



**Economische effecten openstelling
Overdiemerweg**

·dtNp·

Droogh Trommelen en Partners (DTNP)

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109

6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever: Gemeente Amsterdam

Contactpersoon: de heer D. Versluis

Projectteam DTNP: mevrouw L. Dicou

de heer T. Wissink

Projectnummer: 1779.1016

Datum: 30 november 2016

Economische effecten openstelling Overdiemerweg

·dtnp·

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Huidige situatie	2
2.1	Winkelaanbod	2
2.2	Inwoners en koopgedrag	5
3	Effectenanalyse	7
3.1	Wijzigende concurrentieverhoudingen	7
3.2	Wijziging koopstromen	12
3.3	Economische effecten dagelijks winkelaanbod	14
Bijlage	Toelichting berekening economisch functioneren dagelijks winkelaanbod	17

1 Inleiding

Aanleiding en doel

Het College van B&W en de gemeenteraad van Amsterdam hebben de ambitie om de Overdiemerweg permanent open te stellen. Deze (particuliere) weg is afgesloten na oplevering van de OOIJ-weg (S114), die IJburg aan de oostzijde ontsluit.

Openstelling van de Overdiemerweg zorgt ervoor dat de autoreistijd van inwoners van IJburg naar winkelcentrum Maxis Muiden aanzienlijk afneemt. Met name winkel-ondernemers op IJburg vrezen dat veel meer inwoners van IJburg voor hun (dagelijkse) aankopen voor Maxis Muiden zullen kiezen dan nu het geval is, en dat dit negatieve gevolgen zal hebben op hun omzet. Ook voor inwoners van Diemen zal Maxis Muiden beter bereikbaar worden.

De gemeente Amsterdam heeft opdracht gegeven een onderzoek uit te voeren naar de economische effecten van openstelling van de Overdiemerweg op het winkelaanbod in de winkelgebieden rondom Maxis Muiden.

Uitgangspunten

Om de effecten te bepalen wordt de huidige situatie (2016, afgesloten Overdiemerweg) afgezet tegen de toekomstige situatie (2020, Overdiemerweg opengesteld voor autoverkeer).

Het onderzoeksgebied wordt gevormd door IJburg, Diemen en Muiden. De effecten worden bepaald voor de centra IJburg, Pampuslaan, Diemen-Centrum, Diemen-Noord, Diemen Kruidenhof en Muiden-Centrum.

Onderzoeksvragen

In dit rapport worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

1. Hoe ziet de huidige vraag- en aanbodstructuur van het winkelaanbod eruit op IJburg, in Diemen en Muiden?
2. Hoe groot is het marktpotentieel voor detailhandel op IJburg, in Diemen en in Muiden-centrum in de huidige situatie en wat is het (ruimtelijke) koopgedrag van inwoners in deze gebieden?
3. Welke veranderingen van ruimtelijk koopgedrag (koopstromen) van consumenten op IJburg, in Diemen en Muiden kunnen verwacht worden als gevolg van (her)opening van de Overdiemerweg?
4. Wat zijn naar verwachting de economische gevolgen van deze wijziging voor het

winkelaanbod in de winkelcentra IJburg, Pampuslaan, Diemen-Centrum, Diemen-Noord, Diemen-Kruidenhof en Muiden-Centrum?

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie in het onderzoeksgebied. We gaan kort in op het huidige winkelaanbod (omvang, samenstelling en spreiding) op IJburg, in Diemen (noordelijk deel) en Muiden (inclusief Maxis), het aantal inwoners per deelgebied en de bevolkingsprognoses. Het huidige koopgedrag wordt beschreven aan de hand van de meest recente beschikbare koopstroomgegevens.

Hoofdstuk 3 betreft de effectenanalyse: wat zijn de gevolgen van openstelling van de Overdiemerweg? Op basis van gewijzigde routes vanuit IJburg, Diemen en Muiden naar Maxis, wordt de concurrentiepositie van verschillende winkelgebieden bepaald. Vervolgens wordt ingeschat of en in welke mate het koopgedrag (koopstromen) van inwoners gaat wijzigen, en wat dit betekent voor het economisch functioneren van het winkelaanbod in de gebieden rondom Maxis. We ronden af met een concluderend hoofdstuk 4.

2 Huidige situatie

2.1 Winkelaanbod

IJburg

Op IJburg (± 28.450 inwoners*) bevinden zich twee winkelcentra. Winkelcentrum IJburg is het grootste centrum, met een omvang van bijna 5.000 m^2 winkelvloeroppervlak (wvo)**. Er zijn 22 winkels gevestigd, die overwegend gericht zijn op frequente (dagelijkse) aankopen.

Publiekstrekkers zijn de supermarkten Albert Heijn ($\pm 1.300 \text{ m}^2$ wvo) en Vomar ($\pm 985 \text{ m}^2$ wvo). Daarnaast zijn in dit winkelcentrum onder meer de filiaalbedrijven Hema, Blokker, Etos en Bruna gevestigd. Onder het winkelcentrum is een parkeergarage (betaald parkeren).

Aan de Pampuslaan is een kleiner winkelcluster te vinden (totale omvang $\pm 3.070 \text{ m}^2$ wvo). Eind november opent hier supermarkt Deen ($\pm 1.750 \text{ m}^2$ wvo), deze is al in de aanbodgegevens meegenomen (grafiek, kaart). Verder zijn hier onder meer enkele kleine verszaken gevestigd (Versmarkt, Multi, slager). Parkeren kan voor de

