

DATUM	8 december 2021	PROJECT	20210890 Kudelstaart
KENMERK	230506.20210890.002		
VAN	Tommy Walvius		
AAN	Winkeliersvereniging Kudelstaart		

BEHOEFTEONDERZOEK 2E SUPERMARKT KUDELSTAART – DESKUNDIGENBERICHT

In de plannen voor de nieuwe woonwijk Hoofdweg-Zuid in Kudelstaart is ook een supermarkt opgenomen. Het initiatief voor een nieuwe supermarkt op deze locatie staat niet op zichzelf. Enkele jaren geleden is geconstateerd dat het voorzieningenaanbod in Kudelstaart achter bleef bij de groei van het aantal inwoners. In 2017 is in opdracht van gemeente Aalsmeer door BRO onderzocht of de groei qua inwoneraantal aanleiding is voor uitbreiding van de commerciële voorzieningen. De resultaten van dit onderzoek zijn gepresenteerd in de rapportage:

1. BRO (2017) Kudelstaart, ruimtelijk-functionele mogelijkheden tweede supermarkt

In dit onderzoek is een afweging gemaakt tussen de wens vanuit de inwoners om te komen tot een tweede supermarkt, de vraag of er voldoende marktruimte is en of er een geschikte locatie beschikbaar is. Om de laatste vraag te beantwoorden zijn verschillende locaties gewogen naar factoren zoals bereikbaarheid (per auto, fiets en te voet) en het in stand houden van een duurzame voorzieningenstructuur in Kudelstaart. Beoogde locatie in het plangebied Hoofdweg Zuid scoorde in dit onderzoek slecht. De Regionale Adviescommissies Detailhandel Zuid heeft in dit proces geadviseerd om in te zetten op versterking van het centrum van Kudelstaart, bij voorkeur met een verplaatsing van een supermarktondernemer uit Aalsmeer waar een overschot aan supermarktmeters is.

Het voorzieningenaanbod in het centrum van Kudelstaart is in de tussentijd fors versterkt: Albert Heijn is in 2020 vergroot van 1.100 m² wvo naar 2.300 m² wvo en volledig gemoderniseerd. Een dergelijke supermarkt is bijzonder voor een kern van de omvang van Kudelstaart.

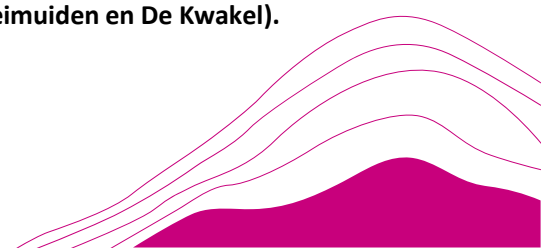
Ondanks dat het voorzieningenaanbod in Kudelstaart al op niveau is gebracht, blijkt nu dat er toch vastgehouden wordt aan de komst van een tweede supermarkt. Bovendien wordt er om onduidelijke redenen zelfs voor gekozen om mee te werken aan een nieuwe, solitaire en met het centrum concurrerende supermarktlocatie, terwijl dit niet past in gemeentelijk, regionale en provinciale afspraken.

Er zijn verschillende onderzoeken toegevoegd aan de startnotitie Hoofdweg Zuid, waaronder 3 rapporten ter onderbouwing van de supermarkt op projectlocatie:

2. BRO (2021) Kudelstaart, DPO tweede supermarkt
3. BRO (2021) Ladderonderbouwing supermarkt Kudelstaart
4. BSP (2021) Effectanalyse tweede supermarkt Kudelstaart

Winkeliersvereniging Kudelstaart kan zich, in tijden waarin centrumgebieden onder druk staan, niet vinden in een versnippering van de detailhandelsstructuur en de gang van zaken rondom deze afweging. Rho adviseurs is gevraagd om de onderbouwing van BRO en BSP te beoordelen.

We moeten concluderen dat op basis van de oorspronkelijke uitgangspunten van het gemeentelijke onderzoek uit 2017 geen uitbreidingsruimte meer aanwezig is. Om een tweede supermarkt alsnog te verantwoorden heeft BRO de aannames opgehoogd. In de aanvullende effectenstudie van BSP is duidelijk te zien dat er op dit moment een overcapaciteit is. Alle gepresenteerd uitbreidingsruimte is afhankelijk van de omliggende kernen (Leimuiden en De Kwakel).



