

Ladder voor duurzame verstedelijking nieuwvestiging supermarkt

Kudelstaart, gemeente Aalsmeer



titel rapport
**Ladder voor duurzame
verstedelijking nieuw-
vestiging supermarkt**

datum
14 oktober 2021

projectnummer
P04785

opdrachtgever
**Gemeente Amstelveen
Gemeente Aalsmeer**

BRO
Projectleider
FS

Projectteam
RK

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planinitiatief	3
1.3 Opzet onderzoek	4
1.4 Dienstenrichtlijn	4
2 Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1 Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling	6
2.2 Passend binnen beleidskaders	6
2.3 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied	6
2.4 Ruimtelijke effecten aanvaardbaar	7
2.5 Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied	8
3 Kaders	9
3.1 Verzorgingsgebied	9
3.2 Economisch draagvlak	9
3.3 Beleidstoets	9
4 Trends en ontwikkelingen	10
4.1 Dagelijkse sector algemeen	10
4.2 Betekenis Trends voor Kudelstaart	12
5 Huidige situatie	13
5.1 Aanbodanalyse	13
5.2 Plannen en plancapaciteit	14
6 Behoefte	15
6.1 Uitgangspunten	15
6.2 Economisch functioneren	16
6.3 Effecten	16

Bijlage 1 Begrippenlijst	20
---------------------------------	-----------

Bijlage 2 Beleidskader	22
Provinciaal beleid	22
Regionaal beleid	22
Gemeentelijk beleid	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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 distributieplanologisch onderzoek (DPO) opgesteld om de marktmogelijkheden inzichtelijk te maken.

Hoorne Vastgoed is momenteel bezig met een gebiedsontwikkeling in Kudelstaart aan de Hoofdweg-Zuid/Schoutweg. Er wordt een nieuwe buurt beoogd met circa 300 woningen. BRO is eind 2020 door Horne Vastgoed gevraagd deze locatie op dezelfde wijze en in relatie tot de andere locaties uit 2017 te beoordelen. De conclusie van dit onderzoek is dat een drietal centrumlocaties, vanuit de detailhandelsstructuur weliswaar geschikter zijn dan de planlocatie, maar een ontwikkeling op deze locaties niet haalbaar is.

In maart 2021 heeft BRO een actueel distributieplanologisch onderzoek opgesteld op basis waarvan wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan een tweede moderne supermarkt in Kudelstaart. De nieuwe supermarkt betreft bovendien een discounter, waardoor sprake zal zijn van twee complementaire supermarkten in Kudelstaart. Tevens is geconcludeerd dat de ruimtelijk-functionele effecten voor de bestaande structuur naar verwachting beperkt zijn en daarmee aanvaardbaar. Aanvullend is een weerbaarheidsanalyse opgesteld voor het centrum van Kudelstaart waaruit blijkt dat de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het centrum naar verwachting niet in het geding komen. Het huidige functieprofiel, de stevige trekkracht, het ontbreken van risicovolle branches

en ook het ontbreken van leegstand bieden het centrum voldoende perspectief.

De gemeente werkt momenteel toe richting de besluitvorming van het project Hoofdweg-Zuid inclusief een tweede supermarkt. De gemeente acht het van belang dat een tweede supermarkt een versterking is van het aanbod en niet leidt tot leegstand.

- Aanvullend aan het DPO en de weerbaarheidsanalyse heeft de gemeente behoefte aan een volledige onderbouwing aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daaruit moet blijken dat realisatie van de supermarkt invulling geeft aan duurzaam ruimtegebruik en dat de ontwikkeling niet leidt tot leegstand elders.
- Tevens heeft de gemeente behoefte aan een juridische juridisch-beleidsmatige toets. Daaruit moet blijken hoe sterk de gemeente staat indien in afwijking van haar eigen beleid een solitaire supermarkt wordt toegestaan.

In voorliggende rapportage wordt dit plan vanuit de methodiek van de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst. Voor de juridisch-beleidsmatige toets is een separate notitie opgesteld.

Binnen het huidige bestemmingsplan, Kudelstaart 2006, is de beoogde ontwikkeling, het realiseren van een supermarkt, niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro)

De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat om:

- de behoefte aan die ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' gewijzigd naar 'Gemengd - 1'. Door de wijziging van de bestemming en de omvang van de ontwikkeling moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.2 Planinitiatief

De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van een supermarkt van circa 1.400 m² wvo.

- Het betreft een discountsupermarkt (Vomar) met een moderne en toekomstbestendige maatvoering.
- De locatie is ontsloten via de Schoutweg en de Hoofdweg. Hierdoor is de locatie uitstekend bereikbaar voor inwoners van Kudelstaart, maar ook voor de omliggende kernen.

- De ontwikkeling voorziet in ruime parkeermogelijkheden zoals verwacht mag worden bij een moderne supermarkt van deze omvang.



Figuur 1.1: Planlocatie

1.3 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van een extra supermarkt te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

In hoeverre voorziet het initiatief in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en zijn de ruimtelijk-functionele effecten aanvaardbaar voor de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie NH2050 (2018)
- Omgevingsverordening NH2020 (2020)
- Detailhandelsbeleid 2015-2020 (2016)
- Regionale detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden (2021)
- Detailhandelsnota Aalsmeer (2017)

De conclusies en antwoorden op de onderzoeksvraag zijn opgenomen in hoofdstuk 2. De overige hoofdstukken en bijlagen kunnen worden beschouwd als analytische onderbouwing van hoofdstuk 2. In hoofdstuk 2 wordt in feite de Ladder doorlopen.

1.4 Dienstenrichtlijn

Uit jurisprudentie¹ volgt dat detailhandelsactiviteiten gezien moeten worden als 'dienst' in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn. Dat betekent dat eventuele beperkingen die gesteld worden aan de (nieuw)vestiging van detailhandel, zeer goed gemotiveerd moeten worden. Ook eventuele vestigingsbeperkingen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, zoals regels omtrent branchering, minimale/maximale

oppervlakte of maximaal aantal vestigingen, getoetst moeten worden aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn. Daarin is bepaald dat vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen niet-discriminerend, noodzakelijk en evenredig moeten zijn. Onderstaand wordt op hoofdlijnen aangegeven dat vestigingsbeperkingen voldoen aan de voorwaarden uit de Dienstenrichtlijn.

- De vestigingsbeperkingen in een bestemmingsplan gelden voor eenieder, ongeacht nationaliteit of vestigingsland, waarmee deze **niet-discriminerend** zijn.
- Ook kunnen vestigingsbeperkingen aan de eis van **noodzakelijkheid** voldoen als deze zijn gericht op het behoud van de leefbaarheid van het (stads)centrum of in de wijken en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid, want dit is een dwingende reden van algemeen belang. Van beide voornoemde voorwaarden, heeft de Raad van State al aangegeven dat hieraan bij bestemmingsplannen naar verwachting meestal wel aan voldaan wordt of kan worden.
- Bij beantwoording van de vraag of vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen **evenredig** zijn, moet gemotiveerd worden dat de beperkingen evenredig zijn in relatie tot het doel ervan. Dus dat ze geschikt zijn om het nastreefde doel (behoud leefbaarheid c.q. voorkomen leegstand) te bereiken, ze niet verder dan gaan nodig en het doel niet met minder beperkende maatregelen bereikt kan worden. Van belang hierbij is dat in algemene zin gesteld kan worden dat de regels in een bestemmingsplan een geschikt en niet te vergaand middel zijn het doel te bereiken. Van belang hierbij is met name de wijze waarop de regeling geformuleerd is (te vergaand beperkend of niet?) en de onderbouwing die hieraan ten grondslag ligt. Hierbij moet het doel van de regeling dui-

¹ ABRS 20 juni 2018, 201309296/5/R3 (Appingedam).

delijk en goed gemotiveerd zijn vanuit ruimtelijke motieven. Hoewel dit al gebruikelijk is in de Nederlandse ruimtelijke ordeningspraktijk, is hier door de Dienstenrichtlijn nog een extra dimensie aan toegevoegd. Het onderliggende doel (bijvoorbeeld leefbaarheid van het centrum) moet feitelijk onderbouwd zijn en men kan niet volstaan met algemene ervaringsgegevens. De motiveringseis is dus aanzienlijk zwaarder geworden.

