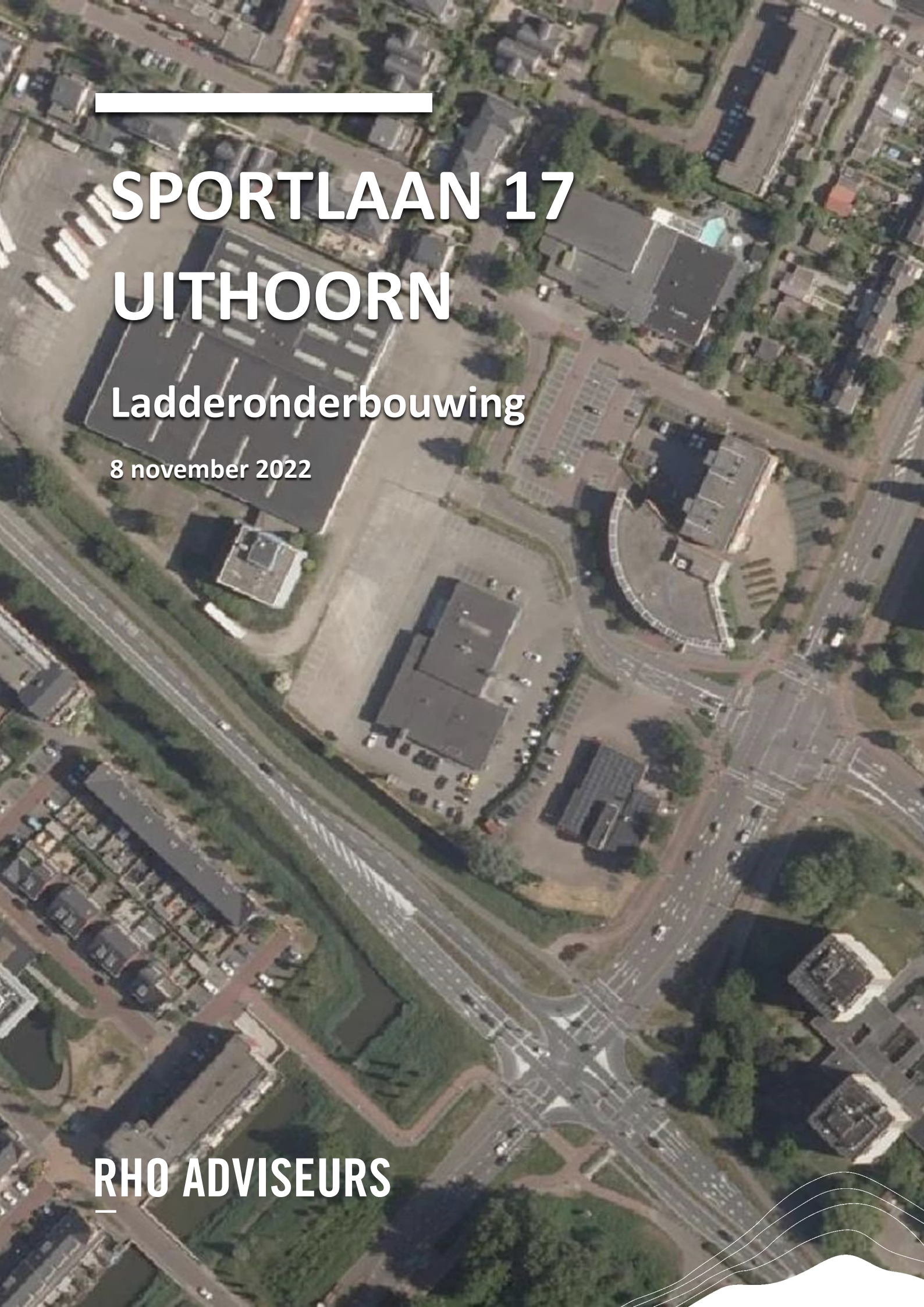


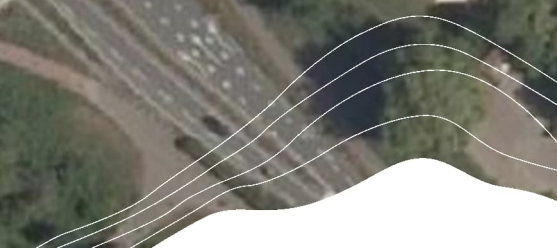
An aerial photograph of a city street intersection. A multi-lane road runs diagonally from the bottom left towards the top right. To the left of this road is a large parking lot with several white vans parked in a row. To the right of the road, there are several buildings, including a large one with a curved facade and a smaller one with a flat roof. The surrounding area is a mix of residential houses and commercial buildings.

SPORTLAAN 17 UITHOORN

Ladderonderbouwing

8 november 2022

RHO ADVISEURS

A decorative white wavy line graphic located in the bottom right corner of the page.

RHO ADVISEURS

DATUM 8 november 2022

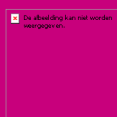
PROJECT Aldi Uithoorn

OPDRACHTGEVER Aldi Zoetermeer B.V.

PROJECTNUMMER 20201837

AUTEUR Julia Breukelman

STATUS Definitief



1. SAMENVATTING

1.1 Opgave

Aldi heeft aan de Sportlaan 17 in Uithoorn een vestiging van 1.231 m² bvo (bruto vloeroppervlak) 927 m² wvo (winkelvloeroppervlak). Deze winkel is mogelijk gemaakt op basis van een tijdelijke vergunning. De gemeente heeft echter, in het kader van het nieuwe verkeersplan voor het centrum, besloten om geen derde supermarkt in het centrum toe te staan. Na overleg met de gemeente om te onderzoeken hoe de Aldi voor Uithoorn behouden kan blijven is geconcludeerd dat de huidige locatie het meest geschikt is voor een definitieve vestiging. Dit is verankerd in de nieuwe detailhandelsvisie.

De huidige winkel is een voormalig garagepand, dat is omgebouwd naar winkelruimte. Zowel in omvang, opzet als vastgoedkwaliteit voldoet het niet meer aan de wensen van de moderne consument. Aldi heeft daarom voor de huidige locatie een plan gemaakt voor een moderne harddiscounter als onderdeel van nieuw woon-/winkelcomplex. Met het nieuwe bouwplan wordt:

- de winkel vergroot, waarmee aangesloten kan worden bij de nieuwe formule-uitgangspunten. Daarmee is meer aandacht voor versproducten, bredere gangpaden, meer ruimte voor het assortiment en een lichtere uitstraling.
- ingespeeld op de grote woningbehoefte naar woningen (met name onder starters). Er worden appartementen in de sociale huursector gerealiseerd en gericht op jongeren.

Hiermee ontstaat een duurzame, toekomstbestendige invulling van deze locatie.

PLAN

Het plan is om het huidige pand te slopen en daar een nieuw gebouw te realiseren met daarin op de begane grond een supermarkt en op de verdiepingen daarboven woningen (figuur 1.1). Er wordt ruimte gemaakt voor het volgende programma:

- Een supermarkt van 1.600 m² bvo en 1.110 m² wvo. Dit betekent een uitbreiding van 369 m² bvo en 147 m² wvo.
- 36 appartementen, waarvan 9 jongerenappartementen, 16 sociale huurwoningen en 11 middeldure huurwoningen.

Daarnaast vinden ontwikkelingen plaats ten aanzien van een nieuwe indeling van het parkeerterrein en het toevoegen van een afrit.



Figuur 1.1 Sfeerbeeld van de beoogde Aldi en woningen vanaf de Sportlaan (bron: Aldi, 2021)

1.2 Vraagstelling

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Een voorgenomen stedelijke ontwikkeling moet aan deze Ladder worden getoetst. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte aan de betreffende functies worden beschreven. Voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bovendien worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

RELEVANTE REGIO

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. In dit geval is de gemeente Uithoorn aan te merken als het verzorgingsgebied.

STEDELIJKE ONTWIKKELING

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het mogelijk maken van 12 of meer woningen en meer dan 500 m² bvo voorzieningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

Het geldende bestemmingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. In het vigerende bestemmingsplan 'Thamerdal / Burgemeester Kootpark e.o.' heeft het plangebied een bedrijfsbestemming. Het gebruik als supermarkt is weliswaar tijdelijk toegestaan, maar past niet als de woningen niet binnen deze bestemming. Ook past het bouwplan niet binnen de bouwregels van het bestemmingsplan. Voor de volgende functies is aangegeven of deze kunnen worden aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' conform de ladder voor duurzame verstedelijking:

- **Supermarkt:** het plan voorziet in de nieuwbouw van een supermarkt van 1.600 m² bvo. Een supermarkt is niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan. Er is dus sprake van een toevoeging van meer dan 500 m² bvo, de ontwikkeling wordt daarmee aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.
- **Woningen:** in het huidige bestemmingsplan zijn geen woningen toegestaan. Met het toevoegen van 36 appartementen is dus sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.
- **Infrastructuur en parkeerterrein:** Infrastructuur en algemene parkeervoorzieningen zijn geen stedelijke ontwikkeling.

De onderzoeksvraag is dan ook of er behoefte is aan bovengenoemde functies die worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

LEESWIJZER

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden wordt per onderdeel een analyse gemaakt van de kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte en relevante beleidskaders van de behoefte aan:

- een supermarkt (hoofdstuk 2);
- woningen (hoofdstuk 3);

Navolgend zijn hiervan de belangrijkste conclusies opgenomen.

