



Laddertoets uitbreiding Hoogvliet Aalsmeer

Stec Groep aan de gemeente Aalsmeer

Martijn Exterkate
Augustus 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Plan uitbreiding Hoogvliet Aalsmeer	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Ladder als motiveringsvereiste.....	4
2.2	Het verzorgingsgebied voor supermarkt Hoogvliet is de gemeente Aalsmeer	5
2.3	Huidige structuur en supermarktaanbod	6
2.4	Trends en ontwikkelingen onder supermarkten.....	9
2.5	Provinciaal en lokaal beleid.....	11
3	Behoefte en ruimtelijke effecten	12
3.1	Gezonde marktsituatie supermarkten komende tien jaar.....	12
3.2	Onaanvaardbare ruimtelijk effecten niet aan de orde	15

1 Inleiding

1.1 Plan uitbreiding Hoogvliet Aalsmeer

Supermarkt Hoogvliet in Aalsmeer wil zijn bestaande terrein aan de Aalsmeerderweg herinrichten en daarbij supermarktmeters toevoegen. Door diverse woningbouwontwikkelingen in Aalsmeer¹ ontstaat er extra behoefte aan supermarktmeters en Hoogvliet wil haar supermarkt moderniseren en de parkeersituatie verbeteren. Bovendien wil de gemeente Aalsmeer het gebied een extra kwaliteitsimpuls geven en duurzaam versterken met een gemengd programma van onder meer 24 appartementen, diverse bedrijfshallen/kantoorruimten en een hotelontwikkeling.

Stec Groep is in 2017 gevraagd een toets op te stellen in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) voor de uitbreiding van supermarktmeters. Gelet op de verstreken tijdsperiode, veranderende trends en ontwikkelingen bij supermarkten en lokale supermarktontwikkelingen (zoals nieuwvestiging Lidl Stationsweg en uitbreiding Albert Heijn Kudelstraat) is het noodzakelijk deze Laddertoets te actualiseren met recente onderzoeksgegevens.

De vestiging van Hoogvliet ligt tegen het noordwesten van de wijk Nieuw-Oosteinde in Aalsmeer op Greenpark Aalsmeer. De locatie ligt net ten oosten van de N201 aan de Aalsmeerderweg. Het ligt op zeven autominuten van het centrum van Aalsmeer en vier autominuten van winkelcentrum Nieuw-Oosteinde. Het huidige winkelvloeroppervlak (wvo) van de betreffende Hoogvliet is nu 1.355 m² is. In nieuwe situatie beslaat Hoogvliet ca. 1.700 m² wvo² (2.250 m² bvo). De totale vergroting van het winkelvloeroppervlak beslaat daarmee 345 m² wvo, oftewel een toename van 25%.



Bij de supermarkt worden drie dagwinkels beoogd. Momenteel zijn er twee dagwinkels op locatie gevestigd, namelijk een kapsalon en pizzeria. Gezamenlijk hebben zij een omvang van 80 m² wvo (195 m² bvo). In de plannen wordt uitgegaan van een totaaloppervlak van 255 m² bvo voor de drie dagwinkels opgenomen. Dit is een beperkte toename van 60 m² bvo (één extra dagwinkel) ten opzichte van de huidige situatie.

1.2 Leeswijzer

We doorlopen de Ladder zoals vereist in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- We zetten in hoofdstuk 2 de uitgangspunten vanuit de Ladder en het planinitiatief op een rijtje. We gaan hierbij achtereenvolgens in op de Laddersystematiek en bepalen het relevante ruimtelijke verzorgingsgebied waarbinnen mogelijke ruimtelijke effecten zich kunnen voordoen.
- In hoofdstuk 3 bepalen we vervolgens de behoefte aan het plan (kwantitatief dan wel kwalitatief) en confronteren deze met het beschikbare (plan)aanbod. We baseren ons hierbij op bestaande landelijke onderzoeken en ramingen aangevuld met specifieke marktonderzoeken.
- Ten slotte bespreken we de mogelijke ruimtelijke effecten die het plan met zich meebrengt. We gaan hierbij onder andere in op mogelijke leegstandseffecten en de effecten op de markt voor dagelijkse voorzieningen binnen het relevante verzorgingsgebied.

¹ Zoals de Oosteinderdriehoek, Tuinen van Aalsmeer e.o., Tv-studios Aalsmeer, Westereinderhagen en De Scheg (Amstelveen)

² Op basis van een omrekenformule bvo (brutovloeroppervlak) naar wvo (winkelvloeroppervlak) van 0,75; gebaseerd op een benchmark van Stec Groep naar de bvo/wvo verhouding onder 600 supermarkten.

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder als motiveringsvereiste

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘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’.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Beoogde uitbreiding maakt een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

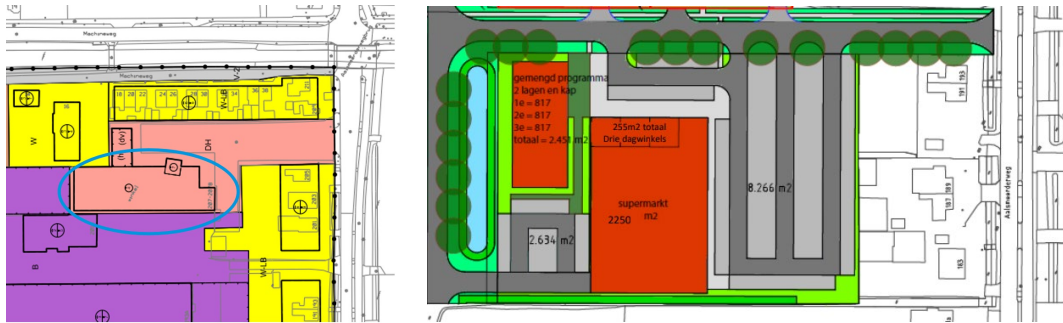
‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Gezien de beoogde uitbreiding van 650 m² bvo en 345 m² wvo bestempelen we de uitbreiding van supermarkt Hoogvliet als een stedelijke ontwikkeling.

De uitbreiding is bovendien een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als een nieuw bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt dan binnen het huidige planologische regime mogelijk is, of als er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaatsvindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De uitbreiding van Hoogvliet leidt tot een toename van de bebouwingsmogelijkheden. Bovendien staan de huidige planregels in de vigerende beheersverordening³ op de beoogde locatie niet volledige supermarktontwikkeling toe. Op het perceel rust deels de bestemming ‘Detailhandel’ en deels ‘Bedrijf’.

³ Zie: ruimtelijkeplannen.nl, beheersverordening ‘Green Park Aalsmeer 2017’.

Figuur 1: Huidige planologische situatie beheersverordening (links) en beoogde ontwikkeling (rechts)



Uitbreiding Hoogvliet is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Het plangebied heeft momenteel de bestemming ‘Detailhandel’ en ‘Bedrijf’ waarin is voorzien van mogelijkheden voor stedelijke functies. De planlocatie is bovendien onderdeel van Green Park Aalsmeer en daarmee omringt door stedelijke functies als bedrijven, detailhandel en woningen. De planlocatie is daarmee al onderdeel van een samenstel van bebouwing en valt binnen het bestaande stedelijk gebied. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is daarmee niet noodzakelijk.

