

EFFECTENANALYSE TWEEDE SUPERMARKT KUDELSTAART

22 SEPTEMBER 2021



EFFECTENANALYSE TWEEDE SUPERMARKT KUDELSTAART

22 SEPTEMBER 2021

Status:
Definitief Concept

Datum:
22 september 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

Review:
Dr. Aart Jan van Duren

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: 20210200
Referentie: 20210200 Hoorne VG Kudelstaart Effectenanalyse

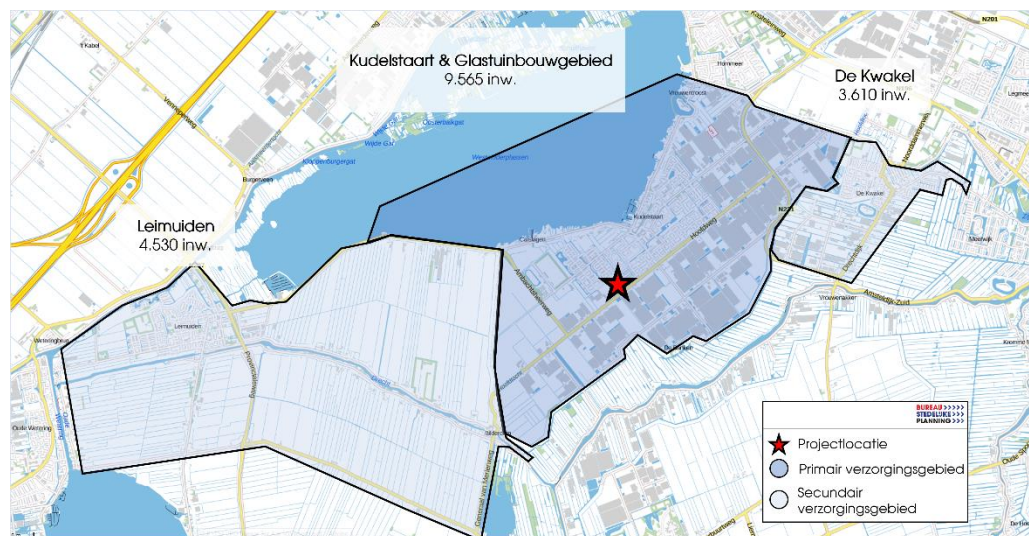
AANLEIDING, DOEL EN VRAAGSTELLING	7
1 CONTEXTANALYSE	8
1.1 VRAAGZIJDE VAN DE MARKT	
1.2 AANBODZIJDE VAN DE MARKT	
1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
1.4 RELEVANT BELEID	
2 BEHOEFTE ANALYSE	14
2.1 KWANTITATIEVE TOETSEN	
2.2 KWALITATIEVE TOETS	
2.3 EFFECTEN	
3 FACTSHEETS WINKELGEBIEDEN EN EFFECTENANALYSE	22
3.1 FACTSHEETS WINKELGEBIEDEN	
4 AFWEGING, CONCLUSIES EN ADVIES	29
BIJLAGE 1 SUPERMARKTAANBOD	
BIJLAGE 2 DISTRIBUTIEVE TOETS	

1 CONTEXTANALYSE

1.1 VRAAGZIJD VAN DE MARKT

AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED >>

De beoogde locatie voor de tweede supermarkt is onderdeel van nieuwbouwwijk Hoofdweg-Zuid in Kudelstaart, gemeente Aalsmeer. Geografisch gezien ligt de locatie aan de zuidelijke kant van de kern Kudelstaart, ingesloten tussen de Romeijnstraat, Schoutweg en de Hoofdweg. Primair zal de beoogde tweede supermarkt een functie vervullen voor de kern Kudelstaart en het naast gelegen glastuinbouwgebied. Verwacht wordt dat de winkel secundair een (beperkte) functie zal vervullen voor de omliggende kernen De Kwakel (gemeente Uithoorn) en Leimuiden (gemeente Kaag en Braassem).



FIGUUR 2 ONDERZOEKSGBIED PROJECTLOCATIE HOOFDWEG-ZUID KUDELSTAART
Bron: PDOK achtergrondkaart; CBS Statline 2021, bewerking Bureau Stedelijke Planning

DEMOGRAFISCHE KENMERKEN >>

- In het primair onderzoeksgebied wonen 9.565 mensen. Het relatief gezien hoge aandeel kinderen en de gemiddelde huishoudensgrootte wijst op het feit dat er veel gezinnen in het gebied wonen. Het gemiddelde inkomen ligt er 7% hoger dan het landelijke gemiddelde.
- In het secundaire onderzoeksgebied wonen 8.140 mensen. Ook hier ligt de gemiddelde huishoudensgrootte relatief hoog in vergelijking met het landelijk gemiddelde. De bevolkingsopbouw verschilt niet heel sterk van

het landelijk gemiddelde. In het secundaire onderzoeksgebied ligt het gemiddelde inkomen 10% hoger dan het landelijk gemiddelde.

	INW	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	GEM. INK. PER INW.
Primair onderzoeksgebied	9.565	19	11	25	29	16	2,4	€ 28.000
Secundair onderzoeksgebied	8.140	15	12	23	31	19	2,3	€ 28.700
Totaal onderzoeksgebied	17.705	17	11	24	30	18	2,4	€ 28.300
Aalsmeer (gemeente)	31.859	18	12	22	30	19	2,4	€ 29.300
Nederland		16	12	25	28	19	2,1	€ 26.100

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN ONDERZOEKSGBIED

Bron: CBS Statline 2020, inkomen betreft 2018 (meest recente cijfers)

