag en groeit de omzet in de fysieke supermarkt nog steeds.</p>
 <p>VERSSPECIAALZAKEN ONDER DRUK Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen wordt gedaan in de supermarkt. Supermarkten besteden daarnaast steeds meer aandacht aan hun versafdelingen. Het gevolg: versspeciaalzaken staan al jarenlang onder druk. Onder invloed van de coronacrisis beleefden de versspeciaalzaken een opleving. Vooral in de kern Volendam drukken de versspeciaalzaken van oudsher een</p>	 <p>SCHAALVERGROTING Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² wvo te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om aantrekkelijk te blijven voor de consument. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie).</p>

	belangrijk stempel op de dagelijkse verzorging van de bewoners.		
			
	<p>SLUITINGEN EN FAILLISEMENTEN ZETTEN CENTRA ONDER DRUK</p> <p>Het detailhandelslandschap verandert. Met name de niet-dagelijkse detailhandel staat onder druk. Verschillende formules sluiten (veel van hun) vestigingen, denk recent aan Zeeman en Steps. Anderen gaan failliet. De meeste klappen vallen in het middensegment. De afgelopen jaren gingen formules als Didi, Intertoys, Kijkshop, Charles Vögele, MS Mode, Scapino en Miss Etam failliet.</p>		<p>GROTE IMPACT E-COMMERCE</p> <p>In de Randstad en Noord-Brabant wordt ca 6% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online gedaan. Een verdere groei zal niet uitblijven, ook lokale supermarkten moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze bedienen met bijvoorbeeld een goede webshop. Daarnaast is ook flitsbezorging (het bezorgen van boodschappen binnen 10 minuten vanuit zogenaamde darkstores met elektrische fiets) in opkomst. Door de recente samenwerking van Jumbo met Gorillas is flitsbezorging vanuit bestaande supermarkten in de toekomst denkbaar.</p>

ONTWIKKELINGEN EDAM VOLENDAM >>

In en nabij de kernen Edam en Volendam speelt een drietal projecten dat van invloed is op de beide kernen. Zo wordt ten westen van Volendam een nieuwe woonwijk gerealiseerd genaamde De Lange Weeren. Daarnaast gaat ten westen van Edam, op het grondgebied van de gemeente, bedrijventerrein de Baansteer (momenteel gelegen in Purmerend) in ontwikkeling, en is men bezig met het verbinden van de N244 en N247 met de Dijkgraaf Poschlaan.

De Lange Weeren

De gemeente heeft de wens uitgesproken om ten westen van de nieuwbouwwijk De Lange Weeren te realiseren. In de huidige plannen zal het gaan om 1.160 nieuwe woningen in verschillende segmenten. Zo zal 33% van de huizen sociale huur zijn, 33% betaalbare woningen en 33% van de woningen zal in de vrije sector liggen. De nieuwe wijk zal aan het noorden en zuiden verbonden worden met de bestaande infrastructuur. Voor langzaam verkeer zullen er ook verbindingen worden gemaakt met de ten oosten gelegen wijk De Blokrouw. Autoverkeer zal hierdoor via een nieuwe verbinding in het noorden toegang hebben tot de bestaande kern via de nieuw te realiseren verbinding. In het zuiden kunnen zij de andere delen van Volendam bereiken via de Zeddeweg.

1.4 KOOPSTROMENONDERZOEK

Koopstromenonderzoek geeft inzicht in het functioneren van het winkelaanbod in een bepaald winkelgebied, een gemeente of een kern. Het meest recent uitgevoerde koopstromenonderzoek voor de gemeente is uitgevoerd in 2021, als onderdeel van het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant. Voor de gemeente Edam-Volendam is er een factsheet beschikbaar voor de gehele gemeente en voor het centrum van Volendam en de woonboulevard in Volendam. Door de betrokkenheid van Bureau Stedelijke Planning bij het Koopstromenonderzoek (KSO 2021), hebben we ook toegang tot de koopstromen van de gecombineerde kernen Edam en Volendam. Deze data zijn niet openbaar toegankelijk.

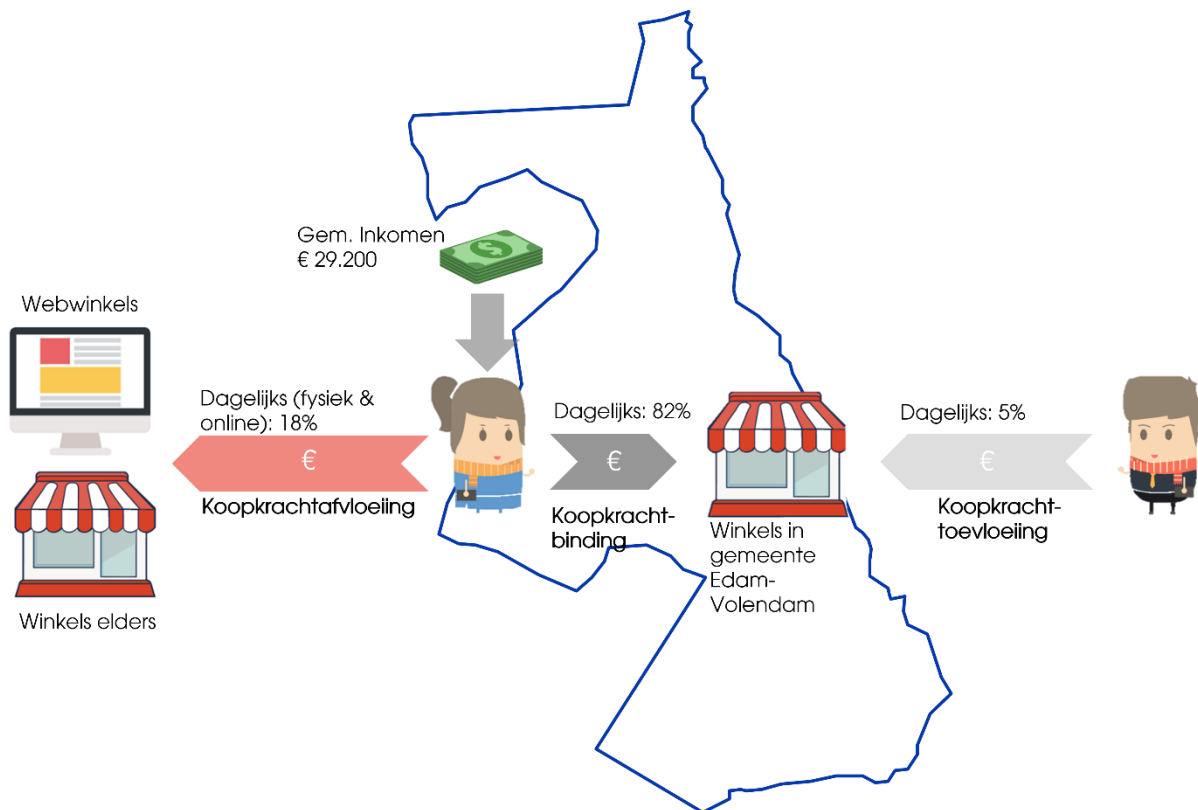
Gemeente

Uit het koopstromenonderzoek blijkt dat voor de dagelijkse voorzieningen de koopkrachtbinding¹ in de gehele gemeente iets onder de landelijk gemiddelde koopkrachtbinding van vergelijkbare gemeenten in de benchmark ligt (82% ten opzichte van 83%). De koopkrachtafvloeiing² is te verdelen over de fysieke en de online afvloeiing. De fysieke afvloeiing in de gemeente ligt op 13%, de online afvloeiing op 5%. In vergelijking met de benchmark blijkt dat de fysieke afvloeiing in de gemeente iets hoger ligt (12% in de benchmark), de online afvloeiing in de benchmark is gelijk aan die van de gemeente Edam-Volendam.

Naast de koopkrachtbinding en -afvloeiing uit de eigen gemeente is er ook sprake van koopkrachttoevloeiing, dit is het aandeel van de omzet die van buiten de eigen gemeente afkomstig is. In de gemeente Edam-Volendam ligt de toevloeiing op 5%. Van deze 5% is een vijfde afkomstig van het toerisme (4% regulier, 1% toeristisch). De reguliere toevloeiing is een stabiele factor, de toeristische toevloeiing is meer afhankelijk van externe invloeden (denk bijvoorbeeld aan de coronapandemie). De toevloeiing in de gemeente is lager dan die van de benchmark gemeenten, hier ligt de totale toevloeiing namelijk op 9% (toeristische toevloeiing is gelijk in de benchmark).

