



DPO Schoorl

Notitie eerste resultaten

Datum 22 april 2008

Kenmerk IVI001/GFR/0001

Eerste versie

Aan De heer E. van der Baan

1 Inleiding

In het centrum van Schoorl zijn plannen voor de ontwikkeling van een moderne supermarkt ten oosten van de Heereweg. De discussie rondom deze plannen spitst zich toe op de distributieve uitbreidingsruimte voor de dagelijkse sector in Schoorl en de gevolgen van de ontwikkeling van een tweede supermarkt voor de voorzieningenstructuur. Goudappel Coffeng heeft de distributieve mogelijkheden voor de vestiging van een moderne full-service supermarkt van 1.000 m² wvo (circa 1.200 m² bvo) onderzocht. De eerste resultaten van deze analyse zijn in voorliggende notitie kort verwoord.

2 Winkelaanbod

Het dagelijkse winkelaanbod in de gemeente Bergen bestaat uit 66 winkels met een gezamenlijk winkeloppervlak van ca. 10.700 m² wvo (zie tabel 1)

De 8 supermarkten in de gemeente zijn de grootste aanbieders, zij nemen ongeveer 60% van het totale dagelijkse winkeloppervlak voor hun rekening.

Bergen is de kern met de meeste inwoners binnen de gemeente en telt tevens de meeste dagelijkse winkels. Grootste aanbieders zijn de 3 supermarkten (Albert Heijn, Deen en Aldi).

In Schoorl is momenteel één supermarkt gevestigd (Super de Boer). Dit is op dit moment de grootste aanbieder in Schoorl. Naast deze supermarkt zijn in de Schoorl 13 kleine speciaalzaken gevestigd.

Daarmee komt het totale winkelaanbod aan dagelijkse voorzieningen in de kern op 14 vestigingen

met een totaal winkeloppervlak van ca. 1.800 m² wvo. In verhouding blijft het supermarktaanbod in

Schoorl iets achter bij de rest van het dagelijkse aanbod. In Schoorl is de supermarkt goed voor circa

54% van het dagelijkse aanbod terwijl de supermarkten in kernen met een vergelijkbaar inwonertal gemiddeld zo'n 70% van het verkoopvloeroppervlak voor hun rekening nemen.

In het nabijgelegen Groet is één kleine supermarkt gevestigd (Spar). Ook hier zijn enkele kleinere speciaalzaken gevestigd.

| | Supermarktaanbod | | Overig dagelijks aanbod | | Totaal dagelijkse winkelaanbod | |
|----------------|------------------|-------|-------------------------|-------|--------------------------------|--------|
| | vkp* | Wvo** | vkp | wvo | vkp | wvo |
| Bergen Aan Zee | | | 1 | 45 | 1 | 45 |
| Bergen | 3 | 2.557 | 25 | 2.318 | 28 | 4.875 |
| Egmond Aan Zee | | 600 | 11 | 838 | 12 | 1.438 |
| Egmond Ad Hoef | | 884 | 3 | 360 | 4 | 1.244 |
| Egmond Binnen | | 855 | 2 | 53 | 3 | 908 |
| Groet | | 225 | 3 | 165 | 4 | 390 |
| Schoorl | | 979 | 13 | 828 | 14 | 1.807 |
| Eindtotaal | 8 | 6.100 | 58 | 4.607 | 66 | 10.707 |

* Vkp = verkooppunten

** Wvo = Winkelvloeroppervlak

Tabel 1: Overzicht dagelijks winkelaanbod gemeente Bergen (bron Locatusverkenner 2007)

3 Distributieve analyse

De distributieve ruimte wordt berekend voor de dagelijkse sector en is vervolgens verbijzonderd naar de supermarktsector. Gezien de ligging van kernen Schoorl en Groet ten opzichte van elkaar rekenen wij beide kernen tot één marktgebied.

Het inwoneraantal van dit gebied bedraagt 6.549 inwoners (Schoorl - 4.881 inwoners, Groet - 1.668; bron website gemeente Bergen)

Volgens de meest recente cijfers bedragen de toonbankbestedingen in de dagelijkse sector €2.263,- per hoofd van de bevolking¹. Dit is het bedrag dat per Nederlander gemiddeld wordt uitgegeven aan dagelijkse artikelen in winkels (exclusief andere aankoopkanalen als ambulante handel, groothandel).