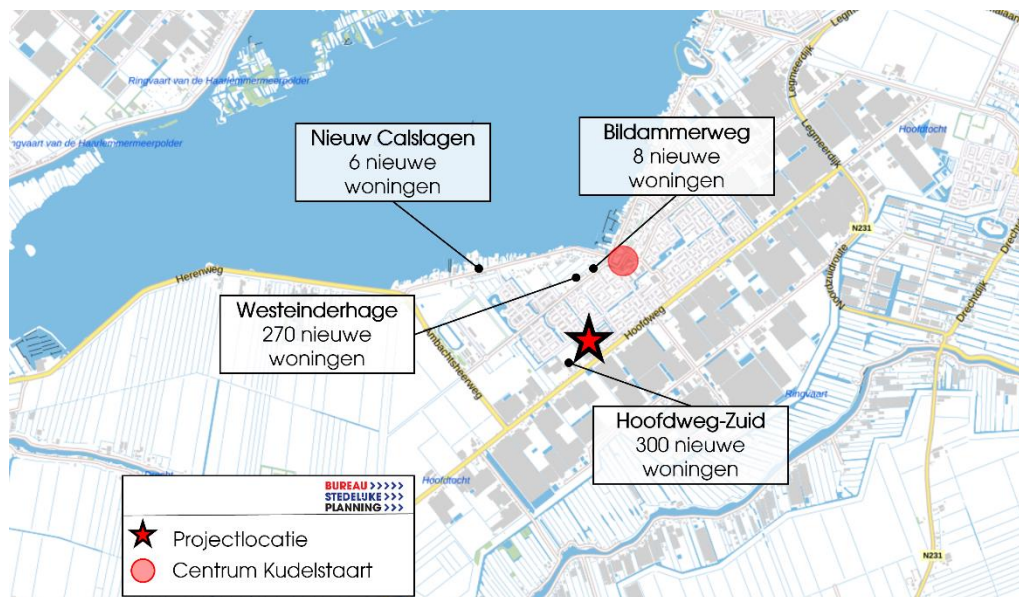
BEVOLKINGSPROGNOSE EN WONINGSBOUW >>

De gemeente Aalsmeer is een groeiende gemeente. Uit de detailhandelsnota 2018¹ blijkt dat er tot 2040 een bevolkingsgroei van circa 9% zal plaatsvinden in de gehele gemeente, wat leidt tot een inwoneraantal van circa 35.500. Ook voor de kern Kudelstaart verwacht de gemeente Aalsmeer een groei van de bevolking van circa 8%, waarmee het inwoneraantal in 2040 uitkomt op circa 10.000 inwoners. Dit betekent dat in 2030 de gemeente Aalsmeer een bevolkingsaantal kent van circa 35.660 inwoners, waarvan ca. 10.270 inwoners en in de kern Kudelstaart.

Binnen de kern Kudelstaart zijn er 3 nieuwbouwprojecten gepland.

- Hoofdweg-Zuid, circa 300 nieuwe woningen tot 2030.
- Westeinderhage, circa 270 nieuwe woningen tot 2030.
- Nieuw Calslagen, circa 6 nieuwe woningen tot 2025.
- Bilderdammerweg, circa 20 nieuwe woningen tot 2025, na de sloop van 12 bestaande woningen.

¹ <https://www.aalsmeer.nl/bestuur-organisatie/decentraleregeling/detailhandelsnota-aalsmeer>



FIGUUR 3 OVERZICHT VAN DE WONINGBOUW IN KUDELSTAART

Bron: PDOK, achtergrondkaart; De Nieuwe Kaart van Nederland; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

1.2 AANBODZIJDEN VAN DE MARKT

DETAILHANDELS- EN SUPERMARKTSTRUCTUUR >>



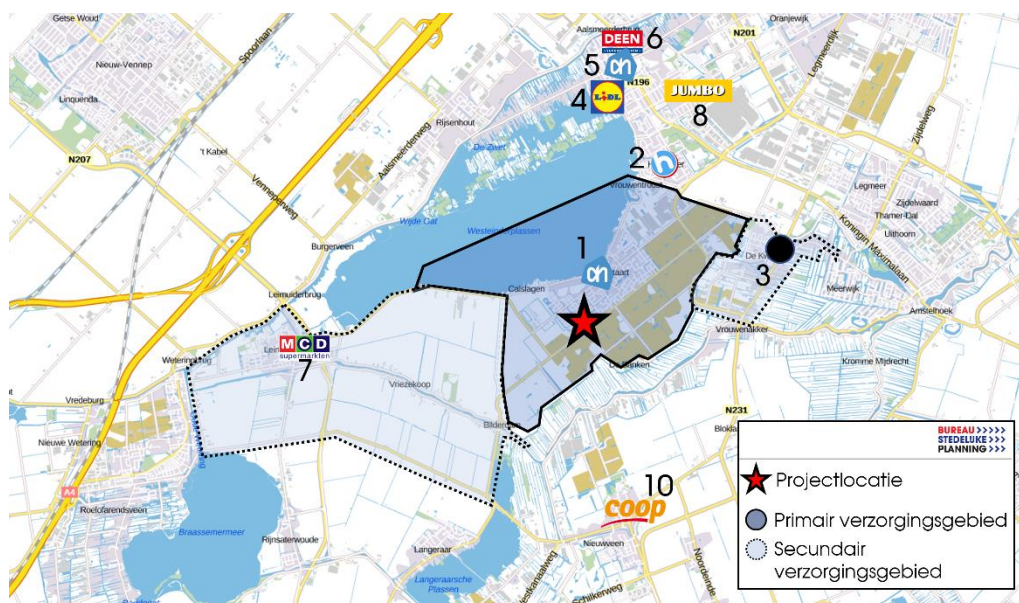
FIGUUR 4 DETAILHANDELSSTRUCTUUR KUDELSTAART EN OMGEVING

Bron: PDOK achtergrondkaart, Detailhandelsnota Aalsmeer 2018, bewerking Bureau Stedelijke Planning

- De detailhandelsstructuur van de kern Kudelstaart bestaat uit het centrum met daarnaast wat verspreide bewinkeling. Het centrum kent een aanbod van voornamelijk winkels in de dagelijkse sector (Albert Heijn, Gall&Gall,

DA, Marskramer, bakkerij, slagerij, poelier), aangevuld met een concept store.

- De kern Aalsmeer kent een dorpscentrum en twee wijkcentra. In het centrum is het aanbod in de niet-dagelijkse sector bijna twee keer zo groot als dat in de dagelijkse sector. In wijkcentrum Ophelialaan is de verhouding gelijkwaardig en in wijkcentrum Nieuw Oosteinde is het dagelijkse aanbod veel meer aanwezig dan het niet-dagelijkse aanbod.
- In het onderzoeksgebied zijn 3 supermarkten gelegen, Albert Heijn in Kudelstaart, MCD in Leimuiden en een zelfstandige supermarkt in De Kwakel. In totaal tellen de 3 supermarkten in het onderzoeksgebied een winkelvloeroppervlak (wvo) van 3.620 m².
- Daarnaast kent Aalsmeer een breed supermarktaanbod verspreid over een groot gebied. In totaal zijn er 8 supermarkten in Aalsmeer vanuit verschillende segmenten (Albert Heijn, ALDI, Deen, Hoogvliet, Lidl en Jumbo). Bij elkaar tellen de supermarkten in Aalsmeer een oppervlak van 9.698 m² wvo.



FIGUUR 5 SUPERMARKTAANBOD KUDELSTAART EN OMGEVING (CIJFERS KOMEN OVEREEN MET DE TABEL IN DE BIJLAGE)

Bron: PDOK achtergrondkaart, Bewerking Bureau Stedelijke Planning

SUPERMARKTONTWIKKELINGEN >>

- Albert Heijn Kudelstaart heeft in 2020 een modernisering en uitbreiding ondergaan en is uitgebreid van 1.100 m² wvo naar 2.300 m² wvo.² Dit is voor een dorpsverzorgende supermarkt een zeer ruim metrage.
- De Deen gelegen aan het Molenpad in Aalsmeer wordt in de toekomst een Vomar.

