HOORNE ontwikkeling

RoosdomTijhuis

Tel. 0251- 66 22 80

Onze ref. FB/ES

Uitgeest, 4 januari 2022

Gemeenteraad Aalsmeer
T.a.v. Commissie Ruimte en Economie
Raadhuisplein 1
1431 EH Aalsmeer

Per mail: griffie@aalsmeer.nl

Betreft : ontwikkeling Hoofdweg Zuid Kudelstaart
Referentie : FB 211228

Geacht raadslid,

Graag sturen wij u deze brief om u beknopt te informeren over het plan Hoofdweg Zuid, de voorliggende startnotitie, alsmede alle bijbehorende onderzoeken. We zijn trots op dit integrale project. We kijken er naar uit om de vervolgstappen in deze ontwikkeling te zetten en zo te voorzien in de behoefte aan woningbouw alsmede een 2e supermarkt in Kudelstaart. We hebben er hard aan gewerkt om op basis van draagvlak een plan te maken dat past in het beleid van de gemeente en voldoet aan de wensen van het overgrote deel van de bewoners.

Wie zijn wij?
Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Roosdom Tijhuis zijn de grondeigenaren van de meeste percelen die ontwikkeld worden in het projectgebied. Roosdom Tijhuis is een ontwikkelende bouwer, die zijn oorsprong vindt in Twente en hoogwaardige ontwikkelingen en plannen realiseert. Hoorne Vastgoed Ontwikkeling is een ontwikkelende eindbelegger in woningbouw en commercieel vastgoed. Hoorne blijft na een ontwikkeling in haar rol als eindbelegger dan ook langdurig betrokken in het gebied. De Vomar Voordeelmarkt is ons zusterbedrijf.

Integraal plan
De afgelopen periode is er door partijen gewerkt aan een kwalitatief plan dat een wezenlijke toevoeging is voor Kudelstaart. Het omvat 299 woningen (zowel appartementen, als grondgebonden woningen) waarbij het plan zonder supermarkt volledig voldoet aan de woonagenda en er door toevoeging van de supermarkt extra ruimte is gekomen voor de bouw van 21 woningen in het betaalbare starterssegment. Er worden door toevoeging van de supermarkt dus méér betaalbare woningen gerealiseerd dan de woonagenda Aalsmeer voorschrijft.

FB

Het plan voorziet tevens in een 2e supermarkt voor Kudelstaart. Die wordt net als de woningen duurzaam ontwikkeld, waarbij er naast parkeren t.b.v. de auto ook fiets parkeren nadrukkelijk aandacht krijgt in het plan.

2e supermarkt in Kudelstaart
Medio 2017 heeft de gemeente op basis van een vraag en behoefte vanuit de Kudelstaartse bevolking onderzoek gedaan naar enkele plaatsen om een 2e supermarkt in een aanvullend segment op de huidige monopolist Albert Heijn te vestigen. Uit dit onderzoek kwam de locatie van basisschool De Graankorrel als voornaamste plek naar voren. Op deze locatie zou een 2e supermarkt moeten komen en een nieuwe school voor De Graankorrel in het plan Hoofdweg-Zuid. Echter, het schoolbestuur heeft aangegeven niet te willen verplaatsen en daarmee is een 2e supermarkt nabij het winkelcentrum van de baan.
Maar daarmee is de behoefte onder de bevolking niet weggenomen en daarom is het plan geopperd om een budgetsupermarkt in het plan Hoofdweg-Zuid op te nemen. Goed passend binnen de visie van de gemeente, mede omdat de supermarkt op ca. 750 meter afstand van de bestaande winkels zou komen te liggen.

Kansen door integraal plan met 2e supermarkt
- De bewoners van Kudelstaart die goedkoper boodschappen bij een supermarkt willen doen hoeven (blijkt uit een onderzoek naar hun behoefte) het dorp niet uit om elders hun inkopen te doen;
- Winkeliers in het centrum van Kudelstaart (m.u.v. Albert Heijn) kunnen meer omzet maken door hogere koopstroombinding in Kudelstaart, doordat meer mensen in Kudelstaart zelf blijven en niet elders budgetsupermarkt en/of speciaalzaken bezoeken (2 onderzoeken tonen dit aan);
- Meer koopstroom toevloeiing van omliggende kleine kernen die in Kudelstaart boodschappen komen doen door aanwezigheid budgetsupermarkt (2 onderzoeken tonen dit aan);
- We begrijpen de angst bij de Kudelstaartse winkeliers (m.u.v. Albert Heijn) voor omzetderving en een negatieve impact van de komst van een 2e supermarkt net buiten het centrum. Maar ervaring leert dat hier juist kansen liggen (aangegeven in 2 onderzoeken) omdat er nu meer klanten in Kudelstaart boodschappen blijven doen en er uiteraard ook nog ca. 560 huishoudens bij komen door nieuwbouw ontwikkelingen (Westeinderhage en Hoofdweg-Zuid);
- Door de realisatie van een 2e supermarkt kunnen er 21 extra woningen worden gerealiseerd die in het betaalbare "starters" segment vallen. Zonder supermarkt in het plan is dit financieel niet mogelijk.