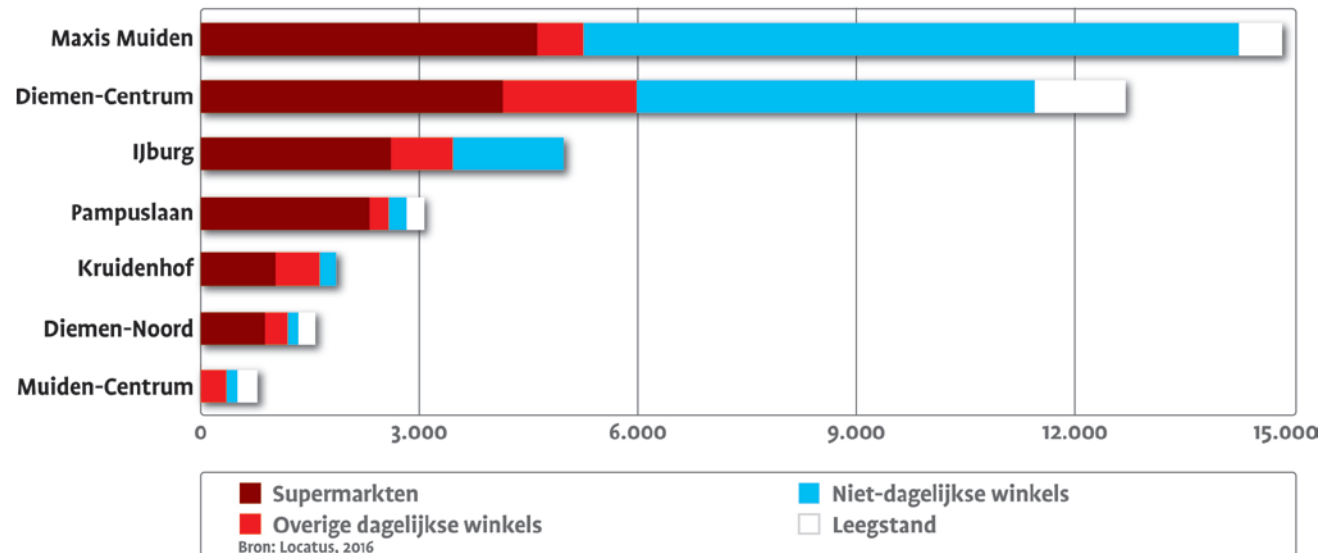


Winkelcentrum IJburg



Deen opent eind november aan de Pampuslaan

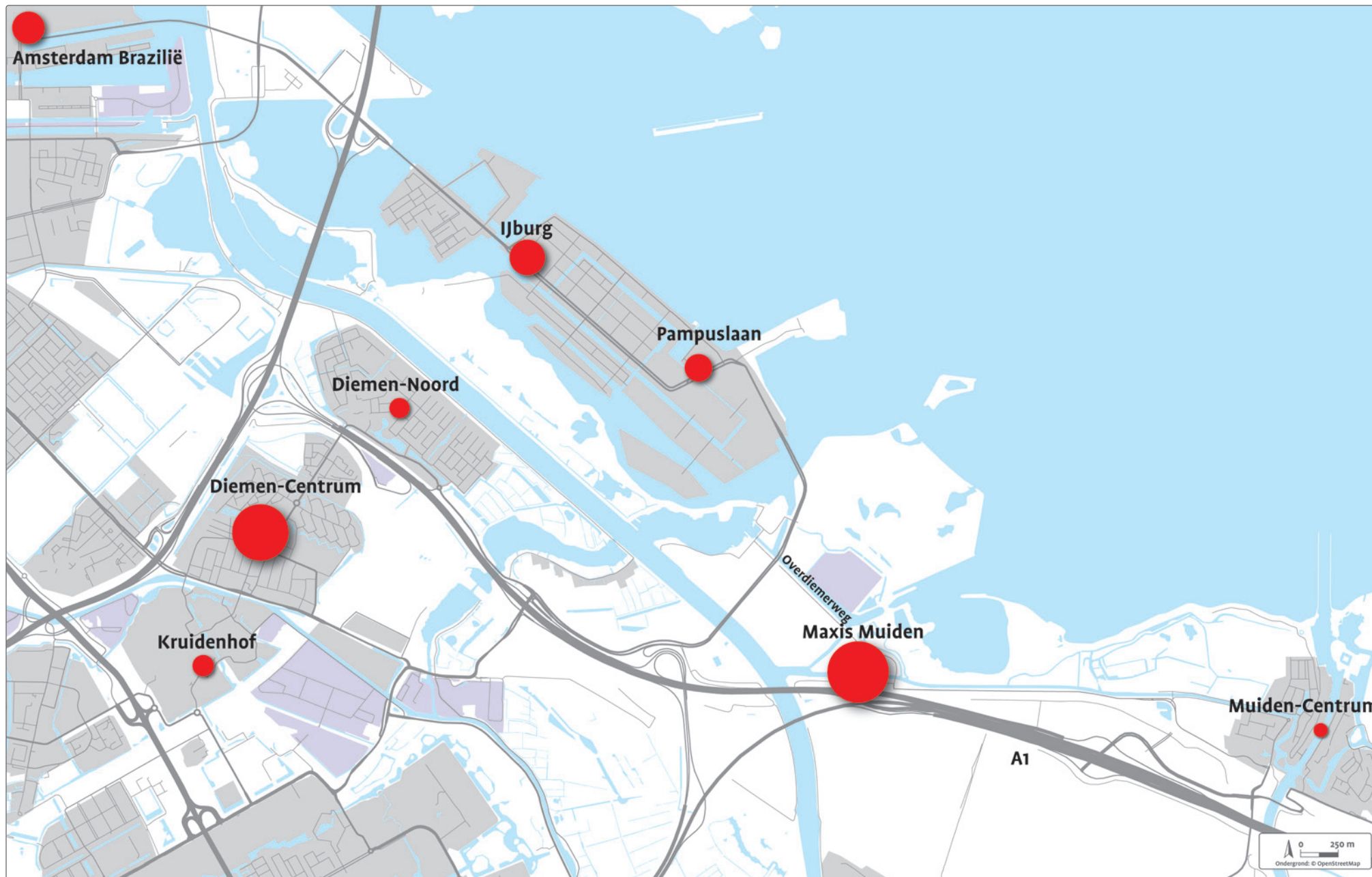
Omvang en branchering winkelaanbod IJburg, Diemen en Muiden (in m^2 wvo)



* Bron inwoners: CBS, 2016

** Bron winkelaanbod: Locatus, 2016; Supermarktgids juli 2016

Ligging winkelgebieden IJburg, Diemen en Muiden



winkels (betaald). Tussen beide winkelcentra zijn aan de IJburglaan diverse publieksgerichte voorzieningen gevestigd.

Diemen

In Diemen (± 26.820 inwoners) zijn de meeste winkels te vinden in het centrum (Diemerplein). Het winkelaanbod hier heeft een omvang van ± 12.700 m² wvo (waarvan ± 1.250 m² leegstand). Supermarkt AH-XL (± 3.400 m² wvo) is de belangrijkste trekker. Tweede supermarkt in dit centrum is Deen (± 1.000 m² wvo). Daarnaast zijn er diverse verszaken, drogisten (o.a. Kruidvat, Etos), en winkels in niet-dagelijkse branches (o.a. Hema, Action, Blokker, Zeeman). Het winkelcentrum is in 2012 vernieuwd en uitgebreid. Er is een parkeergarage onder het centrum (betaald).

Zowel in Diemen-Noord als in Diemen-Zuid (Kruidenhof) bevindt zich een buurtwinkelcentrum (respectievelijk ± 1.575 en ± 1.865 m² wvo, inclusief leegstand). In beide centra is supermarkt Jumbo (± 880/1.000 m² wvo) de belangrijkste aanbieder. In beide buurtcentra is parkeren gratis. Op bedrijventerein De Sniep is bouwmarkt Gamma gevestigd. Aangezien in omliggende centra (waaronder Maxis) geen vergelijkbaar aanbod zit, zijn voor De Sniep geen effecten te verwachten.

Muiden (Gooise Meren)

Muiden (± 6.210 inwoners) is onderdeel van de gemeente Gooise Meren. Het winkelaanbod in het historische centrum van Muiden is van beperkte omvang (± 780 m² wvo, 10 winkels). Tussen Muiden en Amsterdam/Diemen ligt Maxis. Dit centrum is met ± 14.800 m² wvo het grootste winkelgebied in de omgeving en heeft (mede door de ligging) een regionale functie. Het aanbod betreft zowel dagelijkse als niet-dagelijkse branches, met winkels als AH-XL (± 3.400 m² wvo), Lidl (± 1.200 m² wvo), Hema, C&A, Blokker, Xenos, BCC, Toys XL, Van Haren en Zeeman. Dit winkelcentrum heeft als enige grote centrum in de regio geen betaald parkeerregime.

Overige relevante centra in de omgeving

Op relatief korte afstand van IJburg is in Amsterdam winkelcentrum Brazilië (met onder meer Albert Heijn en Jumbo) een alternatieve aankoopplaats voor frequente aankopen. Inwoners uit IJburg en Diemen zijn daarnaast (met name voor niet-dagelijkse aankopen) georiënteerd op de diverse winkelcentra in Amsterdam (o.a. Centrum, Zuidoost, Oost). Voor inwoners uit Muiden is (naast Maxis) het centrum van Weesp het meest nabijgelegen (grote) winkelgebied.



Winkelcentrum Diemerplein



Centrum van Muiden

2.2 Inwoners en koopgedrag

IJburg

Anno 2016 telt IJburg 28.450 inwoners. Dit inwonertal gaat de komende jaren nog flink toenemen. In 2020 wordt uitgegaan van 31.166 inwoners*. Na 2020 gaat het inwonertal verder toenemen, onder meer met de ontwikkeling van IJburg-Oost.

De meeste recente (beschikbare) koopstroomgegevens voor Amsterdam en omgeving dateren uit 2014**. Ten tijde van dit onderzoek was de Overdiemerweg open voor autoverkeer. Uit dit onderzoek blijkt dat een aanzienlijk deel van de koopkracht (23%) in de dagelijkse sector van IJburg afvloeit naar Maxis. De gemeten koopkrachtbinding voor dagelijkse artikelen is met 60% relatief laag. De afvloeiing vanuit IJburg naar Diemen en Muiden (zonder Maxis) is beperkt (zie kaart).

De binding in de niet-dagelijkse sector aan IJburg is met 7% zeer beperkt. Ook de afvloeiing in deze sector naar Maxis is klein (5%). Belangrijke aankoopplaatsen voor niet-dagelijkse artikelen zijn Amsterdam-Centrum, Amsterdam-Zuidoost en internet.

