

Aan de raad van de Gemeente Beemster

18 NOV. 2013 VERZONDEN

DATUM:

7 november 2013

BIJLAGE(N):

UW BRIEF VAN:

ONS KENMERK:

/17361

UW CONTACT:

W.J. Schotten

Onderwerp: Concurrentie tussen De Keyser en ZOB

Geachte Raad

Naar aanleiding van een vraag van het CDA heb ik de raad een stuk toegezegd waaruit blijkt dat de woningbouw in Zuidoostbeemster niet concurrerend is met woningbouw in De Keyser. In deze brief zal ik nader uiteenzetten waarom ik geen of weinig concurrentie verwacht tussen deze woningbouwplannen.



Potentieonderzoek

Door USP Marketing Consultancy is in mei 2012 in opdracht van De Beemster Compagnie een potentieonderzoek Beemster uitgevoerd. USP Marketing Consultancy is een op de bouw en vastgoed georiënteerd marktonderzoek- en marketingadviesbureau. Doel van dit onderzoek behelsde de voorgenomen woningbouw zo goed mogelijk af te stemmen op de doelgroep. Een dergelijk onderzoek brengt de doelgroepen (grootte en kenmerken van de doelgroepen) in kaart voor de beoogde woonlocaties en de woonvoorkeuren van deze groepen.

Naast deze generieke woonwensen zijn binnen de vraagstellingen ook enkele plannen getoetst. Zo zijn de plannen 'De Nieuwe Tuinderij' (inclusief de reeds ontwikkelde eerste deel), Leeghwater 3 en ook De Keyser meegenomen. Vragen welke gesteld werden betreffen o.a. 'Wat is de verhuisgeneigdheid?', 'Heeft u interesse in een nieuwbouwkoopwoning in de gemeente Beemster?' en ook 'Is er concurrentie tussen de nieuwbouwlocaties?'. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in rapport 'Potentieonderzoek Beemster: De Nieuwe Tuinderij; t.b.v. De Beemster Compagnie.d.d. mei 2012.'

Locatievoorkeur

Uit het onderzoek is ten aanzien van de verhuislocatie /gewenste dorp gebleken dat binnen de Beemsterlingen er een gelijke voorkeur is voor Middenbeemster of Zuidoostbeemster.(beide rond de 53% van de ondervraagden). De verhuisgeneigden van buiten de Beemster hebben een duidelijke voorkeur voor



het gebied Zuidoostbeemster.

Reden om te verhuizen

Beemsterlingen willen met name naar Middenbeemster verhuizen voor de voorzieningen en omdat ze daar al wonen/woonden. De voornaamste reden om naar Zuidoostbeemster te verhuizen is, zowel voor de Beemsterlingen als mensen uit de regio dat het dicht bij Purmerend ligt.

De redenen die door Beemsterlingen genoemd worden om wel in De Keyser te gaan wonen zijn:

- *Dit een goede locatie is i.v.m. eventuele ouderenzorg (Beatrixpark);*
- *Goed te bereiken is en lekker de ruimte;*
- *Omdat ik er nu in de buurt woon en dat bevalt me wel;*
- *Dichtbij OV richting Amsterdam – Den Haag;*
- *Mooi uitzicht.*

Door de Beemsterlingen die juist niet in De Keyser willen gaan wonen, maar een voorkeur hebben voor De Nieuwe Tuinderij worden onder andere de volgende argumenten aangevoerd:

- *Dit gedeelte van de Beemster niet op loopafstand van Purmerend is;*
- *Te dicht bij de N-244;*
- *Je beperkt ben in de winkels en openbaar vervoer.*

Het beeld dat uit het onderzoek naar voren komt wordt bevestigd door de laatste verkoopmanifestatie die op 14 juni 2013 is gehouden voor het plangebied De Nieuwe Tuinderij te Zuidoostbeemster. Voor de 22 woningen en vijf kavels die in verkoop zijn gebracht, hebben zich ca. 130 kandidaten ingeschreven. Hiervan is 75 % nu woonachtig in de regio. Hieronder vallen ook de zogenaamde terugkomers en 'kinderen van'.

Leegwater 3

Op basis van informatie van de makelaars die betrokken waren bij de verkoop van Leegwater 3 is 60 à 70 procent van de koopwoningen gekocht door kopers uit de Beemster.

Starters

Uit het onderzoek onder starters uit de Beemster waarover u per brief van 29 november 2012 bent geïnformeerd is bovendien gebleken dat die groep een voorkeur heeft voor Middenbeemster. Starters noemen de aanwezigheid van voorzieningen in dit dorp vaak als argument voor die keuze.

Woningbouwplanning

Volgens de meest recente planning en op basis van het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp van de hoofdstructuur zullen er in de eerste fase van de Keyser ca 200 woningen worden gerealiseerd in de periode 2014-2020.

Het totaal aantal woningen dat in 2020 in De Nieuwe Tuinderij gerealiseerd zal zijn, bedraagt ca 560.

Op grond het voorgaande blijkt dat er weinig tot geen concurrentie te verwachten is tussen de nieuwbouwplannen De Keyser en De Nieuwe Tuinderij. Beemsterlingen hebben een duidelijke voorkeur voor óf Middenbeemster óf Zuidoostbeemster. Bewoners uit de regio kiezen duidelijk voor Zuidoostbeemster.

Hoogachtend,
G.H. Hering, wethouder