1.3 Conclusies

DE KWANTITATIEVE BEHOEFTE IS AANGETOOND

- Op basis van de distributieve marktruimteberekening blijkt dat de dagelijkse goederensector van Uithoorn iets benedengemiddeld functioneert. Als gevolg van verschillende woningbouwprojecten en daarmee de groei in inwoners ontstaat er uitbreidingsruimte. De beperkte uitbreiding van Aldi zal niet leiden tot negatieve effecten in de vorm van relevante leegstand. Hiermee bedoelen we leegstand die ook een (direct) negatief effect heeft op het functioneren van omliggende winkels.
- Binnen de regio Amstelland-Meerlanden en de gemeente Uithoorn is er een grote woningbehoefte. Er is niet voldoende plancapaciteit om deze woningbehoefte op te vangen. Met de beoogde ontwikkeling kan een bijdrage geleverd worden aan het tekort.

DE ONTWIKKELING HEEFT KWALITATIEVE MEERWAARDE

- De ontwikkeling betreft een uitbreiding van een bestaande supermarkt op de huidige locatie. Behoud van de supermarkt is van belang voor het verzorgingsniveau van Uithoorn. Aldi is als harddiscounter een aanvulling op het overige supermarktaanbod. Met de ontwikkeling is daarnaast sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing. De huidige bebouwing is monofunctioneel en van matige kwaliteit. Door de transformatie zal de ruimtelijke kwaliteit worden vergroot.
- De ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van 9 appartementen voor jongeren, 16 sociale huurwoningen en 11 middeldure huurwoningen. Dit draagt bij aan de diversiteit in het woningaanbod in Uithoorn. Er wordt voorzien in de vraag naar betaalbare woningen, zowel in het sociale huursegment als specifiek voor starters.

DE BEOOGDE ONTWIKKELING IS BELEIDSMATIG MOGELIJK

- De ontwikkeling is in lijn met het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat is gericht op een versterking van de detailhandelsstructuur. Aldi maakt onderdeel uit van de winkelstructuur van Uithoorn als ondersteunende winkellocatie. Met de uitbreiding kan een economisch-duurzame winkel worden gerealiseerd.
- De ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied, dit sluit aan op het beleid van verstedelijking en transformatie van bestaand stedelijke gronden.

De conclusie is derhalve dat er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling en dat met de herontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.



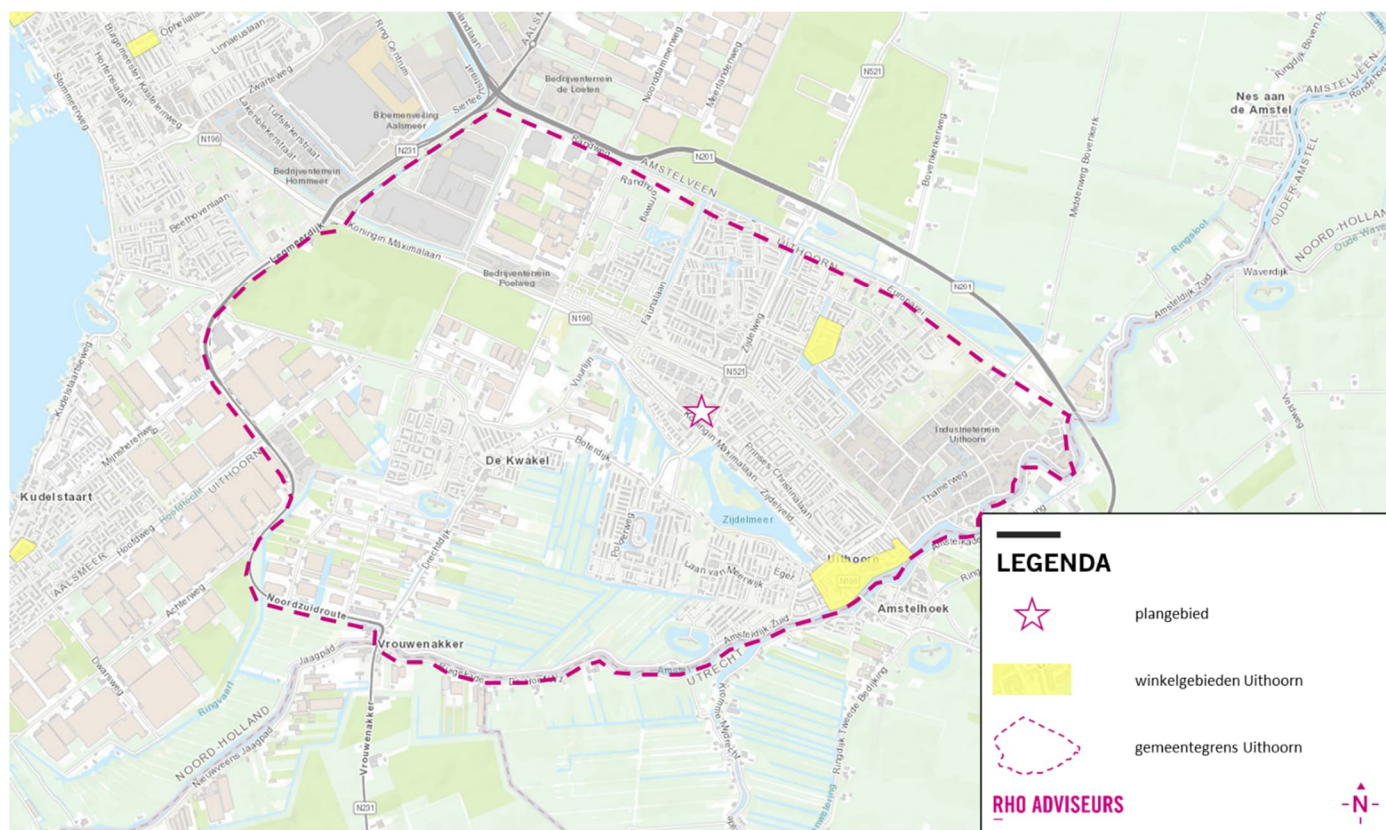
INHOUD

Samenvatting	3
1.1 Opgave	3
1.2 Vraagstelling	4
1.3 Conclusies	5
2. Behoeftesupermarkt	8
2.1 Kwantitatieve behoefte – distributieplanologische marktanalyse	8
2.1.1 Benchmarkanalyse winkelaanbod	8
2.1.2 Uitgangspunten distributieplanologische marktanalyse	10
2.1.3 Distributieplanologische marktanalyse	11
2.2 Kwalitatieve behoefte	12
2.2.1 Meerwaarde van de beoogde ontwikkeling	12
2.2.2 Meerwaarde Aldi-formule voor het winkelaanbod in Uithoorn	13
2.3 Locatieafweging in relatie tot beleid	15
2.3.1 Omgevingsverordening NH2020	15
2.3.2 Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020	16
2.3.3 Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam (2016)	16
2.3.4 Detailhandelsvisie Uithoorn (2021)	18
3. Behoeftewoningen	20
3.1 Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021-2050 (2021)	20
3.2 Monitor woningbouw 2021 (2021)	21
3.3 Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025 (2021)	22
3.4 Woonvisie Uithoorn 2013-2023	23
3.5 Conclusie	23
Bijlage 1 Begrippenlijst	24
Bijlage 2 Berekening gemiddelde omzet per m² wvo van het aanwezig en beoogd winkelaanbod in gemeente Uithoorn	26

2. BEHOEFTE SUPERMARKT

2.1 Kwantitatieve behoefte – distributieplanologische marktanalyse

De gemeente Uithoorn bestaat uit de woonplaatsen Uithoorn en De Kwakel. De Kwakel ligt aan de westkant van Uithoorn (figuur 2.1). Ruimtelijke worden de kernen als één beschouwd. De analyses worden dan ook uitgevoerd op gemeentenniveau.



Figuur 2.1 Plangebied in gemeente Uithoorn (ondergrond: Locatus, 2022)

2.1.1 Benchmarkanalyse winkelaanbod

Een eerste globaal beeld van de functie en het functioneren van het winkelaanbod in een kern is te herleiden uit een vergelijking van het aanwezige winkelaanbod met het gemiddelde winkelaanbod in kernen met een vergelijkbaar inwonertal in Nederland (de benchmark).

De gemeente Uithoorn heeft een winkelaanbod van 49.788 m² vvo, verdeeld over 258 winkels (Locatus, peildatum 18-1-2022). Hiervan bestaat ruim 11.000 m² vvo uit winkels in de dagelijkse goederensector (39 verkooppunten): levensmiddelen (supermarkten en speciaalzaken) en persoonlijke verzorging (drogisten). De opbouw van het dagelijks winkelaanbod is weergegeven in tabel 2.1.

