[redacted]

Van: [redacted]@dtnp.nl>
Verzonden: Monday, July 22, 2019 9:51 AM
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Vraag - DPO onderzoek uit 2001 door Droogh Trommelen en Broekhuis - in opdracht van de gemeente Amsterdam
Bijlagen: 381.0303 IJburg eindrapport.pdf

DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS

·dtnp·

Geachte mevrouw [redacted]

In ons archief ook geen DPO-rapport IJburg 2001. In 2003/2004 hebben we een onderzoek naar de gewenste detailhandelsstructuur voor IJburg uitgevoerd in opdracht van het projectbureau IJburg, zie bijlage. We laten het aan uw inschatting of dit het bedoelde document is en of u, als opdrachtgever, dit rapport wilt delen met derden.

We vertrouwen er op hiermee van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Droogh Trommelen en Partners (DTNP)

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T [redacted]
E [redacted]@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Volg ons op

Van: Droogh Trommelen en Partners <info@dtnp.nl>
Verzonden: vrijdag 19 juli 2019 18:37
Aan [redacted]@dtnp.nl>
Onderwerp: FW: Vraag - DPO onderzoek uit 2001 door Droogh Trommelen en Broekhuis - in opdracht van de gemeente Amsterdam

DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS

·dtnp·

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Droogh Trommelen en Partners (DTNP)

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T [redacted]
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Volg ons op

Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 19 juli 2019 14:51
Aan: Droogh Trommelen en Partners <info@dtnp.nl>
CC: [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: Vraag - DPO onderzoek uit 2001 door Droogh Trommelen en Broekhuis - in opdracht van de gemeente Amsterdam

Beste heer, mevrouw,

In 2001 is een DPO- distributieplanologisch onderzoek (over Zeeburgereiland) - uitgevoerd oor Droogh, Trommelen en Broekhuis in opdracht van de gemeente Amsterdam/ (projectbureau IJburg) .
In het archief van de gemeente Amsterdam/ IJburg is dit onderzoek helaas niet (meer) te vinden. Zou ik dit DPO onderzoek uit 2001 graag van u mogen ontvangen?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Jr. Projectmanager Sportheldenbuurt - Zeeburgereiland
Gebiedsontwikkeling Oost

Projectmanagementbureau
Gemeente Amsterdam
M [redacted]
E [redacted]amsterdam

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.

Amsterdam IJburg

Detailhandelsstructuur

Opdrachtgever: Projectbureau IJburg
Projectnummer: 381.0303
Datum: 26-7-2004

Droogh Trommelen Broekhuis bv
Voorstadslaan 254
6542 TG Nijmegen
tel. (024) 379 20 83
fax (024) 378 06 53
e-mail: info@dtbadvies.nl
www.dtbadvies.nl

Inhoud

1	Inleiding		1
2	Ontwikkelingen		2
3	Detailhandelsstructuur		6
	3.1	Uitgangspunten	6
	3.2	Kwalitatieve randvoorwaarden	8
	3.3	Kwantitatieve randvoorwaarden	10
	3.4	Detailhandelsstructuur 2013	15
	3.5	Fasering	17
	3.6	Conclusie	19
4	Uitwerking per deelgebied		20
	4.1	Haveneiland west	20
	4.2	Zeeburgereiland	22
	4.3	Hoofdwinkelcentrum	23
	4.4	Solitaire supermarkt	27
	4.5	Verspreide detailhandel	28
	4.6	Buurtsupermarkt	29
	4.7	Volumineuze artikelen	30
	4.8	Ambulante handel	31
5	Samenvatting		33

Bijlage 1	Koopkrachtbinding (%) dagelijkse art. per stadsdeel	35
Bijlage 2	Ontwikkelingsmodel aanbod voedings- en genotmiddelen IJburg fase I met aansluitend fase II	36
Bijlage 3	Ontwikkelingsmodel aanbod voedings- en genotmiddelen IJburg fase I, met uitstel van fase II	36
Bijlage 4	Ontwikkelingsmodellen aanbod voedings- en genotmiddelen Zeeburgereiland (5.000 woningen)	37
Bijlage 5	Ontwikkelingsmodel (tijdelijke) bouwmarkt	38
Bijlage 6	Marktsegmentering supermarkten	39

Haalbaar winkelaanbod

Op basis van bovenstaande gegevens kan worden berekend dat het haalbare aanbod winkels in voedings- en genotmiddelen in IJburg kan worden ingeschat op ± 9.000 m² vvo. Het haalbare aanbod duurzame en overige goederen is afhankelijk van de gekozen winkelstructuur en zal in hoofdstuk 4 worden aangegeven.

