# KUDELSTAART-2E SUPERMARKT REACTIE OP MEMO RHO

6 JANUARI 2022

# KUDELSTAART-2E SUPERMARKT REACTIE OP MEMO RHO

6 JANUARI 2022

BUREAU STEDELIJKE PLANNING

**Status:**
Definitief concept

**Datum:**
6 januari 2022

**Een product van:**
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen
Drs. Femke Wokke

Voor meer informatie: Drs. Femke Wokke, fewo@stedplan.nl

**Dr. Aart Jan van Duren**

**In opdracht van:**
Gemeente Aalsmeer

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20210369
Referentie: 20210369_Notitie tweede supermarkt Kudelstaart

# 1 REACTIE OP MEMO RHO INZAKE TWEEDE SUPERMARKT KUDELSTAART

De gemeente Aalsmeer heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd te reageren op een memo opgesteld door Rho Adviseurs in opdracht van de winkeliersvereniging Kudelstaart. In de memo reageert Rho op de verschillende onderzoeken die zijn gedaan rondom het vestigen van een tweede supermarkt in Kudelstaart. In voorliggende notitie reageren we op de opmerkingen uit de memo van Rho Adviseurs. De memo van Rho Adviseurs gaat in op de volgende rapportages/onderzoeken:

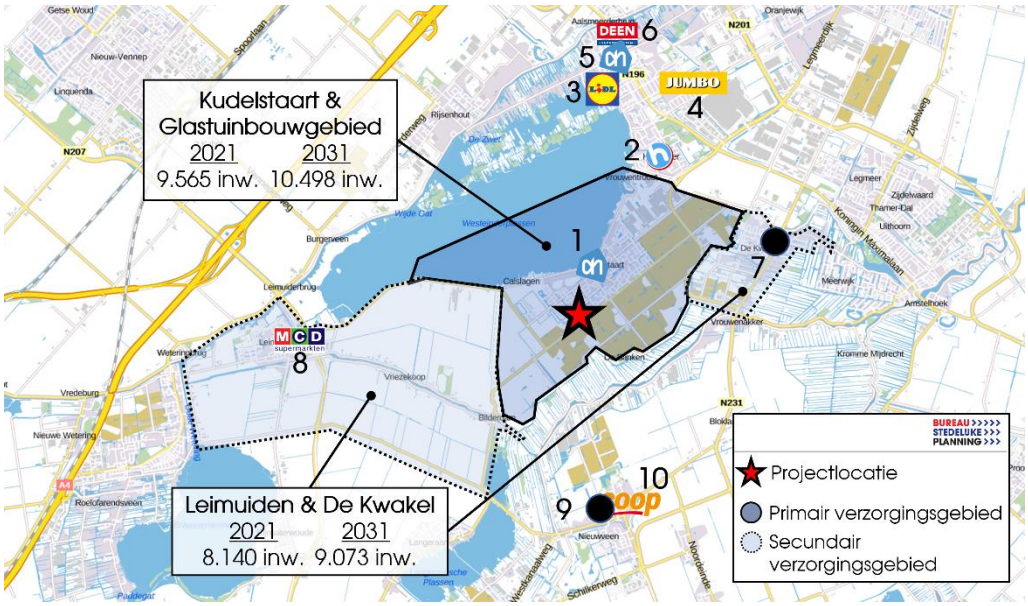
- Kudelstaart, DPO tweede supermarkt, BRO (2021)
- Ladderonderbouwing supermarkt Kudelstaart, BRO (2021)
- Effectanalyse tweede supermarkt Kudelstaart, Bureau Stedelijke Planning (2021)

In de voorliggende notitie gaat Bureau Stedelijke Planning nader in op de reactie van Rho van 8 december 2021. Hierbij worden de volgende punten aangehaald:

1. Kwantitatieve behoefte
2. Kwalitatieve behoefte
3. Effecten algemeen
4. Beleidskaders

## KWANTITATIEVE BEHOEFTE

*Rho Adviseurs: We moeten concluderen dat op basis van zowel de benchmark als het DPO er geen aanleiding is om het aantal supermarkten uit te breiden. De gemeente Aalsmeer in zijn algemeenheid en Kudelstaart in het bijzonder hebben te weinig inwoners voor een tweede supermarkt in Kudelstaart: er is geen kwantitatieve behoefte. Alle gepresenteerde uitbreidingsruimte is afkomstig uit omliggende kernen Leimuiden en De Kwakel, waarvan bekend is dat deze kernen zelf ook uit willen breiden in supermarkmeters.*