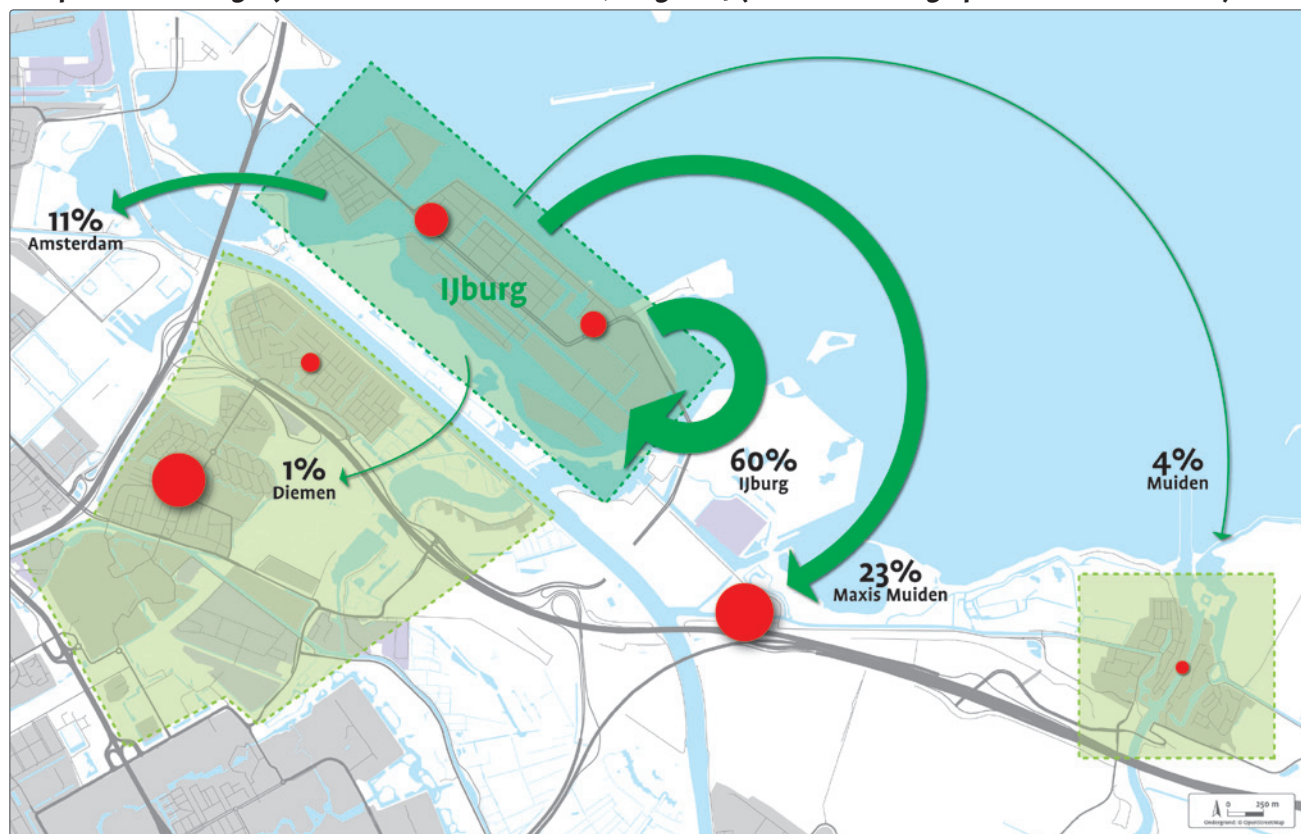
* Gemeente Amsterdam (2016), bevolkingsprognoses

** Strabo (2014), Koopstromenonderzoek



Maxis Muiden: grootste winkelgebied en gratis parkeren

Kooporiëntatie dagelijkse sector door inwoners IJburg 2014 (Overdiemerweg open voor autoverkeer)



Diemen

De gemeente Diemen telt 26.820 inwoners (2016). Voor 2020 wordt uitgegaan van een groei van het inwonertal naar 30.824 (met name in Diemen-Zuid)*.

Inwoners uit Diemen zijn voor dagelijkse artikelen in belangrijke mate gericht op het aanbod in de eigen gemeente (koopkrachtbinding 2014: 73%). Een groot deel hiervan komt terecht in het centrum van Diemen. De afvloeiing in de dagelijkse sector vanuit Diemen naar Maxis bedroeg in 2014 9% (OOIJ-weg (S114) was nog niet geopend).

De koopkrachtbinding in de niet-dagelijkse sector in Diemen is met 28% relatief laag. In deze sector vloeit koopkracht af naar onder meer Amsterdam-Zuidoost, Amsterdam-Centrum en internet. De afvloeiing vanuit Diemen naar Maxis is beperkt (3%).

Muiden

De kern Muiden telt 6.210 inwoners. Het inwonertal gaat tot 2020 toenemen, met name door realisatie van circa 1.300 woningen op de locatie De Krijgsman. Voor de kern Muiden (zonder Maxis) zijn geen kooporiëntatiecijfers

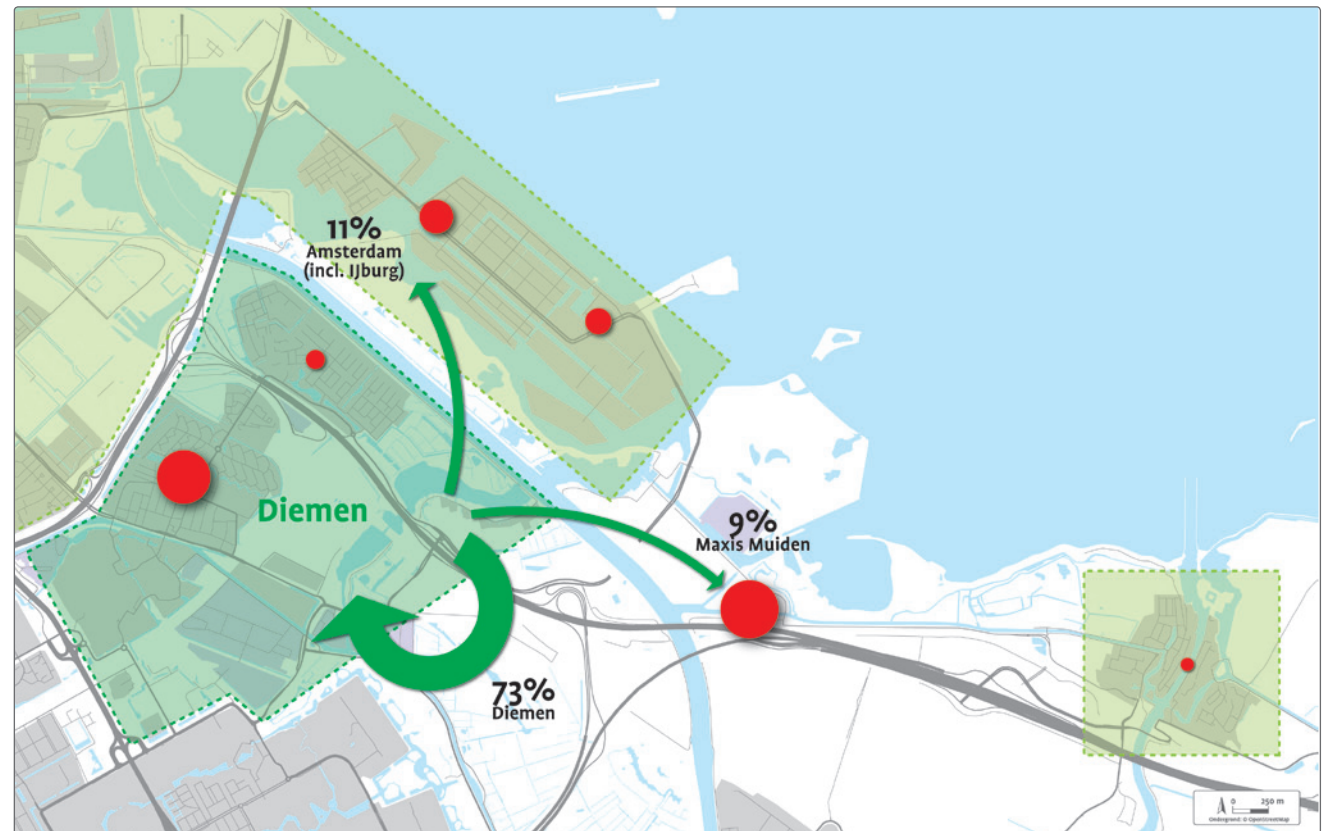
bekend. Gelet op het aanwezige aanbod in Muiden en omgeving, zal een groot deel van koopkracht in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector afvloeien richting Maxis, Weesp en Bussum.

Aanbod grotendeels in dagelijkse sector

Het winkelaanbod op IJburg, in Diemen en Muiden bestaat voor het grootste deel uit

dagelijkse artikelen. Voor de niet-dagelijkse sector zijn consumenten uit IJburg, Diemen en Muiden overwegend op winkelaanbod buiten het onderzoeksgebied gericht. Het al dan niet openstellen van de Overdiemerweg heeft niet of nauwelijks effect op de koopstromen in deze sector. Deze sector laten we daarom in het rekenmodel dat we gebruiken voor de effectenanalyse (hoofdstuk 3) buiten beschouwing.