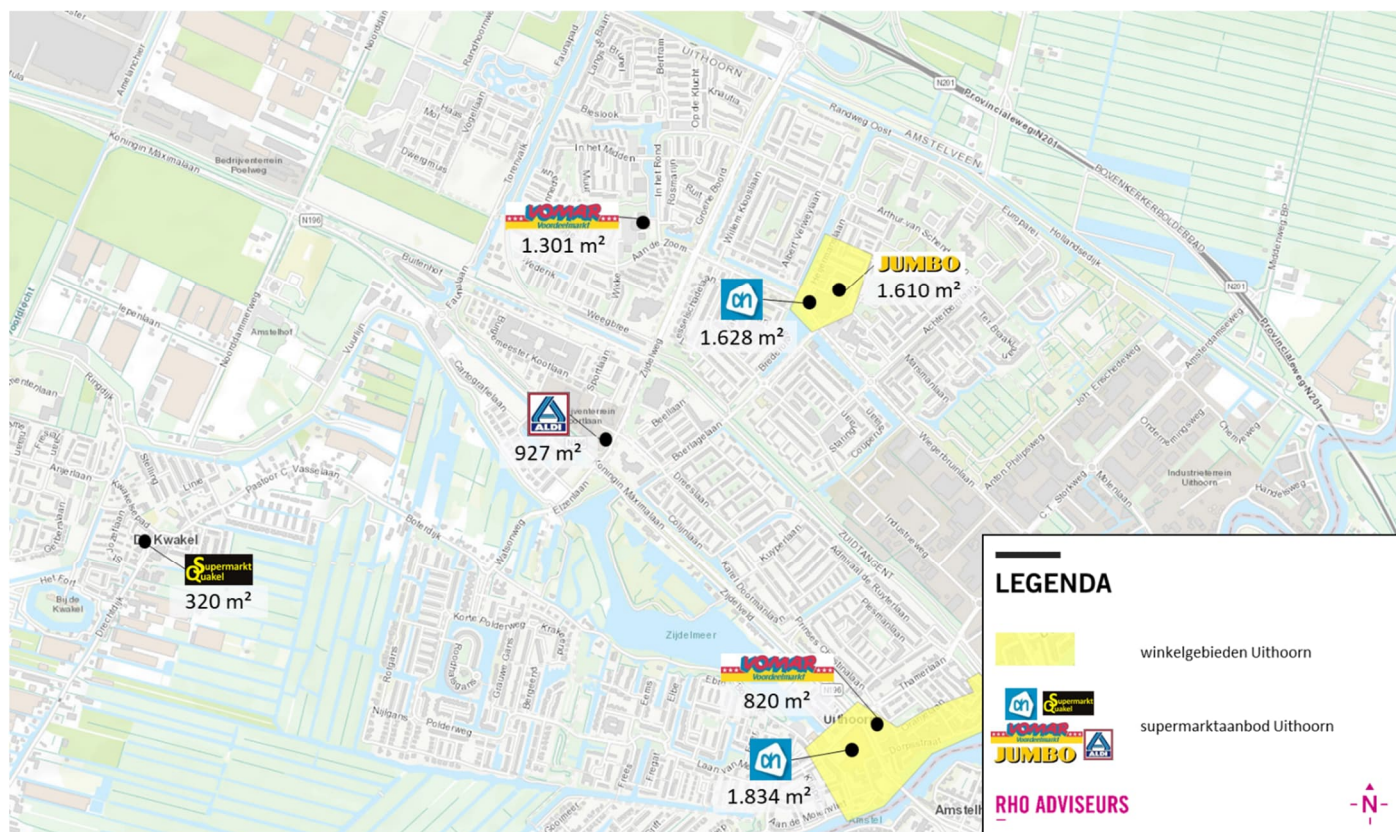
De inwoners van de gemeente Uithoorn hebben beschikking over 7 supermarkten van vier verschillende formules:

- Het aanbod aan full-servicesupermarkten is vertegenwoordigd met drie supermarkten: Albert Heijn en Jumbo. Het gaat om supermarkten met een ruim productaanbod, meer versproducten t.o.v. andere supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen.
- De twee vestigingen van Vomar worden aangemerkt als een goedkope servicesupermarkt (ook wel servicediscounters). Een supermarkt voor de dagelijkse en weekendaankopen, met als kenmerk lage prijzen en beperkte service en een kleiner assortiment dan de full-servicesupermarkten.

- Aldi vertegenwoordigt in aanvulling hierop het harddiscountsegment. Deze formule voert een beperkt assortiment, een zeer lage prijs, gericht op de aanvullende aankopen (bezoekfrequentie: 1x per één of twee weken).
- In De Kwakel is Supermarkt Quakel gevestigd. Deze functioneert als buurtsupermarkt voor het dorp.

Tabel 2.1 Omvang dagelijks winkelaanbod gemeente Uithoorn (bron: Locatus, 2022)

	Aantal winkels	Omvang (m ² wvo)
ALBERT HEIJN	2	3.462
ALDI	1	927
JUMBO	1	1.610
SUPERMARKT QUAKEL	1	320
VOMAR	2	2.121
supermarkten	7	8.440
speciaalzaken	27	1.851
levensmiddelen	34	10.291
persoonlijke verzorging	8	1.488
Totaal dagelijkse goederen	42	11.779



Figuur 2.2 Supermarktaanbod gemeente Uithoorn (bron: Locatus, 2022)

HISTORISCHE ONTWIKKELING

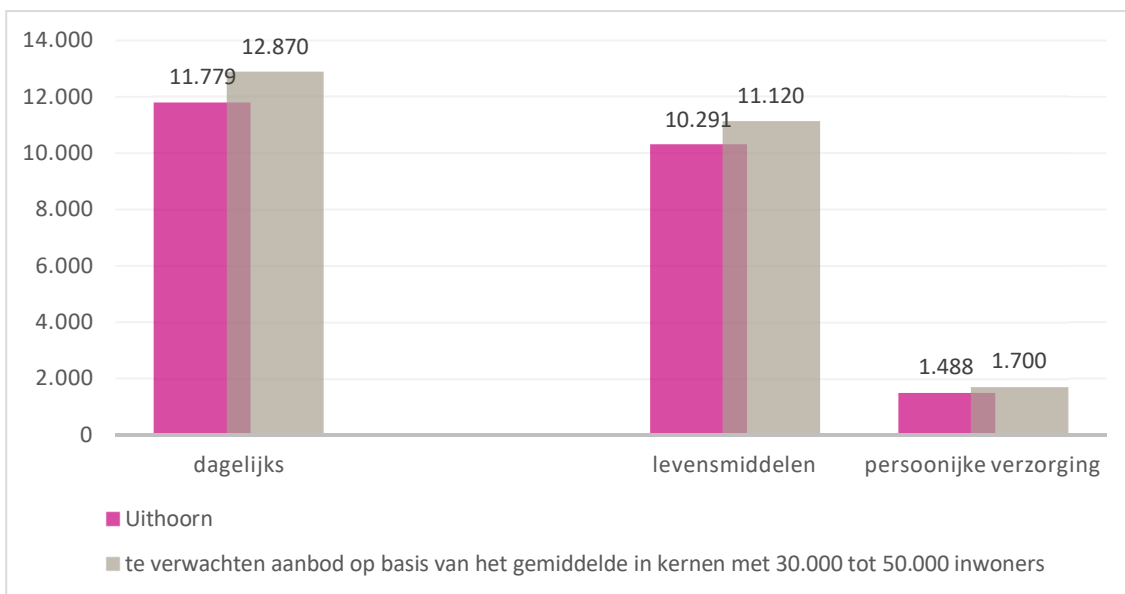
Het winkelaanbod in de dagelijkse goederensector is in de gemeente de afgelopen jaren gegroeid van 7.749 in 2010 naar 8.079 in 2015 tot 11.779 m² wvo nu. De grootste groei in het supermarktaanbod was in de periode 2015 tot nu. In die periode heeft er schaalvergroting plaatsgevonden en zijn er nieuwe toetreders gekomen (ook door wisseling van formules). De leegstand in de gemeente is in de periode van 2010 tot nu afgenomen, zowel in % verkooppunten en % omvang (tabel 2.2).

Tabel 2.2 Ontwikkeling leegstandspercentage gemeente Uithoorn (bron: Locatus, 2022)

	% leegstand (verkooppunten)	% leegstand (omvang)
2010	4,0%	4,1%
2015	3,1%	2,3%
2022	3,1%	2,0%

BENCHMARK

Als het dagelijkse winkelaanbod in Uithoorn wordt vergeleken met het landelijke gemiddelde in kernen met 30.000 tot 50.000 inwoners wordt geconcludeerd dat het aanbod benedengemiddeld is (figuur 2.3). Het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector in Uithoorn is circa 1.000 m² vwo kleiner dan verwacht zou worden op basis van het landelijke gemiddelde in vergelijkbare kernen (qua inwonertal). Met name het aanbod aan levensmiddelen loopt achter bij het gemiddelde.



Figuur 2.3 Vergelijking dagelijks winkelaanbod Uithoorn met het landelijke gemiddelde in kernen 10.000 tot 15.000 inwoners (bron: Locatus, 2022)

2.1.2 Uitgangspunten distributieplanologische marktanalyse

AANTAL INWONERS

De gemeente Uithoorn heeft per januari 2022 31.018 inwoners (meest recente cijfers van CBS, 2022). Uit de Primos prognose 2022 blijkt dat er de komende planperiode sprake zal zijn van een bevolkingsgroei van 4,4%. Voor dit onderzoek is uitgegaan van 32.400 inwoners in 2030. In de gemeente wordt onder andere gewerkt aan de herontwikkeling van het Connexion-terrein (84 woningen) en transformatie van het WAPO-terrein (129 woningen)

GEMIDDELDE BESTEDING DAGELIJKSE GOEDEREN

De gemiddelde winkelomzet in dagelijkse goederen bedraagt in Nederland over 2017-2021 € 2.654,- per persoon (Notitie Omzetkengetallen 2022). Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd op inkomen. Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,4. Het gemiddeld inkomen in Uithoorn ligt circa 11% hoger dan het Nederlands gemiddelde (CBS, 2022; gegevens over 2020). De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen in Uithoorn ligt daarmee circa 4% hoger dan het Nederlands gemiddelde en bedraagt € 2.772,-.