FIGUUR 1 OVERZICHT SUPERMARKTAANBOD KUDELSTAART EN OMGEVING EN INWONERS VERZORGINGSGEBIED
Bron: PDOK achtergrondkaart; CBS Statline (2021); Primos (2021); Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- **Bevolkingsgroei.** Voor de kern Kudelstaart geldt dat de bevolking naar verwachting met circa 8% gaat toenemen[1]. In de gemeente Kaag en Braassem, waar Leimuiden deel van uitmaakt wordt tot 2030 een bevolkingsgroei van circa 5% verwacht. Daarnaast wordt verwacht dat de totale groei tot 2040 circa 12% is. Voor de gemeente Uithoorn is de bevolkingsgroei tot 2030 lager en ligt deze op circa 2%, deze groei zal toenemen naar circa 5% tot 2040.[2] Voor de berekening van de distributieve marktruimte zijn de percentages tot 2030 toegepast op de huidige inwoneraantallen van de kernen Leimuiden en De Kwakel. **De combinatie van bevolkingsgroei in deze kernen met het een beperkt aantal supermarktmeters zorgt voor distributieve uitbreidingsruimte.** Naast de groei in de kernen Leimuiden en De Kwakel, komt de distributie markruimte in absolute zin grotendeels voort vanuit het draagvlak van de nieuwe wijk aan de Hoofdweg Zuid in Kudelstaart zelf.
- **Zachte plannen concurrenten.** De uitbreidingsplannen voor beide supermarkten zijn nog niet vastgesteld. In De Kwakel wordt het gehele centrum aangepakt en ook de supermarkt uitgebreid,[3] het precieze metrage is echter nog niet kenbaar gemaakt. In Leimuiden was in 2019 sprake van de komst van een Aldi. Deze Aldi is tot op heden nog niet gerealiseerd. Ten tijden van deze berichten werd ook gesproken over een mogelijke uitbreiding van de MCD in het centrum van Leimuiden.[4] Deze uitbreiding heeft echter tot op heden niet plaats gevonden en zijn er ook geen recentere ontwikkelingen en plannen over bekend gemaakt. **Het feit dat precieze metrages van de ontwikkelingen ontbreken maakt dat deze**

[1] https://www.aalsmeer.nl/bestuur-organisatie/decentraleregeling/detailhandelsnota-aalsmeer
[2] https://primos.abfresearch.nl/jive?presel_code=bev_abs
[3] https://centrumdekwakel.wordpress.com/
[4] https://joepderksen.blogspot.com/2019/06/komst-aldi-bedreigt-slagkracht.html

**plannen niet meegenomen zijn in de berekeningen van de beschikbare marktruimte.**

- **Dichtheden. Een ander argument is dat uit de dichthedenanalyse blijkt dat er wel degelijk een uitbreidingsruimte is, gebaseerd op landelijke dichtheden, zowel in het primaire gebied als in het gehele verzorgingsgebied.** In vergelijkbare kernen blijkt de supermarktdichtheid gemiddeld gezien hoger dan het landelijk gemiddelde.

| | HUIDIG (2021) | SITUATIE 2031 |
|---|---|---|
| Primair onderzoeksgebied Kudelstaart | 0,24 | 0,22 |
| Secundair onderzoeksgebied | 0,16 | 0,15 |
| Totale onderzoeksgebied | 0,20 | 0,18 |
| **Nederland** | **0,27** | - |
| **Benchmark gemiddelde** | **0,28** | |

TABEL 1 SUPERMARKTDICHTHEDEN ONDERZOEKSGEBIED, NEDERLAND EN BENCHMARK
Bron: Supermarktgids, 2021; Locatus, juni 2021; CBS Statline 2021