Kooporiëntatie dagelijkse sector door inwoners Diemen 2014 (OOIJ-weg nog niet geopend)



* Gemeente Diemen (2016), Bevolkingsprognose

3 Effectenanalyse

3.1 Wijzigende concurrentieverhoudingen

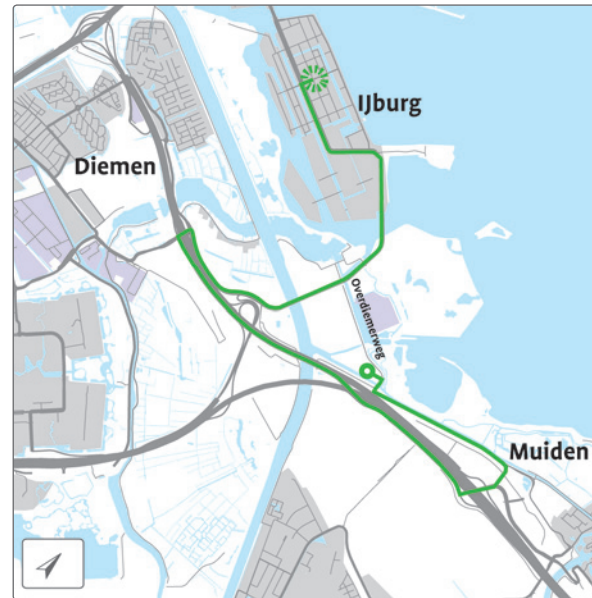
Nieuwe aansluiting bij P&R Muiden

De huidige verbinding naar Maxis vanuit IJburg en Diemen wordt binnen afzienbare tijd korter, aangezien de Maxisweg wordt aangesloten op de nieuwe verbindingsweg ter hoogte van het nieuwe P&R-terrein Muiden. In onze analyses gaan we uit van deze nieuwe route (bij de situaties waarbij de Overdiemerweg dicht is).

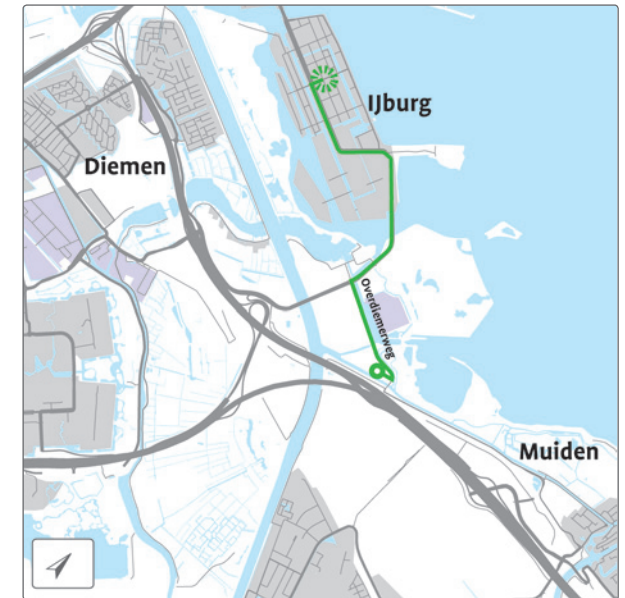
Openstellen Overdiemerweg

Door het openstellen van de Overdiemerweg worden de routes van IJburg naar Maxis en van Diemen naar Maxis korter (en lopen niet meer via de snelweg). De autoreistijd voor inwoners vanuit IJburg naar Maxis neemt flink af.

Ook voor consumenten uit Diemen neemt de reistijd naar Maxis af, met name op de terugweg. Op de heenweg kunnen inwoners uit Diemen Maxis nu al snel bereiken via de Diemerpolderweg en Maxisweg, behalve tijdens de avondspits op weekdays. Circa de helft van



Route per auto tussen IJburg en Maxis (weg dicht)



Route per auto tussen IJburg en Maxis (weg open)



Route per auto tussen Diemen en Maxis (weg dicht)



Route per auto tussen Diemen en Maxis (weg open)

de Maxis-bezoekers komt echter op zaterdag* en kan dus van de korte route gebruik maken.

Door de kortere reistijden nemen de keuzemogelijkheden voor consumenten uit IJburg en Diemen toe. Dit heeft gevolgen voor de concurrentieverhoudingen tussen de winkelgebieden in de omgeving van Maxis.

Winkelontwikkelingen IJburg en Diemen

Vanaf 2017 wordt het Centumeiland van IJburg ontwikkeld. Naast woningen zijn hier ook voorzieningen, waaronder detailhandel voorzien (in totaal 3.525 m² brutovloeroppervlak). Wanneer deze winkelruimte daadwerkelijk ontwikkeld en ingevuld wordt is nog niet duidelijk. Naar verwachting zullen de grootste blokken pas na 2020 gerealiseerd worden.

In Diemen-Zuid is de ontwikkeling van Holland Park in volle gang. Hier is maximaal 1.000 m² bvo detailhandel toegestaan, met een maximum van 150 m² bvo per vestiging. Hier kan dus geen supermarkt vestigen, maar andere winkels voor dagelijkse (en niet-dagelijkse) aankopen zijn wel mogelijk. De exacte ontwikkeling en invulling van deze winkelunits is niet bekend.

* I&O Reserach (2011), Koopstromenonderzoek Randstad



Reistijd per auto vanuit IJburg en Diemen naar Maxis neemt af bij openstelling Overdiemerweg



Holland Park in Diemen-Zuid biedt ruimte voor maximaal 1.000 m² bvo (± 800 m² wvo) detailhandel

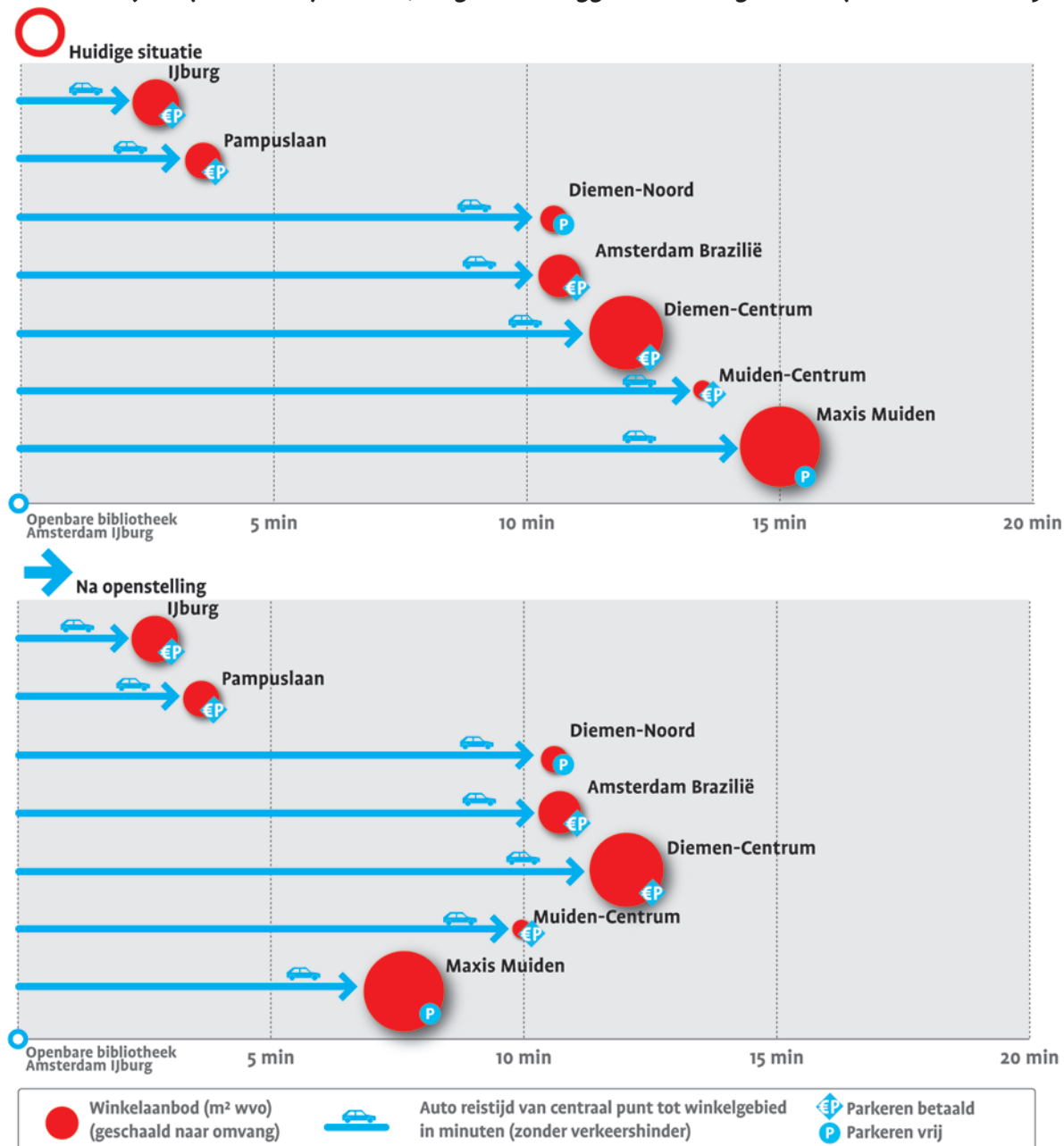
Concurrentiepositie winkelcentra vanaf IJburg