KOOPSTROMEN

Voor de gemeente Uithoorn is in 2021 een koopstromenonderzoek uitgevoerd, als onderdeel van het Koopstromenonderzoek Randstad. Dit onderzoek uit 2021 brengt het ruimtelijk koop- en recreatiegedrag van inwoners van de Randstad in beeld. Hieruit komen de volgende koopstromen naar voren:

- Koopkrachtbinding: 89%. In dit onderzoek wordt gerekend met fysieke winkelbestedingen. Daarom dienen we de koopstromen uit het KSO 2021 te wegen naar 100% fysieke omzet. De koopkrachtbinding komt hiermee op circa 89% (= 84%/(100%-6% online)). De koopkrachtbinding voor dagelijkse artikelen in de gemeente Uithoorn is iets hoger dan het gemiddelde van de gemeenten in de benchmarkgroep.
- Koopkrachttoevloeiing: 13%. Dit cijfer is iets gedaald t.o.v. 2018 (-2%-punt).

GEMIDDELDE WINKELOMZET PER M² DAGELIJKSE GOEDEREN

De sector dagelijkse goederen bestaat uit supermarkten, speciaalzaken food en drogisterijen/parfumerieën. De gemiddelde winkelomzet per m² wvo in de sector dagelijkse goederen in Nederland bedraagt € 7.823,- (exclusief btw, Notitie Omzetkengetallen 2022, gegevens over 2017-2021).

De omzet per m² wvo in een winkelgebied is echter afhankelijk van de samenstelling van het winkelaanbod. Zo hebben supermarkten doorgaans een hogere gemiddelde omzet per vierkante meter. In Uithoorn bestaat het aanbod in vergelijking met het landelijk gemiddelde uit een groter aandeel speciaalzaken. Dit betekent dat de gemiddelde winkelomzet per m² wvo in Uithoorn lager ligt. De gewogen gemiddelde winkelomzet per m² wvo voor het in Uithoorn aanwezige winkelaanbod bedraagt momenteel € 7.755,- (zie bijlage 2).

OMVANG WINKELAANBOD

De huidige winkel van Aldi heeft een omvang van 927 m² wvo, de nieuwe winkel zal een omvang hebben van 1.110 m² wvo. Dat betekent een uitbreiding van het dagelijks winkelaanbod van 183 m² wvo.

2.1.3 Distributieplanologische marktanalyse

Op basis van de beschreven uitgangspunten is de navolgende distributieplanologische analyse uitgevoerd.

Tabel 2.3 Distributieplanologische marktanalyse dagelijkse goederensector

	2022	2030	bron
inwonertal marktgebied	31.018	32.400	CBS, 2021; Primos prognose 2021
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.772	€ 2.772	Omzetkengetallen, 2021; gegevens over 2019
bestedingspotentieel	€ 85.980.000	€ 89.810.000	
koopkrachtbinding (%)	89%	89%	KSO Randstad 2021
gebonden bestedingen €	€ 76.520.000	€ 79.930.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	13%	13%	KSO Randstad 2021
koopkrachttoevloeiing €	€ 11.430.000	€ 11.940.000	
totale omzet in marktgebied	€ 87.950.000	€ 91.870.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. BTW)	€ 7.755	€ 7.765	Omzetkengetallen, 2021; gegevens over 2019
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	11.340	11.830	
omvang winkelaanbod (m² wvo)	11.779	11.779	Locatus, 2022
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 7.470	€ 7.800	
omzetclaim marktgebied	€ 91.350.000	€ 91.460.000	
omzet ten opzichte van het landelijk gemiddelde	-4%	0%	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ -3.400.000	€ 410.000	

ruimte voor ontwikkeling (m ² wvo)	-440	50	
uitbreiding Aldi (m ² wvo)	-	183	
berekende vloerproductiviteit na uitbreiding Aldi (excl. BTW)	-	€ 7.680	
toekomstige omzet ten opzichte van het gemiddelde	-	-1%	

Uit de marktruimteberekening volgt dat de dagelijkse goederensector in Uithoorn, met een gemiddelde vloerproductiviteit van €7.470, momenteel iets benedengemiddeld functioneert (-4%). Het winkelvloeroppervlak is groter dan verwacht wordt op basis van landelijke kengetallen van de totale omzet in het gebied. De komende planperiode groeit het aantal inwoners in Uithoorn. Dit betekent dat het bestedingspotentieel toeneemt en er uitbreidingsruimte ontstaat. Rekening houdend met gelijkblijvende koopstromen groeit de marktruimte van – 440 naar +50 m² wvo. Dit betekent een autonome groei van 490 m²wvo. Ook na uitbreiding van Aldi functioneert de dagelijkse goederensector gemiddeld op een hoger niveau (-1%) dan in de huidige situatie (-4%).

Als gevolg van de ontwikkeling worden dan ook geen negatieve effecten op het ondernemersklimaat verwacht:

- De groei van de totale omzet in het marktgebied de komende jaren is groter dan de omzetclaim van Aldi.
- Hierdoor neemt de gemiddelde vloerproductiviteit ook met de uitbreiding van Aldi nog toe naar 2030: van € 7.200 naar € 7.280 per m² wvo.
- Aldi is een bestaande aanbieder in het verzorgingsgebied en daarmee bekend bij zowel consumenten als ondernemers. Met 183 m² bvo is de uitbreiding van Aldi beperkt. De uitbreiding is vooral gericht op een kwalitatieve verbeteringsslag – meer ruimte voor presentatie - en zal niet tot een evenredige groei van de omzet leiden.

Er zijn geen negatieve effecten in de vorm van relevante leegstand te verwachten. Hiermee bedoelen we leegstand die ook een (direct) een negatief effect heeft op het functioneren van omliggende winkels.

2.2 Kwalitatieve behoefte

Een stedelijke ontwikkeling kan conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking zowel op kwantitatieve argumenten, als op kwalitatieve argumenten onderbouwd worden. Hierbij is het van belang, zo blijkt uit jurisprudentie (Overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 9), dat de kwalitatieve onderbouwing moet gaan om kwalitatieve elementen van de voorziene stedelijke ontwikkeling zelf die zich onderscheiden ten opzichte van de huidige situatie.¹ De ontwikkeling moet dus echt iets nieuws toevoegen.

De vraag is daarom: wat voegt de beoogde ontwikkeling toe?

Met het bestemmingsplan wordt een supermarkt mogelijk gemaakt aan de Sportlaan. In een bestemmingsplan wordt niet vastgelegd wat voor soort supermarkt dit zal zijn. In eerste instantie is van belang dat de meerwaarde van beoogde ontwikkeling wordt aangetoond. Omdat in dit geval duidelijk is dat Aldi zich hier zal vestigen is in het kader van de kwalitatieve behoefte ook de positionering van Aldi in beeld gebracht, die als harddiscounter een specifieke positie binnen de Nederlandse supermarktstructuur heeft.

2.2.1 Meerwaarde van de beoogde ontwikkeling

De kwalitatieve meerwaarde van de ontwikkeling blijkt uit een aantal aspecten:

- **Omvang van het pand:** het winkelpand heeft een omvang van 927 m² wvo. Dit is aan de kleine kant voor een moderne harddiscounter. Met de beoogde ontwikkeling kan een supermarkt van een moderne omvang worden gerealiseerd, aansluitend op de formule-uitgangspunten van Aldi, die op die manier economisch-duurzaam kan functioneren op de locatie.

¹ Overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 9.

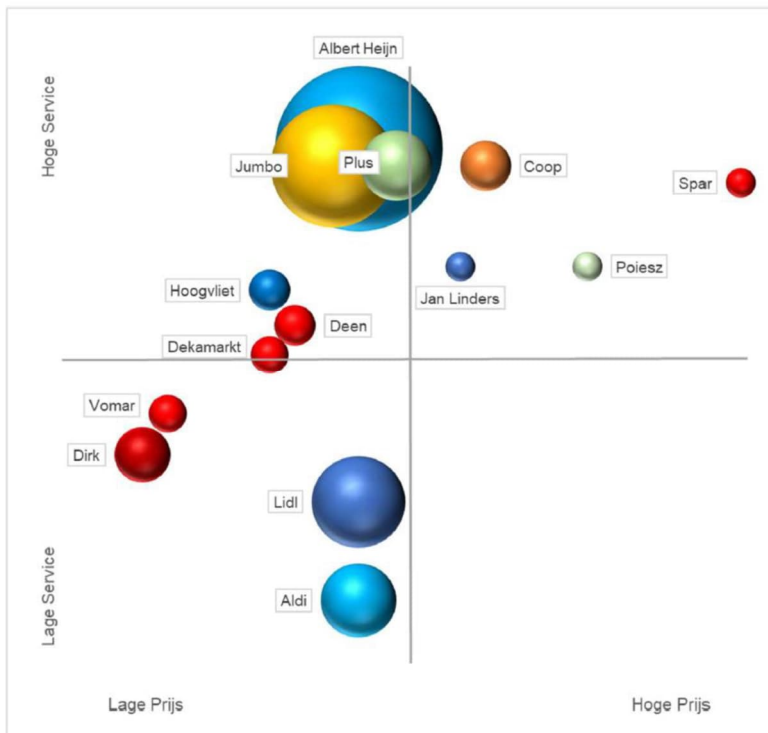
- **Parkeren en verkeerssituatie:** het parkeren vindt momenteel plaats aan de oost- en noordzijde van het supermarktpand. Met de ontwikkeling wordt de bebouwing zo gesitueerd dat er meer ruimte is voor het parkeren. Ook wordt er een parkeerdek gerealiseerd. Op het eigen terrein kan daarmee voorzien worden in de parkeerbehoefte. Momenteel wordt het parkeerterrein ontsloten door één afrit/inrit. In de nieuwe situatie wordt er een tweede afrit toegevoegd, om zo een verkeersveiligere situatie te creëren.
- **Duurzaamheid:** ALDI heeft met haar nieuwe formule-uitgangspunten meer aandacht voor een zo duurzaam mogelijke exploitatie van de winkel. De nieuwe winkels worden zo klimaatneutraal mogelijk ontwikkeld. De nieuwe winkels worden uitgerust met CO2 warmte-terugwininstallatie. De winkel wordt verwarmd met restwarmte uit het koelproces en er is geen bijverwarming op gas. Hierdoor is de milieubelasting zeer beperkt. Tevens wordt de inrichting van winkel, het magazijn en de laad- en losvoorziening zodanig gemaakt dat de bevoorrading efficiënter wordt, waardoor minder vrachtwagenbewegingen nodig zijn wat milieuvriendelijker is.
- **Ruimtelijke inpassing:** het bestaande pand en locatie hebben in de huidige situatie een matige (stedenbouwkundige) kwaliteit. Met de ontwikkeling kan een kwalitatieve impuls worden gegeven. Het nieuwe pand wordt meer richting de Koningin Maximalaan gepositioneerd zodat het terrein ruimtelijk efficiënter ingedeeld kan worden. In de bebouwing wordt rekening gehouden met een groene inpassing. Rondom het parkeerdek komt een groene pergola en wordt een groene omloop gerealiseerd.