Haalbaar aanbod (food) IJburg

toonbankbesteding / hoofd	€ 1.908
aantal inwoners (2013)	44.600
koopkrachtbinding	85%
gebonden omzet	€ 72 mln
koopkrachttoevloeiing	5%
totale omzet	€ 76 mln
normvloerproductiviteit	€ 8.500
haalbaar aanbod m² vvo	9.000

Zeeburgereiland

Voor het Zeeburgereiland gaan we uit van afwijkende cijfers. Door de hogere dichtheid en de meer centrale ligging zal dit eiland naar verwachting demografisch meer lijken op het Oostelijk Havengebied. Uitgaande van een gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd tussen dat van het Oostelijk Havengebied en IJburg in (± € 12.700) is een correctie van toonbankbestedingen gerechtvaardigd[1].

Door de centrale ligging en uitstekende ontsluiting naar alle windstreken in combinatie met het relatief kleine aantal eigen inwoners (en daarmee het aanbod winkels) is de afvloeiing van koopkracht in dit gebied groter dan in IJburg. Omdat het eiland echter tevens een verkeersknooppunt van uitvalswegen is, kan ook relatief veel omzet toevloeien (veel passanten).

Voor het Zeeburgereiland zijn in beginsel drie scenario's denkbaar, afhankelijk van het uiteindelijke aantal inwoners en de mate waarin bovenlokale koopkracht kan worden gebonden.

Scenario I: kleine buurt (< 5000 woningen)

Het toekomstige aantal inwoners van het Zeeburgereiland staat nog niet vast. De voorlopige plannen gaan uit van 10.000 à 15.000 inwoners. Hiertussen bevindt zich een cruciaal omslagpunt voor wat betreft het haalbare winkelaanbod.

Uitgaande van 10.000 à 12.500 inwoners zou bij een koopkrachtbinding van 75% een aanbod voedings- en genotmiddelen haalbaar zijn tussen de 1.900 en 2.400 m² vvo. Dit is te weinig om te kunnen voorzien in twee volwaardige supermarkten en een aantal speciaalzaken (indicatie 3.000 m² vvo voedings- en genotmiddelen).

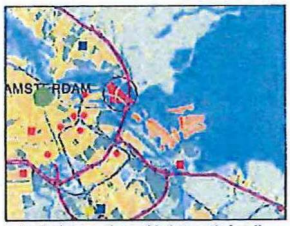
Theoretische berekening aanbod (food) Zeeburgereiland, scenario I (kleine buurt)

toonbankbesteding/hoofd	€ 1.983
aantal inwoners (2013)	10 à 12.500
koopkrachtbinding*	75%
gebonden omzet	€ 15 à 19 mln
koopkrachttoevloeiing	10%
totale omzet	€ 17 à 21 mln
normvloerproductiviteit	€ 8.500
theoretisch aanbod m² vvo*	1.900 à 2.400

* theoretisch model: binding niet haalbaar bij dit aanbod

In het scenario met relatief weinig inwoners is een volwaardig buurtwinkelcentrum niet haalbaar. Daarom moet uitgegaan worden van een lagere koopkrachtbinding. Hierbij kan uitgegaan worden van een volwaardige servicesupermarkt eventueel aangevuld met enige overige winkels. Bij een dergelijk aanbod is een maximale koopkrachtbinding van ± 50% realistisch.