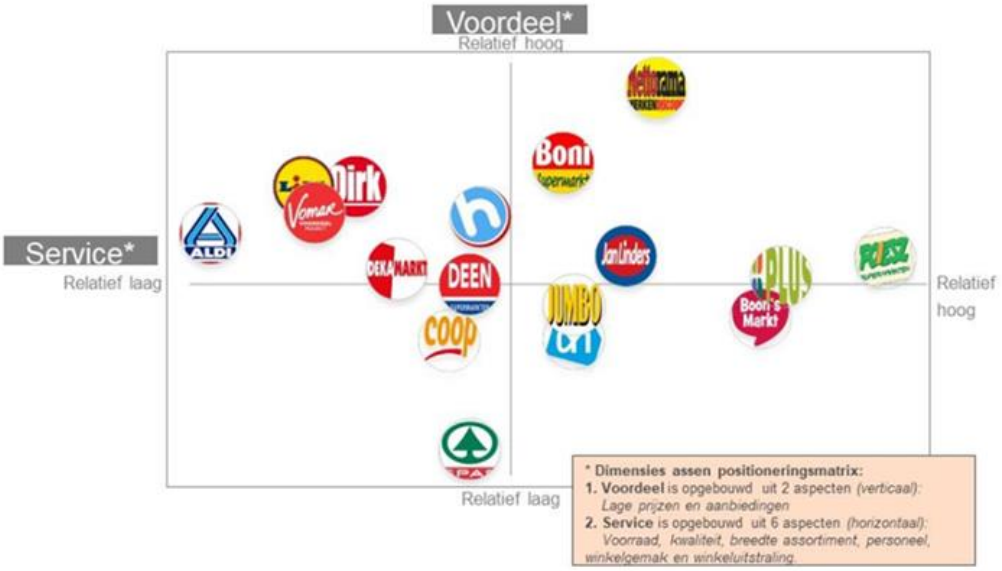
- **Stijging binding en toevloeiing.** Een uitbreiding van het supermarktaanbod in een verzorgingsgebied met een complementaire supermarkt zorgt doorgaans voor een toename in de koopkrachtbinding. Daarbij gaan we uit van een toename in de binding in de huidige situatie ten opzichte van het Koopstromenonderzoek 2018 door de recente uitbreiding van de Albert Heijn in Kudelstaart. De koopkrachttoevloeiing wordt verondersteld gelijk te blijven door het brede aanbod aan supermarkten buiten het verzorgingsgebied.

## KWALITATIEVE BEHOEFTE

*Rho Adviseurs: Binnen eigen gemeente en op een korte reisafstand van 10 minuten van Kudelstaart, bevindt zich aan het Molenpad 19 te Aalsmeer al een Vomar.*

- **Passende formule.** In de effectenanalyse van BSP worden uitspraken over het segment waar de supermarkt in zou moeten passen om een goede aanvulling te zijn op het bestaande aanbod. Hierbij wordt opgemerkt dat een prijsbewuste- of discountsupermarkt een goede toevoeging zou zijn aan het bestaande aanbod in Kudelstaart, hierbij worden passende formules genoemd als Dirk, Vomar, Hoogvliet, Lidl, Aldi en Dekamarkt (zie ook figuur 2). **De onderbouwing voor een tweede supermarkt in Kudelstaart focust zich dus niet perse op het vestigen van een Vomar, maar wel op het vestigen van een supermarkt in het segment waar Vomar zich ook in bevindt.** De Vomar in Aalsmeer is een voormalige Deen, ten tijde van de onderzoeken van BRO en BSP was nog niet bekend dat Deen verkocht zou worden en dat Vomar deze winkel zou overnemen. Daarnaast heeft de vestiging van Vomar in

Aalsmeer geen gevolgen voor de toegevoegde waarde die een soortgelijke formule kan hebben in Kudelstaart.




FIGUUR 2 POSITIONERINGSMATRIX SUPERMARKTEN OP VOORDEEL EN SERVICE
Bron: GFK Supermarktrapport 2020

*Rho Adviseurs: Er is een consumentenonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat ondervraagde consumenten, naast AH Kudelstaart, ook naar supermarkten in de directe omgeving gaan (o.a. Lidl Aalsmeer en Aldi Uithoorn). De meerderheid is tevreden met de huidige supermarkt in Kudelstaart. De kwalitatieve behoefte leunt sterk op de uitkomst dat een deel van de inwoners aangeeft graag meer te kiezen te hebben in de eigen kern, bij voorkeur een prijsvriendelijke supermarkt (Lidl wordt vaak genoemd).*
*Dit is echter niet ruimtelijk relevant; het gaat niet om de nieuwe formule maar om de realisatie van een nieuwe winkelconcentratie in de kern Kudelstaart. Hiervoor wordt geen kwalitatieve behoefte aangetoond. Een locatieafweging vanuit de goede ruimtelijke ordening, zoals initieel wel is doorlopen door gemeente, ontbreekt.*