2.2.2 Meerwaarde Aldi-formule voor het winkelaanbod in Uithoorn

De aanwezigheid van Aldi als winkelformule in de gemeente Uithoorn heeft ook meerwaarde.

Binnen de dagelijkse goederensector zijn supermarkten de belangrijkste consumenttrekkers. Supermarkten kunnen op basis van functie en kenmerken worden ingedeeld in 5 categorieën:

- **Megasupermarkten:** grootschalige supermarkten, zeer uitgebreid productaanbod vooral voor de weekendaankopen. Voorbeelden zijn AH XL en Jumbo Foodmarkt.
- **Full-servicesupermarkten:** supermarkten met ruim productaanbod, meer versproducten t.o.v. andere supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen. Voorbeelden zijn Albert Heijn, Jumbo en Plus.
- **Goedkope servicesupermarkten (ook wel servicediscounters):** supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen, met als kenmerk lage prijzen en beperkte service en een kleiner assortiment dan de full-servicesupermarkten. Voorbeelden zijn Dirk, Vomar, Lidl en Nettorama.
- **Harddiscountsupermarkten:** supermarkten met een beperkt assortiment, een zeer lage prijs, gericht op de aanvullende aankopen (bezoekfrequentie: 1x per één of twee weken). De enige harddiscountsupermarkt in Nederland is Aldi.
- **Buurtsupermarkten:** kleinschalige supermarkten met een beperkt assortiment, gericht op service en nabijheid. Deze hebben vooral een functie als supermarkt voor vergeten boodschappen en versaankopen. Voorbeelden zijn Spar en Coop Compact.



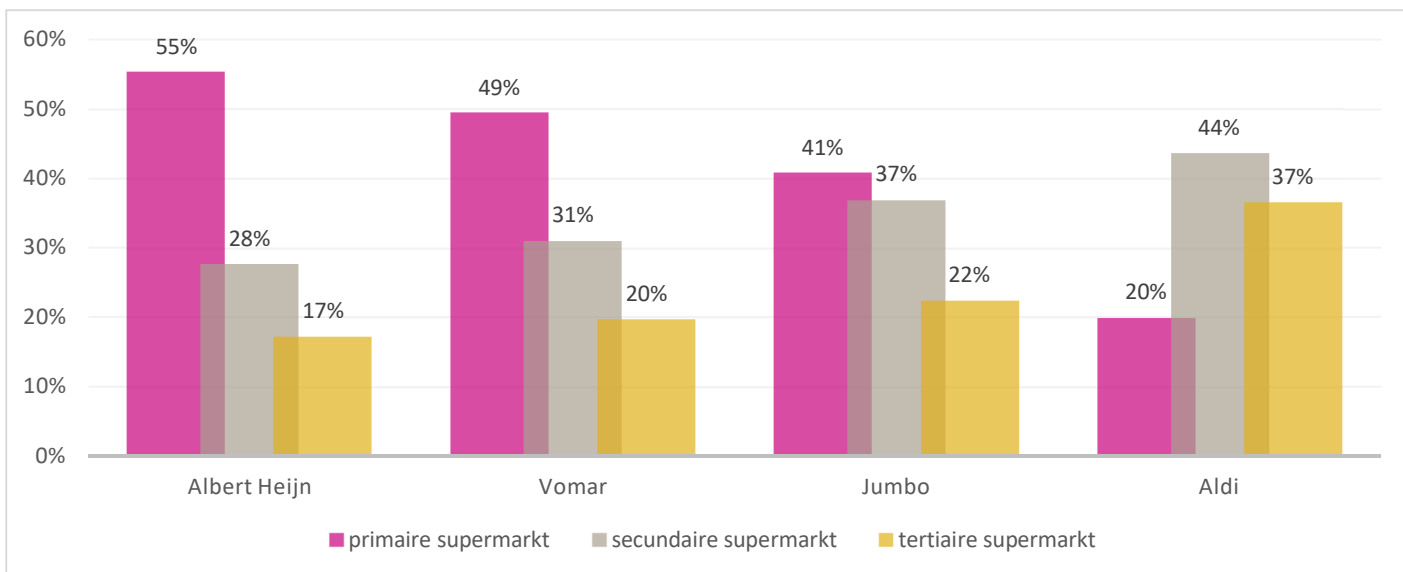
Figuur 2.4 Positionering supermarkten (bron: Marshoek, 2019)

PROFILERING FORMULE

Consumenten bezoeken een harddiscounter vooral voor de aanschaf van specifieke producten (vaak in bulk) op basis van het motief prijs. Het credo van Aldi is dan ook: 'Hoge kwaliteit-lage prijs'. Om een hoge kwaliteit voor een lage prijs aan te kunnen bieden is een hoge omloopsnelheid van producten, lage kosten voor distributie en lage personeelskosten (en service) in de winkel belangrijk. De bedrijfsvoering is geoptimaliseerd zodat alle handelingen, van distributie tot verkoop, zo efficiënt mogelijk verlopen. Discounters zoals Aldi realiseren dit door het voeren van een relatief klein assortiment; qua omvang zijn ze dan ook vaak kleiner dan full-servicesupermarkten.

BEZOEKMOTIEF

Aldi wordt voornamelijk bezocht als aanvulling op de reguliere full-service supermarkten en speciaalzaken. Dit blijkt uit het jaarlijkse Consumentenonderzoek van Deloitte (2021, zie figuur 2.5). Uit het onderzoek blijkt dat Aldi een lager aandeel primaire klanten heeft (klanten die het grootste deel van hun aankopen bij de betreffende supermarkt kopen), dan full-service supermarkten als Albert-Heijn en Jumbo. 80% van de klanten van Aldi geeft aan deze formule te zien als hun aanvullende supermarkt. In de praktijk wordt Aldi gemiddeld eens per 2 weken bezocht door de consument voor de specifieke harddiscountaankopen, terwijl de consument een full-servicesupermarkt gemiddeld bijna 2 keer per week bezoekt. De aanwezigheid van Aldi completeert het supermarktaanbod in Uithoorn dat voornamelijk uit full-servicesupermarkten bestaat, waardoor de inwoners vrijwel al hun boodschappen in de eigen gemeente kunnen blijven doen.



Figuur 2.5 Bezoekmotieven supermarkten (bron: Deloitte, 2022)

2.3 Locatieafweging in relatie tot beleid

De beoogde ontwikkeling betreft het permanent mogelijk maken van een supermarkt aan de Sportlaan in Uithoorn, en de uitbreiding daarvan. De beoogde locatie valt binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de vereisten van de prioriteitsvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast is het van belang of het beleidsmatig gewenst is om deze supermarkt te realiseren.

2.3.1 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening zijn de ambities uit de Omgevingsvisie vertaald in regels. Voor de ontwikkeling zijn de regels met betrekking tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen relevant.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

1. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Artikel 6.13 Detailhandel

1. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend nieuwe detailhandel mogelijk maken op bedrijventerreinen of kantoorlocaties, indien sprake is van detailhandel in de vorm van:
 - a. een afhaalpunt ten behoeve van internethandel;
 - b. detailhandel die zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk ondergeschikt is aan de toegelaten bedrijfsuitoefening en daarop nauw aansluit;
 - c. brand- of explosiegevaarlijke detailhandel; of
 - d. volumieuze detailhandel indien deze in winkelgebieden uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaan-trekkende werking niet inpasbaar is. Als het totaal winkelvloeroppervlak meer dan 1500 m² bedraagt, geldt dat:
 - i. dit aantoonbaar niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden; en
 - ii. de regionale adviescommissie detailhandel hierover een advies heeft uitgebracht.
2. Een ruimtelijk plan maakt ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied geen nieuwe detailhandelsbedrijven mogelijk.
3. Onverminderd het tweede lid, maakt een ruimtelijk plan geen nieuwe solitaire detailhandelsbedrijven mogelijk, tenzij wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden.