[1] 1% inkomensstijging leidt tot 0,25% meer bestedingen in de sector voedings- en genotmiddelen (bron: EIM)



potentieel verzorgingsgebied scenario I en II


scenario I: solitaire supermarkt voor de buurt


scenario II: buurtwinkelcentrum (vgl. Brazilië)

Haalbaar aanbod (food) Zeeburgereiland, scenario I (kleine buurt)

toonbankbesteding/hoofd	€ 1.983
aantal inwoners (2013)	10 à 12.500
koopkrachtbinding	50%
gebonden omzet	€ 10 à 12 mln
koopkrachttoevloeiing	10%
totale omzet	€ 11 à 14 mln
normvloerproductiviteit	€ 8.500
haalbaar aanbod m² vvo	1.300 à 1.600

De conclusie is dat als het aantal woningen op het Zeeburgereiland rond of beneden de 5.000 blijft, het haalbare winkelaanbod beperkt blijft tot één volwaardige supermarkt (indicatie 1.250 à 1.500 m² vvo) eventueel aangevuld met enig overig aanbod. Om bij een dergelijk aantal woningen een groter aanbod mogelijk te maken, moet een grote buurtoverstijgende functie worden vervuld (scenario III). De bouw van een groter aantal woningen ligt echter voor de hand.

Scenario II: grote buurt (> 5.000 woningen)

Een compleet buurtwinkelcentrum heeft als basis minimaal een aanbod voedings- en genotmiddelen van ± 3.000 m² vvo. Bij een dergelijk aanbod is naar verwachting in deze situatie een koopkrachtbinding te realiseren van ± 75%.

Haalbaar aanbod (food) Zeeburgereiland, scenario II (grote buurt)

toonbankbesteding/hoofd	€ 1.983
aantal inwoners (2013)	12,5 à 15.000
koopkrachtbinding	75%
gebonden omzet	€ 19 à 22 mln
koopkrachttoevloeiing	10%
totale omzet	€ 21 à 25 mln
normvloerproductiviteit	€ 8.500
haalbaar aanbod m² vvo	2.400* à 2.900

* theoretisch cijfer: binding niet haalbaar bij dit aanbod

Alleen bij het maximale aantal inwoners (15.000) is een aanbod haalbaar dat in de buurt komt van de benodigde 3.000 m² vvo voedings- en genotmiddelen. Dit betekent dat op het Zeeburgereiland alleen een compleet buurtwinkelcentrum haalbaar als er ± 6.000 woningen of meer worden gebouwd. Daarnaast is een goede bereikbaarheid is gewenst om enige (extra) koopkrachttoevloeiing te genereren.

Scenario III: buurtoverstijgend aanbod

De ligging op een kruispunt van wegen (A10, S114, Zuiderzeeweg, IJtram) biedt, onder bepaalde condities, kansen voor bovenlokaal functionerend winkelaanbod. Hierbij kan in beginsel gedacht worden aan een grootschalige supermarktformule of een

winkelcentrum met sterk van de omgeving onderscheidende supermarkten.

In dit scenario wordt behalve op de eigen inwoners, ook gemikt op passanten die de stad in/uit gaan (forensen) en op inwoners uit de omgeving (Oostelijk Havengebied, Indische Buurt, Diemen, Schellingwoude, Steigereiland). Voorwaarde voor dit scenario is dan ook dat het winkelaanbod ingepast wordt op de kruising van de S114 en de Zuiderzeeweg en voorziet in goed ontsloten en voldoende parkeergelegenheid.

Rekening houdend met de omvang van het potentiële secundaire verzorgingsgebied (voorzichtigheidshalve beperkt tot 20.000 à 30.000 inwoners) en een binding daaruit van ± 25% en enige extra toevloeiing van passanten, zou een additionele omzet haalbaar zijn van € 10 à 15 miljoen. Bij een sterk aanbod kan ook de binding vanaf het Zeeburgereiland zelf hoog zijn (± 75%).

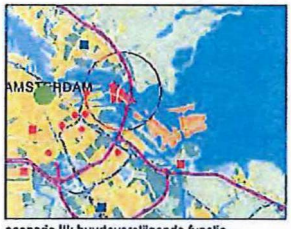
Naarmate er minder woningen op het Zeeburgereiland worden gebouwd, neemt de afhankelijkheid van omzet van buiten het eiland toe. De noodzakelijke toevloeiing van buiten het Zeeburgereiland varieert van een denkbare 15% tot een onhaalbare 60%.