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking ligt in de gemeente Bergen 13% hoger dan landelijk gemiddeld (€13.800 i.p.v landelijk gemiddeld van €12.200). Dit geeft voor de dagelijkse sector een extra bestedingsplus van 4,25%. Wij hanteren in deze analyse €2.359 als besteed bedrag per inwoner aan dagelijkse goederen.

In de huidige situatie is in Schoorl een Super De Boer supermarkt gevestigd en in Groet een kleinschalige Spar. Een groot deel van de huidige koopkracht vloeit nu af naar plaatsen in de omgeving met een ruimer (supermarkt)aanbod zoals Bergen en Alkmaar.

Met de vestiging van een moderne Albert Heijn supermarkt nemen de keuzemogelijkheden voor de inwoners van Schoorl en Groet toe. In een situatie met twee full-service supermarkten verwachten wij dat een lokale koopkrachtbinding in dit marktgebied van circa 75% a 80%² mogelijk is. Ook in een dergelijke situatie vloeit er nog enige koopkracht (circa 20 a 25%) af naar winkelgebieden in de omgeving (o.a Bergen, Alkmaar).

Behalve koopkrachtafvloeiing zal er tevens sprake zijn van koopkrachttoevloeiing vanuit de regio naar Schoorl. Met twee full-service supermarkten van ieder circa 1.000 m² wvo beschikt Schoorl over een vrij compleet supermarktaanbod dat bovendien op zondag open mag. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de aangrenzende gemeente Harenkarspel. Met name uit Warmenhuizen (circa 6.400 inwoners) en Tuitjenhorn (circa 3.400 inwoners) zal (op zondag) de nodige koopkracht naar de twee full-service supermarkten in Schoorl vloeien. In combinatie met de vele dagrecreanten achten wij een koopkrachttoevloeiing van 25% na vestiging van een Albert Heijn supermarkt goed mogelijk. De koopkrachttoevloeiing naar Schoorl van uit de regio en van de dagrecreanten is hiermee ongeveer even groot als de koopkrachtafvloeiing vanuit Schoorl naar supermarkten buiten de eigen plaats.

¹ Bron: website HBD, bewerking Goudappel Coffeng

² Winkelvoorzieningen op Waarde geschat (Bolt 2003) en koopstromendatabase Goudappel Coffeng

De gemeente Bergen kent tevens veel verblijfstoerisme, jaarlijks is er sprake van ca. 2 miljoen toeristische overnachtingen in de gemeente. De bestedingen van deze toeristen vormen een extra impuls voor de lokale dagelijkse middenstand in Schoorl/Groet van ca. 3,3 - 3,5 miljoen euro. Dit bedrag hebben wij als volgt ingeschat:

Wij gaan ervan uit dat 35% van alle toeristische overnachtingen in de gemeente Bergen plaats vindt in Schoorl en Groet. Dit zijn circa 700.000 overnachtingen (35% x 2.000.000)

Recreanten besteden €6,20 per dag aan dagelijkse artikelen (€2.263 : 365 = 6,2 euro per dag³)

Wij gaan uit dat ca. 75% - 80% van de bestedingen van de verblijfsrecreanten in Schoorl en Groet aan dagelijkse goederen bij de dagelijkse voorzieningen in Schoorl en Groet terecht komt.

De totale bestedingsimpuls komt daarmee op ca. 3,3 - 3,5 miljoen euro (700.000 x €6,20 x 75% - 80%). Wij gaan ervan uit dat de gemiddelde omzet per m² wvo in de dagelijkse sector €6.763,-⁴ bedraagt (inclusief BTW)

De distributieve uitbreidingsruimte voor de dagelijkse sector bedraagt bij vestiging van een moderne full-service supermarkt in de kern Schoorl ca. 570 - 750 m² wvo (zie tabel 2). Deze ruimte is niet geheel toereikend voor de vestiging van een supermarkt van 1.000 m² wvo. In deze situatie is er sprake van een overaanbodsituatie, waarbij het aanbod circa 8% - 16% hoger is dan de vraag. De distributieve mogelijkheden hebben wij tevens geanalyseerd specifiek voor de supermarktsector. Landelijk wordt 80% van de dagelijkse bestedingen gedaan bij de supermarkten, wij hanteren derhalve €1.887,- als bestedingscijfer. De omzet per m² wvo supermarkt bedraagt €7.420⁴ (inclusief BTW).