Participatie
- De Dorpsraad heeft zich positief uitgesproken over een ontwikkeling van een plan met 2e supermarkt (budgetsegment);
- Marktonderzoek middels een enquête onder de inwoners van Kudelstaart uitgevoerd in de zomer van 2021 geeft aan dat:

- 76% van de inwoners een 2e supermarkt in Kudelstaart toejuicht, slechts 8% heel negatief;
- 68% vindt dat deze 2e supermarkt in het budgetsegment moet opereren;
- 64% van de inwoners doet deel van de boodschappen buiten Kudelstaart, onder andere door ontbreken van budgetsupermarkt in het dorp. Juist hier liggen dus ook kansen voor de bestaande ondernemers.

We hopen met deze korte feitelijke opsomming u te laten zien dat er een plan ligt wat een absolute toevoeging is voor een toekomstbestendig Kudelstaart. Het past binnen de visie van de gemeente en geeft ook blijk van de ambitie die er voor Kudelstaart ligt. De invulling binnen het plan wordt breed omarmd door de inwoners van Kudelstaart, getuige de onderzoeken. Uiteraard zijn er ook mensen tegen (delen van) het plan. Wij zullen hun bedenkingen en kritiekpunten bij de nadere uitwerking van het plan, waar mogelijk, meenemen.

Een beknopte samenvatting van de relevante onderzoeken treft u als bijlage aan.

In onze optiek is een besluit van uw commissie over de startnotitie Hoofdweg-Zuid van groot belang en urgent. Dit mede omdat op 1 juli 2022 de Omgevingswet in werking treedt en er groot risico ontstaat dat woningbouw helemaal niet meer mogelijk is, of enorme vertraging op gaat lopen. Om die reden leek het ons goed u beknopt onze zienswijze voor te leggen. Uiteraard in de hoop dat u, mede op basis van de door ons aangedragen informatie, het licht op groen wilt zetten voor het plan Hoofdweg Zuid

Met vriendelijke groet,

Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V.

A.A. Vos
Directeur Ontwikkeling

Roosdom Tijhuis Planontwikkeling B.V.

M. Companje
Algemeen directeur

Bijlage(n): - samenvatting door Bureau Stedelijke Planning van relevante onderzoeken

KUDELSTAART TWEEDE SUPERMARKT SAMENVATTING ONDERZOEKEN

19 OKTOBER 2021

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>>>>>>

Status:
definitief

Datum:
19 oktober 2021

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

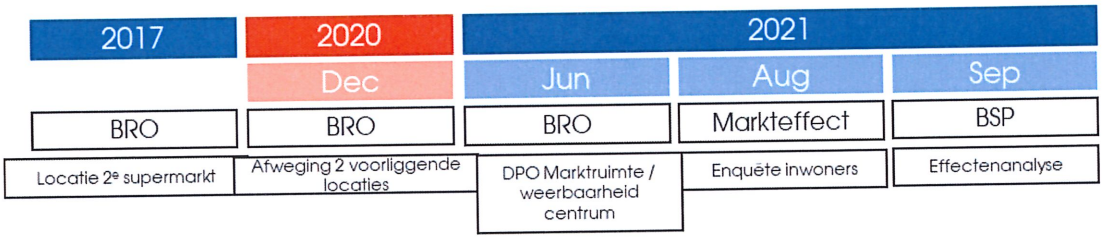
In opdracht van:
Hoorne Vastgoed

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: 2021200
Referentie: 2021200 Managementsamenvatting Kudelstaart

MANAGEMENT SAMENVATTING KUDELSTAART

In 2017 is gestart met het verkennen van de mogelijkheden voor het vestigen van een tweede supermarkt in de kern Kudelstaart, gemeente Aalsmeer. Sindsdien zijn meerdere stappen ondernomen om de mogelijkheden te onderzoeken en de effecten .