² Locatus juni 2021

1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

DETAILHANDEL	
 FOOD WINT AAN BELANG Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden in de grote stad en in wijken en dorpen. De jongere doelgroep (incl. jonge gezinnen) identificeert zich sterk met zijn eetgedrag.	 INHAALSLAG SUPERMARKT IN GROTE STEDEN Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een grootstedelijke variant van de supermarkten: kleiner, goed bereikbaar voor fietser en voetganger, met een assortiment dat aansloot bij de behoeften in de stad (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere formules met aangepaste (stads)concepten een inhaalslag.
 GROTE IMPACT E-COMMERCE In de Randstad wordt 3,1% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online gedaan. Een verdere groei zal niet uitblijven, ook lokale supermarkten moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze ook bedienen met een goede webshop.	 SUPERMARKT VS VERSSPECIAALZAAK Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer aandacht wordt besteed aan versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg: de versspeciaalzaken staan onder druk. Echter maken speciaalzaken sinds de coronacrisis juist een (enorme) groei door.
 VERSCHUIVING DISCOUNTERS Naast grootschalige supermarkten zijn ook harddiscounters in opkomst (zoals Aldi en vooral Lidl). De discounters manoeuvreren zich steeds meer in de richting van een zogenaamde soft-discount supermarkt (het middensegment), met meer assortiment (vers), grotere oppervlaktes, introductie van A-merken maar met behoud van lage prijzen.	 SCHAALVERGROTING SUPERMARKTEN Minder, maar grotere supermarkten. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). De beperkte omvang van supermarkten in buurtstrips maakt dat deze supermarkten te weinig concurrentiekracht hebben om de strijd aan te gaan met grote supermarkten in bijvoorbeeld wijkwinkelcentra.

1.4 RELEVANT BELEID

RIJKSBELEID >>

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt:

Artikel 3.1.6 lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, 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.

Uit jurisprudentie blijkt dat een nieuwvestiging of uitbreiding groter dan 500 m² bvo moet worden gemotiveerd aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

PROVINCIAAL BELEID >>

De provincie Noord-Holland heeft in zijn Monitor Detailhandel Noord-Holland (2021) de zes belangrijkste beleidsdoelen samengevat die gevormd zijn in het detailhandelsbeleid van de provincie uit 2015. Dit zijn:

- Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
- Voorkomen van extra leegstand;
- Afhaalpunten situeren in bestaande winkelcentra;
- Het creëren van een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur waarin ruimte wordt gegeven aan kwaliteit;
- Primaire detailhandel moet op aanvaardbare afstand bereikbaar zijn;
- De detailhandel moet bijdragen aan aantrekkelijke binnensteden.

LOKAAL BELEID >>

Uit de Detailhandelsnota Aalsmeer (2018) zijn de volgende hoofdlijnen te vinden voor wat betreft het detailhandelsbeleid van de gemeente:

- Versterken van het aanbod in het centrumgebied;
- Behouden van wijkfunctie van de wijk- en dorpscentra;
- Clusteren van het grootschalig winkelaanbod;
- Tegengaan en terugbrengen van het verspreid winkelaanbod.

2 BEHOEFTE ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt zowel aan de hand van kwantitatieve toetsen als door middel van een kwalitatieve benadering beargumenteerd in hoeverre er behoefte is aan een tweede supermarkt in Kudelstaart.

2.1 KWANTITATIEVE TOETSEN

Om de kwantitatieve behoefte aan supermarkten in Kudelstaart te becijferen worden twee methodes gebruikt:

1. Supermarktdichtheden
2. Distributieve berekening (DPO)

SUPERMARKTDICHTHEDEN >>

Het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied is afgezet tegen het aantal inwoners in het gebied, resulterend in de supermarktdichtheid. Dit is gedaan voor zowel het primaire, secundaire als het totale verzorgingsgebied en wordt vergeleken met de situatie in Nederland en met een aantal vergelijkbare kernen.

	HUDIG (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	-

TABEL 2 SUPERMARKTDICHTHEID ONDERZOEKSGBIED

Bron: Supermarktgids, 2021; Locatus, juni 2021, CBS Statline 2021

Uit de analyse van het onderzoeksgebied blijkt dat de huidige supermarktdichtheid in het primaire onderzoeksgebied 0,24 m² wvo per inwoner bedraagt. Voor het secundaire onderzoeksgebied ligt dit lager, 0,16 m² wvo per inwoner. Dit ligt onder het Nederlands gemiddelde (0,27 m² wvo per inwoner). Ook voor het totale onderzoeksgebied ligt de supermarktdichtheid in 2021 lager dan het Nederlands gemiddelde (0,20 m² wvo per inwoner ten opzichte van 0,27 m² wvo per inwoner).

Kijkend naar 2031 en de verwachte groei van het inwoneraantal van Kudelstaart zal de supermarktdichtheid in het onderzoeksgebied verder afnemen.

Wanneer de huidige supermarktdichtheid vergeleken wordt met qua inwonertal en stedelijkheid vergelijkbare kernen in Noord-Holland blijkt dat de

supermarktdichtheid relatief laag is Kudelstaart. Daarnaast zijn er in al deze vergelijkbare kernen minimaal twee supermarkten gevestigd.

	INWONERS	SUPERMARKTEN	M ² WVO	SUPERMARKTDICHTHEID
Oostzaan	9.735	2	2.300	0,24
Landsmeer	11.491	2	2.257	0,20
Avenhorn – De Goorn	6.995	2	2.288	0,33
Obdam	5.910	2	2.044	0,31
Limmen	7.450	2	2.286	0,31
Kudelstaart	9.565	1	2.300	0,24

TABEL 3 SUPERMARKTDICHTHEDEN REFERENTIES

Bron: Supermarktgids juli 2021, Locatus juni 2021, CBS Statline 2021

Wanneer de gemiddelde supermarktdichtheid van Nederland wordt gebruikt als uitgangspunt, kan er indicatief een uitbreidingsruimte worden berekend. Onderstaande tabel geeft de uitbreidingsruimte per onderzoeksgebied weer voor nu en voor 2031.

	INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE	
	2021	2031
Primair onderzoeksgebied	Ca. 280 m ² wvo	Ca. 530 m ² wvo
Secundair onderzoeksgebied	Ca. 880 m ² wvo	Ca. 1.130 m ² wvo
Totale onderzoeksgebied	Ca. 1.160 m ² wvo	Ca. 1.660 m ² wvo

TABEL 4 UITBREIDINGSRUIMTE OP BASIS VAN GEMIDDELDE DICHTHEID NEDERLAND

Bron: Huidig aanbod; Supermarktgids, Locatus; Berekeningen: Bureau Stedelijke Planning

DSITRIBUTIEVE BEREKENING >>

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van de supermarktsector en daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachte groei van het bevolkingsdraagvlak, door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

De uitkomsten van de DPO-berekeningen (zie Bijlage 2) laten een indicatieve uitbreidingsruimte zien in 2031 in zowel het primaire als totale onderzoeksgebied. In de huidige situatie is er echter geen marktruimte, in het totale onderzoeksgebied is er sprake van circa 390 m² wvo aan overschot en in het primaire onderzoeksgebied gaat het om circa 560 m² wvo. Tegen de achtergrond van een groeiend draagvlak en een toenemende binding (ambitieniveau) dat een

completer en meer complementair supermarktaanbod in het onderzoeksgebied genereert zal de marktruimte toenemen tot circa 915 m² wvo in 2031 in het totale verzorgingsgebied en tot 125 m² wvo in 2031 in het primaire verzorgingsgebied.

CONCLUSIE KWANTITATIEVE TOETS >>

Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat er zowel op basis van dichtheden als middels een distributieve berekening marktruimte is om extra supermarktmeters in Kudelstaart toe te voegen. Hierbij moet in acht genomen worden dat de marktruimte niet voldoende is om een moderne supermarkt te vestigen met een zelfde maatvoering als de gevestigd Albert Heijn. De vestiging van een tweede supermarkt op basis van de marktruimte, biedt mogelijkheden voor een ondersteunende supermarkt.