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van een nieuwe supermarkt aan de Schoutweg betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Op basis van dit bestemmingsplan is detailhandel op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief, de realisatie van een nieuwe supermarkt, past binnen deze definitie.
3. Voor de functie detailhandel geldt dat bij een uitbreiding van planologische mogelijkheden vanaf 500 m² bvo sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan gezien het om de toevoeging gaat van 1.400 m² vwo (ca. 1.750 m² bvo), kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

2.2 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past in grote lijnen binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van provincie, regio en gemeente.

- In het provinciale detailhandelsbeleid wordt aangegeven dat ingezet moet worden op het afbouwen van verspreid

winkelaanbod. Het initiatief voldoet hier in beginsel niet aan. Zorgvuldig onderzoek heeft echter uitgewezen 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.

- Verder wordt gesteld dat er ingespeeld moet worden op de veranderende behoeftes van zowel bewoners als bezoekers. Het initiatief voorziet hierin doordat er met het vestigen van een tweede supermarkt de consumentenverzorging in Kudelstaart aanzienlijk wordt versterkt.
- Verder wordt in het detailhandelsbeleid aangegeven dat leegstand moet worden voorkomen. In deze rapportage is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling van een tweede supermarkt geen onaanvaardbaar effect zal hebben voor de bestaande structuur en dat er als gevolg van het initiatief geen leegstand wordt verwacht.
- In de Regionale detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden wordt benadrukt dat winkels gebundeld dienen te worden op kansrijke locaties. Onderzoek naar mogelijke centrumlocaties (clustering) heeft uitgewezen dat clustering in het centrum niet haalbaar is.
- In de regionale detailhandelsvisie staat beschreven dat in de kernen geen nieuwe solitaire detailhandelsbedrijven mogelijk zijn, tenzij expliciet wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden. Op basis van het distributieplanologisch onderzoek is aangetoond dat er behoefte is aan een tweede supermarkt in Kudelstaart. Bij het vestigen van een tweede supermarkt van circa 1.400 m² komt het economisch functioneren van bestaande winkels niet onaanvaardbaar onder druk te staan. Het economisch functioneren komt beperkt beneden het landelijk gemiddelde te liggen, maar zeker in kleinere kernen is dit doorgaans acceptabel, mede vanwege de lagere

exploitatiekosten. De kans op negatieve (leegstands)effecten wordt dan ook klein geacht:

- De huidige centrumsupermarkt is aanzienlijk groter dan de nieuwe supermarkt en is daarmee een zeer stevige trekker voor het centrum.
- De belangrijkste publiekstrekker blijft behouden in het centrum.
- Het centrum profiteert doordat inwoners niet langer naar naburige kernen hoeven voor een bezoek aan een discounter waardoor consumenten ook eerder lokaal georiënteerd zullen zijn voor speciaalzaken.
- In het lokale beleid wordt gesteld dat vergelijkbare kernen ten minste twee supermarkten hebben. Het beoogde initiatief voorziet in een tweede supermarkt in Kudelstaart en draagt daarmee bij aan de keuzemogelijkheden voor de consument.
- In de detailhandelsnota wordt de voorkeur uitgesproken voor het vestigen van een discount supermarkt als tweede supermarkt. De beoogd supermarkt betreft een discounter, is complementair aan Albert Heijn en voldoet daarmee aan de wens van de gemeente.

2.3 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Op basis van de analyses moet geconcludeerd worden dat het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De effecten op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur zijn per saldo positief. De effecten op de leegstand zijn vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Er wordt daardoor voldaan aan de Laddertoets. Hierna volgt een korte toelichting. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in de volgende hoofdstukken.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Uit de handreiking bij de Ladder blijkt dat voor detailhandel de aard en omvang van het initiatief bepalend is voor het verzorgingsgebied. Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen en dus in potentie ook de grootste omzetteffecten, wordt doorgaans als verzorgingsgebied gehanteerd. Dit onderzoek gaat uit van de kern Kudelstaart als primair verzorgingsgebied en omliggende kernen als secundair verzorgingsgebied.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte.

- Richting 2031 wordt rekening gehouden met een toename van de bevolking tot circa 10.500 inwoners. Deze stijging hangt voor een groot deel samen met de woningbouw nabij de beoogde planlocatie voor de nieuwe supermarkt. Door deze toename van de bevolking neemt ook het bestedingspotentieel toe. Hierdoor ontstaat indicatief een distributieve uitbreidingsruimte van ruim 1.200 m² wvo. Dit betekent dat er ook in de toekomst in kwantitatieve zin ruimte is voor uitbreiding van het aanbod.
- Dit biedt mogelijkheden voor de realisatie van een tweede supermarkt van circa 1.400 m² wvo.
- Het toekomstige functioneren komt in dat geval iets beneden het huidige vijfjaarsgemiddelde te liggen. Dit is in de context van Kudelstaart echter aanvaardbaar. In kleinere kernen zoals Kudelstaart kunnen dagelijkse winkels namelijk uitstekend beneden het landelijk gemiddelde functioneren, onder meer als gevolg van lagere exploitatielasten.
- Ondanks de beperkte overschrijding van de distributieve uitbreidingsruimte is er sprake van een duidelijke kwalitatieve behoefte.
- Er is bovendien geen harde plancapaciteit bekend voor detailhandel in de dagelijkse sector.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- Een tweede moderne supermarkt geeft tevens nadrukkelijk invulling aan een kwalitatieve behoefte. Het dagelijkse winkelaanbod en ook specifiek het supermarkt aanbod in Kudelstaart is redelijk beperkt. Een tweede moderne supermarkt is daarom een wenselijke ontwikkeling ten behoeve van de consumentenverzorging. Te meer aangezien de beoogde supermarkt een discount formule betreft (complementair aanbod).
- Inwoners krijgen toegang tot een moderne en goed bereikbare discountsupermarkt met ruime parkeermogelijkheden. Dit vergroot de keuzemogelijkheden, speelt in op de eerste levensbehoefte dicht bij huis (binnen aanvaardbare afstand), gemak en efficiëntie. Dit is een belangrijke pijler voor de leefbaarheid.
- Twee supermarkten met een moderne omvang en in aanvullende segmenten passen bovendien uitstekend in een kern met circa 10.000 inwoners.