¹ Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij gevestigde winkels die in dat gebied zijn gevestigd.

² Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij gevestigde winkels buiten dat gebied.



FIGUUR 13 OVERZICHT KOOPSTROMEN GEMEENTE EDAM-VOLENDAM
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Edam-Volendam

Uit de verdiepte gegevens van het KSO 2021 blijkt dat voor de gecombineerde kernen Edam-Volendam de koopkrachtbinding op 88% ligt. Dit is hoger dan voor de binding voor de gehele gemeente. De koopkrachtafvoer in de gecombineerde kernen ligt op 12%, en ligt hiermee iets lager dan de gemeente als geheel.³

Naast de koopkrachtbinding en -afvoer uit de kernen is er ook sprake van koopkrachttoevoering, dit is het aandeel van de omzet dat van buiten de kernen afkomstig is. Voor de gecombineerde kernen ligt de toevoering op 14%. Er wordt aangenomen dat de toeristische bestedingen zich in de gemeente als volgt verhouden, 10% in Zeevang, 30% in Edam en 60% in Volendam. Voor de toevoering betekent dit dat van de 14% toevoering van de gecombineerde kernen 3% afkomstig is uit toeristische bestedingen in de kernen (en dus 11% regulier).

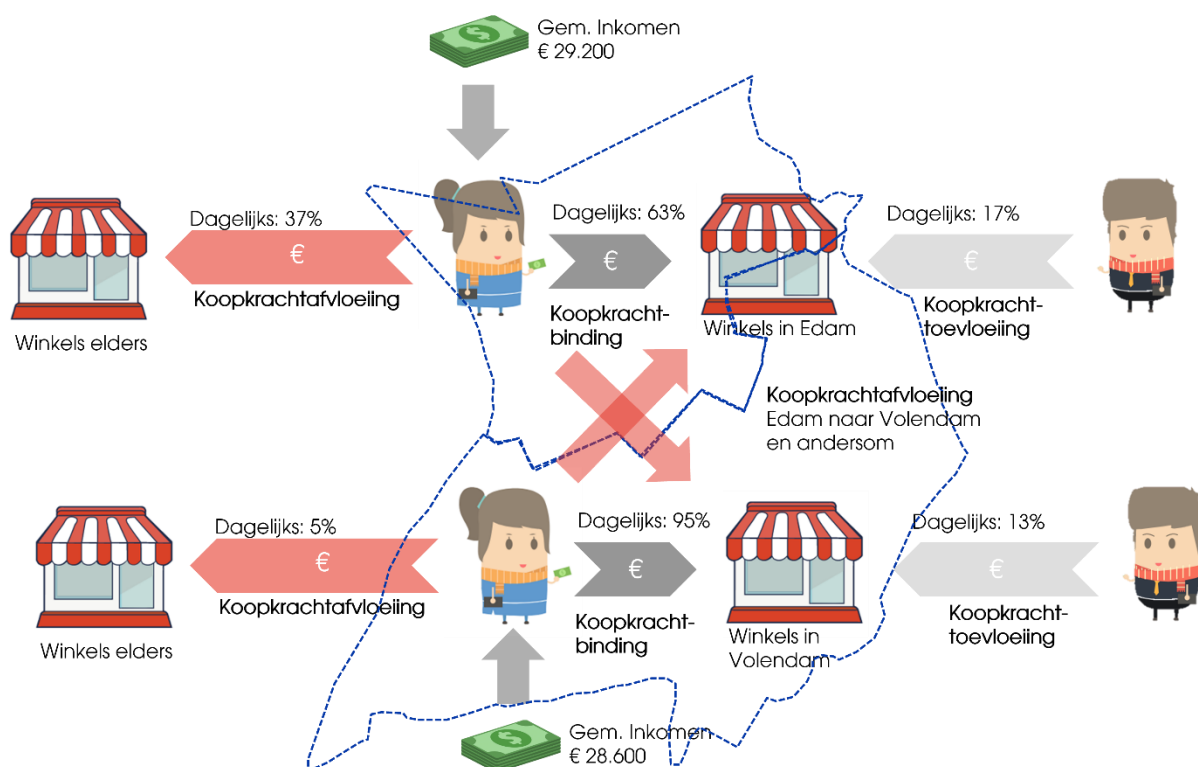
De bestedingen die in beide kernen worden gedaan laten zien dat 73% van alle bestedingen die de inwoners van beide kernen doen in Volendam terecht komen, 15% van de bestedingen komt in Edam terecht. Daarnaast blijkt dat van alle bestedingen die in beide kernen gedaan worden 71% afkomstig is uit Volendam en dat 22% van alle bestedingen uit Edam komt.

³ Er zijn geen verdiepte gegevens bekend over het onderscheid tussen fysieke en online afvoer op dit schaalniveau.

Volendam

Uit de verdiepte gegevens van het KSO 2021 op kernniveau blijkt dat voor Volendam de koopkrachtbinding op 90% ligt, dit is hoger dan in de gemeente als geheel en hoger dan in de gecombineerde kernen. De koopkrachtafvloeiing is te verdelen over de fysieke en de online afvloeiing. De fysieke afvloeiing in Volendam ligt op 5%, fors lager dan voor de gemeente als geheel. De online afvloeiing voor Volendam ligt net als in de gemeente en bij de gecombineerde kernen op 5%.

De koopkrachttoevloeiing, het gedeelte van de omzet dat van buiten de kern Volendam afkomstig is, ligt op 13%. Hiervan is 2% afkomstig uit toeristische bestedingen⁴ (11% regulier, 2% toeristisch).



FIGUUR 14 OVERZICHT KOOPSTROMEN EDAM EN VOLENDAM (GECORRIGEERD VOOR ONLINE AFVLOEIING)
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Edam

Uit de verdiepte gegevens van het KSO 2021 op kernniveau blijkt dat de koopkrachtbinding voor Edam fors lager ligt dan voor Volendam en de gecombineerde kernen, namelijk op 59%. De koopkrachtafvloeiing ligt in Edam hoger dan elders: de fysieke afvloeiing ligt op 37% en de online afvloeiing op 6%.

De toevloeiing in Edam ligt iets hoger dan in Volendam. De totale toevloeiing ligt op 17%, hiervan is 12% afkomstig van reguliere toevloeiing en 5% afkomstig van toerisme.

⁴ Uitgaande van de verdeling dat het toerisme zich over de gemeente verdeelt in de verhouding 10% Zeevang, 30% Edam en 60% Volendam.

TOERISTISCHE TOEVLOEIING >>

Uitgaande van een nog herstellende toeristische markt na de coronacrisis zal de toeristische toevloeiing in de praktijk hoger liggen dan tijdens de meting van het KSO in 2021. Om deze reden is gebruik gemaakt van de toeristische toevloeiing uit het koopstromenonderzoek Randstad 2018. Hieruit volgt dat de toevloeiing hoger uit komt dan in 2021 het geval was. Uit het onderzoek uit 2018 blijkt dat de toeristische toevloeiing toen € 2,9 miljoen, ten opzichte van € 2,6 miljoen in 2021. Door de toevloeiing hierop aan te passen blijkt het volgende:

	TOERISTISCHE TOEVLOEIING	REGULIERE TOEVLOEIING	TOTALE TOEVLOEIING
Gemeente	3,9%	2,8%	7,1%
Edam-Volendam	3,2%	11,2%	14,4%
Volendam	2,6%	11,0%	13,6%
Edam	5,9%	12,1%	18,0%

TABEL 2 TOEVLOEIING GECORRIGEERD OP TOERISTISCH NIVEAU VAN VOOR CORONA
Bron: Bureau Stedelijke Planning; I&O Research 2018 en 2021

1.5 BELEIDSKADERS

RIJKSBELEID >>

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

Artikel 3.1.6 lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Bij uitbreiding en toevoeging van supermarktaanbod zoals in de te toetsen initiatieven kan een Ladderplicht gelden. Hiervoor ligt de minimumgrens op 500 m² bvo. Dit betekent dat bij uitbreiding van het bestaande supermarktaanbod of toevoeging van een nieuwe supermarkt met een metrage van meer dan 500 m² bvo een Ladder voor Duurzame Verstedelijking nodig is om deze te motiveren.