2.2 KWALITATIEVE TOETS

Naast de kwantitatieve argumenten voor een beoogde tweede supermarkt in Kudelstaart, kan de behoefte aan een nieuwe supermarkt ook kwalitatief beargumenteerd worden.

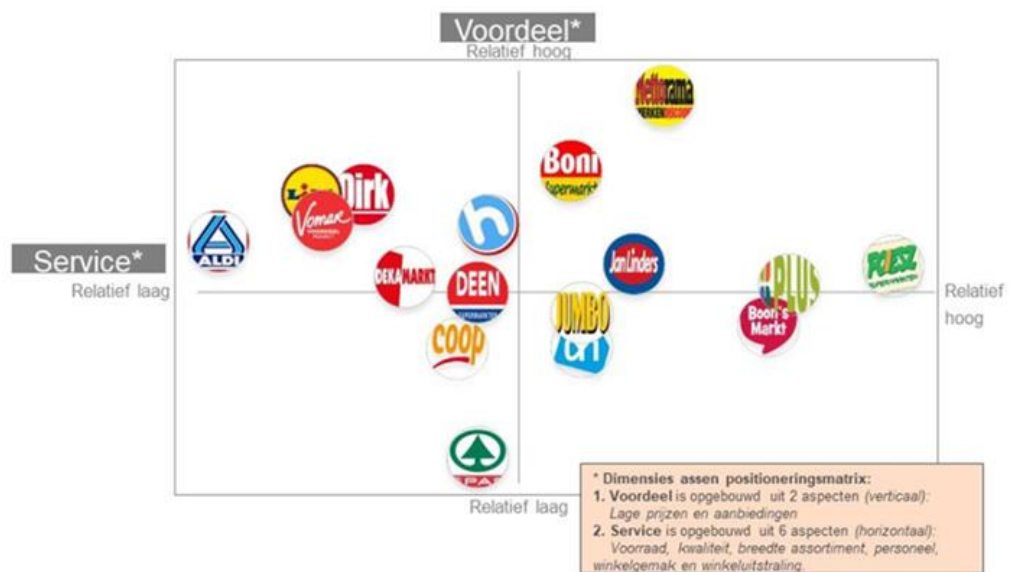
- **Keuze in supermarktaanbod.** De bewoners binnen het primaire onderzoeksgebied hebben momenteel slechts één supermarkt in hun woonomgeving. Met de komst van een extra supermarkt hebben bewoners de keuze uit twee supermarkten. Bij toevoeging van een supermarkt uit een ander segment zal het supermarktaanbod daarnaast complementair en divers worden.
- Een supermarktaanbod dat complementair en divers is zal ervoor zorgen dat er een **hogere binding** is onder de bewoners aan de eigen kern en **minder afvloeiing** naar andere kernen. Deze hogere binding is niet alleen goed voor de supermarktstructuur maar heeft ook een positieve invloed op het overige dagelijkse aanbod in Kudelstaart. Supermarkten fungeren als dragers van winkelgebieden waarbij ook het omliggende aanbod profiteert van de traffic die een supermarkt genereert. Minder afvloeiing zorgt daarnaast voor minder verkeersbewegingen omdat men dichterbij huis boodschappen kan doen.

KENMERKEN NIEUWE SUPERMARKT KUDELSTAART >>

Gezien de distributieve marktruimte in het onderzoeksgebied, is de ontwikkeling van een tweede supermarkt in Kudelstaart meer dan realistisch. Er is binnen het onderzoeksgebied voldoende marktruimte voor de realisatie van een supermarkt met een ondersteunende functie.

- De combinatie van supermarkten vanuit een ander segment maakt het aanbod binnen het onderzoeksgebied aantrekkelijk. Onderstaand is de positionering van de grootste supermarktformules in Nederland in het

Supermarktrapport van 2020 weergegeven (meest recente rapport). Hieruit blijkt dat er verschillende formules zich in het tegenovergestelde kwadrant van de reeds gevestigde Albert Heijn bevinden. Zowel hard discounters als Lidl en Aldi als prijsbewuste supermarkten als Dirk, Vomar, Hoogvliet en Dekamarkt. Toevoeging van een prijsbewuste- of discountsupermarkt uit het eerste kwadrant in Kudelstaart lijkt een goede tegenhanger voor Albert Heijn. Met een voordeligere prijs en een lager serviceniveau vergroot dit de complementariteit van het supermarktaanbod in Kudelstaart.



FIGUUR 6 POSITIONERINGSMATRIX SUPERMARKTEN OP VOORDEEL EN SERVICE
Bron: GfK Supermarktrapport 2020

2.3 EFFECTEN

In deze paragraaf staan de ruimtelijk-economische effecten van de vestiging van een tweede supermarkt in Kudelstaart centraal.

ECONOMISCHE IMPULS >>

Feitelijke effectuering van de planologische uitbreiding van de supermarktbestemming zorgt voor een economische impuls in de vorm van:

- **Tijdelijke effecten:** gedurende de effectuering ontstaat een tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgeven voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten.
- **Structurele effecten:** de uitbreiding van het supermarktaanbod ten opzichte van de huidige situatie brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de

realisatie, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben.

UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de eerder genoemde (kwantitatieve) economische effecten zijn er ook andere effecten die lastig te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn de zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn:

- **Sociale functie voor de buurt.** (Dagelijkse) winkelveorzieningen en met name supermarkten zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De ontwikkeling van een tweede supermarkt in een nieuwbouwwijk in Kudelstaart, kan een goed begin zijn voor de sociale contacten die gelegd worden in een nieuwbouwwijk.
- **Versterking vestigingsklimaat.** Een aantrekkelijke supermarkt (zowel fysiek als functioneel) die aan de moderne maatstaven voldoet, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van het gebied.
- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder investeerders aantrekken. Dit geldt met name voor de directe omgeving.

De invloed van de genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen daarnaast ook uit naar het gebied daarbuiten.

RUIMTELIJKE EFFECTEN >>

De toevoeging van een tweede supermarkt in Kudelstaart kan het volgende ruimtelijke effect hebben:

- **Verspreiding winkelend verkeer/verkeersdrukke.** Het toevoegen van een tweede supermarkt in Kudelstaart die niet gelegen is in het centrum zal de verkeersdrukke die anders geconcentreerd is rondom het centrum beter verspreiden over de kern.
- **Toename verkeer in woonwijk.** Door het vestigen van een supermarkt in een woonwijk bestaat de kans dat de verkeersstromen in de woonwijk toe zullen nemen. De druk op het verkeer is afhankelijk van de functie die de supermarkt in zal nemen in de bestaande structuur. Zo zal de druk op het verkeer groter zijn wanneer een supermarkt met moderne maatvoering wordt gerealiseerd, de druk is echter lager wanneer het gaat om een ondersteunende supermarkt die goed ontsloten aan de rand gevestigd is..