De figuur hiernaast geeft inzicht in de concurrentiepositie van de verschillende centra in de huidige situatie (weg dicht) en bij openstelling van de Overdiemerweg, gerekend vanuit (het middelpunt van) IJburg.

Winkelcentrum Maxis is het grootste winkelgebied in de omgeving, en heeft bovendien als enige centrum geen betaald parkeerregime. De reisafstand per auto vanuit IJburg bedraagt in de huidige situatie (via S114, A1 en Maxisweg) circa 14 minuten. De centra op IJburg zelf zijn uiteraard veel sneller bereikbaar voor IJburgers, maar hebben een aanzienlijk kleiner winkelaanbod. Ook het centrum van Diemen en winkelcentrum Brazilië (Oostelijke Handelskade) liggen op kortere autoreisafstand dan Maxis.

Openstelling van de Overdiemerweg zorgt voor een forse vermindering van de autoreistijd naar Maxis voor inwoners van IJburg. Dit centrum wordt daarmee een zeer aantrekkelijke aankoopplaats (met name voor inwoners van IJburg-Zuid): groot winkelaanbod, gratis parkeren, relatief korte reistijd. De concurrentiepositie van Maxis verbetert substantieel door openstelling van de Overdiemerweg.

Autoreistijden (enkele reis) vanuit IJburg naar omliggende winkelgebieden (concurrentieanalyse)



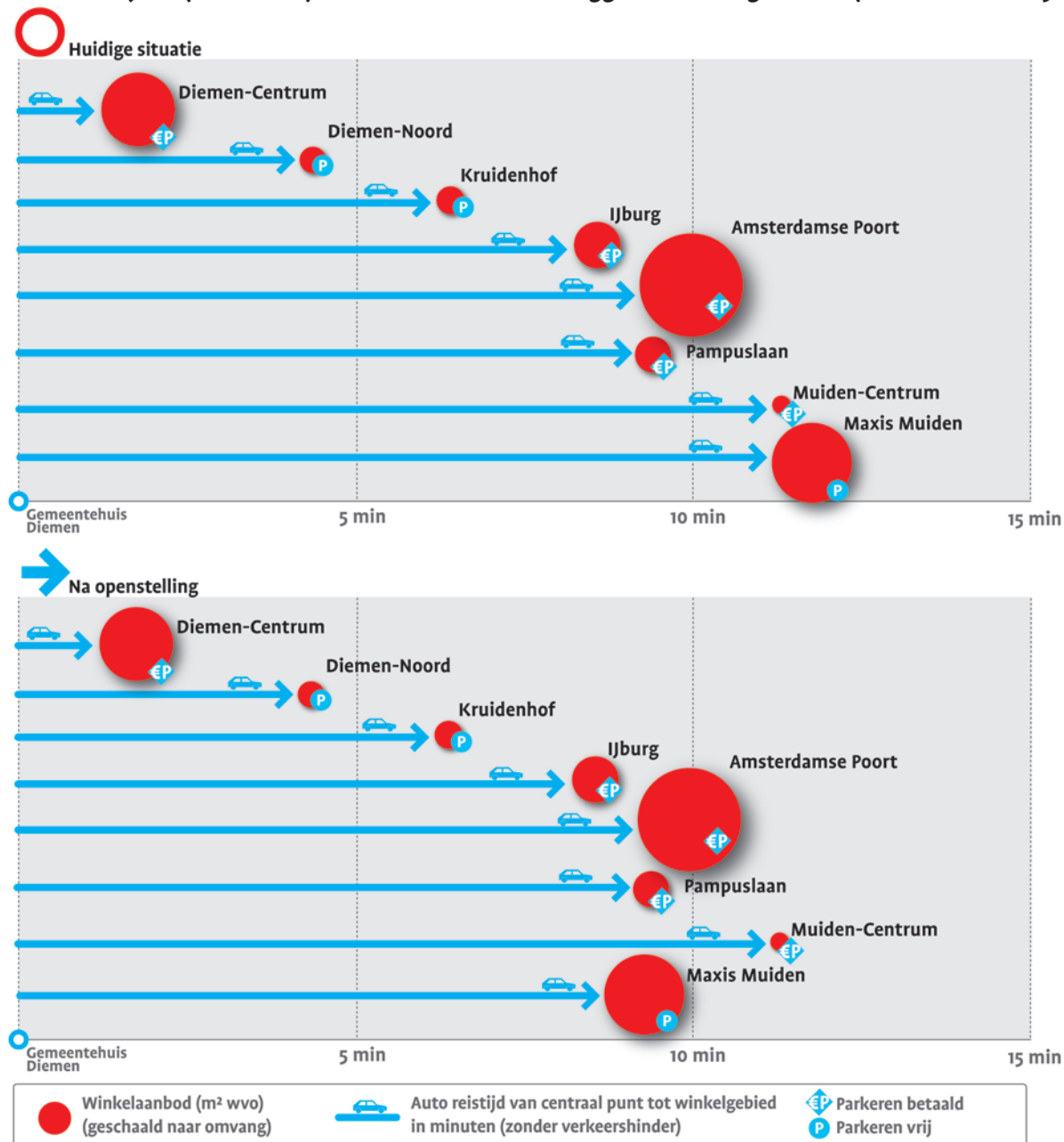
Concurrentiepositie winkelcentra vanaf Diemen

De figuur hiernaast geeft inzicht in de concurrentiepositie van de verschillende centra in de huidige situatie (weg dicht) en bij openstelling van de Overdiemerweg, gerekend vanuit (het middelpunt van) Diemen (gemeentehuis).

Hoewel de routes vanuit Diemen-Noord en -Zuid naar Maxis afwijken van de route vanuit Diemen-Centrum (zie kaartjes p. 7), zijn de reistijden vanuit de verschillende deelgebieden in Diemen naar Maxis min of meer gelijk. Het effect van openstelling van de Overdiemerweg heeft voor alle routes dezelfde gevolgen voor de wijziging van de reistijd naar Maxis. Wel is het zo dat de reistijd vanuit Diemen-Zuid en -Noord naar de verschillende centra binnen Diemen (en bijvoorbeeld naar Amsterdamse Poort) licht afwijken. Zo is de reistijd vanuit Diemen-Zuid naar Diemen-Centrum iets groter dan in het schema is weergegeven, en naar Kruidenhof en Amsterdamse Poort iets kleiner. Deze nuances zijn dusdanig klein dat we die in dit rekenmodel (voor effecten van de Overdiemerweg) buiten beschouwing laten.

Vanuit Diemen heeft het centrum van Diemen (Diemerplein) de meest gunstige positie. Voor de meeste inwoners uit Diemen is dit veruit het

Autoreistijden (enkele reis) vanuit Diemen naar omliggende winkelgebieden (concurrentieanalyse)



dichtstbij gelegen winkelcentrum met een ruim aanbod. Het aanbod in Maxis is beperkt groter (en heeft een iets ander aanbod, zoals een discountsupermarkt), maar de reistijd in de huidige situatie* is vele malen groter.