- **Geen winkelconcentratie.** De stelling van Rho dat gepleit wordt voor een nieuwe winkelconcentratie is geen sprake. **In de onderzoeken naar een vestigingslocatie voor een tweede supermarkt in Kudelstaart is nooit gesproken over de realisatie van een nieuwe winkelconcentratie, het gaat in deze onderzoeken uitsluitend om het vestigen van een supermarkt, zonder aanvullend winkelaanbod.**
- **BRO locatieafweging.** In onderzoek dat eerder is uitgevoerd door BRO[5] zijn de verschillende mogelijkheden voor vestigingslocaties in Kudelstaart aan bod gekomen. Uit dit onderzoek bleek dat vestiging in het centrum van Kudelstaart de voorkeur heeft.

[5] Ruimtelijk-functionele mogelijkheden tweede supermarkt, BRO, 2017

- **Centrumlocatie niet mogelijk.** Door recente ontwikkelingen in het centrumgebied en het niet willen verhuizen van basisschool De Graankorrel is vestiging op de onderzochte locaties in het centrum niet langer mogelijk. Als een gevolg hiervan kwamen de planlocatie in de ontwikkeling aan de Hoofdweg-Zuid, aan de Schoutweg, als wel als de westelijke tennisvelden als optie voor vestiging van een tweede supermarkt naar voren. In de hernieuwde versie heeft BRO daarom een ruimtelijk-functionele onderbouwing geleverd voor de locatieafweging van de vestiging van een tweede supermarkt aan de Schoutweg in de nieuwbouw ontwikkeling aan de Hoofdweg-Zuid, zie onderstaand figuur.




| | | Vorm kavel | Ruimte t.b.v. parkeren | Complexiteit project | Verwervingskosten | Nabijheid centrum | Parkeren omgeving | Ligging t.o.v. woonbeb. | Zicht v.a. ontsluitingsweg | Combinatie alt. functies | Eerste globale oordeel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Jongerencentrum | + | - | + | 0 | + | + | + | - | + | + |
| 2. | Sporthal | + | + | - | - | 0/+ | + | + | + | + | + |
| 3. | Basisschool de Graankorrel | + | 0 | - | - | + | + | + | + | + | + |
| 4. | Kassen achter Hoofdweg | + | + | 0 | + | - | - | - | - | - | - |
| 5. | Open gebied Bilderdammerweg | + | + | 0 | + | 0 | - | + | + | 0 | 0 |
| 6. | Muziekvereniging e.a. | - | + | + | 0 | - | + | 0 | + | - | 0 |
| 7. | Wim Kan Dreef (naast Target) | - | + | 0 | 0 | - | + | 0 | + | - | 0 |
| 8. | Westelijk van tennisvelden | + | + | + | + | - | + | 0 | + | - | + |
| 9. | Sieberg Minicars | - | - | + | - | - | - | - | + | + | - |
| 10. | Dorpshuis 't Podium | 0 | - | - | 0 | 0 | 0 | + | 0 | + | 0 |
| 11. | Autobedrijf De Hartog | - | - | + | - | 0 | 0 | + | 0 | - | - |
| 12. | Zuidzijde Kudelstaart | + | - | - | ? | - | - | 0 | + | - | - |
| 13. | Planlocatie Schoutweg | + | + | 0 | + | 0 | + | + | 0 | - | + |

FIGUUR 3 BEOORDELING EN WEERGAVE MOGELIJKE LOCATIES TWEEDE SUPERMARKT KUDELSTAART
Bron: Kudelstaart, ruimtelijk-functionele mogelijkheden tweede supermarkt

## EFFECTENANALYSE

*Rho Adviseurs: Voor de inwoners van Kudelstaart en de omliggende kernen wordt de beoogde nieuwe locatie een stuk gemakkelijker om boodschappen te doen. Deze consumenten doen hun boodschappen niet meer in Aalsmeer (o.a. Aldi, Lidl en Vomar) of het centrum van Kudelstaart. Dit zal effecten hebben op deze winkelgebieden. Bestaande supermarkten krijgen te maken met omzetverlies, terwijl we weten dat er in Aalsmeer al sprake is van een overschot. Daarnaast dalen de bezoekersaantallen in deze winkelgebieden, waardoor omliggende winkeliers minder profiteren van combinatiebezoek. Ook zij krijgen te maken met*