PROVINCIAAL BELEID – DETAILHANDELSBELEID NOORD-HOLLAND 2015-2020 >>

Het provinciale beleid is opgesteld rondom drie hoofddoelstellingen met betrekking tot de detailhandelsstructuur. Het gaat hierbij om duurzaam ruimtegebruik, een vitale regionale economie en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat die centraal staan in deze hoofddoelstellingen. Op basis van deze hoofddoelstellingen zijn een zestal beleidsdoelen opgesteld:

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

In het geval van Edam-Volendam, en het opstellen van een toetsingskader voor supermarktinitiatieven, is beleidsdoel drie minder van belang. De andere beleidsdoelen spelen een belangrijke rol in het opstellen van een toetsingskader.

De nieuwe Omgevingsverordening NH2022 zal het Detailhandelsbeleid Noord Holland (2015-2020) vervangen. De omgevingsverordening is nu in eindconcept beschikbaar en zal tegelijk in werking treden met de Omgevingswet. Binnen de omgevingsverordening zijn ook algemene provinciale regels met betrekking tot detailhandel opgenomen. Deze komen grotendeels overeen met het eerdere detailhandelsbeleid Noord-Holland (2015-2020). Detailhandel dient dan ook zoveel als mogelijk geclusterd te worden in winkelgebieden en initiatieven dienen getoetst te worden op behoefte en effecten op concurrentie en leegstand. Daarnaast moeten alle detailhandelsplannen (nieuw en uitbreiding) groter dan 1.500 m² worden afgestemd in de Adviescommissie Detailhandel Zuid (ADZ) en in overleg tussen gemeenten in de regio. Hiervoor gelden wel de provinciale regels, waaraan een detailhandelsvisie dient te voldoen.

REGIONAAL BELEID – REGIONALE DETAILHANDELSVISIE ZAANSTREEK-WATERLAND >>

De detailhandel in de regio Zaanstreek Waterland staat onder druk. Om het functioneren van de detailhandel te verbeteren is er behoefte aan een aantrekkelijke en goed functionerende detailhandelsstructuur. Om dit te bereiken dienen er keuzes te worden gemaakt in de regio:

- De focus dient te liggen op de regionale hoofdwinkelstructuur.
- Er wordt geen medewerking verleend aan nieuwe initiatieven buiten de bestaande structuur, uitzondering daar voor nieuw dagelijks aanbod in nieuwe woongebieden met een groot genoeg draagvlak. Hierbij dient de nieuwe ontwikkeling geen afbreuk te doen aan de bestaande hoofdstructuur. Bij ontwikkeling van nieuwe woongebieden dient dagelijks aanbod op aanvaardbare afstand aanwezig te zijn.

- Nieuwvestiging of uitbreiding van verspreid gevestigde detailhandel is niet mogelijk, met uitzondering van dagelijks aanbod in een nieuw woongebied.

GEMEENTELIJK BELEID – DETAILHANDELSSTRUCTUURVISIE GEMEENTE EDAM-VOLENDAM (2018) >>

De detailhandelsstructuurvisie van de gemeente stelt drie ambities die de gemeente wenst te volgen:

1. Een aantrekkelijk en compleet winkelaanbod;
2. Een duurzame winkelstructuur; en
3. Leefbare en vitale dorpen

Vanuit deze drie opgestelde ambities is een beleidskader opgesteld voor de gemeente. Dit beleidskader dient ervoor te zorgen dat men kan vasthouden aan de ruimtelijke keuzes en de visie die gemaakt zijn voor de gemeente. Om dit vast te houden zijn er voorschriften opgesteld:

- Detailhandel in alle branches blijft toegestaan in centrumgebieden, voor winkels die in verband met omvang en aard van de te koop aangeboden producten niet goed in de centra inpasbaar zijn kunnen uitzonderingen gemaakt worden om ze te vestigen op bedrijventerreinen.
- De verkoop van branchevreemde producten op perifere locaties wordt beperkt.
- Men dient terughoudend om te gaan met detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, omdat het een negatief effect kan hebben op de bestaande structuur.
- Internetwinkels en afhaalpunten dienen zich te vestigen in centra, in panden met een detailhandelsbestemming of een bredere centrumbestemming.

CONCLUSIE BELEID >>

Het beleid op de verschillende schaalniveaus legt allemaal de focus op het behouden van de bestaande structuur en het tegen gaan van ontwikkelingen buiten de bestaande detailhandelsclusters. Uitzonderingen hiervoor worden gemaakt wanneer sprake is van nieuwe woningbouw van een dusdanige omvang dat er voldoende behoefte bestaat. In deze gevallen is het echter enkel mogelijk om dagelijkse detailhandel te vestigen in het gebied. Een andere factor bij het realiseren van nieuwe detailhandel buiten de bestaande structuur is de wens dat inwoners op een aanvaardbare afstand van hun eigen woning hun dagelijkse boodschappen moeten kunnen doen.

2 ANALYSE BEHOEFTE

In dit hoofdstuk kijken we naar de behoefte en mogelijke marktruimte die aanwezig is in de gemeente en de verschillende kernen, zowel in de huidige situatie als in de toekomst, met de ontwikkeling van het inwonertal. Hiervoor hebben we een distributieve berekening opgesteld.

2.1 MARKTRUIMTE

Om de kwantitatieve behoefte (de marktruimte) te berekenen wordt een distributieve berekening (DPO) uitgevoerd (zie Bijlage 3). Ook wordt kort gekeken naar de supermarktdichtheid.

SUPERMARKTDICHTHEID >>

- **Supermarktdichtheid gemeente.** De gehele gemeente Edam-Volendam kent momenteel een supermarkt aanbod van zeven supermarkten met een totaal metrage van 7.473 m² wvo. In de huidige situatie ligt hiermee de supermarktdichtheid in de gemeente op 0,20 m² wvo per inwoner. Met de verwachte bevolkingstoename zal de dichtheid in 2030 iets afnemen en uitkomen op 0,19 m² wvo per inwoner. Landelijk gezien ligt de supermarktdichtheid op 0,27 m² wvo per inwoner, in de gemeente Edam-Volendam ligt deze dus ruim lager dan op landelijk niveau.
- **Supermarktdichtheid Edam-Volendam.** De gecombineerde kernen Edam-Volendam kennen een supermarktaanbod van zes supermarkten, met een totaal metrage 6.884 m² wvo. In de huidige situatie ligt de supermarktdichtheid van de gecombineerde kernen op 0,23 m² wvo per inwoner. Dit zal in de toekomst licht afnemen, naar een dichtheid van 0,22 m² wvo per inwoner. In beide situaties ligt de supermarktdichtheid ook hier onder de landelijke dichtheid van 0,27 m² wvo per inwoner.
- **Supermarktdichtheid Zeevang.** Het noordelijke gedeelte van de gemeente, Zeevang, kent alleen een supermarkt in Oosthuizen van 589 m² wvo. In de huidige situatie ligt de supermarktdichtheid van Zeevang op 0,09 m² wvo per inwoner. Dit zal in de toekomst gelijk blijven waarmee de supermarktdichtheid in Zeevang zowel nu als straks fors onder het landelijk gemiddelde van 0,27 m² wvo per inwoner ligt.

DISTRIBUTIEVE BEREKENING >>

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 ontwikkelmogelijkheden van de supermarksector in de gemeente Edam-Volendam. 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 van voorgaande kan een 'driver zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden. In het geval de Edam-Volendam gaan we niet uit van een groei in de ambitie. De overige factoren (huidig functioneren en groei van het bevolkingsdraagvlak) spelen wel een rol.

Anderzijds kan een negatieve marktruimte worden veroorzaakt door een momenteel (al) relatief matig functionerend aanbod. Dit kan veroorzaakt worden door bijvoorbeeld de toename van online bestedingen, een te groot aanbod voor de behoefte of veel afvloeiing naar elders (of een combinatie daarvan).