2.4 Ruimtelijke effecten aanvaardbaar**Omzetteffect beperkt, geen leegstand verwacht**

- Indien een tweede supermarkt van circa 1.400 m² wvo wordt toegevoegd betekent dit dat gemiddelde omzet binnen de dagelijkse sector in Kudelstaart daalt naar 7.225 per m².
- De gemiddelde vloerproductiviteit komt hiermee 5% onder het huidige vijfjaarsgemiddelde te liggen. Dit verschil is zeer beperkt en moet worden beschouwd als ondernemersrisico. Bovendien wordt nogmaals benadrukt dat dagelijkse winkels in kernen als Kudelstaart in staat zijn om beperkt beneden het landelijk gemiddelde kunnen functioneren. Kortom, er is ruim voldoende marktruimte.
- Het omzetteffect van de nieuwe supermarkt zal waarschijnlijk het grootst zijn voor de bestaande Albert Heijn in Kudelstaart. De beoogde supermarkt is echter een

discounter die sterk complementair is aan Albert Heijn. Albert Heijn is bovendien een stuk groter qua omvang dan de beoogde tweede supermarkt. Het is zelfs de grootste supermarkt in Aalsmeer en omgeving. Albert Heijn is daarmee een van de meest aantrekkelijke supermarkten voor dagelijkse boodschappen en heeft ruim voldoende eigen trekkracht.

- Doordat het omzetteffect naar verwachting redelijk beperkt is, wordt geen leegstand verwacht als gevolg van de realisatie van een tweede supermarkt.

Effecten voor het centrum beperkt en aanvaardbaar

Bovenstaand is aangetoond dat er nadrukkelijk behoefte is aan een tweede supermarkt, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. De impact op het centrum van Kudelstaart is naar verwachting beperkt en zelfs positief voor (vers)specialzaken.

- Supermarkten concurreren vooral met andere supermarkten. De nieuwe supermarkt betreft een discounter en is daarmee complementair aan de service supermarkt in het centrum. Complementaire supermarkten zijn bovendien positief voor de consumentverzorging in Kudelstaart en omgeving.
- In de huidige situatie zijn inwoners van Kudelstaart voor discountaankopen georiënteerd op omliggende kernen, waaronder Aalsmeer en Uithoorn. In de toekomstige situatie kunnen ze ook terecht in Kudelstaart. De nieuwe supermarkt resulteert in een hogere koopkrachtbinding en genereert deels de eigen bestedingen en omzet.
- De centrumsupermarkt (ca. 2.300 m²) is beduidend groter dan de nieuwe supermarkt (ca. 2.300 m²) en dit benadrukt de belangrijke positie van het centrum.
- De grootste publiekstrekker blijft behouden voor het centrum, waardoor de andere voorzieningen in het centrum blijven profiteren.

- Bovendien kan het centrum juist profiteren van de aanwezigheid van een discounter in Kudelstaart. Inwoners die in de huidige situatie een discounter bezoeken in een omliggende kern, zullen hier ook deels (vers)speciaalaankopen doen (combinatiebezoek). In de toekomstige situatie, met een discounter in Kudelstaart, is het aannemelijk dat consumenten voor (vers)speciaalzaken eerder georiënteerd zullen zijn op het centrum van Kudelstaart.

2.5 Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Dat het plangebied geen stedelijke functie heeft. Daarmee is in beginsel sprake van een ligging 'buiten bestaand stedelijk gebied'.
- In eerder onderzoek is echter zorgvuldig gekeken naar diverse alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied. Daaruit is gebleken dat een ontwikkeling op de betreffende locaties om diverse redenen niet haalbaar is.
- De planlocatie is bovendien gesitueerd aan de grens van bestaand stedelijk gebied. Ten noorden en oosten van het plangebied is reeds sprake van bestaand woongebied.
- De planlocatie is tevens onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling waar de komende jaren grootschalige woningbouw is beoogd. Daarmee krijgt ook het plangebied de komende jaren nadrukkelijk een stedelijke functie.

3 Kaders

3.1 Verzorgingsgebied

Uit de handreiking bij de Ladder blijkt dat voor detailhandel de aard en omvang van het initiatief bepalend is voor het verzorgingsgebied. Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen en dus in potentie ook de grootste omzeteffecten, wordt doorgaans als verzorgingsgebied gehanteerd. Dit onderzoek gaat uit van de kern Kudelstaart als primair verzorgingsgebied en de omliggende kernen/gemeenten als secundair verzorgingsgebied.

3.2 Economisch draagvlak

- Kudelstaart is onderdeel van de gemeente Aalsmeer. De hele gemeente Aalsmeer telt circa 31.850 inwoners. In Kudelstaart wonen circa 9.300 inwoners.
- Op basis van actuele provinciale prognosecijfers blijkt dat het inwonertal in de gemeente Aalsmeer de komende jaren toeneemt tot circa 34.000 in 2031. Specifieke cijfers op kernniveau zijn er niet, maar rekening houdend met woningbouwontwikkelingen aan de Hoofdweg-Zuid en Westeinderhage (+590 woningen) en een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,4 (Bron: CBS StatLine) neemt het inwonertal in Kudelstaart de komende jaren toe met circa 1.400. Een inwonertal van ten minste 10.500 is in 2031 daarom zeer reëel. Deze toename betekent een groei van het economisch draagvlak voor de detailhandelsvoorzieningen.
- Aalsmeer is een relatief welvarende gemeente. Het gemiddelde inkomen bedraagt circa €30.200 per inwoner per jaar. Dit is circa 12% boven het landelijk gemiddelde van circa €27.000 per inwoner per jaar.

3.3 Beleidsstoets

Beleidskaders in relatie tot het planinitiatief

In het **provinciale detailhandelsbeleid** wordt aangegeven dat ingezet moet worden op het afbouwen van verspreid winkel-aanbod. Het initiatief voldoet hier in beginsel niet aan, maar zorgvuldig onderzoek heeft uitgewezen dat een drietal centrumlocaties vanuit de detailhandelsstructuur bezien weliswaar geschikter zijn dan de planlocatie, maar een ontwikkeling op deze locaties lijkt niet of nauwelijks haalbaar.

Verder wordt in het detailhandelsbeleid aangegeven dat leegstand voorkomen dient te worden. In deze rapportage is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling van een tweede supermarkt geen onaanvaardbaar effect zal hebben op de bestaande structuur en dat er als gevolg van het initiatief geen leegstand wordt verwacht.

In de **regionale detailhandelsvisie** staat beschreven dat in de kernen geen nieuwe solitaire detailhandelsbedrijven mogelijk zijn, tenzij expliciet wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden. Op basis van het distributieplanologisch onderzoek is aangetoond dat er behoefte is aan een tweede supermarkt in Kudelstaart. Bij het vestigen van een tweede supermarkt van circa 1.400 m² komt het economisch functioneren van bestaande winkels niet onaanvaardbaar onder druk te staan. Het economisch functioneren komt beperkt beneden het landelijk gemiddelde te liggen, maar zeker in kleinere kernen is dit doorgaans acceptabel, mede vanwege de lagere exploitatielasten. De kans op negatieve (leegstands)effecten wordt dan ook klein geacht:

- De huidige centrumsupermarkt is aanzienlijk groter dan de nieuwe supermarkt en is daarmee een zeer stevige trekker voor het centrum.
- De belangrijkste publiekstrekker blijft behouden in het centrum.

- Het centrum profiteert doordat inwoners niet langer naar naburige kernen hoeven voor een bezoek aan een discounter waardoor consumenten ook eerder lokaal georiënteerd zijn voor de speciaalzaken.

In de **gemeentelijke detailhandelsnota** wordt gewezen op het ontbreken van een tweede supermarkt in Kudelstaart. Vergelijkbare kernen hebben ten minste twee supermarkten. Verder wordt gesteld dat de voorkeur voor een tweede supermarkt uit gaat naar een discount supermarkt. Het initiatief voorziet hierin doordat wordt ingespeeld op een tweede supermarkt voor Kudelstaart. Bovendien voldoet het aan de wens van de gemeente voor een discount supermarkt.