GEEN KWANTITATIEVE BEHOEFTE AANGETOOND

In het plan van ontwikkelaars is een supermarkt van 1.900 m² BVO ingetekend (inclusief magazijn, personeelsruimtes, etc). Doorgaans bestaat dit voor 80% uit publiek toegankelijke winkelruimte (wvo), wat neerkomt op 1.520 m² wvo. Schijnbaar is dit voor de Vomar-formule lager, want in de ladderonderbouwing wordt uitgegaan van een winkelruimte van 1.400 m² wvo. Deze marktruimte blijkt echter niet aanwezig.

Onderzoeken BRO

BRO heeft in 2017, 2020 en 2021 onderzoek verricht naar een tweede supermarkt in Kudelstaart:

- In 2017 heeft BRO geraamd welk aantal vierkante meters haalbaar zou zijn voor Kudelstaart: 2.680 tot 2.830 m² wvo. Geraamde uitbreidingsruimte (1.350 – 1.500 m² wvo) is ingenomen door de uitbreiding van Albert Heijn in het centrum van Kudelstaart, waardoor er dus feitelijk geen uitbreidingsruimte meer is voor een 2^e supermarkt.
- Tussen 2017 en 2021 heeft BRO de omvang van de haalbare meters verhoogd met maar liefst 1.160 m² wvo tot een totaal van 3.990 m² wvo, waardoor een tweede supermarkt mogelijk wordt, door de volgende aannames aan te passen:
 - De koopkrachtbinding is opgehoogd van 75% (2017), naar 80% (2020) en 85% in (2021), zonder een concrete aanleiding (minder concurrentie in de omgeving bijvoorbeeld).
 - De koopkrachtbinding is opgehoogd van 10-15% (2017) naar 20% (2021).
 - Door de combinatie van deze zaken neemt de toevloeiing toe met 180 tot 280% (men gaat er in 2021 van uit dat er 2 tot 3 keer zo veel omzet van buiten Kudelstaart naar Kudelstaart toe vloeit dan in het onderzoek van 2017). Dat is opmerkelijk in een situatie waarbij het winkelaanbod rondom Kudelstaart ook beter is geworden en waarin er geen grote groei van het aantal inwoners in de kernen rondom Kudelstaart heeft plaatsgevonden.
 - Het geraamde inwoneraantal richting 2030 is fors naar boven bijgesteld: +700 inwoners. Het is onduidelijk waar deze prognose op gebaseerd is. Het aantal inwoners in de afgelopen 5 jaar is met 50 toegenomen.
 - Het onderzoek gaat ten onterechte uit van de hogere gemiddelde inkomenscijfers voor de hele gemeente Aalsmeer in plaats van de daadwerkelijke (en lagere) gemiddelde inkomenscijfers voor de kern Kudelstaart.

We moeten concluderen dat op basis van oorspronkelijke uitgangspunten van het gemeentelijke onderzoek uit 2017 geen uitbreidingsruimte meer aanwezig is. Om een tweede supermarkt alsnog te verantwoorden heeft BRO de aannames opgehoogd.

Uit de raming van het economisch functioneren van BRO blijkt dat de winkels in Kudelstaart op dit moment op een gemiddelde omzet van €8.000,- per m² wvo functioneren. Met de komst van een tweede supermarkt dalen de omzetten gemiddeld 10%. De daadwerkelijke effecten op het centrum van Kudelstaart zijn niet inzichtelijk gemaakt, maar zullen groter zijn:

- Supermarkten halen gemiddeld een hogere omzet per m² wvo: €8.057 i.p.v. 7.577 voor de dagelijks. Wanneer de nieuwe supermarkt deze gewenste gemiddelde omzet realiseert, betekent dit dat het resterende huidige aanbod geen omzet daling heeft van 10% , maar van ruim 15%.
- Gezien de goed bereikbare, solitaire locatie van de tweede supermarkt is een sterkere aantrekkingskracht te verwachten. Het is een gemaklocatie, waar inwoners snel en efficiënt boodschappen kunnen doen. Het krijgt hiermee een bovengemiddelde aantrekkingskracht en zijn nog grotere effecten te verwachten.