2.2 Het verzorgingsgebied voor supermarkt Hoogvliet is de gemeente Aalsmeer

Om de behoefte aan en de mogelijke effecten van de beoogde supermarkten te bepalen is het van belang het verzorgingsgebied goed in beeld te brengen. Binnen dit gebied maken consumenten een afweging tussen het toekomstige en het al aanwezige supermarktaanbod. Het verzorgingsgebied is daarmee ook gelijk het gebied waarbinnen mogelijke effecten te verwachten zijn. We bepalen het verzorgingsgebied voor de beoogde supermarkten op basis van het koopstromenonderzoek Randstad 2018 en de reikwijdte van het voorliggende plan. Deze reikwijdte wordt bepaald door de betreffende formule, het winkelvloeroppervlak dat wordt mogelijk gemaakt en de locatie van de supermarkt.

Inwoners gemeente Aalsmeer zijn voor hun dagelijkse inkopen lokaal georiënteerd

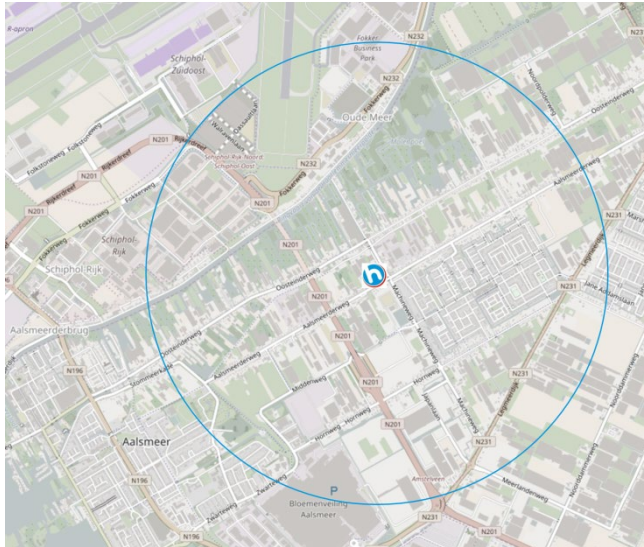
Uit het koopstromenonderzoek Randstad 2018 (I&O Research) blijkt een koopkrachtbinding van ca. 86% voor dagelijkse artikelen in de gemeente Aalsmeer. Dit ligt hoger dan de door I&O Research opgestelde benchmark voor gemeenten met een vergelijkbaar inwonersaantal (ca. 82%). Dit betekent dat inwoners van de gemeente Aalsmeer een relatief groot deel van hun dagelijkse inkopen, waaronder supermarktaankopen, in de eigen gemeente doen. Inwoners van de gemeente Aalsmeer zijn kortom voor hun dagelijkse inkopen sterk lokaal georiënteerd. Uit het koopstromenonderzoek blijkt verder dat er een beperkte toevloeiing is voor dagelijkse bestedingen uit met name de randgemeenten Haarlemmermeer (3%), Uithoorn (3%) en Amsterdam (2%). De koopkrachtbinding voor supermarkten ligt doorgaans hoger dan de dagelijkse branche zijn geheel (waaronder drogisterijen en speciaalzaken). Immers, consumenten kiezen voor supermarktbestedingen vaak de dichtstbijzijnde winkel met het meest complete aanbod. Gelet op de verzorgingsstructuur in Aalsmeer verwachten we een binding aan ‘eigen’ supermarkten van 95%.

Bezoekers Hoogvliet komen hoofdzakelijk uit de wijk Nieuw-Oosteinde en de kern Aalsmeer

Een (full service) supermarkt bedient een marktgebied binnen een straal van circa 2 kilometer, afhankelijk van de formule (van discounter tot full-service) en soort winkelgebied (van buurtsupermarkt tot XL-formule). Dit blijkt uit consumentenonderzoek van Deloitte (2018, 2019, 2020). Als we kijken naar de

reikwijdte van Hoogvliet in Nieuw-Oosteinde (zie figuur 3), dan zien we dat qua woongebied geheel Nieuw-Oosteinde en een deel van Oost-Aalsmeer binnen een straal van 2 kilometer valt. Het primaire verzorgingsgebied voor de supermarkt is Nieuw-Oosteinde, hier komen de meeste bezoekers vandaan zo blijkt uit gegevens van de Hoogvliet zelf. De bovenlokale aantrekkingskracht is naar verwachting beperkt. We hanteren op basis van koopkrachtbinding, formule en locatie de gemeente Aalsmeer als het relevante verzorgingsgebied voor de Hoogvliet supermarkt.

Figuur 2: Straal van 2 kilometer rondom Hoogvliet Aalsmeerderweg



Bron: Stec Groep, 2021.

2.3 Huidige structuur en supermarktaanbod

We gaan in onderstaande tekst allereerst in op de huidige winkelstructuur voor dagelijkse artikelen in de gemeente Aalsmeer. Vervolgens beschrijven we de aanwezige supermarkten in het verzorgingsgebied.

Centrum Aalsmeer belangrijke aankooplocatie voor dagelijkse artikelen

Gemeente Aalsmeer telt anno 2020 (meest recente telling) 53 dagelijkse winkels van in totaal ruim 15.400 m² wvo. Het totaal aantal supermarkten ligt op op 11 met een totaaloppervlak van ruim 12.270 m² wvo. Het totaaloppervlak niet-dagelijkse winkels ligt op 95.340 m², waarvan ruim de helft (55.600 m² wvo) tuincentrum Het Oosten beslaat. Centrum Aalsmeer is de belangrijkste aankooplocatie voor dagelijkse artikelen (ruim één derde van het aanbod). Het dagelijks aanbod is verder verdeeld over centrum Kudelstraat, Nieuw-Oosteinde en Opheliaplaza. Ook er enig verspreid dagelijks aanbod, waaronder supermarkt Hoogvliet aan de Aalsmeerderweg. Ook voor niet-dagelijks aanbod is centrum Aalsmeer, naast tuincentrum Het Oosten, de belangrijkste aankooplocatie.

De winkelleegstand ligt gemeente-breed op een niveau van 1,5% (wvo) en 6,9% (verkooppunten). In aantal verkooppunten ligt dit iets boven een gezond frictieniveau (5-6%). Op winkelgebiedsniveau is de winkelleegstand het hoogst in centrum Aalsmeer met 9,0% (wvo) en 8,6% (verkooppunten) en bovendien boven frictieniveau. Met uitzondering van Opheliaplaza (5,4% en 7,0% leegstand) is in de overige winkelgebieden geen leegstand.