4 Trends en ontwikkelingen

4.1 Dagelijkse sector algemeen

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging, zowel aan de aanbod- als de vraagkant. Onderstaand zijn de voornaamste trends in relatie tot de ontwikkeling in Kudelstaart weergegeven.

Omzet en bestedingen

- De omzet in de detailhandel neemt sinds 2014 weer gestaag toe. Wel is er duidelijk verschil zichtbaar tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Waar de omzet (en bestedingen) in de dagelijkse sector fors toenemen, gaat dit in de niet-dagelijkse sector iets minder hard. In 2020 was hier zelfs sprake van een beperkte krimp (als gevolg van Corona).
- Het aantal online bestedingen is de afgelopen jaren sterk toegenomen, evenals het aantal producten en diensten dat online verkrijgbaar is. Toonbankbestedingen blijven voornamelijk echter domineren en bovendien raken online en offline steeds meer met elkaar verweven.
- De opkomst van online heeft de fysieke winkelmarkt echter blijvend onder druk gezet, met name recreatieve winkels (kleding, mode, warenhuizen, sport en spel). Meerdere winkelketens zijn failliet gegaan. Hoewel de leegstand de afgelopen jaren afnam (o.a. transformatie naar wonen en horeca), is sinds 2019 weer sprake van een toename (o.a. verzaaiing horeca). De verwachting is dat het aantal faillissementen en bedrijfsbeëindigingen (en daarmee de leegstand) de komende tijd sterk zal toenemen, mede als gevolg van de coronacrisis.

Behoeft in perspectief

- De behoefte aan fysieke winkels zal naar verwachting blijven bestaan. Dit geldt echter alleen voor de winkels en winkelconcepten die toegevoegde waarde bieden (service, kwaliteit, beleving) en/of winkels die kunnen profiteren van het internet (multichannel).
- Het boodschappenaanbod heeft voornamelijk nog in beperkte mate last van het internet. Consumenten doen echter in toenemende mate online boodschappen. Bekende formules zoals Albert Heijn, Jumbo en Plus bieden online diensten aan, maar nieuwe pure online aanbieders, zoals Hello Fresh en Picnic, rukken op.
- De impact van de coronacrisis op de dagelijkse sector is beperkt. Sterker nog, de bestedingen aan dagelijkse producten zijn tijdens de crisis alleen maar toegenomen (online en offline). Dit komt door hamstergedrag, maar ook doordat bestedingen tijdens de crisis zijn verschoven van de horeca naar supermarkten en speciaalzaken.

Kansen voor wijk- en buurtcentra

- Dorps- en wijkcentra, zoals het centrum van Kudelstaart, hebben veel perspectief als lokale aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen en in het verlengde daarvan frequent benodigde niet-dagelijkse producten zoals bloemen en huishoudelijke artikelen. Inwoners hebben blijvend behoefte aan frequent benodigde aankopen nabij de eigen woning in het kader van de eerste levensbehoefte. Dergelijk aanbod is dan ook essentieel voor de leefbaarheid in buurten en wijken.
- Landelijke trends duiden op het feit dat deze centra transformeren naar meer integrale centrumgebieden (zie figuur 1). Er zijn echter verschillende typen centra mogelijk op lokaal niveau. Het profiel wordt veelal bepaald door de aanwezigheid van het supermarktaanbod en het draagvlak (inwoners in het verzorgingsgebied).

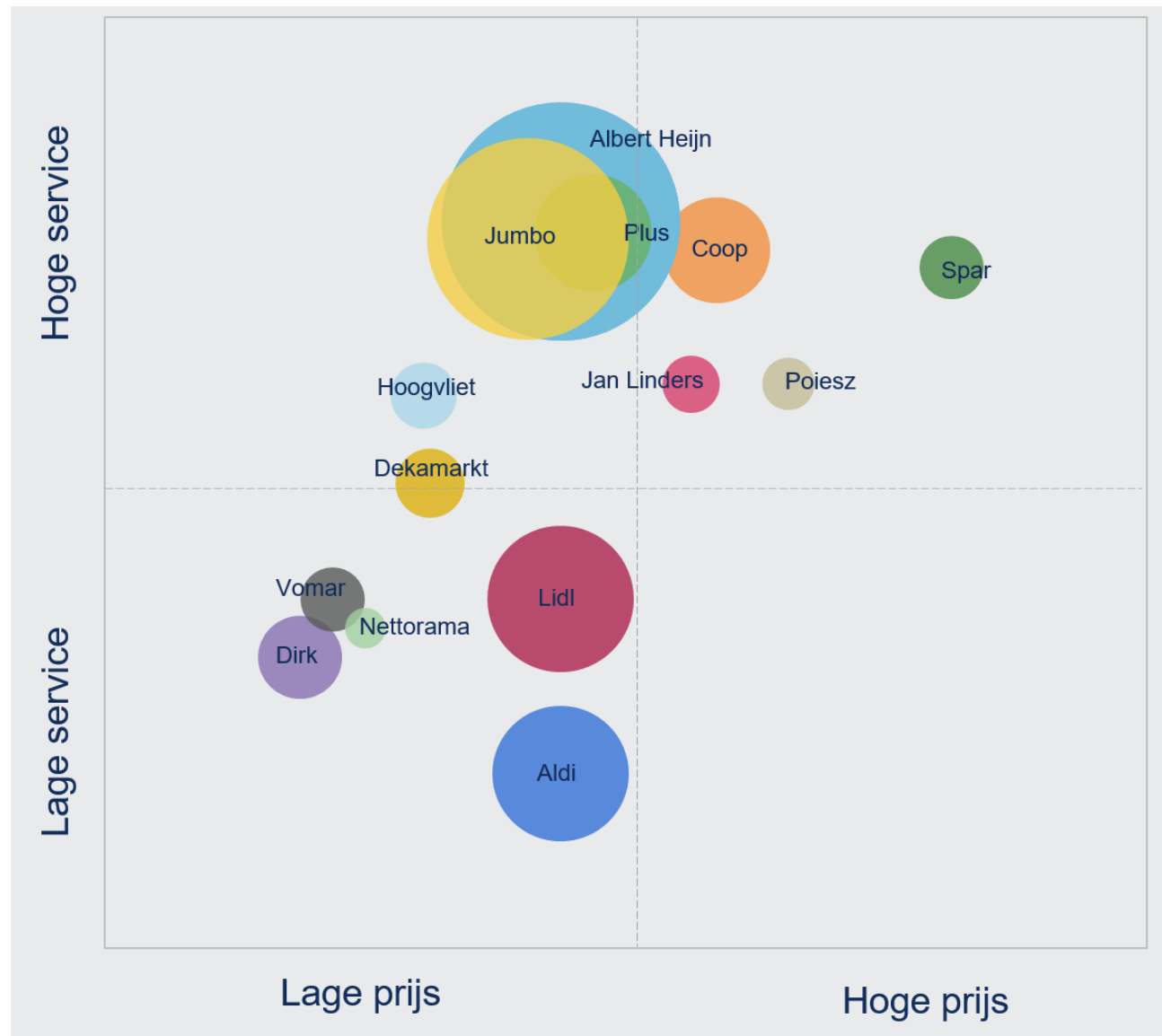


Figuur 2: Perspectief buurt- en wijkcentra

- Duidelijk is dat het niet-dagelijks aanbod in de vorm van recreatieve winkels en bepaalde doelgerichte winkels, zoals kleding, schoenen, sport, speelgoed en elektronica in de buurt- en wijkcentra sterk afneemt. Tegelijkertijd kan een goede boodschappenbasis met stevige supermarkten er toe bijdragen dat bestaand niet-dagelijks aanbod tot op zekere hoogte in stand wordt gehouden.