Relatie met planinitiatief

De ontwikkeling bestaat uit de uitbreiding van een bestaande (tijdelijke) supermarkt. Conform artikel 6.3 wordt deze ontwikkeling aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat voldaan moet worden aan de regionale afspraken. Ten aanzien van detailhandel zijn de regionale afspraken vastgelegd in de regionale detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden. In navolgende paragraaf wordt daaraan getoetst.

Artikel 6.13 lid 1 en 2 zijn in deze casus niet van toepassing. De planlocatie wordt niet aangemerkt als bedrijventerrein of kantoorlocatie. De huidige bedrijfsbestemming van het perceel heeft een omvang van circa 4.700 m², en daarmee kleiner dan de minimale omvang van 1 hectare voor de classificatie als bedrijventerrein. Ook is het plangebied niet in het werkingsgebied landelijk gebied gelegen, waardoor lid 2 niet van toepassing is.

Lid 3 van artikel 6.13 is wel van toepassing. Met de ontwikkeling wordt een solitaire winkellocatie mogelijk gemaakt. Uit voorgaande paragrafen blijkt dat deze ontwikkeling niet leidt tot ruimtelijk-relevante leegstand in de bestaande winkelgebieden. In het gemeentelijk detailhandelsbeleid is deze locatie bovendien aangewezen als ondersteunende boodschappenlocatie. Over de ontwikkeling is ook afstemming geweest met de regionale adviescommissie. Hiermee is de ontwikkeling een uitwerking van gemeentelijk en regionaal beleid.

2.3.2 Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020

De provincie wil ruimte blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel, om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten. Hierbij wordt detailhandel niet alleen gezien als ruimtevragende sector, maar ook het economisch en maatschappelijk belang wordt gezien. De missie van de provincie is 'het versterken van de detailhandelsstructuur in Noord-Holland'. Daarbij behoren de volgende zes beleidsdoelen:

1. Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
2. Voorkómen van extra leegstand;
3. Internet-afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra;
4. Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur, ruimte geven aan kwaliteit;
5. Primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
6. Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

In 2010 zijn door de provincie Noord-Holland twee Regionale Advies Commissies (RAC) Detailhandel ingesteld. Deze commissies stemmen grote detailhandelsontwikkelingen regionaal af. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen en uitbreidingsplannen vanaf 1.500 m² wvo dienen aan de commissie te worden voorgelegd.

Relatie met planinitiatief

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het provinciaal detailhandelsbeleid en de doelstellingen uit de structuurvisie en ruimtelijke verordening. De ontwikkeling voorziet in het behoud van de harddiscounter en daarmee behoud van een volledig boodschappenaanbod voor de inwoners van Uithoorn. Het voorzieningenaanbod wordt op deze manier op peil gehouden. De ontwikkeling voorziet in slechts een beperkte uitbreiding van de winkel - ook in totaliteit komt het niet boven de gestelde 1.500 m² wvo - en hoeft dus ook niet regionaal afgestemd te worden.

2.3.3 Regionaal detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden (2021)

De uitgangspunten opgesteld in de regionale detailhandelsvisie liggen in lijn met de kaders en doelen die uit het provinciale detailhandelsbeleid volgen. Het provinciaal detailhandelsbeleid is voor ieder van de gemeenten uit de AM-regio de leidraad voor hun eigen gemeentelijke detailhandelsbeleid. Door daarnaast in de regio gemeenschappelijke afspraken te maken, wordt er tussen de gemeenten onderling een eenduidig en gelijk speelveld gecreëerd.

De gewenste detailhandelsstructuur bestaat uit de volgende bovenlokale locaties:

- Twee 'grote' binnensteden (Hoofddorp-Centrum en Stadshart Amstelveen) met regionale verzorgingsfunctie voor inwoners van de AM-gemeenten en (deels) daarbuiten;
- Twee PDV-clusters (Cruquius en Bovenkerk) voor vestiging van boven lokale aanbieders van volumineuze artikelen;

- Twee bijzondere locaties voor specifieke vormen van detailhandel: luchthaven Schiphol en The Styles Outlet.

Daarnaast maken acht grote en circa acht kleine kernverzorgende centra, met ieder een primaire verzorgingsfunctie voor de eigen kern (verschil in samenstelling en omvang winkelaanbod), de hoofdwinkelstructuur compleet.

Overige winkelgebieden in de regio dienen ondersteunend (en dus ondergeschikt) te zijn aan deze hoofdwinkelstructuur. Typering en afbakening van de ondersteunende winkelgebieden valt buiten de scope van de regionale visie. Gemeenten kunnen naar eigen inzicht de positie en functie van ondersteunende winkellocaties in het gemeentelijk (economisch/detailhandels-) beleid heroverwegen, voor een optimale aanbodstructuur voor de eigen inwoners, bijvoorbeeld bij grootschalige toevoeging van woningen (nieuwe wijk). Een overzicht van de huidige winkelgebieden is opgenomen in de bijlage. Hierin is de locatie van Aldi nog niet opgenomen.

Om de gewenste detailhandelsstructuur in de AM-regio te versterken en een gelijk speelveld en een goede samenwerking te continueren, bevestigen de gemeenten onderling de volgende afspraken:

Procesafspraken

1. De AM-gemeenten, waaronder gemeente De Ronde Venen, informeren elkaar in het ambtelijk EZ-overleg over detailhandelsontwikkelingen binnen de regio, waaronder de impact van corona.
2. Indien er een bestemmingsplanwijziging nodig is bij nieuwe winkelinitiatieven moet iedere gemeente dit initiatief voorleggen aan de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (ADZ). Dit geldt voor alle initiatieven boven de 1.500 m² wvo. Bij winkelcentra van meer dan 25.000 m² wvo (Hoofddorp, Amstelveen) geldt dit voor initiatieven van meer dan 3.000 m² wvo. Deze grenzen gelden voor het totale winkelgebied en niet per winkel.

Inhoudelijke afspraken

3. Het beleid is gericht op clustering van detailhandel in winkelgebieden. Nieuwe winkelontwikkelingen zijn daarom toegestaan binnen bestaande winkelgebieden en/of binnen de door de gemeente gewenste en in lokaal beleid vastgelegde detailhandelsstructuur. Indien de winkelontwikkeling mogelijk bovenlokale impact heeft, zijn de procesafspraken (afpraak 1 en 2) van toepassing.
4. Nieuwe solitaire detailhandelsbedrijven binnen de kernen zijn niet mogelijk, tenzij expliciet wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden (duurzaam ruimtegebruik).
5. Buiten de gebieden bedoeld in afspraak 3 zijn op bedrijventerreinen en kantoorlocaties beperkte mogelijkheden voor nieuwe detailhandel (op deze gebieden is veel consumentenverkeer onwenselijk). Nieuwe detailhandelsontwikkelingen zijn hier alleen mogelijk indien sprake is van detailhandel in de vorm van:
 - a. volumineuze detailhandel* indien deze in winkelgebieden niet inpasbaar is en de behoefte aan deze ontwikkeling kan worden aangetoond;
 - b. een afhaalpunt ten behoeve van internethandel; 'ondergeschikte detailhandel': detailhandelsactiviteiten die zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de toegelaten bedrijfsuitoefening en daarop nauw aansluiten;
 - c. brand- of explosiegevaarlijke detailhandel.
6. Nieuwe winkelontwikkelingen in het landelijk gebied zijn niet mogelijk, tenzij het kleinschalige vormen van detailhandel betreft en wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden, conform vereisten uit de Omgevingsverordening Noord-Holland.

Inspanningsafspraken

7. Streven naar het vestigen van maatschappelijke, culturele en zorgfuncties in centra. Dit ter aanvulling van het centrumaanbod (functieverbreiding, grotere aantrekkingskracht) en ter bestrijding van leegstand.
8. Gemeenten zijn alert op verborgen en/of niet benutte plancapaciteit voor detailhandel in bestemmingsplannen buiten bestaande (gewenste) winkelgebieden. Vervolgens wordt waar mogelijk overgegaan tot het actief reduceren van overtoollige capaciteit. De procedure hiervoor wordt uiterlijk bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmings-/omgevingsplan gestart.

9. Gemeenten zijn met inachtneming van deze afspraken verantwoordelijk voor de bepaling van de lokale detailhandelsstructuur (hoofd-, wijk-, buurtcentra, lokale PDVlocaties) en nadere uitwerking binnen hun winkelgebieden. Gemeenten nemen een pro-actieve rol door periodiek (uiterlijk binnen 10 jaar) het detailhandelsbeleid te evalueren en te actualiseren.
10. Om de beurt is elk jaar een gemeente gastheer en organisator van een ambtelijke thema(mid)dag gericht op de detailhandel(ssstructuur), vitale centrumgebieden, leegstandsbestrijding en transitie. Naast goede praktijkvoorbeelden kunnen ook vragen/dilemma's in breder verband worden besproken (kennisdeling).

Relatie met planinitiatief

De beoogde ontwikkeling van Aldi aan de Sportlaan in Uithoorn hoeft volgens de procesafspraken niet voorgelegd te worden aan de ADZ. De ontwikkeling is kleiner dan 1.500 m² wvo. Net als voor het provinciale beleid is voor het regionale beleid de bestaande (fijnmazige) winkelstructuur het uitgangspunt. Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan een ondersteunende boodschappenlocatie; de ontwikkeling van Aldi. Hieraan is een zorgvuldige locatieafweging vooraf gegaan. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de ADZ. Met de ontwikkeling kan de harddiscounter behouden worden voor de consumenten van Uithoorn, en blijft het voor de consument mogelijk om op aanvaardbare afstand hun dagelijkse boodschappen te doen. Daarnaast blijkt uit voorgaande dat er zowel sprake is van een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte. Als gevolg van de ontwikkeling zullen geen onaanvaarde effecten op de verzorgingsstructuur worden verwacht.