Haalbaar aanbod (food) Zeeburgereiland scenario III (buurtoverstijgend aanbod)

toonbankbesteding/hoofd	€ 1.983
Inw. Zeeburgereiland	10 à 15.000
koopkrachtbinding	75%
omzet primair gebied	€ 15 à 22 mln
toonbankbesteding/hoofd	€ 1.908
Inw. secundair verz.geb.	20 à 30.000
koopkrachtbinding	25%
omzet secundair gebied	€ 10 à 14 mln
omzet verzorgingsgebied	€ 24 à 37 mln
toevloeiing passanten	5%
totale omzet	€ 26 à 39 mln
normvloerproductiviteit	€ 8.500
haalbaar aanbod m² vvo	3.000* à 4.500

* theoretisch cijfer: binding niet haalbaar bij dit aanbod

Dit scenario is alleen te overwegen bij een relatief groot aantal eigen inwoners op het Zeeburgereiland (> 5.000 woningen) en indien een grote koopkracht-toevloeiing (o.a. uit Indische Buurt) beleidsmatig wordt gewenst. In dit scenario is een sterk aanbod voedings- en genotmiddelen nodig van voldoende omvang (indicatie > 4.000 m² vvo). Met een aanbod van ± 3.000 m² vvo zal naar verwachting niet voldoende toevloeiing gegenereerd kunnen worden.



scenario III: buurtoverstijgende functie


ligging aan de hoofdwegenstructuur


toevloeiing onder meer uit de Indische Buurt

3.4 Detailhandelsstructuur 2013

In de vorige paragraaf is berekend dat na voltooiing van IJburg (2013) het haalbare aanbod voedings- en genotmiddelen in IJburg (exclusief Zeeburgereiland) ± 9.000 m² vvo bedraagt. Op het Zeeburgereiland varieert het haalbare aanbod voedings- en genotmiddelen, afhankelijk van het gekozen scenario, van ± 1.500 m² vvo (scenario I) tot ± 4.500 m² (scenario III).

In deze paragraaf gaan we nader in op de winkelstructuur. Het aanbod voedings- en genotmiddelen is hierbij structuurbepalend en vormt de basis voor aanvullend aanbod duurzame en overige goederen. Om op een overzichtelijke wijze de gewenste structuur te bepalen, beperken we ons dan ook in eerste instantie tot het aanbod voedings- en genotmiddelen. In het volgende hoofdstuk maken we een uitwerking per centrum. Daar komt ook het overige aanbod aan bod.

In paragraaf 3.2 zijn de belangrijkste kwalitatieve randvoorwaarden gegeven voor eigentijdse winkelcentra. Om een hoge koopkrachtbinding te kunnen realiseren en hiermee samenhangend een compleet pakket (vers)speciaalzaken, worden in ieder winkelcentrum bij voorkeur 2 volwaardige servicesupermarkten gepland. Hierbij moet per servicesupermarkt worden uitgegaan van een minimale omvang van ± 1.250 m² vvo (± 1.500 m² bvo). Een maat van ± 1.500 à 1.600 m² vvo (± 2.000 m² bvo) heeft vanwege voortdurende schaalvergroting in de branche echter de voorkeur.

Voor een compleet pakket speciaalzaken in de voedings- en genotmiddelen moet minimaal rekening worden gehouden met ± 500 m² vvo (indicatie: 4 verszaken à 75 m², slijterij 150 m², rookwaren 50 m² vvo). Het gewenste minimumaanbod voedings- en genotmiddelen in een buurtwinkelcentrum komt hiermee op ± 3.000 à 3.500 m² vvo.

Voor een wijkwinkelcentrum gaan we uit van minimaal twee servicesupermarkten à 1.500 m² vvo, een discountsupermarkt van ± 1.000 m² vvo en een relatief compleet aanbod aan (vers)speciaalzaken (± 1.000 m² vvo). Voor het wijkwinkelcentrum kan aldus worden uitgegaan van een aanbod met voedings- en genotmiddelen van minimaal 5.000 m² vvo.