Moderniseringsslag supermarkten

- De gemiddelde omvang van supermarkten is de afgelopen jaren toegenomen. Kleinere supermarkten (< 1.000 m² wvo) verdwijnen steeds vaker uit de structuur, met uitzondering van kleine stadssupermarkten (< 500 m² wvo) in grote binnensteden en doelgroep supermarkten. Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 1.500 m² wvo is toegenomen.
- Deze maat sluit uitstekend aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met een uitgebreid assortiment (keuze en gemak) en een ruime opzet (comfort). Complementaire segmenten / formules (figuur 3) dragen bovendien bij aan de keuzemogelijkheid en versterken daarmee de consumentenverzorging.
- Supermarkten moeten volledig up-to-date zijn. Zij blijven groeien in omvang. Een grotere maatvoering is soms nodig om op termijn toekomstbestendig te blijven. Goede parkeermogelijkheden en bereikbaarheid, blijven essentiële randvoorwaarden voor een moderne supermarkt.
- In dorpscentra zoals het centrum van Kudelstaart zijn supermarkten veruit de belangrijkste publiekstrekker. Ze zijn op zichzelf al een belangrijke ontmoetingsplek voor inwoners. Andere foodspeciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de trekkracht van de supermarkt(en).



Figuur 3: Segmentering supermarkten

- Voorwaarde is dat supermarkten in de centra liggen om combinatiebezoek te bevorderen. Tegelijkertijd zien we dat, juist door specifieke pand- en locatie-eigenschappen, supermarkten soms lastig of niet inpasbaar zijn in diezelfde centra.

4.2 Betekenis Trends voor Kudelstaart

- Kudelstaart-Centrum is een typisch lokaal boodschappen centrum voor inwoners van de eigen kern. Het centrum heeft veel perspectief als 'supermarktcentrum plus', met een stevige toekomstbestendige supermarkt, (vers)-speciaalzaken en niet-dagelijkse winkels die in het verlengde liggen van de boodschappenfunctie. Voor recreatief winkelaanbod is er geen perspectief, maar dit is in de huidige situatie ook niet aanwezig. Het bestaande aanbod is een uitstekend uitgangspunt voor een vitaal en toekomstbestendig centrum.
- In de huidige situatie is er slechts één supermarkt gevestigd in Kudelstaart. De komst van een tweede supermarkt betekent een aanzienlijke impuls voor de consumentenverzorging in Kudelstaart. Te meer aangezien het een discountsupermarkt betreft. Daarmee krijgen inwoners van Kudelstaart de beschikking over complementair supermarktaanbod.

5 Huidige situatie

5.1 Aanbodanalyse

Dagelijks winkelaanbod redelijk bescheiden

Het dagelijks winkelaanbod in Kudelstaart is redelijk bescheiden. In totaal zijn er zeven winkels met een totale omvang van ruim 2.700 m² wvo. Het dagelijks winkelaanbod bevindt zich hoofdzakelijk in het centrum van Kudelstaart².

- Dit betekent 300 m² wvo per 1.000 inwoners. Ten opzichte van het landelijke gemiddelde van 370 m² wvo per 1.000 inwoners is het dagelijks aanbod in Kudelstaart relatief beperkt.
- Binnen het dagelijks winkelaanbod is één grote service supermarkt (Albert Heijn) met moderne en toekomstbestendige omvang van circa 2.300 m² wvo. Albert Heijn is recentelijk uitgebreid en gemoderniseerd. Per 1.000 inwoners is ook het supermarkt aanbod echter beperkt, namelijk 247 m² wvo per 1.000 inwoners. Dit is een stuk lager dan het landelijk cijfer, namelijk 270 m² wvo per 1.000 inwoners.
- Het overige dagelijks aanbod betreft vier reguliere (vers)speciaalzaken, namelijk een bakker, een slager, een slijter en een kaasboer. Ook is er een drogist. Aanvullend is er wekelijks een visboer aanwezig (standplaats).
- Buiten het centrum is één andere dagelijkse winkel gevestigd. Dit betreft een visboer Rekelhof aan de Herenweg.

Aanbod geclusterd in sterk lokaal centrum

Het centrum van Kudelstaart is een typisch centrum dat primair een functie heeft voor dagelijkse boodschappen voor inwoners van de eigen kern. Het huidige winkelaanbod past

Tabel 1: Dagelijks winkelaanbod Kudelstaart

Branche	VKP	WVO	WVO/1.000 inwoners	WVO/1.000 inwoners NL
Supermarkten	1	2.300	247	270
(Vers)speciaalzaken	5	205	22	51
Drogisterij	1	212	23	35
Totaal	7	2.717	300	

uitstekend bij deze functie. Naast dagelijks winkelaanbod betreft dit frequent bezochte niet-dagelijkse winkels die in het verlengde liggen van de boodschappenfunctie.

- De basis wordt gevormd door het dagelijks aanbod met een stevige Albert Heijn als grote trekker. Albert Heijn is recent uitgebreid en gemoderniseerd en heeft een omvang van circa 2.300 m² wvo. Met deze moderne en toekomstbestendige maat heeft Albert Heijn haar positie in het centrum van Kudelstaart duurzaam gewaarborgd. Bovendien is het een stevige impuls voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het centrum als geheel.
- Het overig dagelijks aanbod is bescheiden, maar tegelijkertijd passend bij de functie en schaal van het centrum. Dit betekent dat inwoners voor reguliere boodschappen uitstekend terecht kunnen in het centrum.
- Verder zijn er vier niet-dagelijkse winkels, allemaal winkel die worden bezocht in het verlengde van de boodschappen functie. Het betreft een winkel voor huishoudelijke artikelen, een optiekzaak, een bloemenzaak en een dierenwinkel.
- Tevens zijn er twee horecavoorzieningen, namelijk een cafetaria en een pizzeria. Dit is primair afhaalhoreca met een wijk-/ kerngericht functie en is daarmee uitermate passend in het centrum van Kudelstaart.
- Het dienstenaanbod bestaat uit een kapper en een bank (met baliefunctie). Een kapper past uitstekend binnen

een lokaal verzorgend centrum. De aanwezigheid van een bank met baliefunctie is een meerwaarde voor het centrum. Landelijk is een terugtrekkende beweging te constateren van baliefuncties in kleinere centra.

Geen leegstand in Kudelstaart

In Kudelstaart staan momenteel geen panden leeg. Het ontbreken van leegstand is een indicatie van een goed functioneren van het huidige winkel- en voorzieningenaanbod.

Conclusie huidige situatie

- Kudelstaart beschikt over een relatief grote en toekomstbestendige servicesupermarkt en regulier (vers)speciaal- en drogisteriaanbod. Desondanks is zowel het dagelijks aanbod, als ook het supermarktaanbod redelijk bescheiden.
- Het dagelijks winkelaanbod is overwegend geclusterd in het centrum van Kudelstaart dat nadrukkelijk een boodschappenfunctie heeft voor de eigen inwoners.
- De aanwezigheid van een grote en toekomstbestendige supermarkt is bepalend voor het functioneren van het centrum en draagt in hoge mate bij aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid hiervan.
- Het ontbreken van leegstand is een goede indicatie dat het centrum van Kudelstaart in de huidige vorm en samenstelling uitstekend functioneert.