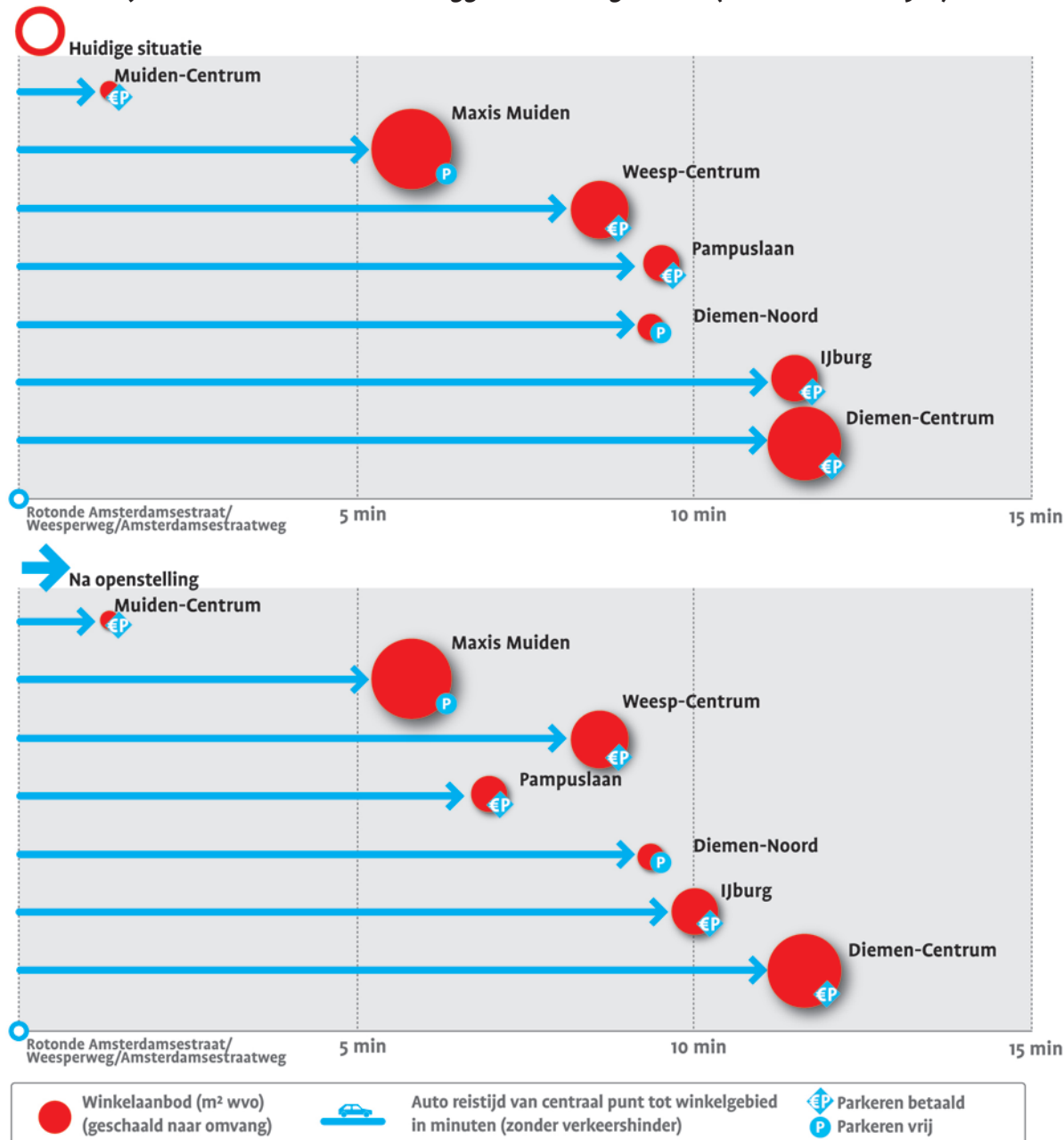
Openstelling van de Overdiemerweg leidt voor inwoners uit Diemen tot een kortere reistijd per auto naar Maxis. Ook vanuit Diemen wijzigt de concurrentiepositie van Maxis dus. Voor veel inwoners uit Diemen blijft het eigen centrum nog steeds de meest aantrekkelijke aankoopplaats (vergelijkbaar aanbod op veel kortere afstand). Wel levert de gratis parkeersituatie en het onderscheidende aanbod bij Maxis een concurrentievoordeel op ten opzichte van de overige centra in de regio.

Concurrentiepositie winkelcentra vanaf Muiden

De figuur hiernaast geeft inzicht in de concurrentiepositie van de verschillende centra in de huidige situatie (weg dicht) en bij openstelling van de Overdiemerweg, gerekend vanuit (een centraal punt) in Muiden.

* Voor de reistijd vanuit Diemen naar Maxis is het gemiddelde genomen van de heenweg (± 9 minuten) en de terugweg (± 12 minuten) (zie routes op kaartje op p. 7)

Autoreistijden vanuit Muiden naar omliggende winkelgebieden (concurrentieanalyse)



Vanuit Muiden is Maxis in de huidige situatie de meeste aantrekkelijke aankoopplaats. Het is het grootste en dichtstbijzijnde winkelgebied. Alternatieve centra (Weesp, IJburg, Diemen) zijn kleiner en liggen op grotere afstand.

Openstelling van de Overdiemerweg heeft geen invloed op de reistijd van inwoners uit Muiden naar Maxis. Wel neemt de autoreistijd vanuit Muiden naar IJburg af. Het winkelaanbod hier is echter veel kleiner dan in Maxis, en is daarmee voor inwoners uit Muiden geen aantrekkelijker alternatief.

Op basis van deze analyse concluderen we dat openstelling van de Overdiemerweg niet of nauwelijks effecten zal hebben voor het winkelaanbod in Muiden-centrum. Ook zullen de gevolgen voor koopgedrag van inwoners uit Muiden naar verwachting zeer klein zijn. Een nadere kwantificering van economische effecten voor Muiden is dan ook niet zinvol/nodig.

3.2 Wijziging koopstromen

Uitgangspunten

De beschikbare koopstroomgegevens (2014) geven inzicht in het ruimtelijk koopgedrag op het niveau van stadsdeel IJburg en gemeente Diemen. We kiezen er daarom voor effectenberekeningen te maken op dit schaalniveau. Vervolgens maken we een kwalitatieve vertaling naar de effecten per winkelgebied.

Om de effecten van openstelling van de Overdiemerweg zo goed mogelijk in beeld te brengen, gaan we ervan uit dat alle overige factoren, die van invloed kunnen zijn op de koopstromen en economisch functioneren, in beide situaties (weg open of dicht) zich gelijk ontwikkelen (zoals toenemend aandeel bestedingen via internet, eventuele ontwikkelingen buiten onderzoeksgebied).

Zowel IJburg als Diemen hebben te maken met een groeiend inwonertal tussen 2016 en 2020. Ook dit heeft gevolgen voor de totale omzet in winkels. Om deze gevolgen niet te verwarren met de effecten van openstelling van de Overdiemerweg, maken we in totaal vier berekeningen, zowel voor IJburg als voor Diemen:

- aantal inwoners 2016, Overdiemerweg afgesloten voor autoverkeer;
- aantal inwoners 2016, Overdiemerweg opengesteld voor autoverkeer;
- aantal inwoners 2020, Overdiemerweg afgesloten voor autoverkeer;
- aantal inwoners 2020, Overdiemerweg opengesteld voor autoverkeer.

Wijziging koopstromen IJburg

De gemeten koopstromen uit 2014 betreft de situatie waarbij de Overdiemerweg opgesteld was voor autoverkeer. De opening van Deen aan de Pampuslaan betekent een versterking van de positie van dit winkelcentrum ten opzichte van de situatie in 2014. Wij schatten in dat dit vooral leidt tot een verschuiving van koopstromen binnen IJburg: de druk op winkelcentrum IJburg zal afnemen. De sterke positie van Maxis blijft naar verwachting ongewijzigd. Voor de situatie met geopende Overdiemerweg gaan we daarom uit van een koopkrachtbinding van inwoners van IJburg aan het winkelaanbod op IJburg van 60% (en een koopkrachtafvloeiing richting Maxis van 23%).

Voor de situatie, waarbij de Overdiemerweg afgesloten is moet een inschatting gemaakt worden van de koopstromen, op basis van ervaringscijfers, en rekening houdend met een

andere concurrentiepositie van de winkelcentra als gevolg van afsluiting van de weg. De reistijd van IJburg naar Maxis is in deze situatie aanzienlijk langer, en loopt bovendien deels over de snelweg (barrière). Wij schatten in dat in deze situatie de afvloeiing naar Maxis veel lager zal zijn. Een groot deel hiervan komt ten goede aan de koopkrachtbinding aan IJburg. Daarnaast zal een deel van de inwoners van IJburg in deze situatie kiezen voor een alternatief, zoals het centrum van Diemen of winkelcentrum Brazilië. Voor de situatie met afgesloten Overdiemerweg gaan we uit van een koopkrachtbinding aan IJburg van 75%.