*een omzetdaling, in een tijd waarin centrumgebieden al onder druk staan (o.a. als gevolg van online winkelen).*
*De toekomstbestendigheid van bestaande winkelgebieden komt hiermee verder onder druk te staan. BRO en BSP hebben eventuele kwantitatieve effecten niet inzichtelijk gemaakt.*

- **Effectenanalyse tweede supermarkt**. Juist om zowel de kwantitatieve- als kwalitatieve effecten van een tweede supermarkt in Kudelstaart inzichtelijk te maken is door BSP in september 2021 een zogenaamde Effectenanalyse opgesteld waarin ook effecten op de verschillende winkelgebieden (centrum Kudelstaart, centrum Aalsmeer en verspreide bewinkeling) in kaart zijn gebracht.
- **Kwantitatieve effecten door BSP.** Uit de effectenanalyse van BSP blijkt dat bij realisatie van een supermarkt van 1.000 $m^2$ wvo in Kudelstaart een omzetclaim is te herleiden van circa € 8,0 miljoen op jaarbasis (excl. BTW), gelijk aan circa € 154.600 per week (excl. BTW). Albert Heijn in het centrum van Kudelstaart zal door de nabijheid de grootste omzeteffecten ervaren. Deze supermarkt staat er goed voor waardoor van uitval absoluut geen sprake zal zijn.
- **Effecten op omliggende supermarkten.** In het rapport wordt op kwalitatieve manier ingegaan op de mate van verdringing voor het bestaande supermarktaanbod. Hieruit blijkt dat de exacte omzeteffecten voor afzonderlijke supermarkten lastig vast te stellen zijn. Wel wordt duidelijk dat hoe groter de afstand tot de nieuwe supermarkt (en hoe minder de overlap in formule) hoe geringer de te verwachten effecten zijn.
- **Effecten op omliggende winkelgebieden.** Het centrum van Kudelstaart lijkt door toevoeging van een tweede supermarkt in het dorp geen negatieve effecten te ondervinden op de huidige structuur. De Albert Heijn is onlangs uitgebreid en vernieuwd en het overige dagelijkse aanbod bevindt zich in een goede economische uitgangspositie. Toevoeging van een tweede ondersteunende supermarkt in Kudelstaart zal de koopkrachtbinding aan de eigen kern vergroten, met name wanneer de supermarkt vanuit een ander segment afkomstig is dan Albert Heijn. Hiervan profiteren ook overige dagelijkse winkels in Kudelstaart. Ook voor de verzorging van de (nieuwe) inwoners van de nieuwbouwontwikkeling is een supermarkt op korte afstand positief.
- Het effect op het centrum van Aalsmeer zal relatief beperkt blijven door de afstand. Gesteld wordt dat de effecten na 10 autominuten verwaarloosbaar zijn, het centrum van Aalsmeer ligt op de rand van deze 10 autominuten. Daarnaast kent Aalsmeer zelf een breed aanbod aan supermarkten van discounter tot full-service. Tot slot is het de opgave om de dorps- en wijkcentra in de omgeving van Kudelstaart die binnen de 10 autominuten vallen vitaal en leefbaar te houden. Wanneer dit gebeurt zullen zij in hun huidige functie kunnen blijven functioneren. De centra spelen een belangrijke rol in de sociale cohesie van de wijken en dorpen en vervullen

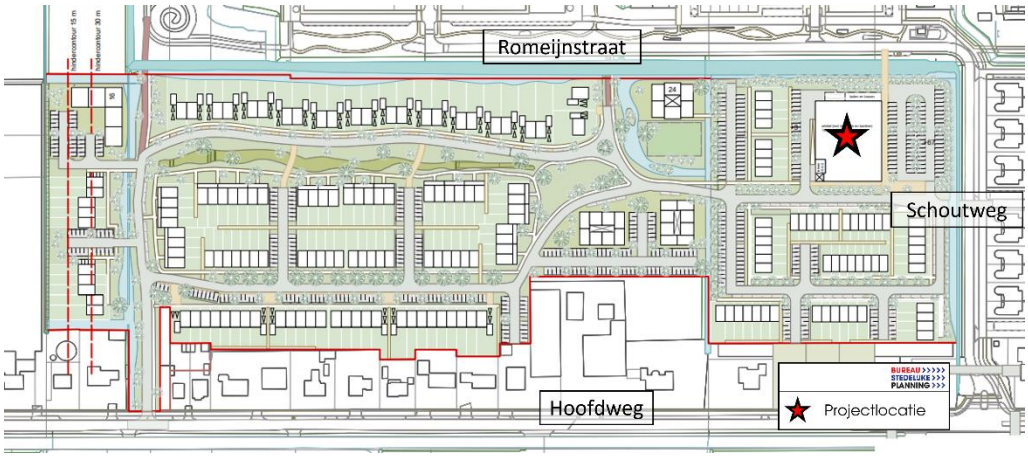
een ontmoetingsfunctie. Die ontmoetingsfunctie maakt de ondersteunende clusters uniek en onvervangbaar door een ontwikkeling in Kudelstaart.
- Concluderend is van verlies van toekomstperspectief en/of toekomstbestendigheid van omliggende winkelgebieden geen sprake.
- **Leegstandseffecten.** Naast het berekenen van de omzetclaim is er ook aandacht voor het leegstandseffect. Ook hiervoor is het lastig exact aan te geven waar de eventuele leegstand zal optreden. Wel wordt hier uitgelegd dat wanneer het aanbod toeneemt de prijs van het vastgoed zal afnemen. Met deze ontwikkeling kan het verwachte leegstandseffect naar beneden worden bijgesteld omdat de huurprijs makkelijker is op te brengen.