Onderzoek BSP

- Albert Heijn Kudelstaart heeft in 2020 een modernisering en uitbreiding ondergaan en is uitgebreid van 1.100 m² wvo naar 2.300 m² wvo. BSP constateert terecht dat dit voor een dorpsverzorgende supermarkt een zeer ruim metrage is. In vergelijkbare kernen zijn vaak 2 kleinere supermarkten aanwezig, in plaats van één grote, maar met een vergelijkbaar totaal aantal supermarktmeters. In supermarktdichtheid doet Kudelstaart het dan ook helemaal niet slecht: 0,24

t.o.v. 0,27 gemiddeld. Om deze reden is er slechts een zeer beperkte uitbreidingsruimte: 280 m² op dit moment en 530 m² wvo naar 2031.

- Uit het DPO komt zelfs naar voren dat er op dit moment helemaal geen uitbreidingsruimte aanwezig is; sterker nog er blijkt een overschot van 562 m² wvo. Naar 2031 is een uitbreidingsruimte berekend van 123 m² wvo.

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

Gedegen effectanalyse ontbreekt

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

De toekomstbestendigheid van bestaande winkelgebieden komt hiermee verder onder druk te staan. BRO en BSP hebben eventuele kwantitatieve effecten niet inzichtelijk gemaakt.

GEEN KWALITATIEVE BEHOEFTE VOOR BEOOGDE ONTWIKKELING AANGETOOND

Een beperkte kwantitatieve behoefte hoeft niet erg te zijn, wanneer er sprake is van een duidelijke kwalitatieve behoefte. Deze blijkt echter beperkt:

- Binnen eigen gemeente en op een korte reisafstand van 10 minuten van Kudelstaart, bevindt zich aan de Molenpad 19 te Aalsmeer al een Vomar;
- Er is een consumentenonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat ondervraagde consumenten, naast AH Kudelstaart, ook naar supermarkten in de directe omgeving gaan (o.a. Lidl Aalsmeer en Aldi Uithoorn). De meerderheid is tevreden met de huidige supermarkt in Kudelstaart. De kwalitatieve behoefte leunt sterk op de uitkomst dat een deel van de inwoners aangeeft graag meer te kiezen te hebben in de eigen kern, bij voorkeur een prijsvriendelijke supermarkt (Lidl wordt vaak genoemd).
- Dit is echter niet ruimtelijk relevant; het gaat niet om de nieuwe formule maar om de realisatie van een nieuwe winkelconcentratie in de kern Kudelstaart. Hiervoor wordt geen kwalitatieve behoefte aangetoond. Een locatieafweging vanuit de goede ruimtelijke ordening, zoals initieel wel is doorlopen door gemeente, ontbreekt.

NIET PASSEND BINNEN BELEIDSKADERS

BRO geeft ten onrechte aan dat: *“het planinitiatief in grote lijnen past binnen de gestelde beleidskaders en bijdraagt aan de beleidsdoelstellingen van provincie, regio en gemeente”*:

- In het provinciale detailhandelsbeleid wordt aangegeven dat ingezet moet worden op het afbouwen van verspreid winkelaanbod. Beoogde ontwikkeling draagt hier zeker niet aan bij.
- Het plangebied kent een ligging ‘buiten bestaand stedelijk gebied’. Conform Provinciale Verordening is vestiging van detailhandel hier niet toegestaan. De achterdeur waarnaar verwezen wordt, “tenzij expliciet wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden”, is niet voor niets komen te vervallen in de nieuwe Omgevingsverordening.

- De Regionale Adviescommissies Detailhandel Zuid heeft eerder geadviseerd in te zetten op versterking van het centrum van Kudelstaart, bij voorkeur met een verplaatsing van een supermarkt uit Aalsmeer. [Gemeente Aalsmeer legt met beoogde ontwikkeling dit advies naast zich neer.](#)
- In de Regionale detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden wordt benadrukt dat winkels gebundeld dienen te worden op kansrijke locaties. [Beoogde ontwikkeling draagt hier zeker niet aan bij.](#)
- Binnen de gemeente Aalsmeer is nog voldoende plancapaciteit aanwezig, waarmee de noodzaak voor een nieuwe locatie ontbreekt.