De omvang en locatie van het nu gebouwde buurtwinkelcentrum op Haveneiland west (± 3.000 m² vvo voedings- en genotmiddelen) staan reeds vast.

Effect scenario's Zeeburgereiland

Voor het Zeeburgereiland zijn in de vorige paragraaf drie scenario's omschreven. De keuze voor een van de drie is niet van doorslaggevende invloed op overig IJburg.

Het middelste scenario (II) is voor IJburg neutraal. In dit scenario wordt op het Zeeburgereiland een buurtwinkelcentrum gerealiseerd, vergelijkbaar met Haveneiland west. Er zal enige uitwisseling plaatsvinden, per saldo ten gunste van IJburg. De meeste voedings- en genotmiddelen worden echter niet in IJburg gekocht, maar op het eiland.

In scenario I is er op het Zeeburgereiland alleen een supermarkt en enig aanvullend aanbod. Een substantieel deel (indicatie 20 à 40%) van de bestedingen in de voedings- en genotmiddelen zal toevloeien naar IJburg. Hoewel het gaat om een substantieel bedrag (indicatie € 5 à 10 miljoen), heeft dit nauwelijks effect op de nog te maken keuze voor de winkelstructuur. Het grootste deel van deze bestedingen zal worden gedaan in het meest nabijgelegen winkelcentrum op Haveneiland west. In dit reeds in aanbouw zijnde winkelcentrum zal extra marktruimte ontstaan voor schaalvergroting of een derde aanvullende supermarkt (zie hoofdstuk 4).

4.2 Zeeburgereiland

In paragraaf 3.3 is uitgebreid stilgestaan bij de drie scenario's die denkbaar zijn voor het Zeeburgereiland. De effecten van de drie scenario's is zowel voor de totale structuur (paragraaf 3.4) als voor buurtwinkelcentrum Haveneiland west (paragraaf 4.1) ingeschat.

In deze paragraaf staan we kort stil bij de gewenste omvang, branchering en ligging van winkels op het Zeeburgereiland.

Scenario I kleine buurt (< 5000 woningen)

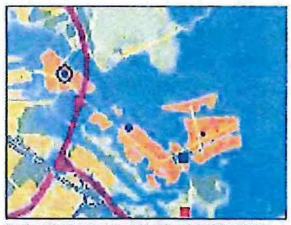
In scenario I is er geen buurtwinkelcentrum haalbaar en wordt gekozen voor een volwaardige servicesupermarkt (1.250 à 1.500 m² vvo) die aansluit op het profiel van de wijk. Naar verwachting is dit een formule in het midden- tot hogere marktsegment (bijlage 6). Aanvullend kan ruimte gegeven worden aan enkele speciaalzaken, horeca en dienstverlening (indicatie ± 500 m² vvo). Voor het totale cluster kan globaal uitgegaan worden van 2.000 à 2.500 m² bvo. Vanwege het beperkte draagvlak en eventuele functiewijziging in de toekomst, is het gewenst de aanvullende ruimte flexibel te bestemmen (vergelijk bestemming "Wonen ca" in bestemmingsplannen IJburg).

Het verdient aanbeveling te kiezen voor een compacte opzet rondom de supermarkt en een plein. Op deze wijze profiteren andere functies maximaal van de trekkracht van de supermarkt en ontstaat een natuurlijk hart in de buurt (terrasje). In dit scenario ligt de nadruk op bereikbaarheid te voet en per fiets, maar ook moet voorzien worden in een goede autobereikbaarheid (bulkaankopen). De winkel(s) worden bij voorkeur gesitueerd op het zwaartepunt van de inwoners en aan de hoofdwegenstructuur (bevoorrading).

Scenario II grote buurt (> 5.000 woningen)

Indien ± 6.000 woningen worden gebouwd (± 15.000 inwoners) is op het eiland een eigen buurtwinkelcentrum haalbaar. Afhankelijk van het aantal inwoners is enige toevloeiing van koopkracht (passanten) nodig. De omvang en branchering van het winkelcentrum is vergelijkbaar met het buurtwinkelcentrum op Haveneiland west.