## BELEIDSKADERS

*Rho Adviseurs: In het provinciale detailhandelsbeleid wordt aangeven dat ingezet moet worden op het afbouwen van verspreid winkelaanbod. Beoogde ontwikkeling draagt hier zeker niet aan bij.*

- **Onderschrijving beleid.** Het klopt dat in het provinciaal beleid is opgenomen dat gestreefd wordt naar het afbouwen van het verspreide winkelaanbod. In het detailhandelsbeleid staat echter ook dat gestreefd wordt naar het creëren van een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur. Ook in de detailhandelsnota van de gemeente Aalsmeer staat dat wordt ingezet op het behouden van de functie van wijk- en dorpscentra. In de kwantitatieve onderbouwing voor het vestigen van een tweede supermarkt in Kudelstaart, wordt aangegeven dat **door de vestiging van een tweede supermarkt de binding met de eigen kern voor inwoners van Kudelstaart toe zal nemen. Deze toegenomen binding zal niet alleen merkbaar zijn voor de supermarkten in de kern maar ook voor het overige aanbod detailhandel in Kudelstaart en zal hiermee dus bijdragen aan het behouden van de wijkfunctie van het dorpscentrum in de gemeente.**
- **Onderdeel wijkstructuur.** De projectlocatie is gelegen in een nieuw te ontwikkelen wijk in de kern Kudelstaart. **Het toevoegen van een kleinere buurtsupermarkt met een beperkt metrage, zal in dit opzicht een toevoeging en versterking zijn van de bestaande wijkstructuur.** De nieuwe wijk krijgt in deze structuur zijn eigen plek door de toevoeging van een buurtsupermarkt zonder aanvullend aanbod.

*Rho Adviseurs: Het plangebied kent een ligging 'buiten bestaand stedelijk gebied'. Conform Provinciale Verordening is vestiging van detailhandel hier niet toegestaan. De achterdeur waarnaar verwezen wordt, "tenzij expliciet wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden", is niet voor niets komen te vervallen in de nieuwe Omgevingsverordening.*




FIGUUR 4 PLATTEGROND NIEUWBOUW HOOFDWEG-ZUID
Bron: SVP, 2021

- **Hoofdweg-Zuid.** Aan de Hoofdweg-Zuid wordt een groene en duurzame woonwijk gebouwd met voornamelijk eengezinswoningen. In totaal worden in de nieuwe woonwijk tot 2030 circa 300 nieuwe woningen gerealiseerd. Met de gemiddelde huishoudensgrootte van de kern Kudelstaart resulteert dit in een toename van circa 720 inwoners. De ontwikkeling van de volledig nieuwe woonwijk in Kudelstaart zorgt ervoor dat naar de toekomst het plangebied niet langer meer 'buiten bestaand stedelijk gebied' valt en is daarmee een non-argument van Rho Adviseurs.
- **Bestaand stedelijk gebied.** De omschrijving van de nieuwe wijk Hoofdweg-Zuid maakt duidelijk dat de nieuwe wijk wel degelijk onderdeel is van het stedelijk gebied. Dit betekent dat wanneer de supermarkt niet meteen gevestigd wordt in het gebied, maar in de toekomst, wanneer het draagvlak in het gebied is toegenomen en de wijk gerealiseerd is, de supermarkt deel uitmaakt van het stedelijk gebied. Op deze manier zullen de effecten van een tweede supermarkt in Kudelstaart bovendien minder voelbaar zijn dan wanneer de supermarkt nu al zijn deuren opent.