De beschikbare marktruimte voor de gemeente als geheel als wel als voor de combinatiekernen Edam-Volendam is berekend door middel van een distributieve berekening (DPO) (zie Bijlage 3). De uitkomsten daarvan in het kort:

- **Er is kwantitatieve behoefte in de gemeente als geheel.** De uitkomsten van de DPO-berekeningen (zie Bijlage 3) laten met de huidige kooporiëntaties een indicatieve marktruimte zien voor de gehele gemeente van ca. 1.350 m² wvo. Tegen de achtergrond van een groeiend draagvlak zal de marktruimte tot 2030 verder toenemen. Hierdoor zal in 2030 een indicatieve marktruimte beschikbaar zijn van 1.850 m² wvo in de gehele gemeente.
- **Er is kwantitatieve behoefte in Edam-Volendam.** De uitkomsten van de DPO-berekeningen (zie Bijlage 3) laten zien dat met de huidige kooporiëntaties er ook voldoende indicatieve marktruimte is in de combinatiekernen Edam-Volendam. In de huidige situatie is er ruimte voor een uitbreiding van het supermarktaanbod met ca. 1.050 m² wvo. Door de te verwachten groei van het aantal inwoners zal de beschikbare marktruimte tot 2030 verder toenemen. Dit betekent dat er in 2030 een marktruimte is van ca. 1.650 m² wvo

CONCLUSIE KWANTITATIEVE MARKTRUIMTE >>

Uit de distributieve berekening wordt duidelijk dat er op verschillende schaalniveaus marktruimte beschikbaar is om het huidige supermarktaanbod in de gemeente Edam-Volendam uit te breiden. De meeste uitbreidingsruimte ligt momenteel in de gecombineerde kernen Edam-Volendam, ca. 1.050 m² wvo, de overige ca. 300 m² wvo die beschikbaar is in de gemeente zou in de voormalige gemeente Zeevang (Oosthuizen) kunnen worden ingezet. Naar de

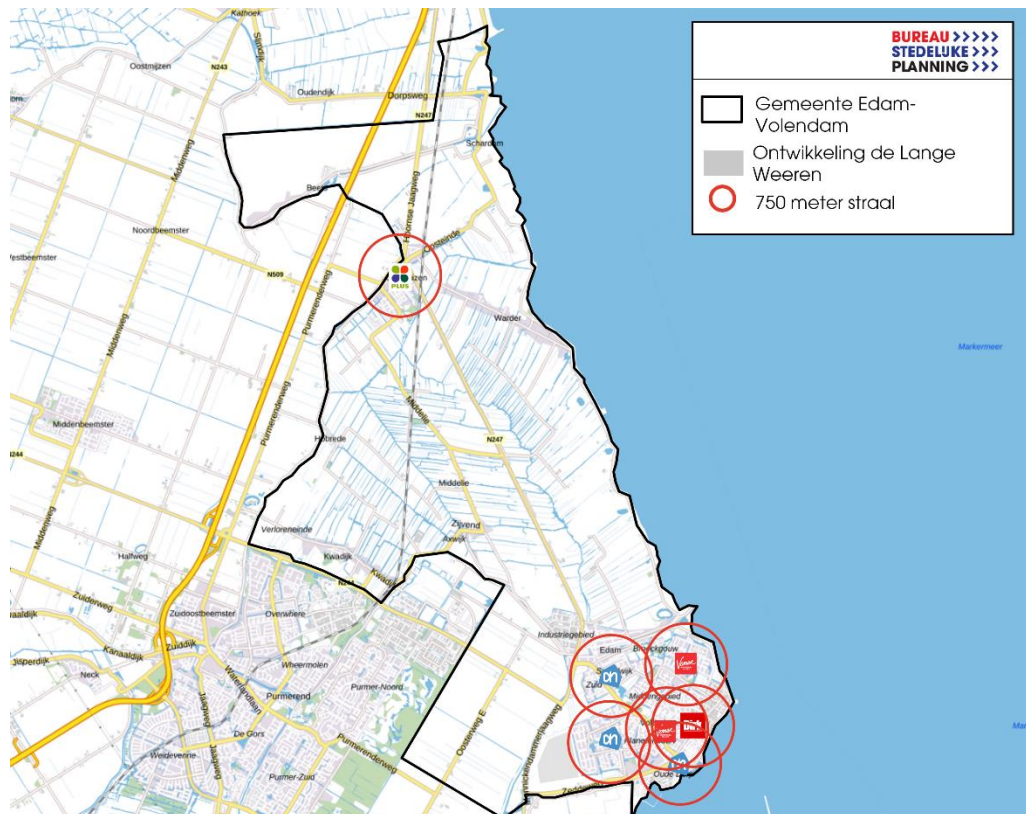
toekomst toe zullen zowel de marktruimte in de gemeente als geheel als de marktruimte in de combinatiekernen Edam-Volendam toenemen (respectievelijk ca. 1.850 m² wvo en 1.650 m² wvo).

Op de verschillende geografische schaalniveaus is er dus sprake van distributieve ruimte, zowel nu als (groeiend) in de toekomst. Dit betekent dat enige uitbreiding van het bestaande supermarktaanbod ruimtelijk-economisch verantwoord is.

Het feit dat er in de toekomst ca. 1.850 m² wvo marktruimte in de gehele gemeente beschikbaar is betekent niet dat deze marktruimte volledig ingezet kan worden in de kernen Edam en Volendam. Er dient immers ook ruimte gereserveerd te worden in het noordelijke deel van de gemeente (Zeevang). Daarnaast adviseren wij enige reserveruimte in te bouwen om nieuwe (uitbreidings)initiatieven te kunnen faciliteren.

2.2 AFSTAND TOT SUPERMARKT

In het beleid van de provincie komt duidelijk naar voren dat inwoners van de provincie hun dagelijkse boodschappen op een aanvaardbare afstand van hun woning moeten kunnen doen. Voor deze aanvaardbare afstand wordt in stedelijk gebied vaak een straal van 750 meter aangehouden.

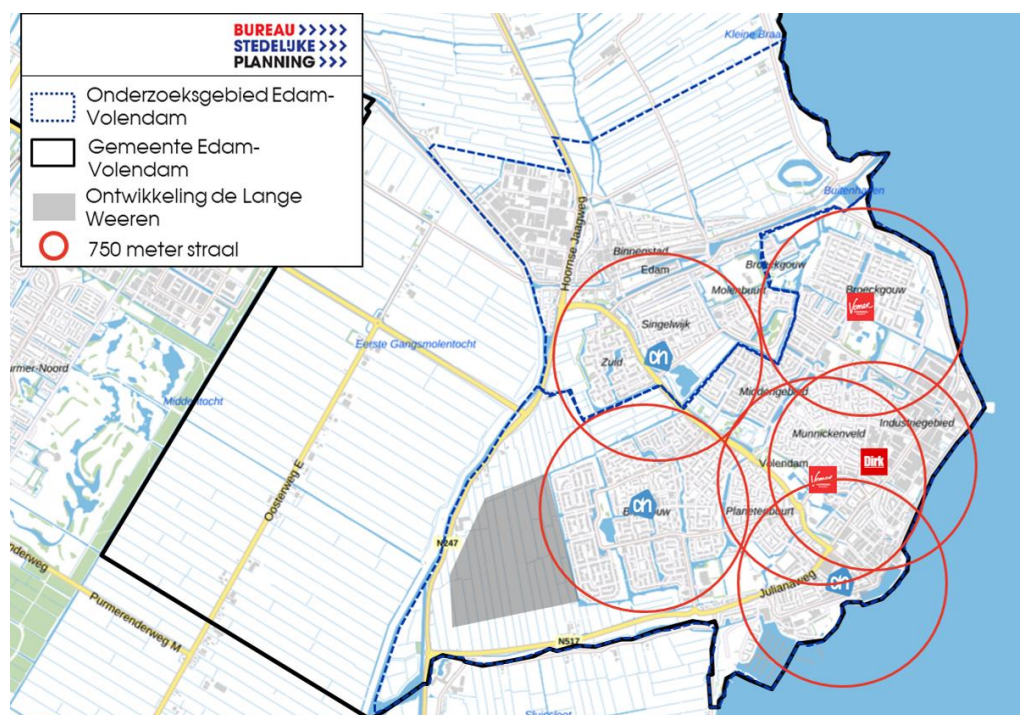


FIGUUR 15 750 METER STRAAL SUPERMARKTEN

Bron: PDOK Achtergrondkaart; Supermarktgid.nl, september 2022; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Bovenstaande figuur laat zien dat met de supermarkt in Oosthuizen de gehele kern toegang heeft tot een supermarkt op ca. 750 meter afstand van de eigen woning. Ook voor Edam en Volendam is deze doelstelling grotendeels bereikt wanneer gekeken wordt op gemeentelijk niveau.