Het is in dit scenario gewenst een aanbod te creëren dat zich primair richt op de eigen inwoners, maar ook in staat is van grotere afstand klanten te trekken. Naast een supermarkt in het middenhoge segment, kan gedacht worden aan een softdiscounter van voldoende omvang (bijlage 6).



ligging Zeeburgereiland in de winkelstructuur



Zeeburgereiland: woningaantal doorslaggevend



scenario III: buurtoverstijgend aanbod

In dit scenario is eveneens een centrale ligging in de buurt gewenst. Vanwege de noodzaak ook passanten te binden, heeft ligging op de kruising Zuiderzeeweg en S114 de voorkeur.

Scenario III: buurtoverstijgend aanbod

In scenario III vormen de omliggende wijken en passanten een belangrijke basis voor de winkelvoorzieningen. Hierdoor wordt de eigen inwoners van het Zeeburgereiland toch een volledig dagelijks pakket geboden.

In dit scenario zijn onderscheidend vermogen, omvang en bereikbaarheid cruciaal. Het meest kansrijke concept in dit scenario is een grootschalige supermarkt (± 3.000 à 3.500 m² vvo). Ook kan gedacht worden aan een grote servicesupermarkt in het middenhoge segment in combinatie met een grote formule die nu ontbreekt en in de Indische Buurt en op Haveneiland west (softdiscount en discount). Ook in dit geval kan uitgegaan worden van ± 3.000 m² vvo.

In dit scenario is het aanbod speciaalzaken van ondergeschikt belang en afhankelijk van het draagvlak op het eiland, de uiteindelijke supermarktformules en de ruimtelijke opzet van winkelvoorzieningen. Ook in dit scenario past voor wat betreft aanvullend aanbod een flexibel bestemmingsplan ("Wonen ca" als in bestemmingsplannen IJburg).

In dit scenario is een centrale ligging in de buurt van enigszins ondergeschikt belang. Cruciale randvoorwaarde is een uitstekende zichtbaarheid en bereikbaarheid vanaf de hoofdwegen. Hierbij komt vooralsnog alleen een locatie op de kruising Zuiderzeeweg en S114 in aanmerking.

In dit scenario moet rekening worden gehouden met een grote hoeveelheid autobezoekers. Voor een megasupermarkt van ± 3.500 m² vvo kan worden uitgegaan van ± 20.000 klanten per week. In deze situatie komt naar schatting ± 50 à 60% met de auto, waarvan een kwart op zaterdag. Bij een openingsduur van 10 uur en een gemiddelde bezoekduur van 45 minuten, kan de parkeerbehoefte op zaterdag worden geschat op minimaal 200 parkeerplaatsen.

4.3 Hoofdwinkelcentrum

Wij gaan uit van een gefaseerde oplevering van het hoofdwinkelcentrum. In eerste instantie zal een eerste deel gebouwd kunnen worden dat qua omvang en branchering globaal vergelijkbaar is met het buurtwinkelcentrum op Haveneiland west.

Zoals is aangegeven (paragraaf 3.5), is dit tweede buurtwinkelcentrum rendabel rond eind 2010. Bij de huidige planning zijn dan in IJburg (exclusief Zeeburgereiland) ± 13.000 woningen opgeleverd (± 32.500 inwoners).

Om de koopkrachtbinding te optimaliseren, is het verstandig twee supermarktformules te kiezen die complementair zijn aan het aanbod op Haveneiland west. In eerste instantie kan daarom gedacht worden aan een grote servicesupermarkt in het hogere marktsegment en een discountsupermarkt.

In verband met het concurrerende aanbod op het nabijgelegen Maxisterrein, is het van belang uit te gaan van voldoende grote supermarkten. Een maat van 1.500 m² vvo voor de servicesupermarkt(en) kan hier als ondergrens worden gezien. Bij voorkeur wordt gelijk al uitgegaan van een wat groter oppervlak (indicatie 2.000 m² vvo).

