

project
Kudelstaart, DPO tweede supermarkt

datum
1 maart 2021

opdrachtgever
Hoorne Vastgoed

projectnummer
P04212

opgesteld door
FS en DG

i.a.a.
DG

BRO
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl
www.bro.nl

Aanleiding

In 2017 heeft BRO voor de gemeente Aalsmeer een verkennende studie uitgevoerd naar de vestigingsmogelijkheden voor een tweede supermarkt in Kudelstaart. Hierin zijn meerdere locaties beoordeeld en is een distributie planologisch onderzoek (DPO) opgesteld naar de marktmogelijkheden. Hoorne Vastgoed is op dit moment bezig met een gebiedsontwikkeling in Kudelstaart aan de Hoofdweg-Zuid/ Schoutweg. Er wordt een nieuwe buurt beoogd waar tussen de 275 en 300 woningen kunnen komen. BRO is eind 2020 door Hoorne Vastgoed gevraagd deze locatie op dezelfde wijze en in relatie tot de andere locaties uit 2017 te beoordelen. De conclusie van dit BRO-onderzoek¹ zijn dat een drietal centrumlocaties, vanuit de detailhandelsstructuur gezien weliswaar geschikter zijn, dan de planlocatie, maar een ontwikkeling op deze locaties lijkt niet of nauwelijks haalbaar. Hoorne Vastgoed heeft BRO aanvullend gevraagd het dpo uit 2017 te actualiseren. Dit geeft inzicht in de behoefte aan een tweede supermarkt van circa 1.400 m² wvo en de eventuele ruimtelijk-functionele effecten op het woon-leef- en ondernemersklimaat. Voorliggende memo voorziet hierin.

Dagelijks winkelaanbod

Het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Aalsmeer heeft een omvang van circa 14.839 m² wvo, verdeeld over 49 winkels². Bijna 84% van het dagelijks aanbod is gevestigd in de kern Aalsmeer, 16% van het dagelijks aanbod is gevestigd in de kern Kudelstaart. In verhouding tot het inwonertal in de kernen is het dagelijks winkelaanbod in Kudelstaart redelijk beperkt.

In Kudelstaart is één supermarkt (Albert Heijn). De zaak is recent uitgebreid naar een moderne omvang van circa

2.000 m² wvo. Daarmee is het de grootste supermarkt van de gemeente en een stevige publiekstrekker voor het centrum van Kudelstaart. Het overige aanbod in Kudelstaart betreft vijf (vers)speciaalzaken en is verhoudingsgewijs bescheiden.

Kwantitatieve behoefte

Consumentendraagvlak

De gemeente Aalsmeer telt circa 31.850 inwoners, waarvan circa 9.300 in de kern Kudelstaart³. Volgens de prognose van de provincie Noord-Holland neemt het inwonertal in de gemeente Aalsmeer de komende jaren toe tot circa 34.000 inwoners in 2031; een toename van circa 6,7%. Specifieke cijfers op kernniveau zijn er niet, maar rekening houdend met een vergelijkbare stijging van circa 6,7% telt Kudelstaart in 2031 bijna 9.900 inwoners. Ook de nieuwe buurt waar de beoogde supermarkt onderdeel van uitmaakt zal voorzien in een groei van het inwonertal.

Aalsmeer is een relatief welvarende gemeente. Het gemiddelde inkomen bedraagt ongeveer € 29.300,- per inwoner per jaar. Dit is bijna 13% boven het landelijk gemiddelde inkomen van circa € 26.000,- per inwoner per jaar.

Distributieplanologisch onderzoek

Om een indicatie te geven van kwantitatieve behoefte voor dagelijkse winkels zijn distributieplanologische berekeningen gemaakt voor de huidige en toekomstige situatie. Dit geeft inzicht in het economisch functioneren en eventuele uitbreidingsruimte in de branche dagelijkse artikelen. De berekeningen zijn gemaakt op niveau van kern Kudelstaart. Voor de

¹ Hoorne Vastgoed B.V. Kudelstaart, ruimtelijk-functionele mogelijkheden tweede supermarkt, december 2020.
² Locatus retailverkenner, geraadpleegd in februari 2020
³ CBS Statline, Kerncijfers wijken en buurten 2020

toekomstige situatie wordt rekening gehouden met een toename van het inwonertal.