Wanneer ingezoomd wordt op Edam en Volendam dan wordt duidelijk dat de supermarkten het grootste gedeelte van beide kernen bereiken, enkel het noordelijk deel van Edam valt buiten de 750 meter straal. Kijkend naar de ontwikkeling van De Lange Weeren dan blijkt dat deze nieuwe wijk niet valt binnen de 750 meter straal van een van de bestaande supermarkten in Edam of Volendam.



FIGUUR 16 750 METER STRAAL SUPERMARKTEN

Bron: PDOK Achtergrondkaart; Supermarktguids.nl, september 2022; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

3 TOETSING INITIATIEVEN

In dit hoofdstuk toetsen we de nu actuele initiatieven eerst los van elkaar. Daarna analyseren we of (en zo ja: welke) combinatie van de initiatieven passend is in de gemeente. Die toetsing doen we enerzijds aan de uitkomsten van de distributieve berekening in het voorgaande hoofdstuk, anderzijds nemen we daar ook kwalitatieve overwegingen in mee.

3.1 BEOORDELING INDIVIDUELE INITIATIEVEN

UITBREIDING BESTAAND SUPERMARKTAANBOD >>

Zowel in de bestaande situatie als in de toekomstige situatie is er voldoende marktruimte voor een beperkte uitbreiding van het bestaande supermarktaanbod in de gemeente, en meer in het bijzonder de kernen Edam en Volendam. Het gaat hierbij om een uitbreiding van een individuele supermarkt, die passend is bij de functie van de supermarkt. Daarbij dient wel in aanmerking te worden genomen dat de uitbreiding van meerdere supermarkten al snel op gespannen voet zal staan met de uitbreidingsruimte. Kwalitatieve overwegingen spelen in die afweging echter een belangrijkere rol dan alleen de uitkomsten van een kwantitatieve studie.

De wens van Vomar aan de Wieringenlaan in de Broeckgouw om de supermarkt in pandig uit te breiden met ca. 400 m² bvo past binnen de beschikbare marktruimte in de kern Volendam, zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie. Met 1.350 m² vwo is Vomar nu al de grootste supermarkt in de gemeente. Met de gewenste uitbreiding wordt dat verder geaccentueerd. De gewenste uitbreiding is echter niet als functiesprong te kwalificeren. Wanneer er geen ruimtelijke bezwaren zijn, kunnen wij de gewenste uitbreiding als passend kwalificeren.

Conclusie. Uitbreiding van een bestaande supermarkt is mogelijk. Hierbij moet echter wel rekening gehouden worden met de effecten die dit kan hebben op de bestaande structuur. Ook dient de uitbreiding niet zodanig groot te zijn dat er sprake is van een functiesprong en dient het te passen binnen het opgestelde toetsingskader (zie paragraaf 4.2).

TOEVOEGING NIEUW SUPERMARKTAANBOD IN NIEUWBOUWWIJK >>

Op basis van de toekomstige marktruimte op het niveau van de gemeente als geheel en op die van de dubbelkern is er voldoende marktruimte voor een nieuwe volwaardige supermarkt in de gemeente. Een nieuwe supermarkt in de nieuwbouwwijk De Lange Weeren is daarmee in kwantitatief opzicht te onderbouwen.

Het toevoegen van een nieuwe supermarkt aan de nieuwbouwwijk kan niet alleen beargumenteerd worden door de kwantitatieve mogelijkheden. Ook kwalitatief zijn er argumenten voor een nieuwe supermarkt in De Lange Weeren. De meest fundamentele argumentatie heeft te maken met de ruimtelijke structuur van dagelijkse voorzieningen. Met de nieuwbouw in De Lange Weeren komt een belangrijk deel van de ca. 3.000 nieuwe inwoners buiten het 750 meter-bereik van een supermarkt te liggen. De provincie stelt dat inwoners de dagelijkse boodschappen op een aanvaardbare afstand van hun woning moeten kunnen doen. In beleidsnotities wordt binnen stedelijk gebied regelmatig de 750 meterstraal gehanteerd als criterium voor een optimale structuur van dagelijkse voorzieningen, met voor elke inwoner een dagelijkse voorziening binnen handbereik.

Naast de afstand komt daar nog eens bij dat De Lange Weeren alleen vanuit het noorden en het zuiden voor auto's bereikbaar zal zijn. Dit vergroot nog eens de afstand tot de dichtstbijzijnde supermarkt (Albert Heijn in De Stient). Om de inwoners op aanvaardbare afstand van de woning hun dagelijkse boodschappen te kunnen laten doen zou een nieuwe supermarkt in De Lange Weeren overwogen kunnen worden.

Het realiseren van een nieuwe supermarkt heeft een groter ruimtelijk-economisch effect op de bestaande structuur dan de uitbreiding van een bestaande supermarkt (mits er in geval van uitbreiding geen sprake is van een functiesprong). De mate waarin een nieuwe supermarkt verdringingseffecten veroorzaakt hangt mede af van het formaat van de nieuwe supermarkt. Ook andere factoren zijn van invloed. Denk aan de omvang van de woningbouw (hoe groter, hoe minder effect) en denk aan de afstand tot alternatieven (hoe groter, hoe minder effect).

Wanneer voor een buurtsupermarkt (ca. 400 m² wvo) in De Lange Weeren gekozen wordt zijn de effecten van een andere orde (namelijk veel kleiner) dan wanneer voor een grotere supermarkt (ca. 1.000 m² wvo) wordt gekozen. In het laatste geval zal een groter verzorgingsgebied nodig zijn dan alleen de nieuwbouwwijk De Lange Weeren.

Conclusie. Toevoeging van een nieuwe supermarkt in een nieuwbouwwijk is mogelijk. Men dient echter rekening te houden met de effecten die dit heeft

op de bestaande structuur. De realisering van een nieuwe supermarkt veroorzaakt grotere effecten dan het uitbreiden van een bestaande supermarkt. Ook kan het toevoegen van een supermarkt in Volendam er toe leiden dat er in andere delen van de gemeente geen distributieve ruimte is voor toevoeging van een supermarkt.

Het realiseren van een nieuwe supermarkt dient niet alleen passend te zijn met het toetsingskader (zie paragraaf 4.1), maar dient ook onderbouwd te worden middels het opstellen van een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (analyse behoefte en effecten).

ONTWIKKELING NIEUW SUPERMARKTAANBOD I.C.M NIEUW VOETBALSTADION >>

De ontwikkeling van nieuw supermarktaanbod in combinatie met de realisatie van een nieuw stadion voor F.C. Volendam staat nog in de kinderschoenen. Een precieze omvang van de nieuwe supermarkt is daarom niet bekend. Als onderdeel van een grootschalige ontwikkeling op een bedrijventerrein ligt het voor de hand dat het gaat om een grotere ontwikkeling (zie ook de benchmark in Bijlage 4).

Uitgaande van de benchmark betekent dit dat de realisatie van nieuw aanbod in de nabijheid van het stadion ten minste het formaat van een full-service supermarkt dient te hebben en het liefst nog groter. Dit is ook nodig vanwege de ligging op een bedrijventerrein: de supermarkt ligt verder weg van woningen en zal van verder weg bezoekers moeten aantrekken. Dat kan alleen met een onderscheidend oppervlak en/of een bijzondere formule.

Wanneer we de distributieve ruimte die beschikbaar is in de gemeente Edam-Volendam in ogenschouw nemen, dan blijkt dat er ook in de toekomst nauwelijks voldoende marktruimte is voor de realisatie van een supermarkt met een groot verzorgingsbereik en dienovereenkomstig oppervlak (2.000 m² vwo of meer).





Conclusie. Het toevoegen van een supermarkt in combinatie met een nieuw stadion achten wij niet wenselijk. De beschikbare marktruimte is hierin niet eens het meest doorslaggevend. Doorslaggevend is veel meer dat het om een ontwikkeling op een bedrijventerrein gaat, die geen aansluiting heeft op een woongebied. De effecten op de bestaande structuur zullen groot zijn. De ontwikkeling past ook niet binnen het opgestelde toetsingskader (zie paragraaf 4.1).

VERDRINGINGSEFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR >>

Uiteraard heeft een vergroting van het supermarktaanbod middels uitbreiding van een bestaande supermarkt of de nieuwvestiging van een nieuwe supermarkt naast positieve effecten (denk aan toegenomen keuzemogelijkheden) ook verdringingseffecten op de bestaande structuur.

Het zal immers mogelijk gepaard gaan met omzetverlies van andere supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect. Omdat een supermarkt voornamelijk een claim uitoefent op de dagelijkse bestedingen, treft het vooral het bestaande supermarktaanbod. Indirect, als de supermarkt onderdeel is van een winkelgebied, treft het ook het overige winkelaanbod (minder afgeleide bestedingen).

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

	<p>Overlap in formule en functie: Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect. In het onderzoeksgebied zijn alle typen supermarkten aanwezig tussen discount en full-service.</p>
	<p>Uitbreiding dan wel nieuwvestiging: In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwvestiging betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig.</p>
	<p>Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot vestiging: Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de desbetreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar.</p>
	<p>Het functioneren van de betreffende supermarkt: Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.</p>

3.2 ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN INITIATIEVEN IN SAMENHANG

In het bovenstaande zijn de verschillende initiatieven los van elkaar beoordeeld. Wanneer we naar de initiatieven in samenhang kijken blijkt dat de distributieve ruimte zelfs in de toekomst onvoldoende is om alle nu actuele initiatieven te honoreren.

Voor de realisatie van een (relatief grootschalige) supermarkt in een nieuw stadion voor FC Volendam staat op gespannen voet met de beschikbare

marktruimte. Overigens is dat gebrek aan marktruimte nog de laagste hobbel. De ontwikkeling van een supermarkt buiten de bestaande structuur, op een locatie buiten de woonbebouwing staat vooral op gespannen voet met de beleidsuitgangspunten, zowel die van de provincie als die van regio en gemeente.

Een combinatie van de beide andere nu actuele initiatieven is op basis van de marktruimte voor de gecombineerde kernen Edam en Volendam kwantitatief te onderbouwen. De uitbreiding van de bestaande Vomar in de Broeckgouw met een metrage van 400 m² bvo (ca. 320 m² wvo) laat voldoende marktruimte over voor de realisatie van een volwaardige supermarkt (ca. 1.000 m² wvo) in De Lange Weeren.

Wel zal de realisatie van een volwaardige supermarkt in De Lange Weeren ruimtelijk-economische effecten hebben op de bestaande structuur. Dit primair omdat een dergelijke supermarkt voor een perspectievolle exploitatie ook afhankelijk is van consumenten van buiten De Lange Weeren. Vooral de supermarkt in De Stient zal met verdringingseffecten te maken krijgen. Omdat de supermarkt tevens de belangrijkste drager is van het gehele winkelcentrum, zal dat effect ook tot omzetverdringing bij de overige aanbieders kunnen leiden. De mate van verdringing hangt sterk samen met zaken die nu nog niet bekend zijn (formule, ligging, parkeren etc.).

Met het honoreren van beide laatstgenoemde initiatieven is er ook nog voldoende marktruimte beschikbaar voor enige optimalisatie (uitbreiding) van reeds gevestigde supermarkten. De resterende marktruimte is echter te beperkt om elders in de gemeente nieuwe supermarkten in distributieve zin in te passen.

4 TOETSINGSKADER SUPERMARKTONTWIKKELINGEN

In algemene zin kan bij de beoordeling van nieuwe supermarktinitiatieven drie verschillende typen initiatieven onderscheiden worden. Het initiatief kan gaan om:

1. een volledig nieuwe ontwikkeling;
2. de uitbreiding van een bestaande supermarkt; of
3. een relocatie van een bestaande supermarkt.

Nieuwe supermarktinitiatieven dienen op een overzichtelijk manier getoetst te kunnen worden. Dit kan aan de hand van een toetsingskader. In die toetsing spelen niet alleen kwantitatieve overwegingen een rol, maar vooral ook kwalitatieve overwegingen. Zo'n toetsingskader draagt bij aan rechtsgelijkheid voor initiatiefnemers, en helpt de gemeente om op een objectieve wijze nieuwe ontwikkelingen te beoordelen.

In dit hoofdstuk formuleren wij voor elk type supermarktinitiatief een toetsingskader. In deze kaders staan de volgende elementen centraal:

- Behoeftes;
- Effecten;
- Beleid.

Als het gaat om het beleid gaat het om beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De belangrijkste beleidspunten die hierin van belang zijn, zijn:

- Initiatieven dienen te landen in de bestaande structuur;
- Initiatieven kunnen enkel buiten de bestaande structuur landen wanneer sprake is van een woningbouwproject waardoor voldoende behoefte ontstaat;
- Inwoners dienen hun dagelijkse boodschappen op aanvaardbare afstand van hun woning te kunnen doen.

Met onderstaande toetsingskaders wordt initiatiefnemers inzicht gegeven in de overwegingen die de gemeente Edam-Volendam hanteert bij het beoordelen van initiatieven voor nieuwvestiging en uitbreiding van supermarkten in de gemeente.

4.1 EEN NIEUWE SUPERMARKTONTWIKKELING

Wanneer een initiatief gaat om het toevoegen van een nieuwe supermarkt aan het bestaande supermarktaanbod is het van belang om te beoordelen of het initiatief binnen of buiten de bestaande structuur valt. Valt het initiatief binnen de bestaande structuur dan dient geanalyseerd te worden of er sprake is van

een schaa sprong voor het winkelgebied waar de supermarkt zich in wenst te vestigen. Is dit het geval, dan is het niet mogelijk om de supermarkt op deze locatie te laten vestigen. Wanneer geen sprake is van een schaa sprong, dan kan er in beginsel toestemming gegeven worden voor het initiatief. Voor een winkelgebied spreken we van een functiesprong wanneer het winkelgebied met honorering van het initiatief een andere positie in de huidige hiërarchische structuur gaat vervullen dan nu het geval is. Deze hiërarchische structuur is gebaseerd op de indeling in buurtcentra, wijkcentra, stadsdeelcentra en het hoofdwinkelgebied. Er is sprake van een functiesprong wanneer een buurtcentrum transformeert in een wijkcentrum of wanneer een wijkcentrum de functie van het hoofdwinkelgebied in zijn plaatsverzorgende functie gaat overnemen.

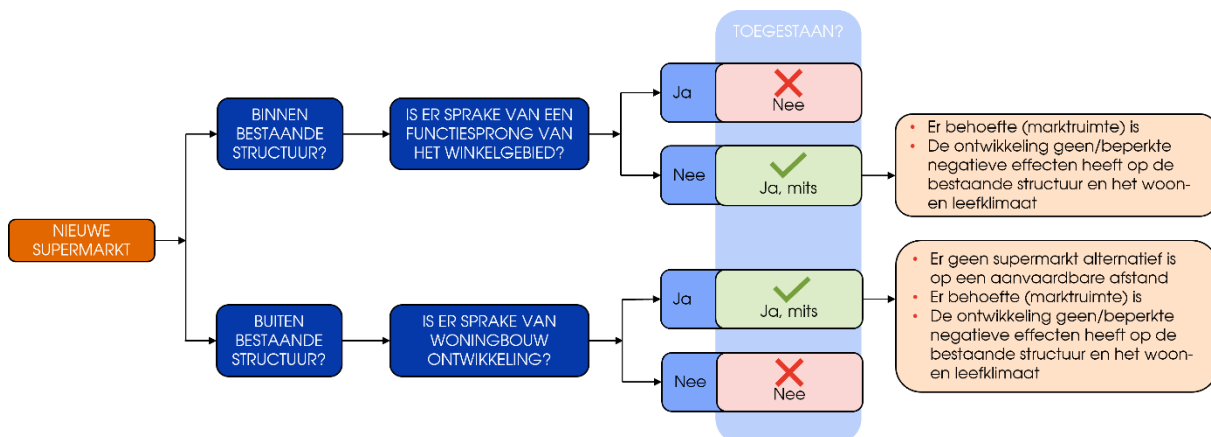
In de nadere beoordeling van het initiatief wordt ook getoetst op behoefte en effecten:

- Is er voldoende **behoefte** (marktruimte) in het verzorgingsgebied van het nieuwe initiatief?;
- Heeft het initiatief geen/beperkte **negatieve effecten** op de bestaande structuur en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de gemeente?