Tabel 1: Overzicht winkelstructuur gemeente Aalsmeer (in m² per winkelgebied)

Winkelgebied	Dagelijks ⁴ ...	... waarvan supermarkt	Niet- dagelijks ⁵	Totaal	Leegstand	Leegstand ⁶ (% wvo)	Leegstand (% vkp)
Centrum Aalsmeer	5.980	4.384	7.335	13.315	1.801	9,0%	8,6%
Centrum Kudelstaart	2.767	2.300	564	3.331	0	0,0%	0,0%
Nieuw-Oosteinde	2.556	2.141	70	2.626	0	0,0%	0,0%
Opheliaplaza	1.977	1.440	878	2.855	233	5,4%	7,0%
Tuincentrum Het Oosten	0	0	55.600	55.600	0	0,0%	0,0%
Verspreid	2.141	2.009	30.895	33.036	495	1,0%	7,4%
Totaal	15.421	12.274	95.342	110.763	2.529	1,5%	6,9%

Bron: Locatus, peildatum november 2020; bewerking Stec Groep, 2021.

Totaalaanbod supermarkten ruim bovengemiddeld

In de gemeente Aalsmeer zijn de supermarkten Jumbo, Albert Heijn (3x), Hoogvliet (2x), Aldi, Deen en Lidl gevestigd (zie tabel 2). Naast het 'reguliere' supermarktaanbod zijn er twee Poolse supermarkten (Polo-Smak en Food Plus) gevestigd. Het supermarktaanbod in de gemeente Aalsmeer is divers en bedient verschillende segmenten waaronder full service, hard discount en service discount. Een groot deel van de supermarkten heeft een marktconforme maat (grootte 1.200-1.500 m² wvo), enkel supermarkten Hoogvliet Beethovenlaan, Aldi Poldermeesterplein en Deen zijn relatief klein. Landelijk bedraagt het supermarktaanbod ca. 273 m² wvo per 1.000 inwoners. In de gemeente Aalsmeer is dit circa 383 m², waarmee het supermarktaanbod ruim (40%) boven het landelijke gemiddelde ligt.

Diverse recente ontwikkelingen zoals nieuwvestiging Lidl en uitbreiding Albert Heijn Kudelstraat

De afgelopen jaren hebben diverse ontwikkelingen plaatsgevonden in het supermarktlandschap van de gemeente Aalsmeer. In 2020 heeft supermarkt Lidl zich gevestigd aan de Stationsweg 6 (+1.415 m² wvo) en is Albert Heijn Kudelstraat uitgebreid (+1.448 m² wvo). Poolse supermarkt Food Plus heeft zich gevestigd op de voormalige locatie van supermarkt Od & Do (+252 m² wvo) en Poolse supermarkt Polo-Smak is uitgebreid (+328 m² wvo). Qua plannen voor de toekomst wordt naast de beoogde uitbreiding van Hoogvliet Aalsmeerderweg gedacht over een vestiging van een tweede supermarkt in Kudelstaart naast de bestaande Albert Heijn.

Tabel 2: Overzicht supermarkten in de gemeente Aalsmeer

Supermarkt	Type supermarkt	Winkelgebied	Wijk/buurt	Adres	Totaal m ² wvo
Albert Heijn	Full service	Centrum Aalsmeer	Centrum	Praamplein 4a	1.470
Deen	Service discount	Centrum Aalsmeer	Centrum	Molenpad 19	970
Lidl	Hard discount	Centrum Aalsmeer	Centrum	Stationsweg 6	1.415
Polo-Smak	Pools	Centrum Aalsmeer	Centrum	Molenpad 3	529
Albert Heijn	Full service	Centrum Kudelstraat	Kudelstaart	Einsteinstraat 103	2.300
Aldi	Hard discount	Nieuw-Oosteinde	Oosteinde	Poldermeesterplein 1	796
Albert Heijn	Full service	Nieuw-Oosteinde	Oosteinde	Poldermeesterplein 7	1.345
Jumbo	Full service	Opheliaplaza	Stommeer	Ophelialaan 124	1.440
Hoogvliet	Service Discount	Verspreid	Greenpark	Aalsmeerderweg 207	1.355
Food Plus	Pools	Verspreid	Greenpark	Hornweg 185	252

⁴ Dagelijkse branche: supermarkten, speciaalzaken en drogisterijen

⁵ Niet-dagelijkse branche: mode & luxe, in/om huis, vrije tijd en overige detailhandel

⁶ Gemeten als aandeel van het wvo volgens de methodiek van Locatus (een derde van de leegstand wordt toegeschreven aan niet-detailhandel zoals horeca en diensten en wordt dus niet meegerekend in leegstandspercentage)

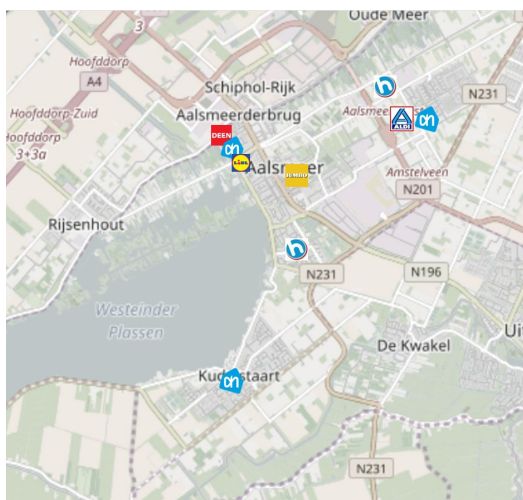
Hoogvliet	Full service	Verspreid	Hornmeer	Beethovenlaan 52	402
Totaal					12.274

Bron: Locatus, peildatum november 2020; bewerking Stec Groep, 2021.

Supermarkten goed verspreid over de gemeente

De supermarkten zijn goed verspreid over de gemeente met zowel supermarkten in de kern Aalsmeer (in noorden, midden en zuiden), diverse supermarkten in Nieuw-Oosteinde en een supermarkt in de kernen Vrouwentroost en Kudelstraat. Inwoners in de gemeente hebben daardoor altijd beschikking over een supermarkt nabij de woning. Het grootste aantal supermarkten, namelijk vier, ligt in centrum Aalsmeer. In winkelcentrum Nieuw-Oosteinde zijn twee supermarkten gevestigd. Daarnaast is een supermarkt gevestigd in centrum Kudelstraat en Opheliaplaza. De twee supermarkten van Hoogvliet en Poolse supermarkt Food Plus liggen op verspreide locaties.

Figuur 2: Spreiding supermarkten gemeente Aalsmeer (excl. Poolse supermarkten)



Bron: Stec Groep, 2021.