EFFECT OP BESTAANDE SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

Voor de komst van een potentiële tweede supermarkt in Kudelstaart wordt uitgegaan van een moderne maatvoering, dit betekent een toevoeging van minimaal 1.000 m² wvo. Op basis van een gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.037 per m² wvo³ betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 8,0 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een theoretische additionele omzet van circa € 154.600 per week (excl. BTW) bij het realiseren van een supermarkt met een vloeroppervlak van 1.000 m² wvo.⁴

Toevoeging van een nieuwe toetredende supermarkt in een gebied heeft naast positieve economische uitstralingseffecten ook vaak enige verdringingseffecten. De ontwikkeling kan mogelijk gepaard gaan met enig omzetverlies van andere reeds gevestigde supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect in de praktijk zal zijn. Een supermarkt is met name gericht op dagelijkse bestedingen, waardoor dit vooral binnen het bestaande supermarktaanbod merkbaar zal zijn.

De mate van verdringen voor supermarkten in de omgeving hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie.** Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect. Het verzorgingsgebied kent een beperkt aanbod in supermarkten, echter zijn in het nabij gelegen Aalsmeer alle typen supermarkten aanwezig tussen discount en full-service.
- **Uitbreiding, verplaatsing dan wel een nieuwe vestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding, verplaatsing of een nieuwe vestiging betreft. Bij een verplaatsing gepaard gaande met uitbreiding is de additioneel omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig. In dit geval gaat het in eerste instantie om een nieuwe vestiging waardoor de effecten groter zullen zijn.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de supermarkt.** Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar. In dit geval zullen effecten het meest voelbaar kunnen zijn bij de Albert Heijn in Kudelstaart, maar door de goede ontsluiting aan de Hoofdweg is dit ook mogelijk in het onderzoeksgebied en in Aalsmeer.
- **Het functioneren van de betreffende supermarkt.** Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

³ Omzetkengetallen 2019

⁴ Enige nuancering is hierbij van belang namelijk dat de momenteel behaalde vloerproductiviteit van de Albert Heijn bij de huidige koopkrachtbinding en toevloeiing in Kudelstaart lager ligt dan het landelijk gemiddelde, waardoor de verwachte omzetclaim ook iets lager zal uitkomen dan hierboven geschetst. Indien we uitgaan van de huidige behaalde vloerproductiviteit in Kudelstaart van € 7.172 is de omzetclaim per week lager en gelijk aan circa € 137.900 (excl. BTW).

Voorbeeld effecten opening tweede supermarkt in Limmen

Het Noord-Hollandse Limmen, onderdeel van de gemeente Castricum, telt ca. 7.500 inwoners en zal de komende jaren groeien door woningbouwontwikkeling. Het centrum van Limmen bestaat uit een goed functionerende Albert Heijn supermarkt aangevuld met wat dagelijks aanbod, gelijk als in Kudelstaart. Als onderdeel van de woningbouwontwikkeling Zandzoom is in 2019 een Deen supermarkt geopend in Limmen, buiten het centrum op een goed ontsloten locatie. Door de overname van Deen zal de winkel in de loop van 2021 verkleuren naar Dekamarkt. De effecten van de opening van de tweede supermarkt in Limmen zijn voor de ondernemers in het centrum minimaal, terwijl inwoners van Limmen zijn gebaat bij de ruimere keuzemogelijkheden. Als gevolg daarvan is de afvloeiing naar omliggende plaatsen als Castricum en Heiloo beperkter en is door de goede bereikbaarheid zelfs toevloeiing vanuit deze omliggende kernen gegenereerd.



FIGUUR 7 DEEN SUPERMARKT IN LIMMEN, ONDERDEEL VAN NIEUWBOUWONTWIKKELING ZANDZOOM

Bron: www.deen.nl

LEEGSTANDEFFECTEN NIEUW TOETREDENDE SUPERMARKT >>

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetsderving leidt tot een leegstandstoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetsderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat (kleine) omzetsdaling ondernemers

niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemersfee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

EFFECTEN OP WOON- EN LEEFKLIMAAT >>

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort niet alleen dat het plan niet zal leiden tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt daarnaast als doorslaggevend criterium voor duurzame ontvricting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. De uitbreiding van het supermarktaanbod in Kudelstaart zal er juist voor zorgen dat de inwoners van het onderzoeksgebied in de nabijheid van hun woning ruimere mogelijkheden hebben om dagelijkse boodschappen te doen.

3 FACTSHEETS WINKELGEBIEDEN EN EFFECTENANALYSE

3.1 FACTSHEETS WINKELGEBIEDEN

1. KUDELSTAART



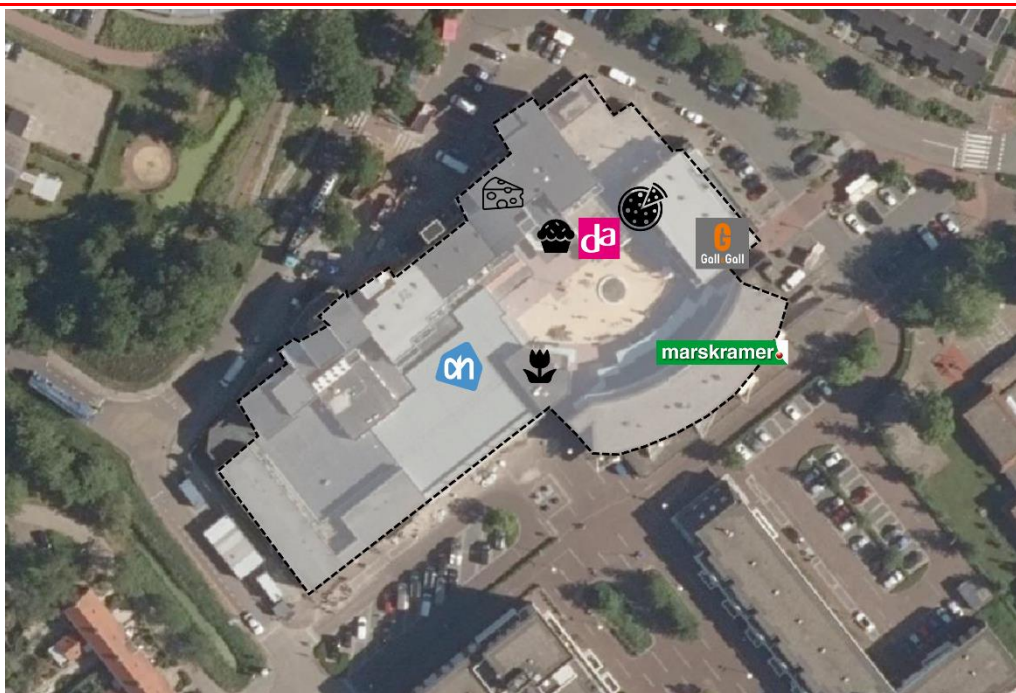
KENMERKEN

AANTAL SUPERMARKTEN	1 (ALBERT HEIJN)
AANTAL M ² WVO SUPERMARKT	2.300 M ² WVO
PARKEREN	MAAIVELD

OVERIG AANBOD

Het centrum van Kudelstaart bestaat voornamelijk uit winkels met een dagelijks aanbod. Zo zitten er een DA, een bakker, een kaasboer en een Albert Heijn. Het niet-dagelijkse aanbod is beperkt tot een Marskramer en een conceptstore met koffiecorner. Naast detailhandel bevindt zich er ook een kapper en een pizzeria.