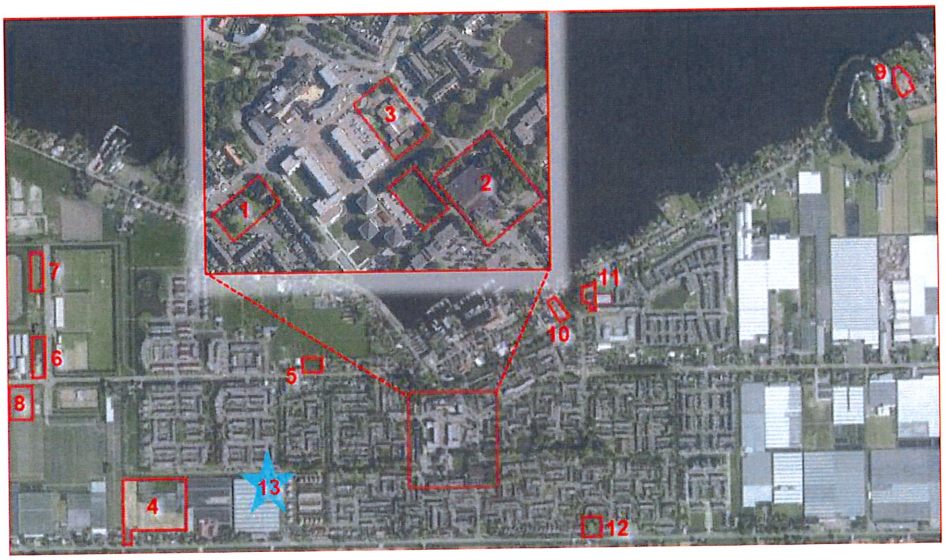


FIGUUR 1 TIJDLIJN VERSCHILLENDE ONDERZOEKEN

Ruimtelijk functionele mogelijkheden tweede supermarkt (BRO 2017 / 2020))
Het eerste onderzoek werd in 2017 uitgevoerd door onderzoeksbureau BRO en focuste zich op de mogelijke locaties voor een tweede supermarkt, de stedenbouw en de haalbaarheid op deze locaties. Uit dit onderzoek bleek dat drie locaties in en rondom het centrum van Kudelstaart de beste opties waren, te weten:

1. Het Jongerencentrum aan de Graaf Willemlaan,
2. De Sporthal aan de Edisonstraat
3. Basisschool de Graankorrel aan de Albert Schweitzerstraat.

Waarbij de laatste optie, Basisschool de Graankorrel, de beste was.



FIGUUR 2 MOGELIJKE LOCATIES TWEEDE SUPERMARKT KUDELSTAART
Bron: BRO, 2020

De ontwikkeling van een nieuwbouwwijk ten zuidwesten van Kudelstaart aan de Hoofdweg-Zuid/Schoutweg biedt vervolgens een nieuwe mogelijkheid voor een supermarkt aan de Schoutweg[1]. De haalbaarheid van deze locatie is in december 2020 onderzocht door BRO. De locatie is een goede optie wat betreft criteria als stedenbouw en haalbaarheid. De ligging van de locatie buiten het centrum van Kudelstaart maakt dat er een politieke beslissing genomen moet worden:

- Een supermarkt in het centrum, waarbij sprake is van een complex plan met een kleine haalbaarheid, maar wel met een toevoeging aan het centrum.
- Een supermarkt buiten het centrum van Kudelstaart met een eenvoudiger plan en een grotere haalbaarheid.
- Geen tweede supermarkt in Kudelstaart

Eind 2020 heeft de gemeente zelf besloten dat de vestiging van een supermarkt in het centrum van Kudelstaart niet haalbaar is. Dit komt mede door het feit dat de beste optie in het centrum, Basisschool De Graankorrel, aangegeven heeft niet te willen verhuizen.

Distributieve toets, haalbaarheid en weerbaarheid centrum (BRO 2021)

Om de haalbaarheid van een tweede supermarkt verder te onderzoeken zijn er in juni 2021 door BRO een distributieve toets (DPO), om te kijken of er marktruimte en behoefte is aan een tweede supermarkt in Kudelstaart, en een onderzoek naar de weerbaarheid van het centrum van Kudelstaart uitgevoerd. Uit de distributieve toets blijkt:

- Momenteel circa **9.300 inwoners** in Kudelstaart, verwacht wordt **10.500 inwoners in 2031.**
- Vloerproductiviteit van de Albert Heijn 9% boven het landelijk gemiddelde.
- Koopkrachtbinding van 75% en een toevloeiing van 15% zorgt voor **uitbreidingsruimte van 250 m² wvo.**
- Door de vestiging van een tweede supermarkt zou de **koopkrachtbinding** kunnen toenemen tot **85% in 2031.**
- In dit geval zal is er in **2031** sprake van een indicatieve uitbreidingsruimte van **1.300 m² wvo.**

Ook blijkt er kwalitatief voldoende ruimte te zijn voor de toevoeging van een tweede supermarkt in Kudelstaart. De belangrijkste argumenten hiervoor zijn

- Het **beperkte dagelijkse aanbod**, een tweede supermarkt met een aanvullend segment op de gevestigde supermarkt past goed binnen een kern met ca. 10.000 inwoners.
- **Klein omzeteffect**, dit omdat er een toename van de bevolking plaatsvindt als wel als een toename in de koopkrachtbinding.