² Locatus winkelgebiedenverkenner, veldwerkdatum juli 2021, checkdatum oktober 2021

- Het beperkte dagelijkse winkelaanbod, in combinatie met het ontbreken van leegstand én de distributieve uitbreidingsruimte (zie verderop) is bovendien een uitstekende uitgangspositie voor het toevoegen een tweede supermarkt.

5.2 Plannen en plancapaciteit

Plannen en initiatieven

Op basis van artikelen en actuele bekendmakingen blijkt dat er in Kudelstaart geen relevant ontwikkelingen zijn ten aanzien van detailhandel. Wel zijn er in Kudelstaart relevante ontwikkelingen die betrekking hebben op woningbouw.

Woningbouwplannen

In Kudelstaart spelen twee grootschalige planinitiatieven ten aanzien van woningbouw, namelijk Hoofdweg-Zuid en Westeinderhage.

Tabel 2: Woningbouwinitiatieven Kudelstaart

Locatie	Aantal woningen	Planstatus
Hoofdweg-Zuid	320	Zacht
Westeinderhage	270	Zacht

In totaal worden er 590 woningen toegevoegd. Het toevoegen van extra woningen heeft een positieve impact voor het economisch draagvlak voor detailhandel. De locatie Hoofdweg-Zuid (320 woningen) bevindt zich bovendien nabij de beoogde locatie van de tweede supermarkt.

6 Behoeft

6.1 Uitgangspunten

Distributieplanologisch onderzoek

- Tabel 3 toont de uitgangspunten en bijbehorende bronnen die zijn gebruikt voor distributieplanologische berekeningen.
- De berekening is opgesteld voor de sector dagelijkse artikelen en voor de huidige situatie (2021) en de toekomstige verwachte situatie (2031). Deze 10 jaarstermijn is gebruikelijk en conform de Handreiking voor de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- De berekening geeft enerzijds inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige en toekomstige situatie. Dit uit zich in de totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit. Anderzijds geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen een 'norm voor goed functioneren'.
- De 'norm voor goed functioneren' wisselt sterk per verzorgingsgebied. In perifere delen van Nederland evenals kleiner landelijk kernen blijkt uit onderzoek dat aanbod op een lager niveau nog steeds goed kan functioneren, met name als gevolg van lagere huurlasten. Ook zijn er grote verschillen binnen de detailhandel en tussen formules.
- Aangezien de berekeningen slechts een indicatie geven van de situatie in hoeverre het aanbod goed, gemiddeld of slecht functioneert en in hoeverre sprake is van kwantitatieve behoefte, dienen de uitkomsten ook genuanceerd geïnterpreteerd te worden.

Tabel 3: Uitgangspunten DPO-benadering

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	2021: 9.300 inwoners. 2031: 10.500 inwoners.	CBS StatLine, Kerncijfers wijken en buurten 2020
Bestedingen per hoofd (€)	Landelijk bedraagt de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking over 2019 (meest actueel) voor dagelijkse artikelen € 2.587,- (excl. BTW). Dit cijfer wordt gewoonlijk naar de lokale situatie gecorrigeerd als het inkomensniveau in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente Aalsmeer, waar Kudelstaart onder valt, ligt 12% hoger dan het landelijk gemiddelde. Daarom is een correctie op het landelijke bestedingscijfer toegepast en zodoende komt de besteding uit op € 2.710 ³	Retailinsiders (2020), Omzetkenngetallennotitie 2020 CBS StatLine, Gemiddeld inkomen per inwoner, 2019 (meest actueel)
Koopkrachtbinding	75% (huidig), 85% (toekomst). Voor het bepalen van de koopkrachtbinding is een inschatting gemaakt.	KSO, Randstad 2018, meest actueel
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	15% (huidig), 20% (toekomst)	KSO, Randstad 2018, meest actueel
Huidig winkelvloeroppervlak	2.787 m ² wvo	Locatus, 2021
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m ² wvo).	€ 7.577,- per m ² wvo (5 jaars gemiddelde).	Retailinsiders (2021)

Toelichting gehanteerde koopstromen

- Het KSO Randstad 2018 biedt geen gegevens op het niveau van Kudelstaart. Voor de binding en toevoeiing is daarom een zorgvuldig inschatting gemaakt op basis van kennis en ervaring ten aanzien van koopstromen en het functioneren van de dagelijkse sector.
- Voor huidige situatie wordt rekening gehouden met een binding van circa 75%. Met andere woorden, circa 75% van de inwoners van Kudelstaart is voor dagelijkse aankopen georiënteerd op de eigen kern. Inwoners beschikken over bescheiden dagelijks winkelaanbod met een stevige full service supermarkt. Voor discountaanbod,

andere formules en meer specialistisch versaanbod kunnen inwoners in de huidige situatie echter niet terecht in Kudelstaart.

- De huidige toevoeiing bedraagt naar verwachting hooguit 15%. Met andere woorden, circa 15% van de bestedingen die terecht komen bij dagelijkse winkels in Kudelstaart is afkomstig van buiten Kudelstaart. Albert Heijn is de grootste supermarkt in de omgeving en daarmee ook een aantrekkelijke aankooplocatie voor inwoners uit omliggende kernen zoals Nieuwveen, Langeraar, Leimuiden, De Kwakel en Zevenhoven.
- In de toekomstige situatie, uitgaande van een tweede moderne supermarkt, zal de binding aanzienlijk toene-

³ Uitgaande van een prijselasticiteit van 0,4

men. Te meer aangezien sprake is van een discountsupermarkt. Voor discount boodschappen zijn inwoners van Kudelstaart niet langer aangewezen op omliggende kernen. Naar verwachting is een binding van circa 85% haalbaar. Daarbij speelt ook mee dat consumenten voor het doen van boodschappen in toenemende mate lokaal georiënteerd zijn.

- De toevoeging van een tweede supermarkt maakt Kudelstaart tevens aantrekkelijker voor inwoners van omliggende kernen. Te meer aangezien de beoogde supermarkt en discountformule betreft. Een toevloeiing van circa 20% wordt reëel geacht.

6.2 Economisch functioneren

Huidige functioneren

- Het dagelijks aanbod in Kudelstaart functioneert momenteel op een vloerproductiviteit van circa € 8.000 per m² wvo. Dit ligt 6% boven het landelijke vijfjaarsgemiddelde. Dit is een duidelijke indicatie dat het dagelijks winkelaanbod momenteel in staat is om gezond te kunnen functioneren. Het huidige functioneren resulteert in een uitbreidingsruimte van circa 148 m².

Toekomstig functioneren

- Richting 2031 wordt rekening gehouden met een toename van de bevolking tot circa 10.500 inwoners. Deze hangt voor een groot deel samen met de woningbouw nabij de beoogde planlocatie voor de nieuwe supermarkt. Door deze toename in de bevolking neemt ook het bestedingspotentieel toe. Hierdoor ontstaat indicatief een distributieve uitbreidingsruimte van ruim 1.200 m² wvo. Dit betekent dat er ook in de toekomst in kwantitatieve zin ruimte is voor uitbreiding van het aanbod.
- Dit biedt mogelijkheden voor de realisatie van een tweede supermarkt van circa 1.400 m² wvo.