De koopkrachttoevloeiing naar IJburg zal beperkt zijn (en blijven), gelet op de omvang van het aanbod in combinatie met de geïsoleerde ligging van de wijk. Wij gaan in de huidige situatie uit van een toevloeiing (aandeel vreemde koopkracht) van maximaal 5% van de totale omzet. Voor de overige situaties gaan we uit van een in absolute zin gelijkblijvende omzet van buiten IJburg. Het aanbod op IJburg wordt immers niet aantrekkelijker voor consumenten vanuit de omgeving.

Wijziging koopstromen Diemen

Voor Diemen is de situatie uit 2014 vergelijkbaar met de situatie, waarbij de Overdiemerweg is afgesloten: de kortste route vanuit Diemen naar Maxis verliep en verloopt heen via Diempolderweg en Maxisweg en terug via de A1. De gemeten koopkrachtbinding van 73% is naar verwachting nog steeds actueel.

Voor Diemen moet een inschatting worden gemaakt van de wijziging van koopstromen bij openstelling van de Overdiemerweg. Rekening houdend met de gewijzigde concurrentiepositie van Maxis voor inwoners uit Diemen, gaan we uit van een lichte toename van de afvloeiing richting Maxis, ten koste van de koopkrachtbinding in Diemen. Met name voor inwoners uit het noordelijk deel van Diemen wordt Maxis een aantrekkelijker alternatief. Onze inschatting is dat bij openstelling van de Overdiemerweg de binding aan Diemen zal afnemen tot circa 70%, aangezien voor veel inwoners van Diemen het centrum nog steeds de meest aantrekkelijke aankoopplaats blijft en de reistijd vanuit Diemen naar Maxis slechts beperkt korter wordt.

In de Detailhandelsvisie Diemen uit 2014 is de koopkrachttoevloeiing naar Diemen ingeschat op 20%. Inmiddels is de verbinding tussen IJburg en Diemen (de S114) geopend, waardoor

de reistijd vanuit IJburg naar Diemen is afgenomen. Met name in de situaties waarbij de Overdiemerweg is afgesloten (zie bovenste deel figuur op p.8), zal een deel van de inwoners uit IJburg kiezen voor het centrum van Diemen (meer dan in 2014). Bij een opengestelde Overdiemerweg, wordt Maxis weer een aantrekkelijker alternatief. We gaan voor 2016 uit van een toevloeiing van 23% (met een dalende binding als gevolg van openstelling van de weg, leidt dit in deze situatie tot een lichte afname van de absolute toevloeiing (zie onderste tabel op p. 15)). Voor de situaties in 2020 gaan we uit van dezelfde absolute toevloeiing in beide scenario's (weg open/dicht), aangezien het aanbod in Diemen niet aantrekkelijker wordt voor consumenten van buiten Diemen.

3.3 Economische effecten dagelijks winkelaanbod

IJburg

Voor IJburg berekenen we voor de huidige situatie (inwoners 2016, Overdiemerweg afgesloten) een vloerproductiviteit (omzet per m² wvo) in de dagelijkse sector van € 9.763*. Dit is 23% boven de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector (€ 7.910). We kunnen dus concluderen dat op IJburg in de huidige situatie sprake is van een gezonde tot licht overspannen winkelmarkt (aanbod is kleiner dan de behoefte).

Als gevolg van openstelling van de Overdiemerweg schatten wij in dat de vloerproductiviteit afneemt tot circa € 7.908 (-19%), en daarmee rond het landelijk gemiddelde komt te liggen. Voor deze situatie (relatief nieuw en randstedelijk aanbod) is een dergelijk gemiddelde als 'matig' te kwalificeren.

In 2020 is het inwonertal op IJburg naar verwachting dusdanig toegenomen, dat bij een gelijkblijvend winkelaanbod de gemiddelde vloerproductiviteit weer boven het landelijk gemiddelde is gestegen (ook bij opengestelde

Overdiemerweg en een flinke afvloeiing naar Maxis).

Bij een opengestelde Overdiemerweg in 2020 zal de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector op IJburg met 12% gedaald zijn ten opzichte van de huidige situatie (2016, weg afgesloten).

Diemen

Voor Diemen (gemeente) berekenen we een huidige vloerproductiviteit (omzet per m² wvo) in de dagelijkse sector van circa € 6.885. We kunnen hieruit concluderen dat het aanbod in deze sector (in heel Diemen) ondergemiddeld functioneert (13% onder het landelijk gemiddelde).

Als gevolg van openstelling van de Overdiemerweg schatten wij in dat deze vloerproductiviteit verder afneemt tot circa € 6.602. Dit komt neer op een daling van circa 4%.

Ook in Diemen neemt het inwonertal tot 2020 naar verwachting toe, met een stijging van de omzet uit het primaire verzorgingsgebied als gevolg. Het gemiddeld functioneren van het dagelijkse aanbod zal hierdoor naar verwachting verbeteren, maar blijft (iets) onder het landelijke gemiddelde. Een (eventuele)

toename van het dagelijks winkelaanbod in Diemen (maximaal 800 m² wvo in Holland Park) zal leiden tot een lichte daling van de vloerproductiviteit in Diemen.

Bij een opengestelde Overdiemerweg in 2020 zal de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector in Diemen weer iets afnemen. De toename van het aantal inwoners heeft echter een groter positief effect dan het negatieve effect van de openstelling van de weg: de vloerproductiviteit in de dagelijkse sector zal met 7% gestegen zijn ten opzichte van de huidige situatie (2016, weg afgesloten).

* In de bijlage is een toelichting op de distributieve berekening en gebruikte kengetallen opgenomen

Indicatie functioneren dagelijks winkelaanbod op IJburg bij opengestelde danwel gesloten Overdiemerweg in 2016 en in 2020

	2016: weg dicht	2016: weg open		2020: weg dicht	2020: weg open
Aantal inwoners IJburg	28.449	28.449		31.166	31.166
Omzet per inwoner per jaar*	€ 2.626	€ 2.626		€ 2.626	€ 2.626
Koopkrachtbinding	75%	60%		75%	60%
Omzet uit verzorgingsgebied	€ 56,0 miljoen	€ 44,8 miljoen		€ 61,4 miljoen	€ 49,1 miljoen
Koopkrachttoevloeiing (als aandeel van totale omzet)	5%	-		-	-
Omzet door toevloeiing	€ 2,9 miljoen	€ 2,9 miljoen		€ 2,9 miljoen	€ 2,9 miljoen
Totale omzet	€ 58,9 miljoen	€ 47,7 miljoen		€ 64,3 miljoen	€ 52 miljoen
Aanwezig winkelaanbod**	6.040 m² wvo	6.040 m² wvo		6.040 m² wvo	6.040 m² wvo
Berekende vloerproductiviteit	€ 9.763	€ 7.908		€ 10.649	€ 8.617

Indicatie functioneren dagelijks winkelaanbod in Diemen bij opengestelde danwel gesloten Overdiemerweg in 2016 en in 2020

	2016: weg dicht	2016: weg open		2020: weg dicht	2020: weg open
Aantal inwoners Diemen	26.819	26.819		30.824	30.824
Omzet per inwoner per jaar*	€ 2.559	€ 2.559		€ 2.559	€ 2.559
Koopkrachtbinding	73%	70%		73%	70%
Omzet uit verzorgingsgebied	€ 50,1 miljoen	€ 48,0 miljoen		€ 57,6 miljoen	€ 55,2 miljoen
Koopkrachttoevloeiing (als aandeel van totale omzet)	23%	23%		-	-
Omzet door toevloeiing	€ 15 miljoen	€ 14,4 miljoen		€ 15 miljoen	€ 14,4 miljoen
Totale omzet	€ 65,1 miljoen	€ 62,4 miljoen		€ 72,6 miljoen	€ 69,6 miljoen
Aanwezig winkelaanbod**	9.450 m² wvo	9.450 m² wvo		9.450 m² wvo***	9.450 m² wvo***
Berekende vloerproductiviteit	€ 6.885	€ 6.602		€ 7.677	€ 7.361

* Bron: Panteia/Detailhandel.info (juni 2016), Omzetkengetallen 2015, gecorrigeerd naar gemiddeld inkomen per inwoner op IJburg en in Diemen

** Bron: Locatus Online (november 2016), dagelijks aanbod in centrumgebieden en verspreid (zie bijlage 2 voor nadere toelichting)

*** Het dagelijks winkelaanbod in Diemen kan in 2020 zijn toegenomen met maximaal 800 m² wvo (1.000 m² bvo), als gevolg van ontwikkelingen in Holland Park. De exacte omvang van het dagelijks aanbod in 2020 is nu echter nog niet bekend. Een groter aanwezig aanbod in Diemen leidt tot een afname van de berekende vloerproductiviteit.