Samenvattend zijn de volgende supermarkten gevestigd in de gemeente Aalsmeer:

- 1) **Hoogvliet Nieuw-Oosteinde:** Hoogvliet is gevestigd aan de noordwestelijke rand van Nieuw-Oosteinde. De vestiging is 1.355 m² wvo. Het betreft een solitaire locatie. Wel zijn aangrenzend aan Hoogvliet een pizzeria en kapsalon gevestigd.
- 2) **Albert Heijn Nieuw-Oosteinde:** Deze Albert Heijn is gevestigd in het westen van de wijk Nieuw-Oosteinde in het gelijknamige winkelcentrum. In het gebied zijn verschillende speciaalzaken en voorzieningen. De Albert Heijn is 1.345 m² wvo groot. Het is een moderne supermarkt die sinds 2009 op de locatie is gevestigd.
- 3) **Aldi Nieuw-Oosteinde:** Ook Aldi is in het winkelcentrum Nieuw-Oosteinde gevestigd. De omvang van deze Aldi-vestiging is met 796 m² relatief klein. Gemiddeld genomen zijn Aldi-vestigingen kleiner dan andere formules, al is formule Aldi met moderne supermarkten ook aan het opschalen. Supermarkt Aldi voorziet als enige discounter in de wijk Nieuw-Oosteinde in een consumentenbehoefte.
- 4) **Food Plus Nieuw-Oosteinde:** Poolse supermarkt Food-Plus ligt tegen het zuidwesten van de wijk Nieuw-Oosteinde op een solitaire locatie. De supermarkt is klein met een omvang van 252 m² wvo en bedient een eigen doelgroep van onder andere arbeidsmigranten.
- 5) **Deen centrum Aalsmeer:** Deen ligt in het kernwinkelgebied van Aalsmeer. In de nabijheid zijn vele winkels en voorzieningen. Deen is 970 m² wvo groot en is het noordelijke ankerpunt van het centrum.
- 6) **Albert Heijn centrum Aalsmeer:** Deze vestiging van Albert Heijn ligt centraal in het kernwinkelgebied van Aalsmeer. De supermarkt heeft een marktconforme maat (1.470 m² wvo) en is de één na grootste supermarkt in de gemeente.
- 7) **Lidl centrum Aalsmeer:** De Lidl supermarkt ligt tevens in het centrum van Aalsmeer en is in 2020 geopend. De supermarkt is het zuidelijk ankerpunt van het centrum en ligt nabij diverse horecazaken

en winkels zoals Action. De supermarkt heeft een omvang van 1.415 m² wvo en is volgens het moderne supermarktconcept van Lidl ingericht.

- 8) **Jumbo Ophelialaan:** Jumbo is gelegen aan de Ophelialaan midden in Aalsmeer. Aan de Ophelialaan zijn diverse speciaalzaken, kledingwinkels en horecagelegenheden gevestigd. De Jumbo heeft met een omvang van 1.440 m² wvo een marktconforme maat en is een belangrijke trekker voor de Ophelialaan.
- 9) **Hoogvliet Vrouwentroost:** Deze Hoogvliet ligt in de kern Vrouwentroost en heeft een buurtfunctie. Het is een kleine vestiging (circa 390 m² wvo) op een solitaire locatie.
- 10) **Albert Heijn Kudelstaart:** Albert Heijn ligt in het centrum van Kudelstaart. In dit winkelcentrum zijn verschillende speciaalzaken (o.a. bakker, slager, dierenwinkel, drogisterij) en voorzieningen gevestigd. De omvang is van de supermarkt is in 2020 uitgebreid en heeft zeer grote omvang (circa 2.300 m²). Het is volgens het meest moderne winkelconcept van Albert Heijn ingericht. De supermarkt bedient geheel Kudelstaart.
- 11) **Polo Smak centrum Aalsmeer:** Poolse supermarkt Polo Smak ligt in het noordelijk deel van het centrum van Aalsmeer naast supermarkt Deen. De supermarkt heeft een omvang van 529 m² wvo en bedient een eigen doelgroep van onder andere arbeidsmigranten.

2.4 Trends en ontwikkelingen onder supermarkten

Supermarkten in Nederland zijn grofweg onder te verdelen in het spectrum van discount/prijssupermarkten en (full-) servicesupermarkten. Daartussen bevindt zich een groot middensegment, zie onderstaand figuur. Van alle bezoekers van supermarkten ziet circa 38% Albert Heijn (incl. XL-formule) als primaire supermarkt, gevolgd door Jumbo (19%), Lidl (12%), Plus (6%), Aldi (4%) en Dirk (4%) (Deloitte, 2020). Albert Heijn, Jumbo en Plus zijn fullservicesupermarkten, Lidl en Aldi discounters. Lidl schuift daarbij de afgelopen jaren steeds meer op van hard discounter naar soft discounter of prijsvoordelige servicesupermarkt.

Figuur 3: Propositie supermarktformules



Bron: Marshoek, Supermarktbenchmark; 2019.

Tabel 3: Supermarktpositionering

Formuletype	Omschrijving	Formules
Fullservice	Veel service met een bovengemiddelde prijsstelling	Albert Heijn, Plus en Jumbo
Buurtsuper	Redelijke service, in de buurt, met een hoge prijsstelling	Coop en Spar
Value-for-money	Gemiddelde service met een gemiddelde prijsstelling	Dekamarkt, EMTÉ, Jan Linders, MCD, Poiesz en Vomar

Service discount	Bovengemiddelde service met een aantrekkelijke prijsstelling	Deen, Hoogvliet en Supercoop
Merken discount	Gemiddelde service met een aantrekkelijke prijsstelling	Boni, Dirk en Nettorama
Hard discount	Weinig service met een zeer scherpe prijsstelling	Lidl, Aldi

Bron: EFMI; CBL; GfK Nederland; bewerking Stec Groep, 2021.

Een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen hebben effect op het functioneren van supermarkten in de toekomst:

- **Groei bestedingen.** De bestedingen in supermarkten groeien al vele jaren op rij. In de periode 2015-2019 was deze groei ruim 12% (Retail Insiders, 2020). In 2020 – tijdens de coronacrisis – steeg de omzet bij supermarkten met zo'n 7,5%, zo blijkt uit cijfers van ING (2020) en CBS (2020). Deze forse omzetgroei wordt onder andere verklaard door het hamstergedrag van consumenten, de verschuiving van omzet vanuit de horeca naar supermarkten en het feit dat consumenten momenteel relatief veel thuis zijn. In de loop van 2021 zal dit effect langzaam wegebben. Hierdoor zal de omzet van supermarkten in 2021 naar verwachting zo'n 2% dalen (ING, 2020).
- **Modernisering supermarkten.** Supermarktketens willen profiteren van deze groei en onderscheiden zich meer dan ooit in de markt. Diverse supermarktformules, zoals Lidl en Aldi, zijn onder een langjarige strategie de supermarktportefeuille aan het moderniseren om aan te sluiten bij de wensen van de consument. Supermarkten zetten daarbij in op ruim opgezette supermarkten, optimale indeling van ruimten (magazijn, laden en lossen, verkoopvloer) voor efficiënte bedrijfsprocessen, verbreding van assortiment en technologische innovaties zoals zelfscankassa's, handscanners en elektronische prijskaarten. Ook in het assortiment vindt verschuiving plaats met een steeds grotere variatie aan producten en productlijnen. Het aandeel verse producten en (vers) bereide maaltijden wordt steeds groter, net als maaltijdboxen. Gemak staat voorop, waarbij supermarkten inspelen op ready-to-eat op de momenten die voor de consument logisch zijn. Daarnaast worden duurzaam, lokaal, fair trade en vegetarisch steeds belangrijkere productgroepen. Waar voorheen ketens als Ekoplaza en Landwinkel zich hierop richtten, bieden tegenwoordig vrijwel alle supermarktformules dit assortiment. Supermarkten spelen daarmee in op het verlangen van de consument naar verantwoordelijke producten die gemakkelijk te bereiden zijn.
- **Schaalvergroting.** Al deze ontwikkelingen vragen om een ruimer winkelvloeroppervlak. Sinds 2015 nam het gemiddelde vloeroppervlak toe met ruim 3% (Retail Insiders, 2020). Over de hele linie heeft schaalvergroting plaatsgevonden. Nieuwe supermarkten hebben gemiddeld een oppervlak van circa 1.200-1.500 m² vvo (en incidenteel groter), afhankelijk van segmentering, propositie, concurrentieveld en verzorgingsgebied. Door opschaling van supermarkten beschikt de consument meer dan voorheen over modern dagelijks winkelaanbod dicht bij huis. Hierdoor neemt de lokale oriëntatie op supermarkten toe.
- **Introductie van (food)concepten.** In de supermarktbranche is zowel sprake van schaalvergroting (AH XL, Jumbo Foodmarkt), als van schaalverkleining (AH-to-go, Jumbo City, Spar City). Supermarkten stemmen concepten bewuster af op de wensen van de consument: (a) kleine to-go winkels voor snelheid, (b) middelgrote supermarkten die dichtbij de woning zijn en via een breed assortiment inspelen op gemak, en (c) XXL supermarkten voor optimale beleving en foodconcepten. XXL-supermarkten zijn veelal aan de rand van steden te vinden, waar sprake is van een goede (auto)bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden. Middelgrote supermarkten zijn met name te vinden in dorps, wijk- en buurtcentra, maar ook op solitaire locaties. Kleinschalige supermarkten komen daarentegen vooral op in de centra van grote steden, nabij stations en openbare voorzieningen.
- **Supermarkten versus speciaalzaken.** Speciaalzaken en overig dagelijks aanbod zoals een drogist hebben de grootste overlevingskansen wanneer ze in nabijheid van een supermarkt gevestigd zijn en een duidelijke zichtrelatie hebben, zo blijkt uit onderzoek van DTNP (2016). Tegelijkertijd verliezen de bakker, slager en groentezaak het steeds vaker van de supermarkt. In de maanden april, mei en juni van 2020 steeg de omzet van groenteboeren, bakkers en slaggers juist met 30 á 40% als gevolg van de coronacrisis (GfK, 2020). Onbekend is of dit een tijdelijk of structureel effect gaat zijn. In de berekeningen in dit rapport nemen we dit effect daarom niet mee.

- **Beperkt aandeel online bij supermarkten.** Steeds meer supermarkten bieden de mogelijkheid aan om online boodschappen te doen via thuisbezorging of pick-up points. Door de coronacrisis is het aantal huishoudens dat wel eens online boodschappen doet gegroeid. Het marktaandeel van online is daarmee gestegen naar zo'n 5 à 6% (ING, 2020). De verwachting is dat het aandeel ook op de lange termijn blijft stijgen. Tot welk niveau dit gaat stijgen is niet te voorspellen. Vooralsnog heeft een toename van het online aandeel niet geleid tot een afname van supermarktmeters en gemiddelde supermarktmetrages. Voor in-store pick-up points is juist extra ruimte nodig. We verwachten dat op termijn bulkproducten die wekelijks/maandelijks aangeschaft worden (toiletpapier, schoonmaak, rijst, pasta, et cetera) vaker online besteld worden en daardoor minder schapruimte krijgt. Supermarkten krijgen daardoor nog meer een vers-profiel inclusief bereiding van maaltijden.

2.5 Provinciaal en lokaal beleid

Er zijn diverse provinciale, regionale en lokale beleidsdocumenten die betrekking hebben op ontwikkeling van detailhandel en specifiek supermarkten. We vatten deze hieronder samen.

Omgevingsverordening provincie Noord-Holland (2020)

De provincie Noord-Holland streeft naar een aantrekkelijk winkelaanbod. De provincie zet daarbij in op het behouden en versterken van detailhandel in de centra van kernen, het voorkomen van versnippering van aanbod en voorkomen van leegstand. Sinds 17 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 van toepassing. De verordening gaat specifiek in op ontwikkeling van solitaire detailhandel. Solitaire vestigingen (buiten de winkelgebieden) zijn enkel toegestaan als kan worden gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in de bestaande winkelgebieden.

Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016-2020

In het regionale detailhandelsbeleid zijn diverse uitgangspunten geformuleerd. We vatten de meest relevante samen:

- Inwoners moeten op aanvaardbare afstand hun (dagelijkse) boodschappen kunnen doen;
- Detailhandelsvestigingen zijn louter gevestigd in verstedelijk of nog te verstedelijken gebied: passend in de structuur van de hoofdwinkel-, stadsdeel- of wijkcentra, alsook specifiek benoemde locaties op bedrijventerreinen. Solitaire vestigingen buiten en binnen woongebieden zijn uitgesloten;
- Nieuwe ontwikkelingen moeten de bestaande structuur versterken;
- Nieuwe ontwikkelingen die uitbreiding van het ruimtegebruik vergen, zijn alleen mogelijk als de ontwikkeling niet op een bestaande winkellocatie mogelijk is.

Detailhandelsnota Aalsmeer (2017)

De gemeente Aalsmeer zet in haar detailhandelsnota in op de volgende principes:

- Versterk het aanbod in het centrumgebied;
- Behoud de wijkverzorgende functie van de (3) wijk- en dorpscentra
- Cluster het grootschalig winkelaanbod
- Bouw het verspreid regulier winkelaanbod af

In de nota detailhandel is de locatie Hoogvliet aangeduid als solitaire supermarkt.

3 Behoefte en ruimtelijke effecten

3.1 Gezonde marktsituatie supermarkten komende tien jaar

Voor het bepalen van de (indicatieve) marktruimte en actuele behoefte voeren we distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit. We onderzoeken hiervoor de branche 'supermarkt'. We beschouwen hierbij hoofdzakelijk de marktsituatie in het verzorgingsgebied. De verwachting is namelijk dat het leeuwendeel van de koopkracht uit dit gebied afkomstig zal zijn. We kijken tien jaar vooruit. Om de marktruimte te bepalen is een benadering gemaakt van het huidige en toekomstig economisch functioneren van de markt. We hanteren in het DPO de meest recente cijfers. De cijfers zijn pre-corona; recentere omzetkengetallen zijn niet beschikbaar. Uit statistieken blijkt echter dat de omzet van supermarkten sinds maart 2020 flink is gestegen (ING en CBS, 2020). We hanteren in het DPO de volgende uitgangspunten:

- **Bevolkingsomvang:** Volgens de meest recente cijfers ligt het inwonertal in de gemeente Aalsmeer momenteel op 32.000 (CBS, 2021). De komende jaren neemt het inwonertal in Aalsmeer toe als gevolg van diverse woningbouwontwikkelingen. Uit het gemiddelde van de bevolkingsprognoses van Primos (2020) en de provincie Noord-Holland (2019-2040) blijkt toename van aantal inwoners naar circa 33.710 in 2030. De prognoses staan niet in verhouding tot de geplande woningbouw aantallen de komende periode. Het totaal aantal beoogde nieuwe woningen in de gemeente Aalsmeer komt uit op 3.150 tot en met 2030. Bovendien worden in de directe omgeving bij Amstelveen in project De Scheg ruim 1.300 woningen toegevoegd (waarvan ca. 845 beoogd in de periode 2022-2030). In onderstaande tabel vatten we de plannen samen. Afgaande op een huidige huishoudensgrootte van 2,4 (bron: CBS, 2021) neemt bij realisatie van de woningbouwplannen het aantal inwoners toe met 7.560 tot 39.560 inwoners. Hoewel de plannen gefaseerd zijn voor de komende periode zijn niet alle plannen planologisch hard vastgesteld en afronding van de bouw gegarandeerd. Vanwege deze onzekerheidsfactor wordt uitgegaan van een voorzichtige bandbreedte waarin de helft tot driekwart van de woningbouwplannen in de komende periode tot uitvoering komen. Er wordt kortom gerekend met en inwonersgroei naar 36.000 inwoners tot en met 2030.