PLATTEGROND CLUSTER MET BELANGRIJKSTE RETAILERS



SWOT-ANALYSE

Sterktes

- Gratis parkeren rondom het centrum.
- Centrale ligging in de kern Kudelstaart.
- Compleet dagelijkse aanbod.
- Goed bereikbaar met zowel de auto als de fiets.

Zwaktes

- Naar binnen gekeerd centrum.
- Beperkt aanbod niet-dagelijkse sector.

Kansen

- Verblijfsduur van consumenten verlengen door horeca aanbod te vergroten.

Bedreigingen

- Online winkelen.
- Concurrentie van nabijgelegen Aalsmeer.

HUDIG FUNCTIONEREN EN EFFECTEN TWEEDE SUPERMARKT KUDELSTAART

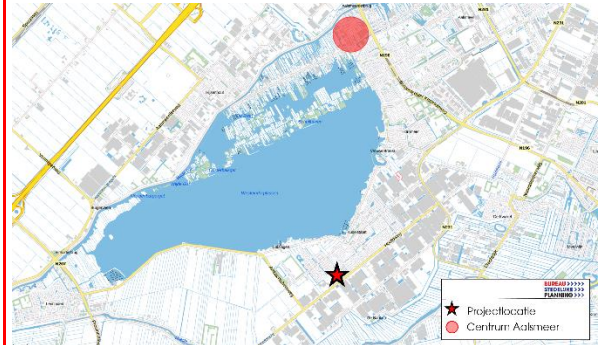
- De huidige Albert Heijn functioneert goed en is recentelijk verder uitgebreid waardoor het centrum een kwaliteitsimpuls heeft gekregen. De supermarkt heeft voornamelijk een functie voor de inwoners van Kudelstaart.
- De andere winkels in het dagelijkse aanbod in Kudelstaart functioneren bovengemiddeld met een vloerproductiviteit die gemiddeld 9% boven het landelijk gemiddelde ligt.⁵
- Door de hoge vloerproductiviteit en de verwachte groei van het inwoneraantal van Kudelstaart zal er naar de toekomst uitbreidingsruimte zijn voor de vestiging van een tweede supermarkt in de kern. De effecten die dit heeft zullen beperkt blijven door het huidige bovengemiddeld functioneren van het aanbod in de kern.

TOEKOMSTBESTENDIGE AANPASSINGEN

⁵ Advies Kudelstaart, DPO tweede supermarkt BRO 2020

- Het aanpassen van het centrum waardoor het minder naar binnen gekeerd is kan ervoor zorgen dat het centrum een aantrekkelijkere plek wordt voor bewoners om te verblijven. De verblijfsfunctie kan verder vergroot worden door de vestiging van horeca met terrassen.

2. AALSMEER CENTRUM



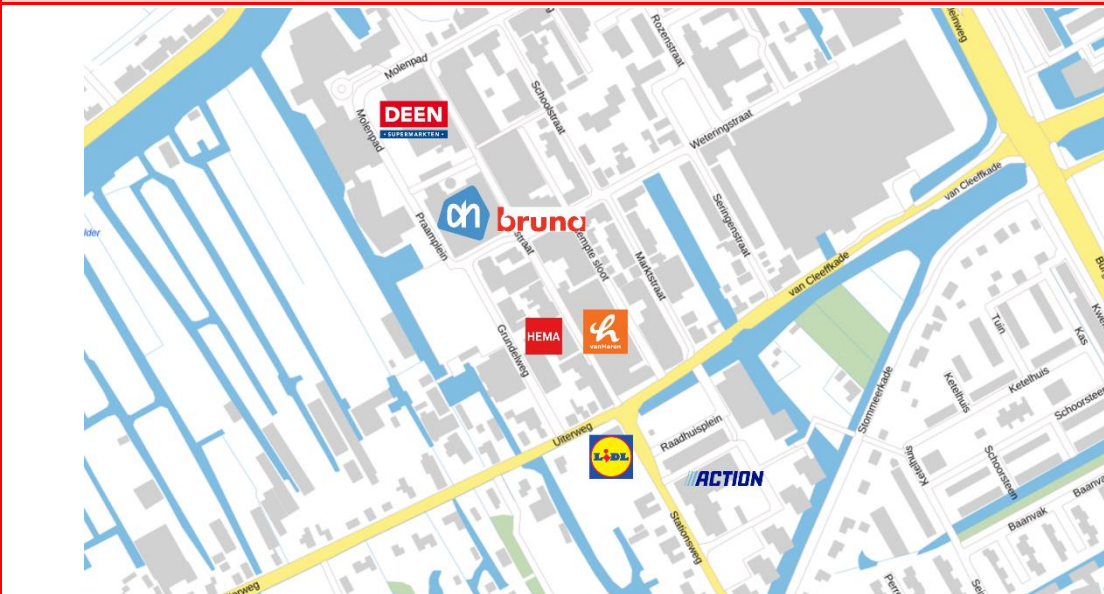
KENMERKEN

AANTAL SUPERMARKTEN	3 (ALBERT HEIJN, LIDL, DEEN) 5 BUITEN HET CENTRUM (ALBERT HEIJN, ALDI, HOOGVLIET, JUMBO)
AANTAL M² WVO SUPERMARKT	9.698 M² WVO
PARKEREN	MAAIVELD & PARKEERGARAGE

OVERIG AANBOD

Het centrum van Aalsmeer kent een breed aanbod van supermarkten, van full-service tot discount als wel als een breed aanbod aan detailhandel, horeca en publieke voorzieningen. Er zijn landelijke winkelketens maar ook lokale ondernemers. Naast het centrum kent Aalsmeer nog 2 wijkcentra en 2 solitair gelegen supermarkten (Coop en Jumbo). Projectlocatie Hoofdweg-Zuid in Kudelstaart ligt ten zuiden van Aalsmeer.