4 Conclusies

In dit onderzoek zijn de economische effecten als gevolg van openstelling van de Overdiemerweg op het winkelaanbod op IJburg en in Diemen en Muiden ingeschat.

Samenvattend kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De winkelgebieden in het onderzoeksgebied (IJburg, Pampuslaan, Diemen-Centrum, Diemen-Noord, Muiden-Centrum en Maxis) hebben vooral een functie voor dagelijkse aankopen.
- Voor niet-dagelijkse aankopen zijn inwoners uit IJburg, Diemen en Muiden grotendeels gericht op andere (grotere) centra of op internet. Eventuele economische effecten zijn dan ook vooral relevant (en te berekenen) voor de dagelijkse sector.
- Als gevolg van openstelling van de Overdiemerweg neemt de autoreistijd vanuit IJburg en Diemen naar Maxis af.
- De afvloeiing vanuit IJburg en Diemen richting Maxis zal toenemen, met als gevolg een daling van de koopkrachtbinding aan het eigen winkelaanbod.

- De economische effecten voor het dagelijks aanbod op IJburg zijn groot: openstelling van de Overdiemerweg leidt tot een daling van de gemiddelde vloerproductiviteit van circa 19% (bij gelijkblijvend inwonertal).
- Door huidige gezonde tot licht overspannen winkelmarkt op IJburg blijft de vloerproductiviteit in alle situaties bovengemiddeld. Hierdoor zal er naar verwachting geen verdringing van bestaand aanbod plaatsvinden. Wel heeft een grotere afvloeiing gevolgen voor de fasering van verdere doorgroei van het IJburgse winkelaanbod (pas later haalbaar).
- De economische effecten voor het dagelijks aanbod in Diemen zijn kleiner dan op IJburg: openstelling van de Overdiemerweg leidt hier tot een daling van de gemiddelde vloerproductiviteit van circa 4% (bij gelijkblijvend inwonertal).
- Aangezien het dagelijks aanbod in Diemen op dit moment al ondergemiddeld functioneert, zijn de gevolgen hier waarschijnlijk wel groter (mogelijk wegvallen van minder sterk aanbod).
- Een minder goed functionerend dagelijks aanbod (basis in de winkelcentra op IJburg en in Diemen), kan ook negatieve effecten

hebben op het functioneren van het niet-dagelijkse aanbod, met name voor winkels gericht op frequente aankopen. Gelet op de lage afvloeiing in de niet-dagelijkse sector richting Muiden (5% vanuit IJburg, 3% vanuit Diemen), zullen deze effecten naar verwachting niet heel groot zijn.

- Zowel op IJburg als in Diemen zorgt een toename van het aantal inwoners voor een dempend effect: het gemiddeld functioneren van het winkelaanbod stijgt als gevolg van een grotere omzet vanuit het eigen verzorgingsgebied. In Diemen is deze stijging door bevolkingsgroei zelfs groter dan de daling van de gemiddelde vloerproductiviteit als gevolg van openstelling van de Overdiemerweg.

Bijlage Toelichting berekening economisch functioneren dagelijks winkelaanbod

Distributieplanologisch onderzoek (dpo)

Met een distributieplanologisch onderzoek (dpo) kan een indicatie worden gegeven van het haalbare winkelaanbod, dan wel het economisch functioneren van het winkelaanbod. Door grote onderlinge verschillen in typen winkelgebieden, branches en winkelformules moeten dergelijke berekeningen genuanceerd worden beoordeeld. De haalbaarheid van winkels wordt veel meer bepaald door de potentiële functie en kwaliteit van het winkelgebied. Niettemin kan een kwantitatieve analyse van vraag en aanbod een goede indicatie geven van het huidige en toekomstige functioneren van het winkelaanbod.

In deze distributieve analyse gaan we in op het economische functioneren van de dagelijkse sector (supermarkten, (vers)speciaalzaken, persoonlijke verzorging). Het winkelaanbod op IJburg, in Diemen en in Muiden bestaat voor een groot deel uit winkels in deze sector.

Variabelen

Bij deze kwantitatieve analyse gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraagzijde wordt bepaald door de omzet per hoofd, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het omzet-potentieel terecht komt in het betreffende winkelgebied (koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet van elders toevloeit (koopkrachttoevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m^2 winkelvloeroppervlak) en benodigde omzet per m^2 vwo (vloerproductiviteit) een rol.

Verzorgingsgebied

De omvang van het primaire verzorgingsgebied voor winkels in een (winkel-) gebied wordt bepaald door het inwonertal in het omliggende (ruimtelijk samenhangende) gebied (meestal een wijk, stadsdeel of gemeente).

Omzet per hoofd

In distributieve berekeningen als deze wordt uitgegaan van de landelijk gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar. Bij deze gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking zijn niet alleen bestedingen van consumenten meegenomen, maar ook bestedingen van bedrijven in winkels. In Nederland is de gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking in de dagelijkse sector (supermarkten, verszaken, drogisten) per jaar € 2.540*.

Het is gangbaar dit landelijk gemiddelde omzetcijfer aan te passen indien het gemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied afwijkt van het Nederlands gemiddelde. Voor de dagelijkse sector is het gebruikelijk het omzetcijfer per hoofd te corrigeren met $\frac{1}{4}$ van het percentage dat het inkomen lager of hoger is dan het Nederlands gemiddelde. Ter illustratie: op IJburg is het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner 13% hoger dan het landelijk gemiddelde**. In dit geval gaan we dus uit van € 2.626 ($€ 2.540 + (\frac{1}{4} \times 13\% \times € 2.540)$).

Koopkrachtbinding

Het aandeel van de totale bestedingen van inwoners uit het verzorgingsgebied dat terecht komt in de eigen winkels noemen we koopkrachtbinding.

* Panteia/Detailhandel.info (juni 2016), Omzetkengetallen 2015

** CBS (2016), StatLine databank

Koopkrachttoevoeiing

Het aandeel binnen de totale omzet dat besteed wordt door consumenten van buiten het primaire verzorgingsgebied noemen we de koopkracht-toevoeiing (of aandeel vreemde koopkracht). Ter illustratie: een toevoeiing van 5% betekent dat 95% van de totale omzet afkomstig is uit het primaire verzorgingsgebied.

Aanwezig winkelaanbod

De omvang van het aanwezige winkelaanbod wordt bepaald door het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak in de dagelijkse sector (supermarkten, (vers)speciaalzaken en persoonlijke verzorging) in het betreffende gebied. Het winkelvloeroppervlak (wvo) betreft de voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimten zoals bijvoorbeeld etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's. Het winkelvloeroppervlak bedraagt, afhankelijk van de branche, circa 70 à 80% van het brutovloeroppervlak.

Het totale dagelijks aanbod op IJburg en in Diemen is als volgt opgebouwd:

	Dagelijks aanbod (m ² wvo)*
Winkelcentrum IJburg	3.460
Pampuslaan	2.580
Totaal IJburg	6.040
Diemen-Centrum	5.985
Diemen-Kruidenhof	1.635
Diemen-Noord	1.195
Diemen overig (o.a. A. Krijtsstraat, Muiderstraatweg, Campus Diemen-Zuid)	635
Totaal Diemen	9.450

* Bron: Locatus Online (november 2016)

Vloerproductiviteit

In Nederland bedraagt de gemiddelde omzet per m² (uit de verkoop aan consumenten en bedrijven) in de dagelijkse sector € 7.910,- (excl. BTW) (Panteia/Detailhandel.info (2016)). De landelijk gemiddelde vloerproductiviteit is de resultante van vraag (omzet) en aanbod (m²).

Indicatie distributieve mogelijkheden

Op basis van bovenstaande cijfers zijn indicatieve berekeningen gemaakt van het economisch functioneren van het dagelijks winkelaanbod in verschillende situaties, op IJburg en in Diemen (zie tabellen op p. 15).