Tabel 4: Woningbouwplannen in de gemeente Aalsmeer

Naam plan	Aantal woningen	Periode	Status
Oosteinderdriehoek	1.000	2025-2030	Structuurvisie vastgesteld, bestemmingsplanprocedure deels gestart
Tuinen van Aalsmeer e.o.	400	2020-2025	Bestemmingsplan vastgesteld
TV-studios Aalsmeer	600	2025-2030	Structuurvisie vastgesteld
Westeinderhagen Kudelstaart	300	2022-2027	Structuurvisie vastgesteld
Hoofdweg Zuid	300	2022-2027	Bestemmingsplan in procedure
Overige kleinschalige woningbouwontwikkelingen	550		
Totaal aantal woningen	3.150		

Bron: Gemeente Aalsmeer, 2021.

- **Omzet per inwoner:** Om de omzet per inwoner in de supermarkt sector te bepalen, baseren we ons op cijfers van Panteia (Omzetkengetallen 2019, juli 2020). Volgens de meest recente cijfers is de omzet per inwoner voor supermarkten € 2.075. Indien sprake is van een onder- of bovengemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied dient een correctie op de bestedingscijfers te worden toegepast.

Volgens de meest recente cijfers (CBS, 2018) is het gemiddelde besteedbaar inkomen in Aalsmeer met € 29.300 hoger dan het Nederlandse gemiddelde van € 26.000. We voeren daarom een inkomenscorrectie uit op basis van inkomenselasticiteit van 0,4 voor de sector dagelijks (conform Panteia, 2020). Hierdoor komen we in Aalsmeer uit op een gemiddelde omzet per persoon van € 2.180 voor de supermarkten. De bestedingen in supermarkten zijn de afgelopen jaren gestegen. Ondanks dat houden we de bestedingen in de supermarkten richting 2030 gelijk. Hiermee filteren we mogelijke conjunctuureffecten (en de bestedingsimpuls tijdens de coronacrisis) uit en corrigeren we voor het groeiend aandeel online.

- **Koopkrachtbinding:** Dit betreft de omzet die door inwoners van het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied gegenereerd wordt. We baseren ons op het Koopstromenonderzoek Randstand 2018. De dagelijkse branche heeft een koopkrachtbinding van 86%. We schatten in dat de koopkrachtbinding voor supermarkten hoger ligt. Immers, sinds het koopstromenonderzoek hebben er diverse ontwikkelingen plaatsgevonden (forse opschaling Albert Heijn in Kudelstaart en toetreding nieuwe en groeiende formule Lidl). Bovendien worden boodschappen het overgrote deel zeer lokaal gekocht (gemiddeld binnen 2 kilometer) en ligt de koopkrachtbinding voor supermarkten daardoor doorgaans hoger dan de dagelijkse branche als geheel. We gaan er uit van een koopkrachtbinding van 95%.
- **Koopkrachttoevloeiing:** Dit betreft de omzet die door inwoners van buiten het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied gegenereerd wordt. We baseren ons op het Koopstromenonderzoek Randstand 2018. De koopkrachttoevloeiing van buiten de gemeente bedraagt voor dagelijkse winkels circa 22%. In het koopstromenonderzoek zijn bestedingen van arbeidsmigranten minimaal meegenomen. Het grote aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente werkt en/of woont is kenmerkend voor de gemeente. Zo werken in de gemeente Aalsmeer jaarlijks 3.000 arbeidsmigranten. De komende jaren worden diverse (tijdelijke en permanente) logiesvoorzieningen gerealiseerd. De aanwezigheid van twee Poolse supermarkten (waarvan één recent uitgebreid) illustreren de supermarktbestedingen die gegenereerd worden door de aanwezige arbeidsmigranten. Gelet op supermarktbestedingen van arbeidsmigranten rekenen we met een iets hogere toevloeiing van 25%.
- **Vloerproductiviteit:** De vloerproductiviteit geeft aan wat de gemiddelde omzet per m² wvo vloeroppervlak bedraagt. Conform Panteia (2020) gaan we uit van de gemiddelde vloerproductiviteit van de afgelopen vijf jaar. Voor supermarkten ligt deze omzet op circa € 8.037 (Panteia, 2020).

In onderstaande tabel verwerken we de uitgangspunten in het distributieplanologisch onderzoek.

Tabel 5: DPO supermarkten gemeente Aalsmeer

	Supermarkten 2021	Supermarkten 2030
Inwoners	32.000	36.000
Bestedingen	€ 2.180	€ 2.180
Fysieke bestedingen	€ 69.760.000	€ 78.480.000
Koopkrachtbinding	95%	95%
Gebonden omzet	€ 66.272.000	€ 74.556.000
Koopkrachttoevloeiing	25%	25%
Totale omzet	€ 88.363.000	€ 99.408.000
Gemiddelde omzet per m ²	€ 8.037	€ 8.037
Haalbaar aanbod in m ² wvo	10.994 m ²	12.369 m ²
Gevestigd aanbod in m ² wvo	12.274 m ²	12.274 m ²
Marktruimte in m ² wvo	-1.280 m ²	95 m ²
Economisch functioneren vergeleken met landelijk gemiddelde	-10,4%	+0,8%

Bron: CBS, 2021; Primos, 2020; Provincie Noord-Holland, 2019; Panteia, 2020; Locatus, 2020; Bewerking: Stec Groep, 2021.

We rekenen tevens een extra scenario⁷ door waarin we enkel de inwoners uit de wijk Nieuw-Oosteinde meenemen. Dit gelet op de potentiële (ruimtelijke) effecten voor supermarkten en voorzieningen in de nabije omgeving.