PLATTEGROND CLUSTER MET BELANGRIJKSTE RETAILERS



SWOT-ANALYSE

Sterktes	Zwaktes
----------	---------

• Gevarieerd aanbod aan detailhandel, horeca en publieksvoorzieningen • Aanbod detailhandel is geconcentreerd in enkele straten. • Gratis parkeren aanwezig (tijdslimiet). • Goed bereikbaar met zowel de auto als de fiets.	• Door historisch karakter minder grote winkelpanden aanwezig.
Kansen • Inzetten op groeiende branches zoals horeca en (hoogwaardig) dagelijks aanbod. • Verder concentreren van horeca in centrumgebied.	Bedreigingen • Online winkelen. • Concurrentie van nabijgelegen Amstelveen en Hoofddorp.
HUIDIG FUNCTIONEREN EN EFFECTEN TWEEDE SUPERMARKT KUDELSTAART	
• Van de drie supermarkten die gelegen zijn in het centrum van Aalsmeer zijn er twee met een moderne maatvoering (> 1.000 m² wvo). Deze supermarkten hebben een functie voor de eigen inwoners als wel als voor inwoners van omliggende kernen. Alle drie de winkels in het centrum zijn onlangs vernieuwd. Lidl is de meest recent geopende supermarkt (2019). • De Deen in het centrum wordt binnenkort een Vomar. De prijsbewuste formule sluit beter aan op de naastgelegen full-service formule Albert Heijn. • Alle supermarkten in het centrum bieden mogelijkheid tot (gratis) parkeren in de omgeving waardoor ze aantrekkelijk zijn om met de auto te bezoeken, ook bieden ze allemaal voldoende ruimte om fietsen te parkeren. • Het overige dagelijks aanbod in Aalsmeer heeft het moeilijk de afgelopen jaren. Dit uit zich in een afname van het aantal specialistische zaken en een toename van de leegstand. Als een reactie hierop komt de gemeente met een nieuwe centrumvisie om de dagelijkse structuur opnieuw te versterken en een betere positie te geven. De focus van deze nieuwe visie ligt op de verbetering van het ondernemersklimaat, de beeldkwaliteit, de bereikbaarheid en het voorzieningenniveau.⁶ • Een tweede supermarkt in Kudelstaart zal de huidige functie die de supermarkten in het centrum van Aalsmeer vervullen niet aantasten. De komst van een tweede supermarkt in Kudelstaart zal voor goed functionerende supermarkten niet veel veranderen. Voor gevestigde supermarkten met een zelfde formule als de nieuwe supermarkt zullen de effecten groter zijn, dan voor supermarkten met een andere formules. De komst van Vomar op de huidige locatie van de minder functionerende Deen zal een veel groter effect hebben op het bestaande supermarktaanbod.	
TOEKOMSTBESTENDIGE AANPASSINGEN	
• Qua dagelijks aanbod focus op eigen bewoners, passanten en bezoekers met mogelijkheden voor directe consumptie met als doel om de verblijfskwaliteit van het centrum te verbeteren.	

⁶ <https://radioaalsmeer.nl/2019/05/centrum-wordt-aantrekkelijker-bereikbaarder-en-herkenbaarder/>

3. VERSPREIDE BEWINKELING (DE KWAKEL, LEIMUIDEN, AALSMEER)



KENMERKEN

AANTAL SUPERMARKTEN	4 (MCD, JUMBO, HOOGVLIET, QUAKEL)
AANTAL M ² WVO SUPERMARKT	3.265 M ² WVO

OVERIG AANBOD

De ondersteunende centra en dorpskernen voorzien in de dagelijkse behoefte van de inwoners in de buurt/wijk of dorp, met enig ondersteunend (voornamelijk dagelijks) aanbod.

SWOT-ANALYSE

Sterktes Sterke buurt/wijkverzorgende functie.	Zwaktes Minder aantrekkelijk en minder compleet aanbod dan centrum van Kudelstaart.
Kansen - Functie als hart en ontmoetingsplaats voor de wijk/dorp. - Mix van dagelijkse winkels met maatschappelijke functies.	Bedreigingen - Verdere toename van online bestedingen in dagelijks segment. - Gebrek aan investeringen in up to date houden openbare ruimte, parkeren en winkelaanbod.

HUIDIG FUNCTIONEREN EN EFFECTEN TWEEDE SUPERMARKT KUDELSTAART

- De detailhandelsstructuur in Aalsmeer zorgt voor dagelijkse en niet dagelijkse voorzieningen nabij. De ondersteunende centra en dorpskernen vervullen die functie voor de omliggende buurt of wijk.
- Het effect van toevoeging van een tweede supermarkt in Kudelstaart zal voor goed functionerende supermarkten met een moderne maatvoering (> 1.000 m² wvo) zeer beperkt zijn. Ook voor de kleinere supermarkten die goed functioneren en een functie vervullen voor het dorp (zoals MCD Leimuiden en Quakel) zal het effect beperkt blijven. Voor de kleinere supermarkten die minder goed functioneren en niet up to date zijn zullen er wellicht voelbare effecten zijn (Hoogvliet), waarbij het de vraag is of deze door

gebrek aan relevantie ook niet zouden optreden zonder toevoeging van een tweede supermarkt in Kudelstaart.

TOEKOMSTBESTENDIGE AANPASSINGEN

- Optimale (dagelijkse) verzorging voor alle inwoners van het gebied is gewenst. De (toekomstige) vergrijzing maakt bewoners minder mobiel, waardoor er behoefte is aan dagelijkse voorzieningen nabij. Naast een plek voor boodschappen vormt het ook een ontmoetingsplek en hart van de wijk/dorp.
- De opgave is om vitale en leefbare wijken en dorpskernen in stand te houden en waar nodig een kwalitatieve impuls te geven en supermarkten ruimte te geven om te optimaliseren. Een aantrekkelijke openbare ruimte stimuleert de ontmoetingsfunctie binnen dagelijkse clusters en daarmee de sociale cohesie in de wijk/het dorp. Die ontmoetingsfuncties maakt de ondersteunende clusters uniek en onvervangbaar.

4 AFWEGING, CONCLUSIES EN ADVIES

In dit hoofdstuk wordt een afweging gemaakt van de omzet-/leegstandseffecten en de toekomstbestendigheid van de verschillende centra wanneer zich een tweede supermarkt in Kudelstaart vestigt. Het gaat hierbij om de volgende gebieden:

1. Kudelstaart (centrum)
2. Centrum Aalsmeer
3. Verspreide bewinkeling (De Kwakel, Leimuiden, Aalsmeer)

	KUDELSTAART	CENTRUM AALSMEER	VERSPREIDE BEWINKELING
OMZET-/LEEGSTANDEFFECTEN GEVESTIGDE SUPERMARKTEN	0/-	0	0
OMZET-/LEEGSTANDEFFECTEN GEVESTIGD DAGELIJKS AANBOD	0/+	0	0
TOEKOMSTBESTENDIGHEID	+	0	0/-
EINDOORDEEL EFFECTEN TWEEDE SUPERMARKT	0/+	0	0/-
LEGENDA			
	Negatief	 Neutraal	 Positief

TABEL 5 MULTI CRITERIA-ANALYSE EFFECTEN TOEVOEGING TWEEDE SUPERMARKT IN KUDELSTAART

EFFECTEN OMLIGGENDE STRUCTUUR >>

Het antwoord op de vraag wat de effecten op de bestaande structuur in de omgeving van Kudelstaart zullen zijn wanneer zich een tweede supermarkt vestigt in Kudelstaart heeft voornamelijk betrekking op het centrum van Kudelstaart, het centrum van Aalsmeer, de wijkcentra van Aalsmeer en de dorpscentra van Leimuiden en De Kwakel.

- **Centrum Kudelstaart:** het effect op het centrum van Kudelstaart zal voornamelijk voelbaar zijn voor de Albert Heijn die momenteel als enige supermarkt gevestigd is in Kudelstaart. Echter staat de supermarkt er goed voor en is deze onlangs gemoderniseerd en uitgebreid. De omliggende winkels met dagelijks aanbod zullen minder effecten ervaren wanneer een tweede solitair gelegen supermarkt zich in het dorp vestigt. Door het groeiende bevolkingsaantal in het dorp zullen de effecten echter meevallen omdat er ruimte zal ontstaan voor het vestigen van een tweede supermarkt. Daarnaast wordt verwacht dat door de vestiging van een tweede supermarkt de binding zal toenemen, resulterend in extra

marktruimte voor een tweede supermarkt als wel als positieve effecten voor het overige dagelijkse aanbod in het centrum van Kudelstaart.