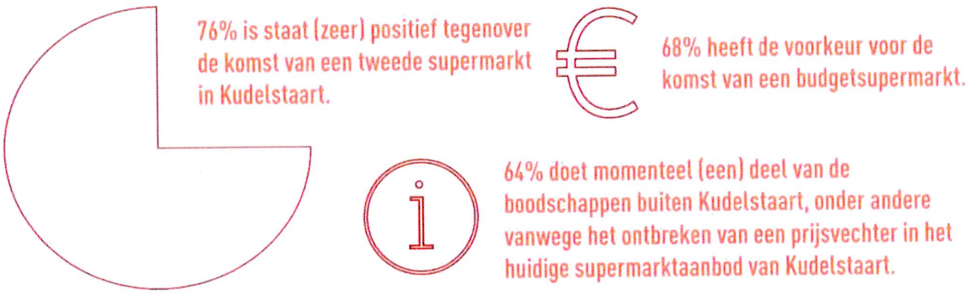
Uit de tegelijk uitgevoerde weerbaarheidsstudie blijkt dat de vitaliteit en de toekomstbestendigheid van het centrum van Kudelstaart niet in gevaar komen wanneer een tweede supermarkt zou vestigen. De huidige functie van het

[1] Locatie 13 op figuur 2

centrum met een focus op de dagelijkse boodschappen, de stevige trekkracht en het ontbreken van risicovolle branches en leegstand bieden voldoende perspectief naar de toekomst. Wanneer een prijsbewuste supermarkt wordt toegevoegd aan Kudelstaart betekent dit dat er voor de consument een grotere keuze mogelijkheid ontstaat wat op zijn beurt een positief effect heeft op de consumentenverzorging en leefbaarheid van Kudelstaart.

Behoefte bewoners (Markteffect 2021)

Naast deze twee onderzoeken is er in augustus 2021 een onderzoek onder de inwoners uitgevoerd door Markteffect om te kijken wat de behoefte van de bewoners is met betrekking tot een tweede supermarkt in Kudelstaart. Belangrijkste conclusies:



FIGUUR 3 BEHOEFTE BEWONERS KUDELSTAART
Bron: Markteffect, 2021

Effectenanalyse (Bureau Stedelijke Planning 2021)

Als laatste is een bredere effectenanalyse uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning in September 2021. In dit onderzoek wordt in gegaan op de effecten die de vestiging van een tweede supermarkt heeft op het centrum van Kudelstaart, het centrum van Aalsmeer en de verspreide bewinkeling in de omliggende kernen.

- **Albert Heijn in Kudelstaart** zal de meeste effecten voelen. De keuze voor een ondersteunende prijsbewuste supermarkt, toenemend bevolkingsaantal en de toenemende koopkrachtbinding zullen de negatieve effecten verminderen.
- **Centrum Aalsmeer,** krijgt te maken met beperkte effecten door de grotere afstand tot centrum Kudelstaart.
- **Verspreide bewinkeling** heeft als taak het vitaal houden van de kleinere kernen en zorgen dat deze gebieden hun ontmoetingsfunctie niet verliezen om zo de leefbaarheid in deze kernen op peil te houden. Dit zijn echter opgaven die ook zouden spelen zonder de toevoeging van een tweede supermarkt in Kudelstaart.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES >>

- Locatie van een tweede supermarkt is een politieke keuze tussen complexiteit en lage haalbaarheid in het centrum tegenover hoge haalbaarheid en simpliciteit buiten het centrum. Echter is gebleken dat de

aangedragen centrumlocaties niet beschikbaar zijn. Hierdoor verandert de keuze naar de keuze tussen het wel vestigen van een supermarkt, buiten het centrum van Kudelstaart, of geen tweede supermarkt in Kudelstaart.

- Marktruimte is beperkt, maar toevoeging van ondersteunende prijsbewuste supermarkt is kwantitatief te motiveren.
- Effecten op bestaande structuur blijven beperkt bij keuze voor een ondersteunende supermarkt. Daarnaast neemt naar verwachting door de vestiging van een tweede supermarkt zowel de toevloeiing naar Kudelstaart als de binding van de eigen inwoners toe wat kansen biedt voor overige dagelijks aanbod.
- Bewoners staan positief tegenover de toevoeging van een tweede supermarkt. De voorkeur gaat daarbij uit naar een supermarkt in het budgetsegment als aanvulling op de bestaande Albert Heijn in Kudelstaart.