⁷ We hebben enkele uitgangspunten aangepast zodat deze op maat zijn voor de situatie in Nieuw-Oosteinde. Gelet op hogere inkomens zijn de bestedingen licht naar boven aangepast. De koopkrachtbinding is omlaag bijgesteld gelet op de aanwezigheid van het concurrerende winkelcentrum Westwijk in Amstelveen. Voor de inwonersprognose is gekeken naar de woningbouwplannen. In de

Tabel 6: DPO supermarkten wijk Nieuw-Oosteinde

	Supermarkten 2021	Supermarkten 2030
Inwoners	9.865	11.140
Bestedingen	€ 2.222	€ 2.222
Fysieke bestedingen	€ 21.920.000	€ 24.753.080
Koopkrachtbinding	92,5%	92,5%
Gebonden omzet	€ 20.276.000	€ 22.896.600
Koopkrachttoevloeiing	25%	25%
Totale omzet	€ 27.034.700	€ 30.528.800
Gemiddelde omzet per m ²	€ 8.037	€ 8.037
Haalbaar aanbod in m ² wvo	3.364 m ²	3.799 m ²
Gevestigd aanbod in m ² wvo	3.748 m ²	3.748 m ²
Marktruimte in m ² wvo	-384 m ²	51 m ²
Economisch functioneren vergeleken met landelijk gemiddelde	-10,3%	+1,3%

Bron: CBS, 2021; Primos, 2020; Provincie Noord-Holland, 2019; Panteia, 2020; Locatus, 2020; Bewerking: Stec Groep, 2021.

Gezonde marktsituatie voor supermarkten de komende tien jaar

Op basis van de indicatieve berekening blijkt dat er momenteel is er sprake van een kwantitatief overaanbod aan supermarktmeters van 1.280 m² wvo. Richting 2030 is in het verzorgingsgebied (gemeente Aalsmeer) sprake is van een gezonde marktsituatie voor supermarkten. De kwantitatieve marktruimte komt dan uit op circa 100 m² wvo. Dit is iets kleiner dan de beoogde uitbreiding van Hoogvliet (+345 m² wvo). We taxeren dat de beoogde uitbreiding van Hoogvliet binnen de kwantitatieve bandbreedtes voor marktruimte past; ook met een minimaal kwantitatief overaanbod kunnen supermarkten gezond renderen. We merken daarbij in het bijzonder op dat het initiatief van Hoogvliet een beperkte uitbreiding van een bestaande supermarkt betreft (en geen nieuwvestiging). Een uitbreiding van een bestaande supermarkt heeft minder omzetimpact dan nieuwvestiging⁸. De kwantitatieve (theoretische) marktruimte moet bovendien indicatief bekeken worden en geeft vooral een indruk van het functioneren van de markt. Wezenlijk is of de beoogde uitbreiding leidt tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten (zie hoofdstuk 3.2).

Ook bekeken vanuit de wijk Nieuw-Oosteinde is sprake van een gezonde marktsituatie met een beperkte kwantitatieve marktruimte van 50 m² wvo in 2030. Daarbij wordt opgemerkt dat de marktsituatie verder verbetert door woningbouwontwikkeling De Scheg in Amstelveen (1.345 woningen, waarvan 845 beoogd in de periode 2021-2029). Hoewel deze ontwikkeling niet in de gemeente Aalsmeer zelf ligt, grenst deze direct aan de wijk Nieuw-Oosteinde. Dit versterkt het economisch draagvlak van de supermarkten in nabijgelegen winkelcentrum Nieuw Oosteinde aan het Poldermeesterplein in Aalsmeer en winkelcentrum Westwijk in Amstelveen.

Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief zijn echter niet alleen kwantitatieve, maar ook kwalitatieve aspecten van belang. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening moet dus worden gekeken naar de ruimtelijke effecten van de komst van een supermarkt en naar de aanvaardbaarheid van deze effecten. In de volgende paragraaf gaan we daarom in op de mogelijke (positieve en negatieve) effecten die de ontwikkeling van twee nieuwe supermarkten op de bestaande winkelstructuur van Aalsmeer heeft.

directe omgeving in Nieuw-Oosteinde vinden in de periode tot en met 2030 de woningbouwontwikkelingen Oosteindedriehoek (1.000 woningen, deels in procedure) en Machineweg/Rooie Dorp (63 woningen, onherroepelijk) plaats. Vanwege een onzekerheidsfactor wordt gerekend met een scenario waarin de helft van de woningen wordt gerealiseerd de komende tien jaar.

⁸ Doorgaans geldt dat de eerste 75% van de vierkante meters een hogere omzet genereren dan de laatste 25%. Hoewel de totale omzet naar verwachting toeneemt zal de omzet per m² wvo dalen naarmate de winkel groter wordt.

3.2 Onaanvaardbare ruimtelijk effecten niet aan de orde

Uitbreiding Hoogvliet past in schaalvergroting en biedt mogelijkheden voor optimalisering concept

Uitbreiding van de Hoogvliet leidt tot een moderne supermarkt en voorziet in een kwalitatieve behoefte van schaalvergroting binnen de supermarktbranche (zie hoofdstuk 2.4). Met de uitbreiding van de supermarkt kan Hoogvliet moderniseren om aan te sluiten bij de wensen van de consument. Denk daarbij aan een ruim opgezette supermarkt met brede paden, verbreding van assortiment (duurzaam, biologisch en vers), technologische innovaties zoals zelfscankassa's, versplaza's (verse bereiding van producten) en gemak.

Verwacht omzeteffect van 2,9% beperkt, gemiddelde vloerproductiviteit wel onder landelijk niveau

Momenteel behalen de supermarkten in het verzorgingsgebied (theoretisch) zo'n € 88,3 miljoen omzet. We verwachten dat, door inwonersgroei, de potentiële omzet richting 2030 stijgt naar zo'n € 99,4 miljoen. Dit betekent dat er (theoretisch en in de situatie dat bestedingen per inwoners niet toenemen) in 2030 in potentie nog zo'n € 11,1 miljoen extra omzet kan worden behaald door de supermarkten in het verzorgingsgebied. Deze omzet wordt verdeeld over alle supermarkten in het verzorgingsgebied; gemiddeld genomen circa €1,0 miljoen per supermarkt. De grootste omzetstijging zal naar verwachting gerealiseerd worden bij supermarkten vlakbij grootschalige woningbouwontwikkelingen.

Op basis van kengetallen is voor de toevoeging van 345 m² wvo bij Hoogvliet een omzet van maximaal € 2,7 miljoen nodig. Omgerekend is dit een omzeteffect van 2,9%. De benodigde extra omzet voor Hoogvliet wordt (op termijn) deels behaald door extra bestedingen vanwege inwonersgroei en zal deels van bestaande supermarkten moeten komen. Dit temeer omdat de koopkrachtbinding in het verzorgingsgebied al hoog is (inwoners doen momenteel vrijwel geheel boodschappen bij de bestaande supermarkten in de gemeente en nauwelijks elders).

We kijken daarom naar het effect van de uitbreiding van de supermarkt op de vloerproductiviteit van de bestaande supermarkten in de gemeente. In de autonome situatie blijkt uit het distributieplanologisch onderzoek dat de vloerproductiviteit circa 0,8% boven landelijk niveau ligt in 2030. Als gevolg van de uitbreiding van Hoogvliet daalt de vloerproductiviteit in het verzorgingsgebied naar € 7.878 in 2030. De gemiddelde vloerproductiviteit komt daardoor in 2030 circa 2% lager te liggen dan het landelijk gemiddelde van de afgelopen vijf jaar (€ 8.037). Dit taxeren we als een gezonde situatie. De oorzaak ligt grotendeels in het sterk bovengemiddelde supermarktaanbod in de gemeente (40% boven landelijk gemiddelde, zie hoofdstuk 2.3). Voor de supermarkten in de directe omgeving (de wijk Nieuw-Oosteinde) hebben we berekend dat de vloerproductiviteit circa 8% onder het landelijk niveau komt te liggen. Bij een dergelijke vloerproductiviteit liggen er risico's op verminderend functioneren van de bestaande supermarkten. Daarbij geldt de sterke nuance dat is gerekend met een beperkt scenario voor woningbouwontwikkeling. Mocht het volledige beoogde woningbouwprogramma worden gerealiseerd dan komt de vloerproductiviteit boven het landelijk gemiddeld niveau te liggen.