Het toetsingskader volgt derhalve de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder). De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik die het rijk in oktober 2012 heeft ingevoerd. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Een nieuwe supermarktontwikkeling buiten de bestaande structuur is alleen mogelijk wanneer er sprake is van een significante woningbouwontwikkeling. Wanneer aan deze eis voldaan wordt kan er toestemming gegeven worden voor het initiatief. Om deze toestemming te verkrijgen dient men aan te kunnen tonen dat:

- Er voldoende **behoefte** (marktruimte) in het verzorgingsgebied aanwezig is c.q. ontstaat;
- De **afstand** naar andere supermarkten, die mogelijk als alternatief kunnen fungeren voor de inwoners van de nieuwe ontwikkeling, groter is dan wat aanvaardbaar wordt geacht. In algemene zin kan daarvoor in stedelijk gebied een afstand van 750 meter worden gehanteerd;
- Het initiatief geen/beperkte **negatieve effecten** heeft op de bestaande structuur en het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

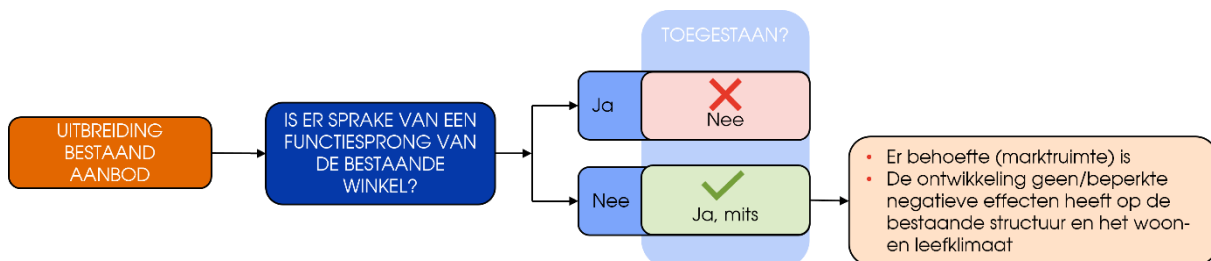


FIGUUR 17 TOETSINGSKADER VOOR DE REALISERING VAN EEN NIEUWE SUPERMARKT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

4.2 UITBREIDING VAN EEN BESTAANDE SUPERMARKT

Wanneer een initiatief voorziet in uitbreiding van een bestaande supermarkt, dan is deze alleen mogelijk wanneer de uitbreiding aansluit op de huidige functie van de supermarkt. De supermarkt mag door de uitbreiding geen functiesprong maken. Een functiesprong van een supermarkt zorgt ervoor dat de supermarkt een wezenlijk andere functie zal gaan vervullen binnen de bestaande structuur. Als vuistregel kan een uitbreiding van meer dan 50% van het bestaande metrage winkelvloeroppervlak als ondergrens voor een functiesprong worden genoemd. Wanneer blijkt dat hieraan wordt voldaan dienen de volgende punten getoetst te worden voordat toestemming wordt verleend.

- Voldoende **behoefte** (marktruimte) in het verzorgingsgebied van het nieuwe initiatief;
- Het initiatief heeft geen/bepaalde **negatieve effecten** op de bestaande structuur en het woon, leef- en ondernemersklimaat.



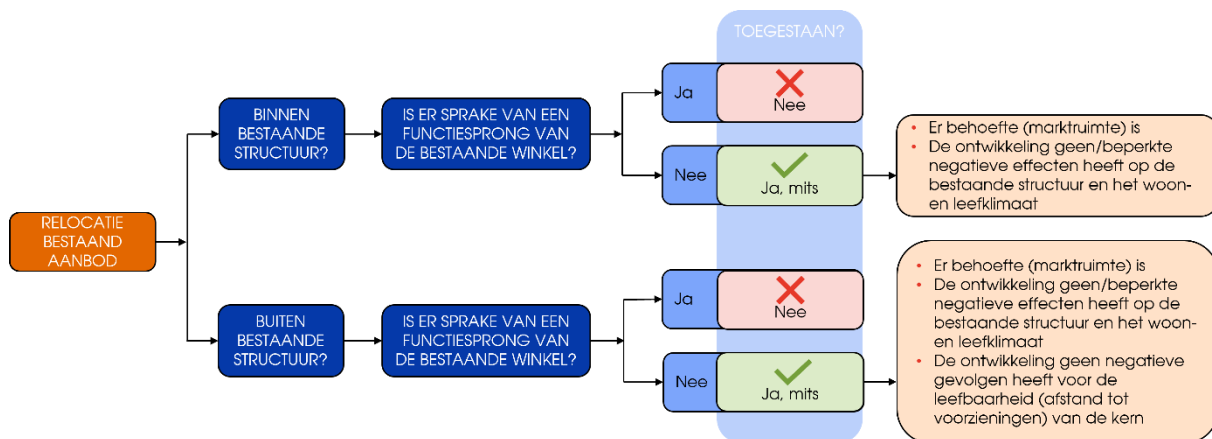
FIGUUR 18 TOETSINGSKADER VOOR UITBREIDING VAN EEN BESTAANDE SUPERMARKT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

4.3 RELOCATIE VAN EEN BESTAANDE WINKEL

Wanneer een supermarkt wenst te verplaatsen kan dit naar een locatie binnen de bestaande structuur zijn, of naar een locatie buiten de bestaande structuur. De volgende vraag die gesteld dient te worden is of de winkel een functiesprong zal ondergaan bij de relocatie. Is dit niet het geval dan kan na toetsing van de volgende zaken toestemming worden verleend:

- Er is of ontstaat voldoende **behoefte** (marktruimte) in het verzorgingsgebied aanwezig;
- Het initiatief heeft geen/beperkte **negatieve effecten** op de bestaande structuur en het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Wanneer de supermarkt door relocatie buiten de bestaande structuur komt te liggen is naast de twee bovengenoemde punten ook het behoud van het voorzieningenaanbod, en daarmee indirect het behoud van de leefbaarheid, in de kern van belang. In kleinere kernen vormt een supermarkt vaak het zwaartepunt van het aanbod aan (dagelijkse) detailhandel. De supermarkt is in deze gebieden de belangrijkste trekker en zorgt ervoor dat er ook voldoende klanten aanwezig zijn voor het overige aanbod. Hierdoor speelt de supermarkt in dit soort kernen een belangrijke rol in de leefbaarheid als wel als de mogelijkheid om het aanbod aan detailhandel op peil te houden.



FIGUUR 19 TOETSINGSKADER VOOR DE RELOCATIE VAN EEN BESTAANDE SUPERMARKT

Bron: Bureau Stedelijke Planning

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

Bruto verkoopoppervlak (bvo)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het verzorgingsgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevoeling

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Supermarkt (volgens Locatus)

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet genereren. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m².