Koopstromen

De koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector in Kudelstaart bedraagt in de huidige situatie ca. 75%. Indien de 2^{de} supermarkt wordt toegevoegd worden meer bestedingen in de kern gebonden en zal deze rond de 80% liggen. De toevloeiing (bestedingen van buiten de kern Kudelstaart) bedraagt nu circa 15%. Een lichte groei naar 20% is mogelijk bij versterking.

Economisch functioneren en marktruimte

Tabel 1 toont een indicatie van het economisch functioneren van het dagelijks aanbod in kern Kudelstaart. Hieruit blijkt het volgende:

- In de huidige situatie bedraagt de gemiddelde vloerproductiviteit circa € 9.300,- per m² wvo, circa 23% boven het landelijk gemiddelde. Dit komt door het beperkte aanbod, waarover de omzet wordt verdeeld. Als het landelijk gemiddelde als uitgangspunt geldt, is er in de huidige situatie een indicatieve uitbreidingsruimte van ca. 550 m² wvo.
- Door een toename van het inwonertal en rekening houdend met een tweede moderne supermarkt in Kudelstaart (en in het verlengde daarvan een hogere binding en toevloeiing) nemen de bestedingen toe en vloerproductiviteit toe. Er ontstaat richting 2031 een indicatieve ruimte van ongeveer 1.160 m² wvo. Dit is een kwantitatieve behoefte aan extra supermarktaanbod.
- De inpassing van de extra supermarkt van 1.400 m² wvo overschrijdt deze marktruimte beperkt. Dit is niet erg. Gezien de marktmogelijkheden zal de tweede supermarkt naar verwachting niet leiden tot het verdwijnen

Tabel 1 Indicatie economisch functioneren dagelijks aanbod kern Kudelstaart

	2021	2031
Inwonertal	9.300	9.900
Winkelomzet per hoofd (€)	2.734	2.734
Bestedingspotentieel (€ mln.)	25,4	27,1
Koopkrachtbinding (%)	75%	80%
Totaal gebonden bestedingen (€ mln.)	19,1	21,7
Koopkrachttoevloeiing (%)	15%	20%
Omzet door toevloeiing (€ mln.)	3,4	5,4
Totale besteding (€ mln.)	22,4	27,1
WVO totaal	2.417	2.417
Omzet per m ² wvo (€)	9.300	11.200
Vergelijkbaar landelijk vijfjaarsgemiddelde (€)	7.564	7.564
Verschil omzet met landelijk gemiddelde	23%	48%
Distributieve uitbreidingsruimte afgerond (m ² wvo)	550	1.160

van winkelaanbod elders. Bovendien is de uitkomst van de som indicatief (zie navolgende).

Kwaliteit boven kwantiteit

De benadering is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op enkele aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen die op voorhand nooit exact kunnen worden voorspeld. De bevolkingsontwikkeling kan anders uitpakken. Bijvoorbeeld door de bevolkingsgroei als gevolg van de beoogde nieuwe buurt. Bestedingen voor dagelijkse artikelen kunnen sterk stijgen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekening mogen daarom nooit als normatief worden beschouwd, maar uitsluitend als indicatief. In dit verband is het van be-

lang om aan te geven dat bij winkelontwikkelingen tevens nadrukkelijk waarde moet worden gehecht aan kwalitatieve aspecten.

Kwalitatieve behoefte en effecten

Aanvullend op de kwantitatieve berekening dient ook te worden gekeken naar kwalitatieve behoefte en de impact op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur.

- Het dagelijks winkelaanbod en specifiek het supermarktaanbod in Kudelstaart is beperkt. Een tweede moderne supermarkt is daarom een wenselijke ontwikkeling ten behoeve van de consumentenverzorging. Twee supermarkten met een moderne omvang en in aanvullende segmenten passen bovendien uitstekend in een kern met circa 9.500 à 10.000 inwoners.

- Aangezien in beginsel geen sprake is van een significant omzeteffect is de kans op leegstand beperkt. Ook effecten op omliggende kernen zullen beperkt zijn. Een omzeteffect van de nieuwe supermarkt verspreidt zich over de omliggende kernen en is per kern beperkt. Bovendien vindt ook in deze kernen bevolkingsgroei plaats, waardoor de behoefte aan supermarkten toeneemt.

Kwalitatieve behoefte en effecten

De conclusie is dat er behoefte is aangetoond en dat eventuele effecten op de structuur naar verwachting beperkt en aanvaardbaar zullen zijn. Wel kan een nadere analyse naar de weerbaarheid van het centrum van Kudelstaart wenselijk zijn, indien het plan voor de tweede supermarkt doorgang vindt.