*Rho Adviseurs: De Regionale Adviescommissies Detailhandel Noord Holland Zuid heeft eerder geadviseerd in te zetten op versterking van het centrum van Kudelstaart, bij voorkeur met een verplaatsing van een supermarkt uit Aalsmeer. Gemeente Aalsmeer legt met beoogde ontwikkeling dit advies naast zich neer.*

- **Vestiging in het centrum.** Er is in eerste instantie gekeken naar het vestigen van een tweede supermarkt in het centrum van Kudelstaart, dit bleek echter niet mogelijk.
- **Verzorgingsgebied.** De rapportage van BSP gaat in op een nieuwvestiging van een supermarkt in Kudelstaart, de kern Aalsmeer valt buiten het verzorgingsgebied. Het gaat bij de berekende marktruimte om een nieuwvestiging in het verzorgingsgebied, dit betekent niet dat wij verplaatsing van een supermarkt van buiten het verzorgingsgebied uitgesloten achten.
- **Passende formule.** Enkele supermarkten die gevestigd zijn in Aalsmeer passen in het segment van supermarkten dat een aanvulling zou kunnen

vormen voor het aanbod in Kudelstaart. Een verhuizing naar het centrum van Kudelstaart is niet mogelijk, zoals de adviescommissie heeft geadviseerd, maar het verplaatsen van een bestaande supermarkt uit Aalsmeer wordt niet uitgesloten. Wel zou hierbij goed gekeken moeten worden of dit een passende supermarkt is die aansluit op het bestaande aanbod (zie ook figuur 2 De Positioneringsmatrix voor complementaire supermarkten).

*Rho Adviseurs: In de Regionale detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden wordt benadrukt dat winkels gebundeld dienen te worden op kansrijke locaties. Beoogde ontwikkeling draagt hier zeker niet aan bij.*

Zoals eerder al benoemd is in een eerder stadia van het onderzoek naar de mogelijkheden gekeken om de tweede supermarkt in het centrum van Kudelstaart te vestigen. De mogelijke locaties waren of niet langer beschikbaar door nieuwe ontwikkelingen of waren van het begin af aan al ingewikkelde locaties om een supermarkt te kunnen vestigen. Als gevolg hiervan is gekeken naar locaties buiten de bestaande concentratie. **De beoogde ontwikkeling was dus in eerste instantie wel gepland in een bestaande concentratie op een kansrijke locatie.**

*Rho Adviseurs: Binnen de gemeente Aalsmeer is nog voldoende plancapaciteit aanwezig, waarmee de noodzaak voor een nieuwe locatie ontbreekt.*

- **Plancapaciteit.** De gemeente Aalsmeer kent een totale plancapaciteit van 45.000 m² wvo, hiervan is 20.000 m² zachte plancapaciteit en 25.000 m² harde plancapaciteit.[6] Hierdoor lijkt het inderdaad onnodig om een nieuwe supermarktlocatie te realiseren. **Echter is in de plancapaciteit voor detailhandel geen specificering te vinden voor het dagelijks aanbod of supermarkten.** Het zou dus kunnen zijn dat er in de plancapaciteit voor detailhandel geen meters gereserveerd zijn voor supermarkten.
- **Locatiekeuze**. Eerder onderzoek toont aan dat andere locaties in Kudelstaart niet geschikt zijn voor het vestigen van een supermarkt. Ook andere kernen binnen de gemeente zijn vanwege de grootte en/of het reeds bestaande aanbod minder geschikt. Het aanbod in Aalsmeer zelf is al groot en de andere kernen in de gemeente zijn kleiner dan Kudelstaart en in allemaal is al een supermarkt gevestigd. Ondanks dat er wellicht plancapaciteit is zouden dit geen logische vestigingslocaties zijn voor een nieuwe supermarkt. Kudelstaart is dit wel, in vergelijking met andere kernen van eenzelfde formaat kent Kudelstaart slechts één supermarkt, terwijl vergelijkbare kernen er vaak meerdere huisvesten. Daarnaast kent Kudelstaart een groeiende bevolking en neemt het draagvlak voor een tweede supermarkt hierdoor de komende jaren toe.

[6] Regionale detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden, dtnp, 2021