4.7 Volumineuze artikelen

Het goed bereikbare Zeeburgereiland biedt in principe goede kansen voor winkels met volumineuze artikelen die niet inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden. Op termijn is reeds een grootschalige bouwmarkt gepland op het Zeeburgereiland. Dit en eventueel overig aanbod volumineuze artikelen zal een wijkoverstijgende functie (moeten) hebben. De wenselijkheid van dergelijk aanbod op deze plek moet in breder perspectief worden afgewogen en valt buiten dit onderzoek.

De effecten van vestigingen in volumineuze artikelen (PDV-branches) op de structuur van de detailhandel in IJburg is beperkt. Zoals aangegeven zal het aanbod in IJburg zich vooral richten op de dagelijkse en frequent benodigde artikelen. Juist in IJburg, met zijn relatief hoge huisvestingslasten en relatief kleinschalige units (< 500 m²) zal van gericht bezocht en/of volumineus aanbod weinig sprake zijn. Een PDV-ontwikkeling op het Zeeburgereiland is, mits planologisch goed afgebakend, aanvullend op de aanbodstructuur van IJburg.

Afgezien van een lokale bouwmarkt en een tuincentrum (aanwezig net ten noorden van het Zeeburgereiland) is er op het draagvlak van IJburg zelf onvoldoende draagvlak voor substantieel aanbod volumineuze artikelen.

Vestiging van de geplande grote, regionale bouwmarkt op het Zeeburgereiland is mede afhankelijk van het moment waarop het eiland herontwikkeld wordt. Vooruitlopend op deze regionale bouwmarkt, kan worden overwogen een kleinere tijdelijke bouwmarkt te openen ten behoeve van de (nieuwe) bewoners van IJburg.

De gemiddelde bestedingen in bouwmarkten bedragen € 162 per hoofd van de bevolking. Enerzijds zal in een nieuwe wijk als IJburg relatief veel geklust worden. Anderzijds is hier sprake van relatief veel tweeverdieners en onderhoudsarme appartementen. Een en ander afwegend gaan wij voor IJburg uit van gemiddelde landelijke bestedingscijfers.

Bij een bouwmarkt op wijkniveau (indicatie ± 2.000 à 3.000 m² vvo) gaan wij uit van een koopkrachtbinding van ± 80% vanuit IJburg (inclusief Zeeburgereiland). Uitgaande van een locatie van de tijdelijke bouwmarkt op het Zeeburgereiland (of Steigereiland), kan overig Zeeburg (Indische Buurt en Oostelijk Havengebied) beschouwd worden als secundair verzorgingsgebied. Rekening



kleinschalige buurtsuper: niet in IJburg



ook supermarkt van 900 m² is niet altijd rendabel



bouwmarkten functioneren prima solitair



warenmarkten in Amsterdam



de markt is populair bij specifieke doelgroepen



Waterlooplein: internationale allure

houdend met de reeds aanwezige bouwmarkt (Molukkenstraat) en een lagere 'klusdichtheid' in dit gebied, gaan wij in dit gebied uit van een koopkrachtbinding van ± 25%. Aanvullend gaan wij uit van ± 10% koopkrachttoevloeiing (o.a. uit Noord, Watergraafsmeer, Diemen).

In onderstaande grafiek (en in bijlage 5) wordt het haalbare bouwmarktaanbod in m² vvo weergegeven, afgezet tegen het aantal inwoners. De grafiek laat zien dat op basis van bovenstaande aannames rond 2006 een bouwmarkt van ± 2.000 à 3.000 m² vvo haalbaar is. Na de eventuele bouw van een grootschalige regionale bouwmarkt op het Zeeburgereiland, vervalt het draagvlak voor een tweede (lokale) bouwmarkt.



4.8 Ambulante handel

In hoofdstuk 2 is in algemene zin ingegaan op de warenmarkt in Nederland. Amsterdam heeft van oudsher grote dagelijkse markten, vooral in de 19e eeuwse gordel. In Stadshart Amstelveen en in een aantal centra in Zuidoost worden weekmarkten gehouden. De binnenstad heeft, naast de toeristische Waterlooplein markt een aantal kleinschalige thematische markten (kunst, postzegels, biologische producten, etc.) met een groot verzorgingsgebied. In de naoorlogse wijken treffen we relatief weinig warenmarkten aan.