Tabel 4: Economisch functioneren dagelijks verzorgingsgebied

	2021	2030
Inwonertal	9.300	10.500
Winkelomzet per hoofd (€)	2.710	2.710
Bestedingspotentieel (mln. €)	25,2	28,5
Koopkrachtbinding (%)	75%	85%
Totaal gebonden bestedingen (in mln. €)	18,9	24,2
Koopkrachttoevloeiing (%)	15%	20%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	3,3	6,0
Totale bestedingen (in mln. €)	22,2	30,2
WVO totaal (m ² wvo)	2.787	2.787
Omzet per m ² wvo	8.000	10.850
Vergelijkbaar landelijk vijfjaarsgemiddelde (€)	7.577	7.577
Verschil omzet met landelijk gemiddelde	6%	43%
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo) afgerond	148	1.203

- Het toekomstige functioneren komt in dat geval iets beneden het huidige vijfjaarsgemiddelde te liggen. Dit is in de context van Kudelstaart echter aanvaardbaar. In kleinere kernen zoals Kudelstaart kunnen dagelijkse winkels namelijk uitstekend beneden het landelijk gemiddelde functioneren, onder meer als gevolg van lagere exploitatielasten.

Modelmatige berekening zijn gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De uitkomsten moeten als indicatie worden gezien. Bij winkelontwikkelingen wordt steeds meer waarde gehecht aan kwalitatieve aspecten. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrich-

ting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Bovendien gaat het om de aanvaardbaarheid van eventuele leegstandseffecten, niet om de aanvaardbaarheid van omzeteffecten. Inzicht in het omzeteffect is echter noodzakelijk om inzicht te krijgen in de kans op leegstand.

6.3 Effecten

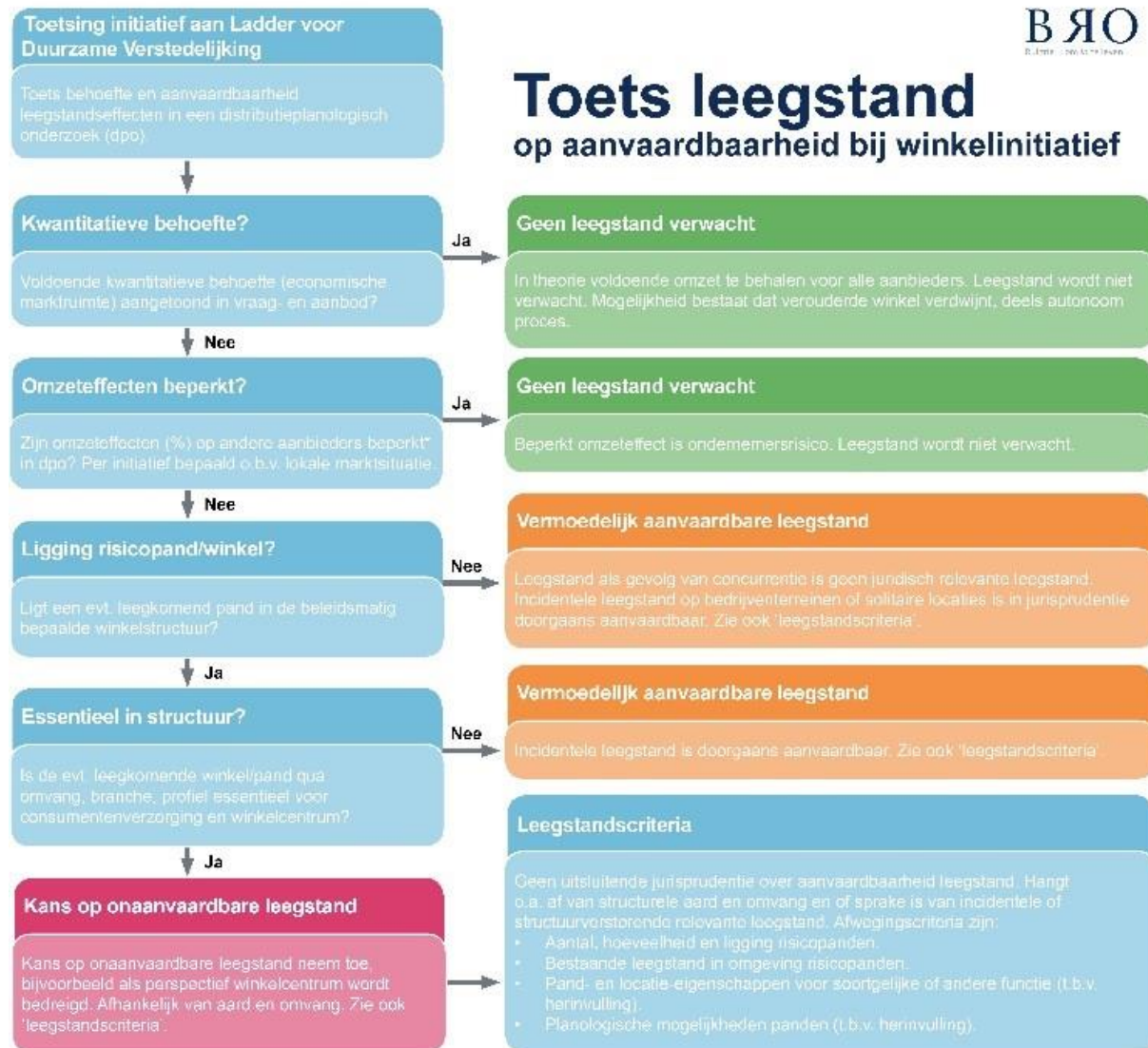
Omzet- en leegstandseffecten

- Figuur 5 (p.17) geeft op basis van jurisprudentie het afwegingskader weer ten aanzien van de aanvaardbaarheid van effecten op leegstand bij initiatieven.
- Indien een tweede supermarkt van circa 1.400 m² wvo wordt toegevoegd betekent dit dat gemiddelde omzet binnen de dagelijkse sector in Kudelstaart daalt naar 7.225 per m² wvo.

- De gemiddelde vloerproductiviteit komt hiermee 5% onder het huidige vijfjaarsgemiddelde te liggen. Dit verschil is zeer beperkt en moet worden beschouwd als ondernemersrisico. Bovendien wordt nogmaals benadrukt dat dagelijkse winkels in kernen als Kudelstaart in staat zijn om beperkt beneden het landelijk gemiddelde kunnen functioneren. Kortom, er is ruim voldoende marktruimte.
- Het omzeteffect van de nieuwe supermarkt zal waarschijnlijk het grootst zijn op de bestaande Albert Heijn in Kudelstaart. De beoogde supermarkt is echter een discounter die sterk complementair is aan Albert Heijn. Albert Heijn is bovendien een stuk groter qua omvang dan de beoogde tweede supermarkt. Het is zelfs de grootste supermarkt in de Aalsmeer en omgeving. Albert Heijn is daarmee een van de meest aantrekkelijke supermarkten voor dagelijkse boodschappen en heeft ruim voldoende eigen trekkracht.
- Doordat het omzeteffect naar verwachting redelijk beperkt is, wordt geen leegstand verwacht als gevolg van de realisatie van een tweede supermarkt.

Kwalitatieve behoefte tweede supermarkt

- Een tweede moderne supermarkt geeft tevens nadrukkelijk invulling aan een kwalitatieve behoefte. Het dagelijkse winkelaanbod en ook specifiek het supermarkt aanbod in Kudelstaart is redelijk beperkt. Een tweede moderne supermarkt is daarom een wenselijke ontwikkeling ten behoeve van de consumentenverzorging. Te meer aangezien de beoogde supermarkt een discount formule betreft.
- Inwoners krijgen toegang tot een moderne en goed bereikbare discountsupermarkt met ruime parkeermogelijkheden. Dit vergroot de keuzemogelijkheden, speelt in op de eerste levensbehoefte dicht bij huis (binnen aanvaardbare afstand), gemak en efficiëntie. Dit is een belangrijke pijler voor de leefbaarheid.