2.3.4 Detailhandelsvisie Uithoorn (2021)

De bestaande structuur-/beleidskeuzes uit het vorige detailhandelsbeleid uit 2009 vormen het vertrekpunt voor de nieuwe detailhandelsvisie Uithoorn. Het doel van het detailhandelsbeleid is (en was) dan ook een detailhandelsstructuur die een zo compleet mogelijk voorzieningenpakket biedt voor de consument en die dusdanig duurzaam is dat ondernemers hierin kunnen en willen investeren.

Ook de uitgangspunten blijven ongewijzigd:

- De detailhandel in Uithoorn zal hoofdzakelijk een lokale verzorgingsfunctie hebben; in het toekomstige detailhandelsbeleid wordt gestreefd naar winkelgebieden, die in aard en omvang passen bij het verzorgingsgebied.
- De detailhandel biedt inwoners van Uithoorn in hun eigen kern een zo compleet mogelijk winkelaanbod, om daarmee de afvloeiing naar omliggende centra zo klein mogelijk te laten zijn.
- Het winkelaanbod dient zoveel mogelijk geclusterd te worden; er is in Uithoorn slechts ruimte voor een beperkt aantal winkelgebieden en wijkondersteunende locaties.

De toekomstig gewenste detailhandelsstructuur in de gemeente Uithoorn bestaat uit twee elkaar aanvullende hoofdwinkelgebieden en drie ondersteunende detailhandelslocaties (figuur 2.1). De twee hoofdwinkelgebieden zijn het dorpscentrum en winkelcentrum Zijdelwaard. De ondersteunende boodschappenlocaties zijn de winkellocaties in De Kwakel, de wijk Legmeer en Kootpark-Oost. Ter ondersteuning van de voorgenomen woningbouwontwikkeling in Kootpark-Oost heeft het college van B&W onlangs gekozen voor formalisering van de tijdelijke Aldi-supermarkt aan de Sportlaan. Dit is hiermee de derde ondersteunende winkellocatie binnen de detailhandelsstructuur.

Toekomstig gewenste hoofdwinkelstructuur gemeente Uithoorn (2020-2030)



Figuur 2.6 Toekomstig gewenste hoofdwinkelstructuur gemeente Uithoorn (bron: detailhandelsvisie Uithoorn 2021)

Relatie met planinitiatief

In de detailhandelsvisie is de locatie van Aldi aan de Sportlaan opgenomen als ondersteunende boodschappenlocatie. Behoud van de supermarkt op deze locatie wordt gezien als toekomstbestendig. Met de nieuwbouw van Aldi kan een kwalitatieve verbeteringsslag worden doorgevoerd om ook naar de toekomst economisch-duurzaam te kunnen blijven functioneren. De beoogde uitbreiding van Aldi is beperkt, en is dan ook niet gericht op een evenredige groei van het aantal klanten. De uitbreiding is voornamelijk gericht op het bieden van meer kwaliteit door aan te sluiten op de nieuwe formule-uitgangspunten. De verwachting is dan ook niet dat de beoogde uitbreiding een negatief effect heeft op het overige aanbod in Uithoorn. De discounter op deze locatie is al een aantal jaar bekend, zowel bij de consument als de overige gevestigde ondernemers.

Tabel 3.1 Ontwikkeling woningbehoefte 2021-2050 (aantal woningen)

	Aantal in 2021	2030 t.o.v. 2021	2040 t.o.v. 2021	2050 t.o.v. 2021	Aantal in 2050
Kop van Noord-Holland	75.400	+3.800	+3.700	+3.300	78.700
Westfriesland	93.300	+7.100	+9.000	+9.500	102.800
Regio Alkmaar	133.800	+12.500	+18.500	+20.300	154.100
IJmond/Z-Kennemerland	174.800	+13.100	+19.100	+21.600	196.400
Zaanstreek/Waterland	148.700	+13.500	+22.500	+27.900	176.600
Amstelland-Meerlanden	157.100	+19.200	+31.000	+41.200	198.300
Amsterdam	458.700	+56.600	+102.000	+137.100	595.800
Gooi en Vechtstreek	117.500	+7.800	+11.500	+13.500	131.000
Almere/Lelystad	126.300	+23.100	+42.300	+57.800	184.100
Noord-Holland Noord	302.500	+23.400	+31.200	+33.100	335.600
Noord-Holland Zuid	1.056.800	+110.200	+186.100	+241.300	1.298.100
Noord-Holland	1.359.300	+133.600	+217.300	+274.400	1.633.700
MRA	1.188.800	+133.600	+228.800	+299.600	1.488.400

Tabel 3.2 Ontwikkeling indicatieve woningbehoefte Amstelland-Meerlanden per gemeente 2021-2050 (aantal woningen)

	Aantal in 2021	2030 t.o.v. 2021	2040 t.o.v. 2021	2050 t.o.v. 2021	Aantal in 2050
Amstelland-Meerlanden: Aalsmeer	13.000	+850	+1.750	+1.950	14.950
Amstelland-Meerlanden: Amstelveen	42.550	+4.850	+6.950	+8.150	50.700
Amstelland-Meerlanden: Diemen	15.600	+2.300	+2.650	+3.600	19.200
Amstelland-Meerlanden: H'meer	66.350	+8.850	+15.050	+20.950	87.300
Amstelland-Meerlanden: Ouder-Amstel	6.300	+1.450	+3.450	+5.300	11.600
Amstelland-Meerlanden: Uithoorn	13.300	+900	+1.100	+1.250	14.550

Met de beoogde ontwikkeling van 36 woningen wordt bijgedragen aan de woningbehoefte in de regio en de gemeente.

3.2 Monitor woningbouw 2021 (2021)

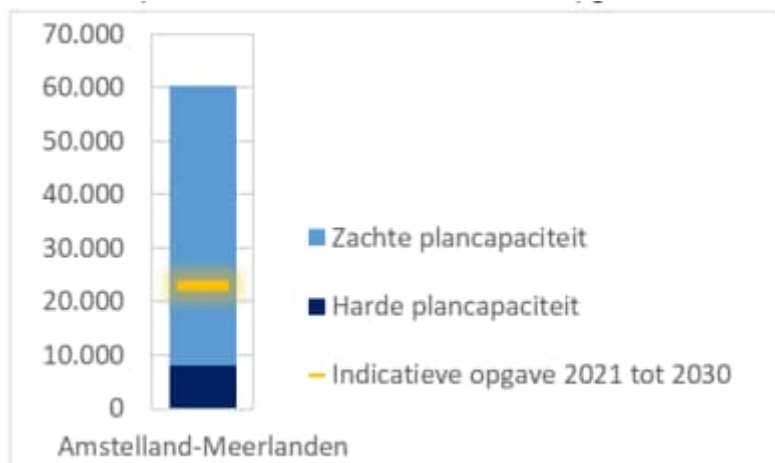
De resultaten van het ingezette woonbeleid in de RAP's worden gemonitord in de Monitor Woningbouw 2021 (provincie Noord-Holland). Het gaat zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve monitoring. De Monitor heeft als doel om een actueel beeld te krijgen van de capaciteit in woningbouwplannen.

In alle regio's is op papier voldoende capaciteit aanwezig voor de woningbehoefte tot 2030. Ook wanneer het inlopen van het woningtekort wordt opgeteld bij de (indicatieve groei van de) woningbehoefte is dit het geval. De totale plancapaciteit in 2021 is toegenomen ten opzichte van 2020. De totale netto plancapaciteit bedraagt 437.300 woningen. Dat zijn 10.700 woningen meer dan in 2020. Deze toename zit zowel in de harde plannen als (grotendeels) in de zachte plannen.

De woningbehoefte in de regio Amstelland-Meerlanden tot 2030 (de looptijd van het bestemmingsplan) bedraagt 23.000 woningen; de totale plancapaciteit is 60.300 (tabel 3.3). Er is een harde plancapaciteit van 8.100 woningen, de rest bedraagt zachte plancapaciteit. Er is dus een tekort van 14.900 woningen in de harde plancapaciteit. Ook tot aan 2025 is er niet voldoende harde plancapaciteit voor de woningbouwopgave.

Tabel 3.3 Woningbehoefte 2021-2030 en plancapaciteit

	Indicatieve opgave* 2021 tot 2025	2025 tot 2030	2021 tot 2030	Netto plancapaciteit (totaal)	Hard	Zacht
Amstelland-Meerlanden	11.750	11.250	23.000	60.300	8.100	52.200



Figuur 3.2 Plan capaciteit in relatie tot indicatieve opgave tot 2030

3.3 Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025 (2021)

Het Woonakkoord is een opvolger van het Regionale Actieprogramma Wonen dat in 2017 in de RAP-regio (Amstelland Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland) is opgesteld. Ook vervangt dit Woonakkoord 2021-2025 het Actie Programma Wonen Amstelland-Meerlanden (2018), waarbij dit Woonakkoord een nieuwe vorm kent en een akkoord betreft tussen de zes gemeenten in de regio en de Provincie Noord-Holland.