- **Centrum Aalsmeer:** het effect op het centrum van Aalsmeer zal relatief beperkt blijven door de afstand tot de locatie van de mogelijke ontwikkeling van een tweede supermarkt in Kudelstaart. 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.
- **Verspreide bewinkeling:** de opgave is 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 ze in hun huidige functie kunnen blijven functioneren door het verschil in functie met betrekking tot de tweede supermarkt in Kudelstaart. De centra spelen een belangrijke rol in de sociale cohesie van de wijken en dorpen als wel als dat ze een ontmoetingsfunctie vervullen in deze gebieden. Die ontmoetingsfunctie maakt de ondersteunende clusters uniek en onvervangbaar door een ontwikkeling in Kudelstaart.

TOEKOMSTBESTENDIGHEID CENTRUM KUDDELSTAART >>

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.

AFWEGING EN ADVIES >>

De effectenanalyse van de komst van een tweede supermarkt op de locatie Hoofdweg Zuid in Kudelstaart wijst uit dat de positieve effecten de negatieve effecten domineren onder de volgende voorwaarden:

- Er qua maatvoering en functie sprake is van een ondersteunende supermarkt aan de reeds in het centrum gevestigde zeer ruime Albert Heijn supermarkt van 2.300 m² wvo.
- De tweede supermarkt een prijsbewuste- of discountsupermarkt betreft die als goede tegenhanger voor full-service supermarkt Albert Heijn kan fungeren. Met een voordeligere prijs en een lager serviceniveau vergroot dit de complementariteit van het supermarktaanbod in Kudelstaart met een hogere binding waarvan ook het overige dagelijkse aanbod in Kudelstaart van profiteert als gevolg.

- De locatie van de tweede supermarkt binnen nieuwbouwproject Hoofdweg Zuid goed ontsloten aan de rand is gelegen waardoor de verkeersoverlast voor omwonenden minimaal is en de supermarkt door goede bereikbaarheid toevloeiing vanuit omliggende kernen kan genereren.

BIJLAGE 1 SUPERMARKTAANBOD

NR	FORMULE	ADRES	M² WVO	AFSTAND (KM)	OPMERKING	TOTAAL M² WVO
Kudelstaart						2.300
1	Albert Heijn	Einsteinstraat 103	2.300	0,8		
Aalsmeer*						6.197
2	Hoogvliet	Beethovenlaan 52	500	3,8		
3	Lidl	Stationsweg 6	1.815	4,9		
4	Jumbo	Ophelialaan 124	1.445	4,9		
5	Albert Heijn	Praamplein 4a	1.487	5,2		
6	Deen	Molenpad 19	950	5,3	Wordt Vomar	
Verspreide dorpskernen						2.682
7	Eigen	Kerklaan 10	320	4,6		
8	MCD	Dorpsplein 23	1.000	6,2		
9	Eigen	A.H. Kooistrastraat 140	450	8,5		
10	Coop	Dorpsstraat 9	912	8,2		

TABEL 6 SUPERMARKTAANBOD KUDELSTAART EN OMGEVING *BINNEN 10 AUTOMINUTEN VAN PROJECTLOCATIE
Bron: Supermarktgids juli 2021, Locatus juni 2021

BIJLAGE 2 DISTRIBUTIEVE TOETS

Bij de distributieve berekening voor het onderzoeksgebied zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Inwoners.** Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal in het onderzoeksgebied van 17.705 in 2021 (CBS Statline 2021). Naar verwachting zal het inwoneraantal in 2031 zijn toegenomen tot circa 19.571⁷.
 - Voor het primaire verzorgingsgebied wordt uitgegaan van 9.565 inwoners in 2021 (CBS Statline 2021). Naar verwachting zal het inwoneraantal in 2031 zijn toegenomen tot circa 10.498⁸.
- **Bestedingen per hoofd.** De bestedingen zijn gebaseerd op de Omzetkengetallen 2019 (Panteia en INretail). Per jaar besteedt een gemiddelde Nederlander € 2.075 in fysieke supermarkten. Het inkomen in zowel het primaire als totale onderzoeksgebied ligt hoger dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag hoger ligt. De bestedingen zijn gecorrigeerd naar het gemiddeld 7% hogere inkomen in het primaire verzorgingsgebied en 8% hogere inkomen in het totale verzorgingsgebied (met een prijselasticiteit van 0,4). De bestedingen worden constant verondersteld.
- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van het onderzoeksgebied voor dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op winkels in het verzorgingsgebied. Uit de gegevens van I&O (juni 2021) blijkt dat de koopkrachtbinding voor Kudelstaart in 2018 op 63% lag. Kijkend naar de toekomst veronderstellen we dat de binding zal toenemen naar 80% (ambitieniveau) door een uitbreiding van het bestaande supermarktaanbod met een complementaire supermarkt en door de modernisering en uitbreiding van Albert Heijn (juni 2020).
- **Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in het onderzoeksgebied dat afkomstig is van inwoners buiten het onderzoeksgebied. Uit gegevens van I&O (juni 2021) blijkt dat de toevloeiing in Kudelstaart in 2018 gelijk was aan 8%.
- **Gemiddelde vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit betreft de winkelomzet per m² wvo. Deze zijn eveneens gebaseerd op de Omzetkengetallen 2019. Voor supermarkten betreft het 5-jaarsgemiddelde van de gemiddelde vloerproductiviteit € 8.037 per m² wvo per jaar.
- **Huidig aanbod.** Het huidig aantal supermarktmeters in het totale onderzoeksgebied betreft 3.620 m² wvo. Voor het primaire onderzoeksgebied betreft dit 2.300 m² wvo.

⁷ Uitgaande van een zelfde groei (10%) voor het totale onderzoeksgebied als voor Kudelstaart

⁸ Detailhandelsnota Aalsmeer (2018)

PARAMETER	HUIDIGE SITUATIE (2021)		2031	
	Totaal verzorgingsgebied	Primair	Totaal verzorgingsgebied	Primair
Inwoners	17.705	9.565	19.571	10.498
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.075	€ 2.075	€ 2.075	€ 2.075
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 37	€ 20	€ 41	€ 22
Bestedingspotentieel in € mln. Incl. inkomenscorrectie	€ 38	€ 20	€ 42	€ 22
Koopkrachtbinding	63%	63%	80%	80%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 24	€ 13	€ 34	€ 18
Koopkrachttoevloeiing	8%	8%	8%	8%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 2	€ 1	€ 3	€ 2
Totale bestedingen in € mln.	€ 26	€ 14	€ 36	€ 19
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 8.037	€ 8.037	€ 8.037	€ 8.037
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 7.172	€ 6.075	€ 10.067	€ 8.466
Haalbaar aanbod in m ² wvo	3.230	1.738	4.534	2.423
Supermarktaanbod in m ² wvo	3.620	2.300	3.620	2.300
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-390	-562	914	123

TABEL 7 FUNCTIONEREN SUPERMARKTAANBOD ONDERZOEKSGBIED EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE
Bron: Bureau Stedelijke Planning