Figuur 5: Afwegingsschema aanvaardbaarheid leegstand

- Twee supermarkten met een moderne omvang en in aanvullende segmenten passen bovendien uitstekend in een kern met circa 10.000 inwoners.

Effecten voor het centrum beperkt en aanvaardbaar

Bovenstaand is aangetoond dat er nadrukkelijk behoefte is aan een tweede supermarkt, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.

De impact op het centrum van Kudelstaart is naar verwachting beperkt en zelfs positief voor (vers)speciaalzaken.

- Supermarkten concurreren vooral met andere supermarkten. De nieuwe supermarkt betreft een discounter en is daarmee complementair aan de service supermarkt in het centrum. Complementaire supermarkten zijn bovendien positief voor de consumentverzorging in Kudelstaart en omgeving.
- In de huidige situatie zijn inwoners van Kudelstaart voor discountaankopen georiënteerd op omliggende kernen, waaronder Aalsmeer en Uithoorn. In de toekomstige situatie kunnen ze ook terecht in Kudelstaart. De nieuwe supermarkt resulteert in een hogere koopkrachtbinding en genereert deels de eigen bestedingen en omzet.
- De centrumsupermarkt (ca. 2.300 m²) is beduidend groter dan de nieuwe supermarkt (ca. 1.400 m²) en dit benadrukt de belangrijke positie van het centrum.
- De grootste publiekstrekker blijft behouden voor het centrum, waardoor de andere voorzieningen in het centrum blijven profiteren.
- Bovendien kan het centrum juist profiteren van de aanwezigheid van een discounter in Kudelstaart. Inwoners die in de huidige situatie een discounter bezoeken in een omliggende kern, zullen hier ook deels (vers)speciaalaankopen doen (combinatiebezoek). In de toekomstige situatie, met

een discounter in Kudelstaart, is het aannemelijk dat consumenten voor (vers)speciaalzaken eerder georiënteerd zullen zijn op het centrum van Kudelstaart.

Bijlage 1

Begrippenlijst

Begrippenlijst

BVO/WVO

- *Bruto vloeroppervlak*: Het bruto vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.
- *Winkelverkoop vloeroppervlak*: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

Dagelijkse sector

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.

Niet-dagelijkse sector

Winkels die artikelen verkopen met een doorgaans lagere koopfrequentie dan dagelijkse artikelen. In de praktijk gaat hierbij om winkels in huishoudelijke artikelen, kleding, mode, schoenen, sport, rijwielen, bruin- en witgoed, rijwielen, doe-het-zelf, wonen, tuinartikelen en dierenartikelen.

Bestedingspotentieel

Totaal aan toonbankbestedingen in winkels die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) netto omzet per hoofd van de bevolking.

Hoofddetailhandelsstructuur

De concentratiegebieden c.q. (winkel)centra waar beleidsmatig op wordt ingezet.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Koopstroomgegevens

Onderzoeksresultaten uit koopstromenonderzoek. In de basis wordt hiermee de koopkrachtbinding, -afvloeiing en -toevloeiing bedoeld. Ook kunnen kwalitatieve aspecten worden bedoeld, zoals koopmotieven, beoordelingen en persoonskenmerken.

Leegstand (op basis van Locatus)

Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consumentgerichte

dienstverlening zal terugkomen. Het betreft dus leegstand van verkooppunten en niet leegstand van uitsluitend winkels.

Plancapaciteit (hard)

In principe wordt met plancapaciteit de harde plan-capaciteit bedoeld, tenzij expliciet anders vermeld. Harde plancapaciteit zijn de directe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader, zoals vastgestelde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, gebieden zonder bestemmingsplan (witte vlekken) en verleende (kruimel) omgevingsvergunningen.

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² winkelvloeroppervlak (wvo).

Bijlage 2

Beleidskader

Beleidskader

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050 (2018)

De provinciale omgevingsvisie geeft op grote lijnen een visie, onder meer ten aanzien van detailhandel:

- De provincie ziet door de ontwikkeling van online winkel een toenemende leegstandsopgave en noodzaak tot transformatie. Om dit mogelijk te maken en winkelcentra krachtig en onderscheidend te maken is regionale afstemming en selectiviteit noodzakelijk.
- Leegstand wordt hierin gezien als een belangrijk negatief aspect voor de ruimtelijke kwaliteit, vitaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied.
- De provincie Noord-Holland neemt bij het maken van regionale afspraken de bemiddelende rol.

Omgevingsverordening NH2020 (2020)

De provinciale omgevingsverordening biedt in grote lijnen het kader voor detailhandelsontwikkelingen.

- In de Omgevingsverordening wordt echter alleen gesproken over detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties.
- Verder staat beschreven dat de regionale adviescommissie detailhandel advies geeft over aangelegenheden betreffende detailhandel die spelen in de verschillende regio's.

Detailhandelsbeleid 2015-2020 (2016)

Het provinciale detailhandelsbeleid schetst op grote lijnen de ambities en opgaven ten aanzien van detailhandel. Detailhandel heeft voor provincie Noord-Holland een grote maatschappelijke en economische waarde. Mede hierom streeft

de provincie naar een vitale en aantrekkelijke detailhandelsstructuur die aansluit op de behoeftes van bewoners en bezoekers. Hier liggen een aantal beleidsdoelen aan ten grondslag waaronder:

- Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats in hoofdwinkelgebieden.
- Voorkomen van extra leegstand. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot structurele leegstand elders en er moet voorkomen worden dat er nieuwe winkels komen zonder dat daar markruimte voor is.
- Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur, ruimte geven aan kwaliteit. Het aanbod moet passen bij de (veranderende) behoeftes van de bewoners en bezoekers.
- Primaire detailhandel dient bereikbaar te zijn binnen een aanvaardbare afstand. Voor nieuwe ontwikkelingen moet op regionaal schaalniveau gekeken worden naar de behoeften van kleine kernen.

De provincie wil tevens ruimte bieden aan de verdere ontwikkeling van de detailhandel door nieuwe impulsen mogelijk te maken. Dit met als doel om verpaupering te voorkomen en snel in te kunnen spelen op de veranderende wensen en gedrag van consumenten.

Regionaal beleid

Regionale detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden (2021)

In de Regionale detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden (2021) geeft de regio haar visie ten aanzien van detailhandel.

- Het is van belang om in te zetten op vitale hoofdcentra om het image van een stad of dorp te versterken.

- Winkels dienen op kansrijke locaties gebundeld te worden om zo te voorzien in duurzaam ruimtegebruik.

Daarnaast staat in de regionale detailhandelsvisie het volgende beschreven:

- In de kernen zijn geen nieuwe solitaire detailhandelsbedrijven mogelijk, tenzij expliciet wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden.
- Nieuwe winkelontwikkelingen in het landelijk gebied zijn niet mogelijk, tenzij het kleinschalige vormen van detailhandel betreft. Hiervoor moet gemotiveerd worden dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden.

Gemeentelijk beleid

Detailhandelsnota Aalsmeer (2017)

In de gemeentelijke detailhandelsnota schetst de gemeente Aalsmeer de ambitie en opgaven ten aanzien van detailhandel.

- Het verspreide reguliere winkelaanbod dient te worden afgebouwd.
- Vergelijkbare kernen hebben ten minste twee supermarkten. De achterliggende gedachte is dat consumenten graag keuze hebben uit meerdere supermarkten voor het doen van de dagelijkse boodschappen.
- De voorkeur voor het vestigen van een tweede supermarkt gaat uit naar een discount supermarkt. De gemeente geeft aan hier echter geen instrumenten voor te hebben om op te sturen.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01