De prioriteiten van de regio zijn:

- Het committeren aan versnelling van de woningbouwrealisatie met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen;
- De bestaande betaalbare woningvoorraad beter benutten;
- Knelpunten in de samenwerking zoveel mogelijk bespreekbaar maken – en werken aan een gezamenlijke oplossing;
- Samen sterk in de regionale samenwerking: waar mogelijk als partners optrekken – binnen AM en de MRA en naar het Rijk. Ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid.

Ten aanzien van nieuwbouw is de doelstelling om de woningbouwrealisatie te versnellen met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen. Dit om in te spelen op de woningbehoefte in de regio. Onder 'betaalbare woningvoorraad' verstaan we huurwoningen in de sociale sector, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen (met een koopprijs tot de NHG-grens, waarbij ook wordt geprobeerd om woningen met een koopprijs onder de € 200.000 te realiseren). De opgave ligt de komende jaren vooral op het 'hard' maken van de zachte woningbouwplannen van de gemeenten, en uiteindelijk het daadwerkelijk realiseren van de voorgenomen plannen en te zorgen dat wat wordt gebouwd ook goed aansluit bij de woningbehoefte.

Op dit moment is het aandeel sociale huur dat is opgenomen in de plannen van de gemeenten in de regio tussen 2020 en 2030, voor zover bekend voor deze periode, 31% voor de regio als geheel (zowel harde als zachte plannen). Daarmee wordt voorzien in de behoefte als wordt uitgegaan van gunstige economische omstandigheden (voorspoed). Het gaat dan om een additionele behoefte van 3.100 sociale huurwoningen. Uitgaand van het basisscenario is de additionele behoefte 4.500 sociale huurwoningen in de periode tot 2030. Onder ongunstige economische omstandigheden (tegenspoed) kan de behoefte aan extra sociale huurwoningen oplopen tot bijna 8.000, waarmee het aandeel oploopt tot 37%. In alle scenario's betreft de additionele behoefte aan betaalbare koopwoningen circa 6.000 voor de genoemde periode (waarbij RIGO een bovengrens van €279.000 hanteert). De behoefte aan meer vrije sector huurwoningen is in de drie scenario's (voorspoed en tegenspoed) beperkt, met 250 tot 900 woningen. Deze twee segmenten zijn tot op zekere hoogte uitwisselbaar, althans uit oogpunt van woonlasten / betaalbaarheid.

3.4 Woonvisie Uithoorn 2013-2023

De visie van de gemeente Uithoorn is gericht op Uithoorn als een aantrekkelijke woongemeente: ruim en groen wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. De gemeente draagt bij aan het regionale woonpallet, en wil ook in de toekomst bijdragen aan regionale opgaven.

De gemeente streeft ernaar de komende jaren de bouwproductie op gang te houden. Er wordt ingezet op maximaal 120 tot 130 woningen per jaar. Daarbij spelen de volgende accenten een rol:

- Nieuwbouw wordt benut voor segmenten die in onvoldoende mate omhanden zijn (nultreden woningen en eengezinswoningen).
- Er worden nieuwe sociale huurwoningen gebouwd.
- Voor de oudere huurder met een midden of hoger inkomen is het nodig de voorraad middeldure huur uit te breiden. Ook voor jongere huishoudens met een middeninkomen is het nodig het middeldure huuraanbod uit te breiden.
- Met de groeiende groep gevorderde huishoudens neemt de vraag naar luxere koopwoningen toe.
- Gezien de woonwensen en de blijvend grote groep gezinnen, blijft uitbreiding in het middensegment koopwoningen gewenst.
- In totaal ligt het accent meer op appartementen dan de verhouding in het bestaande woonaanbod.

3.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningbouwontwikkeling van 36 appartementen voorziet in een actuele regionale behoefte, volgens de Provinciale Bevolkingsprognose, de Monitor Woningbouw, Woonakkoord Amstelland-Meerlanden en de Woonvisie Uithoorn. Binnen de provincie en de regio is sprake van een grote woningbouwopgave. Ook na de planperiode wordt nog gezocht naar extra plancapaciteit. Nieuwe woningbouw vindt bij voorkeur plaats binnen het stedelijk gebied en maakt gebruik van transformatielocaties. Ook wordt beleidsmatig ingezet op betaalbare woningen.

Met de beoogde ontwikkeling van 36 appartementen wordt bijgedragen aan de woningbouwproductie de komende jaren. Daarnaast wordt ook in kwalitatieve zin ingespeeld op de woonvraag. De nadruk van de gemeente ligt op het realiseren van appartementen, gelet op de groeiende groep ouderen en jongeren van met name 1- en 2-persoonshuishoudens. Daarnaast vindt de gemeente het van belang om zowel sociale woningen als middeldure woningen te realiseren. Het beoogde plan geeft hier invulling aan. Met het plan worden 9 woningen specifiek voor jongeren mogelijk gemaakt, de overige woningen betreffen 16 sociale huurwoningen en 11 middeldure huurwoningen.

De beoogde ontwikkeling voorziet hiermee in zowel een kwantitatieve – als kwalitatieve behoefte.

Bijlage 1 Begrippenlijst

BESTEDINGEN

Bestedingen zijn uitgaven van Nederlandse huishoudens/consumenten, aan goederen en diensten.

BESTEDINGSPOTENTIEEL

Het totaal aan detailhandelsbestedingen die door inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Dit wordt berekend door het inwonertal te vermenigvuldigen met gemiddelde (landelijke) besteding per hoofd van de bevolking, gecorrigeerd naar inkomenssituatie in het betreffende gebied.

BRUTO VLOEROPPERVLAK (BVO)

Bebouwd oppervlak van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

DAGELIJKSE GOEDEREN

Artikelen gericht op voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging. In de praktijk wordt een onderscheid gemaakt in supermarkten, speciaalzaken en drogisterijen.

DETAILHANDEL

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

DISTRIBUTIEPLANOLOGISCH ONDERZOEK

Een marktruimteberekening waarbij vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd in een bepaald marktgebied. Met een dpo worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het detailhandelsaanbod onderzocht.

GROOTSCHALIGE CONCENTRATIE

Concentratie van 5 of meer verkooppunten in de detailhandel met een gemiddelde omvang per winkel van minimaal 500 m² wvo (bijvoorbeeld op woonboulevards).

GROOTSCHALIGE DETAILHANDELSVESTIGING (GDV)

Winkel met een ondergrens van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak.

HOOFDWINKELCENTRUM

Een hoofdwinkelcentrum is het grootste winkelgebied, met de hoogste verzorgingsgraad in de woonplaats.

KOOPKRACHTAFVLOEIING

Het percentage van de bevolking dat buiten de eigen gemeente, regio of provincie aankopen doet.

KOOPKRACHTBINDING

Het percentage van de bevolking dat in de eigen gemeente, regio of provincie aankopen doet.

KOOPSTROMEN

De mate waarin consumenten in een aankoopplaats bepaalde artikelen koopt (detailhandelsbestedingen), naar plaats van herkomst.



NIET-DAGELIJKSE GOEDEREN

Alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse goederen. De Locatus-branches Mode & Luxe, Vrije Tijd, In/Om Huis en Overige Detailhandel vallen hier onder.

VLOERPRODUCTIVITEIT

Totale omzet in de branche gedeeld door het totale aantal m² winkelvloeroppervlakte in de branche.

OMNI-CHANNEL

Het gebruik van verschillende kanalen (fysieke winkel, website, sociale media, krantadvertentie) om tot een voor de klant afgestemde ervaring te komen.

ONDERSTEUNEND WINKELCENTRUM

Naast één centraal winkelgebied kunnen in een plaats een of meerdere ondersteunende winkelcentra worden onderscheiden. Hieronder worden gerekend: winkels in buurt- en wijkwinkelcentra en binnenstedelijke winkelstraten.

PERIFERE DETAILHANDELSVESTIGING (PDV)

Detailhandel op locaties buiten reguliere winkelcentra, bijvoorbeeld bedrijventerreinen. Dergelijke locaties worden doorgaans benut voor detailhandel in volumineuze artikelen c.q. detailhandelsvestigingen die een groot winkeloppervlak nodig hebben.

VERSPREIDE BEWINKELING

Alle verkooppunten die buiten een van de andere genoemde winkelgebieden vallen, worden tot de verspreide winkels gerekend

WINKEL

Met een winkel wordt een fysiek verkooppunt bedoeld.

WINKELGEBIED

Een winkelgebied is een cluster met ten minste vijf winkels.

WINKELVLOEROPPERVERLAKTE (WVO)

Winkelvloeroppervlakte is het aantal vierkante meters van een winkel dat voor de consument zichtbaar is / toegankelijk is.

Bijlage 2 Berekening gemiddelde omzet per m² wvo van het aanwezig en beoogd winkelaanbod in gemeente Uithoorn

Huidige situatie	aanbod in m ² wvo	gem. omzet per m ² wvo	omzet
Supermarkt	8.440	€ 8.381	€ 70.735.640
Levensmiddelen speciaalzaak	1.851	€ 6.643	€ 12.296.193
Persoonlijke verzorging	1.488	€ 5.591	€ 8.319.408
Totaal aanwezig aanbod	11.779	€ 7.755	€ 91.351.241

Beoogde situatie	aanbod in m ² wvo	gem. omzet per m ² wvo	omzet
Supermarkt	8.623	€ 8.381	€ 72.296.363
Levensmiddelen speciaalzaak	1.851	€ 6.643	€ 12.296.193
Persoonlijke verzorging	1.488	€ 5.591	€ 8.319.408
Totaal aanwezig aanbod	11.962	€ 7.765	€ 92.884.964