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkel verkoopoppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD EN DICHTHEDEN

	FORMULE	ADRES	PLAATS	M ² WVO	OPMERKINGEN
1.	Albert Heijn	Langemeerstraat 2b	Edam	960 m ²	Voormalige Deen
TOTAAL METRAGE EDAM				960 M² WVO	
2.	Albert Heijn	De Stient 4	Volendam	1.224 m ²	Voormalige Deen
3.	Albert Heijn	Zeestraat 21-1	Volendam	1.000 m ²	Voormalige Deen
4.	Vomar	Wieringenlaan 1	Volendam	1.350 m ²	Wenst uit te breiden
5.	Dirk	Hyacintenstraat 14	Volendam	1.250	Recentelijk heropend in nieuw ontwikkeld pand
6.	Vomar	Burgemeester van Baarstraat 38	Volendam	1.100	Voormalige Deen
TOTAAL METRAGE VOLENDAM				5.924 M² WVO	
TOTAAL METRAGE EDAM EN VOLENDAM				6.884 M² WVO	
7.	Plus	Raadhuisstraat 41	Oosthuizen	589	
TOTAAL METRAGE GEMEENTE EDAM-VOLENDAM				7.473 M² WVO	

TABEL 3 SUPERMARKTAANBOD GEMEENTE EDAM-VOLENDAM
Bron: Supermarktgid september 2022

	2022	2030
Gemeente	0,20	0,19
Edam-Volendam	0,23	0,22
Zeevang	0,09	0,09

TABEL 4 SUPERMARKTDICHTHEDEN
Bron: Supermarktgid.nl september 2022; CBS Statline 2022; Gemeente Edam-Volendam 2020

BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE BEREKENING

Bij de distributieve berekening voor de verschillende kernen niveaus zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Inwoners.** Voor het draagvlak van de verschillende gebieden is uitgegaan van de bestaande cijfers van CBS statline. Voor 2030 is gebruik gemaakt van de prognose van de gemeente.
 - Voor de gemeente betekent dit dat er momenteel 36.471 inwoners wonen. Naar 2030 zal dit toenemen naar 38.592 inwoners.
 - Voor de gecombineerde kernen Edam-Volendam komt het inwoneraantal in 2022 uit op 29.785 inwoners. Dit neemt naar 2030 toe tot 31.875 inwoners.
- **Bestedingen per hoofd.** De bestedingen zijn gebaseerd op de Omzetkengetallen 2021 (Panteia en INretail). Per jaar besteedt een gemiddelde Nederlander € 2.135 in fysieke supermarkten. Het inkomen op de verschillende schaalniveaus ligt hoger dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag hoger ligt. De bestedingen zijn gecorrigeerd naar het hogere inkomen per schaalniveau (met een prijselasticiteit van 0,4). De bestedingen worden constant verondersteld.

	GEMEENTE	EDAM-VOLENDAM
Inkomen	€ 29.200	€ 28.700
Inkomenscorrectie	+5,0%	+3,4%

TABEL 5 INKOMENSCORRECTIE PER SCHAALNIVEAU

Bron: CBS Statline 2020 (meest recent)

- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van de gemeente Edam-Volendam, de gecombineerde kernen Edam en Volendam en de opzichzelfstaande kernen Edam en Volendam voor dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op de winkels binnen de gemeente, kernen of kern. Op basis van (verdiepte⁵) gegevens van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021) betekent dit het volgende

	GEMEENTE	EDAM-VOLENDAM
Koopkrachtbinding	86%	88%
Reguliere koopkrachttoevoeiing	4%	11%
Toeristische koopkrachttoevoeiing	3%	3%

TABEL 6 KOOPKRACHTBINDING EN TOEVLOEIING PER SCHAALNIVEAU

Bron: KSO 2021

⁵ Het gaat hierbij om de koopstromen voor de combinatie van de kernen Edam en Volendam als wel als de kernen Edam en Volendam op zich. Deze verdiepte gegevens zijn niet gepubliceerd, door de rol van BSP in het KSO 2021 hebben wij deze

- **Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in de gemeente, de gecombineerde kernen of de opzichzelfstaande kernen dat van buiten dat gebied afkomstig is. Op basis van (verdiepte⁶) gegevens van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021), is zowel de reguliere toevloeiing als de toeristische toevloeiing weergegeven in Tabel 3. We veronderstellen dat de toevloeiing in 2030 op een gelijk niveau ligt.
- **Gemiddelde vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke supermarkt per jaar en per m² wvo omzet. Deze gegevens zijn eveneens gebaseerd op de omzetkengetallen 2021. In Nederland betreft het 5-jaarsgemiddelde van de gemiddelde vloerproductiviteit € 8.381 per m² wvo per jaar.
- **Gevestigd aanbod.** Het gevestigde aanbod omvat:
 - 7.473 m² wvo in de gehele gemeente Edam-Volendam.
 - 6.884 m² wvo in de kernen Edam en Volendam.

DISTRIBUTIEVE BEREKENING 2022 >>

PARAMETER	GEMEENTE	EDAM-VOLENDAM
Inwoners	36.471	29.785
Bestedingen per hoofd	€ 2.135	€ 2.135
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 78	€ 64
Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie	€ 79	€ 65
Koopkrachtbinding	86%	88%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 69	€ 57
Reguliere koopkrachttoevloeiing	4%	11%
Omzet door reguliere toevloeiing in € mln.	€ 3	€ 7
Toeristische koopkrachttoevloeiing	3%	3%
Omzet door toeristische toevloeiing in € mln.	€ 2	€ 3
Totale bestedingen/omzet in € mln.	€ 74	€ 67
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit	€ 8.381	€ 8.381
Gerealiseerde vloerproductiviteit €/m ² wvo per jaar	€ 9.875	€ 9.686
Haalbaar aanbod	8.805	7.956
Gevestigd aanbod	7.473	6.884
Indicatieve marktruimte	1.332	1.072

TABEL 7 DISTRIBUTIEVE BEREKENING SUPERMARKTEN EDAM VOLENDAM 2022
Bron: Bureau Stedelijke Planning

⁶ Het gaat hierbij om de koopstromen voor de combinatie van de kernen Edam en Volendam als wel als de kernen Edam en Volendam op zich. Deze verdiepte gegevens zijn niet gepubliceerd, door de rol van BSP in het KSO 2021 hebben wij deze

DISTRIBUTIEVE BEREKENING 2030 >>

PARAMETER	GEMEENTE	EDAM-VOLENDAM
Inwoners	38.592	31.875
Bestedingen per hoofd	€ 2.135	€ 2.135
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 82	€ 68
Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie	€ 84	€ 69
Koopkrachtbinding	86%	88%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 73	€ 61
Reguliere koopkrachttoevoeiing	4%	11%
Omzet door reguliere toevoeiing in € mln.	€ 4	€ 7
Toeristische koopkrachttoevoeiing	3%	3%
Omzet door toeristische toevoeiing in € mln.	€ 3	€ 3
Totale bestedingen/omzet in € mln.	€ 78	€ 71
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit	€ 8.381	€ 8.381
Gerealiseerde vloerproductiviteit €/m ² wvo per jaar	€ 10.449	€ 10.366
Haalbaar aanbod	9.317	8.514
Gevestigd aanbod	7.473	6.884
Indicatieve marktruimte	1.844	1.630

TABEL 8 DISTRIBUTIEVE BEREKENING SUPERMARKTEN EDAM VOLENDAM 2030
Bron: Bureau Stedelijke Planning

BIJLAGE 4 SUPERMARKTEN BENCHMARK

Onderstaand zijn de supermarkten in Nederland die onderdeel zijn van een stadion(ontwikkeling) weergegeven. De reeds langer bestaande supermarkten in stadions (Leeuwarden en Heracles) hebben een metrage van 800 tot 1.600 m² wvo. Hiermee hebben ze een maat die past bij een volwaardige supermarkt, meer dan ze als buurtsupermarkt of gemakssupermarkt zijn te kwalificeren. De recentere ontwikkelingen (Groningen, Kerkrade en Breda) omvatten alle grootschalige supermarkten (Albert Heijn XL of Jumbo Foodmarkt), met een maat van minimaal 3.600 m² wvo.

De gemiddelde grootte van alle supermarkten in stadions is ca. 2.300 m² wvo.

FORMULE	ADRES	STAD	M ² WVO	OPMERKINGEN
Albert Heijn XL	Roda J.C. Ring 5	Kerkrade	3.600	Gelegen in het stadion van Roda J.C.
Jumbo Foodmarkt	Boumaboulevard 525	Groningen	3.800	Gelegen tegenover het stadion van FC Groningen
Plus	Van Riemsdijkplein 30	Almelo	1.234	Gelegen in het stadion van Heracles Almelo
Jumbo Foodmarkt	Rat Verleghstraat 4	Breda	4.309	Gelegen tegenover het stadion van NAC Breda
Jumbo	Cambuurplein 66	Leeuwarden	1.580	Gelegen in het stadion van SC Cambuur
ALDI	Cambuurplein 50	Leeuwarden	816	Gelegen in het stadion van SC Cambuur
Lidl	Cambuurplein 32-34	Leeuwarden	940	Gelegen tegenover het stadion van SC Cambuur
TOTAAL			16.279	
GEMIDDELD METRAGE			2.326	

TABEL 9 BENCHMARK SUPERMARKTEN IN/BIJ STADIONS
Bron: Supermarktgid.nl november 2022