Gelet op het relatief geringe draagvlak en het ontbreken van een bovenlokale functie, kunnen we op voorhand vaststellen dat een thematische warenmarkt in IJburg niet tot de mogelijkheden behoort.

De economische mogelijkheden voor een nieuwe (algemene) warenmarkt zijn op voorhand moeilijk in te schatten. Markten functioneren veelal op basis van een in vele jaren opgebouwde reputatie. Daarnaast variëren de bestedingen op de markt sterk per bevolkingsgroep. Betrouwbare en gespecificeerde bestedingscijfers per hoofd van de bevolking ontbreken, gemiddelde omzetcijfers wisselen zeer sterk per bron.

Bijlage 4 Ontwikkelingsmodellen aanbod voedings- en genotmiddelen Zeeburgerelland (5.000 woningen)

Zeeburgerelland scenario I	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
loonbankbesteding per hoofd	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982
opleveringen betreffend jaar	0	0	0	0	0	750	750	1.000	1.000	1.000	500
woningen per 31-12	0	0	0	0	0	750	1.500	2.500	3.500	4.500	5.000
inwoners verzorgingsgebied	0	0	0	0	0	1.875	3.750	6.250	8.750	11.250	12.500
koopkrachtbinding	0%	0%	0%	0%	0%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
omzet uit verzorgingsgebied	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.858.125	€ 3.716.250	€ 6.193.750	€ 8.671.250	€ 11.148.750	€ 12.387.500
toevloeiing koopkracht	0%	0%	0%	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
totale omzet	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.064.583	€ 4.129.167	€ 6.881.944	€ 9.634.722	€ 12.387.500	€ 13.763.889
gemiddelde omzet per m² vvo	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500
potentieel winkelaanbod	0	0	0	0	0	243	486	810	1.133	1.457	1.619

Zeeburgerelland scenario II	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
loonbankbesteding per hoofd	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982
opleveringen betreffend jaar	0	0	0	0	0	750	750	1.000	1.000	1.000	500
woningen per 31-12	0	0	0	0	0	750	1.500	2.500	3.500	4.500	5.000
inwoners verzorgingsgebied	0	0	0	0	0	1.875	3.750	6.250	8.750	11.250	12.500
koopkrachtbinding	0%	0%	0%	0%	0%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
omzet uit verzorgingsgebied	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.787.188	€ 5.574.375	€ 9.290.625	€ 13.006.875	€ 16.723.125	€ 18.581.250
toevloeiing koopkracht	0%	0%	0%	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
totale omzet	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.096.875	€ 6.193.750	€ 10.322.917	€ 14.452.083	€ 18.581.250	€ 20.645.833
gemiddelde omzet per m² vvo	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500
potentieel winkelaanbod	0	0	0	0	0	364	729	1.214	1.700	2.186	2.429

Zeeburgerelland scenario III	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
loonbankbesteding per hoofd	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982	€ 1.982
opleveringen betreffend jaar	0	0	0	0	0	750	750	1.000	1.000	1.000	500
woningen per 31-12	0	0	0	0	0	750	1.500	2.500	3.500	4.500	5.000
inwoners verzorgingsgebied	0	0	0	0	0	1.875	3.750	6.250	8.750	11.250	12.500
koopkrachtbinding	0%	0%	0%	0%	0%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
omzet uit verzorgingsgebied	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.787.188	€ 5.574.375	€ 9.290.625	€ 13.006.875	€ 16.723.125	€ 18.581.250
toevloeiing koopkracht	0%	0%	0%	0%	0%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
totale omzet	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.067.614	€ 10.135.227	€ 16.892.045	€ 23.648.864	€ 30.405.682	€ 33.784.091
gemiddelde omzet per m² vvo	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500
potentieel winkelaanbod	0	0	0	0	0	596	1.192	1.987	2.782	3.577	3.975