Uitgangssituatie bestaande structuur sterk, geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht

Om de ruimtelijke effecten verder te kunnen duiden bekijken we de uitgangssituatie van de bestaande supermarkten in de directe omgeving. We constateren het volgende:

- **Winkelcentrum Nieuw-Oosteinde:** In dit winkelcentrum zijn supermarkten Albert Heijn en Aldi gevestigd, aangevuld met diverse speciaalzaken zoals een bakker, slijter, drogist en voorzieningen zoals een apotheek, verloskundigenpraktijk, zonnestudio en diverse horecazaken. Winkelcentrum Nieuw-Oosteinde heeft daarmee sterke meerwaarde voor de consument ten opzichte van locatie Hoogvliet waar een dergelijke concentratie van voorzieningen niet is. Er is in het winkelcentrum sprake van een sterke combinatie van een full-service supermarkt en hard discounter. Uit diverse onderzoeken (zoals Deloitte, 2019, 2020) blijkt dat consumenten boodschappen doen bij meerdere supermarkten (primaire en secundaire supermarkten). Door de combinatie is winkelcentrum Nieuw-Oosteinde een aantrekkelijk winkelcluster voor dagelijkse boodschappen waar de bezoeker in één bezoek haar boodschappen kan doen. Momenteel is er geen leegstand in het winkelcentrum en functioneert deze naar behoren. Gelet op de omzeteffecten en de sterke uitgangspositie van winkelcentrum Nieuw-

Oosteinde is sluiting van een supermarkt op deze locatie als gevolg van het initiatief van Hoogvliet (en daarmee verlies van een trekker voor het winkelcentrum) niet aan de orde. Dit geldt in het bijzonder omdat het initiatief van Hoogvliet een uitbreiding van een bestaande supermarkt is, welke momenteel al onderdeel is van de concurrentieverhoudingen. Er is daardoor geen sprake van een nieuwe toetreders en nieuwe formule in de gemeente welke forse inzet dient te plegen om nieuwe consumenten te binden. Bovendien bedienen Aldi en in mindere mate Albert Heijn een eigen doelgroep en segmentering. Ook voor de omliggende voorzieningen in het winkelcentrum verwachten we dat er volop potentie is om gezond te kunnen blijven renderen, dit vanwege de sterke toestroom van inwoners richting supermarkten (circa 10.000-12.500 bezoeken per supermarkt per week). We verwachten dan ook geen ruimtelijke effecten (cq. leegstand) in winkelcentrum Nieuw-Oosteinde. Onaanvaardbare ruimtelijke effecten zijn daardoor ook niet aan de orde. Wel zal het bezoekersaantal mogelijk licht afnemen, gelet op het omzetteffect is dit indicatief 2,5%. Ook dan blijft er voldoende bestaansrecht voor de huidige voorzieningen.

- **Food-Plus:** Deze Poolse supermarkt is solitair gelegen tegen het zuidwesten van de wijk Nieuw-Oosteinde. De Poolse supermarkt bedient geheel een eigen doelgroep en concurreert naar verwachting in beperkte mate met supermarkt Hoogvliet. We verwachten dan ook niet dat sluiting van deze supermarkt als gevolg van de uitbreiding van Hoogvliet aan de orde is. Mocht sluiting wel plaatsvinden, dan heeft dit geen negatieve uitstralingseffecten op omliggende voorzieningen omdat het een solitaire vestiging betreft. Onaanvaardbare ruimtelijk effecten zijn ook hier niet te verwachten. Bovendien is transformatie van de locatie bij leegstand naar bijvoorbeeld een woonfunctie zeer kansrijk en haalbaar.

Duurzame ontwricting niet aan de orde

In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of nieuwe initiatieven resulteren in duurzame ontwricting van de voorzieningenstructuur. Hierbij gaat het om het directe consumentenbelang op lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Als door een nieuwe winkel in een verzorgingsgebied dus een andere winkel verdwijnt, dan is de variatie in het aanbod per saldo gelijk gebleven of misschien zelfs wel verbeterd, als modern aanbod verouderd aanbod vervangt. Bij duurzame ontwricting gaat het dus om het directe consumentenbelang op lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Essentieel is dat de consument moet blijven beschikken over een voldoende voorzieningenniveau op het gebied van de eerste levensbehoeften op aanvaardbare afstand van de eigen woning.

We concluderen dat (in het onwaarschijnlijke geval dat) wanneer een supermarkt in de gemeente Aalsmeer als gevolg van de uitbreiding van supermarkt Hoogvliet toch besluit om te stoppen, er ruim voldoende keuzemogelijkheden zijn voor supermarkten en dagelijkse voorzieningen op korte afstand van de woning. Duurzame ontwricting en verlies van voorzieningen voor eerste levensbehoeften op aanvaardbare afstand van de eigen woning zijn niet aan de orde.

Uitbreiding Hoogvliet schuurt tegen gemeentelijke en provinciale beleidskaders

Zowel het provinciaal en gemeentelijk beleid zet in op concentratie van detailhandel in de bestaande centra en winkelgebieden en voorkomen van versnippering van aanbod (zie hoofdstuk 2.5). De uitbreiding van Hoogvliet vindt plaats op een solitaire locatie; op de locatie zelf zijn naast de supermarkt enkel een kapsalon en pizzeria aanwezig. Hoewel het initiatief geen nieuwvestiging betreft, maar uitbreiding van een bestaande supermarktlocatie die al vele jaren bestaat; speelt de uitbreiding niet in op de beleidsuitgangspunten om de bestaande hoofdwinkelstructuur te versterken. Wel merken we op dat er geen nieuwe winkelconcentratie wordt gerealiseerd. Er is sprake van bestendiging van de bestaande situatie.

Tegelijkertijd constateren we dat de uitbreiding geen ruimtelijk onaanvaardbare effecten heeft op de bestaande winkelstructuur en deze daardoor niet onevenredig onder druk zet. Wel zien we richting de toekomst toenemende risico's bij verdere initiatieven voor uitbreiding of nieuwvestiging van supermarkten

in de gemeente. Dit temeer omdat het huidig supermarktaanbod al ruim is (40% boven landelijk gemiddelde), kwantitatieve marktruimte ontbreekt en er nauwelijks rek zit voor toenemende koopkrachtbinding en -toevloeiing (het bestedingspotentieel wordt al sterk benut). Verdere uitbreiding dient enkel gestoeld te zijn op substantiële woningbouwontwikkeling dan wel optimalisering/modernisering van de bestaande voorraad (maar wel in beperkte mate, geen grootschalige uitbreidingen).