De distributieve uitbreidingsruimte bedraagt specifiek voor de supermarktsector, bij vestiging van een tweede full-service supermarkt in de kern Schoorl, circa 810 tot 950 m² wvo. Daarmee zijn vraag en aanbod voor de supermarktsector in Schoorl/Groet vrijwel met elkaar in evenwicht. Het overaanbod bedraagt specifiek voor de supermarktsector: 2% tot 9%.

| | Dagelijkse sector | Supermarkt sector |
|--|-------------------|-------------------|
| inwoneraantal Schoorl/Groet | 6.549 | 6.549 |
| besteding dagelijkse sector (per inwoner per jaar) | €2.359 | €1.887 |
| koopkrachtbinding | 75% - 80% | 75% - 80% |
| koopkrachttoevoeiing (als % van totale bestedingen) | 25% | 25% |
| bestedingen uit Schoorl/Groet koopkrachttoevoeiing Subtotaal | 11,6-12,4 | 9,2 - 9,9 |
| omzet | 3,9-4,1 | 3,1 - 3,2 |
| | 15,5-16,5 | 12,3-13,1 |
| omvang bestedingen toeristische overnachtingen | 3,3 - 3,5 | 2,6-2,8 |
| Totale omzet dagelijkse detailhandel | 18,8-20,0 | 14,9-15,9 |
| landelijke vloerproductiviteit ⁴ economische ruimte | €6.763 | €7.420 |
| aanwezig aanbod | .770-2.950 | 2.010-2.150 |
| uitbreidingsruimte | 2.200 | 1.200 |
| <i>Tabel 2: Distributieve analyse Schoorl/Groet</i> | 570 - 750 | 810-950 |

³ Landelijk gemiddeld besteed bedrag per jaar 2.268 euro: 365

dagen = 6,2 euro per dag.

Recreanten gaan wellicht wat vaker uit

eten, terwijl anderzijds recreanten wat meer dan gemiddeld per dag aan dagelijkse goederen uitgeven (BBQ, bier, wijn chips, hapjes).

⁴ Bron: website HBD, bewerking Goudappel Coffeng

Bij een combinatie van een full-service supermarkt en discount supermarkt zal de situatie niet veel anders zijn. Vanzelfsprekend zijn deze twee supermarkten meer complementair dan twee full-service supermarkten. Een full-service supermarkt met een discounter zal vooral voor de consumenten uit de regio een aantrekkelijke combinatie zijn, waardoor de toevloeiing vanuit de regio hoger zal zijn dan bij twee full-service supermarkten. Voor de lokale consument en de verblijfsrecreanten wordt verwacht dat de combinatie van twee full-service supermarkten gunstiger is. Een discounter kent een beperkt assortiment en bedient een specifiek deel van de markt. Gezien het marktgebied in Schoorl en Groet en het type bestedingen van recreanten verwachten wij dat een Albert Heijn een grotere aantrekkingskracht uitoefent op de lokale consument en de verblijfsrecreanten dan een discounter als Aldi en Lidl.

Kortom: met de vestiging van een moderne full-service supermarkt van circa 1.000 m² wvo nemen de keuzemogelijkheden voor de consument toe. In een dergelijke situatie is het aanbod in Schoorl op het niveau van de dagelijkse sector circa 8% tot 16% groter dan de vraag en specifiek voor de supermarktsector circa 2% tot 9%. Met een dergelijk 'overaanbod' is een ontwrichting van de voorzieningenstructuur niet waarschijnlijk. Zelfs in het geval dat 1 van de beide supermarkten het niet zou redden, hebben de inwoners van Schoorl nog steeds de beschikking over een supermarkt en zijn de keuzemogelijkheden niet afgenomen ten opzichte van de huidige situatie. Bovendien kan de ontwikkeling van de locatie ten oosten van de Heereweg een impuls betekenen voor de ruimtelijk-functionele structuur van het centrum van Schoorl.