

Detailhandelsnota 2016 - 2020

Z-2016/012804

De raad van de gemeente Amstelveen besluit vast te stellen de Detailhandelsnota 2016 - 2020.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 Trends en ontwikkelingen in de detailhandel

- 2.1 Trends en ontwikkelingen
- 2.2 Regionale ontwikkelingen
- 2.3 Winkelontwikkelingen in Amstelveen (2010 - 2015)

Hoofdstuk 3 Winkelaanbod in Amstelveen

- 3.1 Positionering in de regio
- 3.2 Winkelaanbod in Amstelveen
- 3.3 Ambulante handel

Hoofdstuk 4 Gewenste ontwikkelingsrichting detailhandel

- 4.1 Visie detailhandelsontwikkelingen Amstelveen
- 4.2 Distributieplanologisch kader
- 4.3 Ontwikkelingsrichting Stadshart
- 4.4 Ontwikkelingsrichting wijkcentra
- 4.5 Ontwikkelingsrichting PDV cluster Bovenkerk
- 4.6 Perspectief overige winkelaanbod in Amstelveen
- 4.7 Hoofdwinkelstructuur Amstelveen

Hoofdstuk 5 Beleid en instrumentarium

- 5.1 Bovenlokaal beleid
- 5.2 Gemeentelijk instrumentarium

Bijlagen

- Bijlage 1 Detailhandelsaanbod Stadsregio 2009-2014
- Bijlage 2 Leegstandsontwikkeling Stadsregio 2009-2014
- Bijlage 3a Dagelijks/niet dagelijks aanbod naar aard en omvang (2015)
- Bijlage 3b Dagelijks/niet dagelijks aanbod naar aantal vestigingen (2007-2012)
- Bijlage 3c Dagelijks/niet dagelijks aanbod naar omvang (2007-2012)
- Bijlage 4 Berekening koopkrachttoevloeiing dagelijks en niet dagelijks aanbod
- Bijlage 5 Winkelvloeroppervlak hoofdwinkelstructuur
- Bijlage 6 Kaart winkelaanbod Amstelveen
- Bijlage 7 Begrippenlijst

1. Inleiding

Wij als gemeentebestuur van Amstelveen hechten veel belang aan een goed functionerend stedelijk winkelapparaat: het biedt werkgelegenheid, vormt een belangrijke voorziening voor inwoners en bezoekers, genereert economisch aantrekkingskracht en geeft daarmee kleur en gewicht aan de stad. Anno 2016 moet echter worden vastgesteld dat de detailhandelssector in zwaar weer verkeert, niet alleen in Amstelveen, maar in heel Nederland en ver daarbuiten. Het is mede op basis van deze overwegingen dat de gemeenteraad het college gevraagd heeft om een herziening van de detailhandelsnota uit 2008.

Evaluatie

Aan deze herziening is een evaluatie vooraf gegaan waarbij ook de marktpartijen zijn betrokken. De evaluatie dateert van voor het moment waarop de V&D februari 2016 definitief haar deuren sloot. Uit de evaluatie komt nog naar voren dat het naar nationale maatstaven heel behoorlijk gaat met de Amstelveense detailhandel. Sinds 2008 is het winkelvloeroppervlak gelijk gebleven, waarbij het gemiddeld winkeloppervlak is toegenomen. De leegstand is nog beperkt, maar inmiddels wel zorgelijk in de centra Waardhuizen en Kostverloren. Nieuwe ontwikkelingen voltrekken zich onder meer in winkelcentrum

Westwijk en met een realisatie van een nieuwe supermarkt aan de Van der Hooplaan. En verder wordt met niet aflatende inspanningen (samen)gewerkt aan plannen ter verbetering van het Stadshart.

Doel

De detailhandelsnota 2016-2020 biedt het kader voor de toekomstige ruimtelijke economische ontwikkelingen. Het belangrijkste doel van de nota is het verschaffen van duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting voor de detailhandel in de gemeente, en wel voor alle betrokken partijen zoals inwoners, ondernemers, pandeigenaren en ontwikkelaars. De nota dient als toetsingskader voor nieuwe initiatieven waar gemeentelijke goedkeuring of medewerking vereist is, maar heeft tevens tot doel marktpartijen te prikkelen in te spelen op de kansen die de Amstelveense markt hen biedt.

Ambities

Bij het opstellen van de voorliggende detailhandelsnota wordt uitgegaan van de volgende ambities:

- Het bieden van een goed en gevarieerd voorzieningenniveau voor inwoners, gelegen binnen een redelijk bereik.
- Het beschikken over een representatief, aantrekkelijk en dynamisch Stadshart, dat zowel de eigen inwoners als de regio bedient.
- Het behoud van een vitaal economisch winkelapparaat dat het vermogen heeft mee te groeien met de toekomstige uitdagingen.

Deze ambities zijn niet vrijblijvend. Ze brengen met zich mee dat keuzes moeten worden gemaakt. De gemeente is daarbij niet de bepalende autoriteit, dat zijn de marktpartijen. Toch heeft de gemeente tal van mogelijkheden om te sturen, te beïnvloeden, te stimuleren en te verbieden. Deze detailhandelsnota vormt hiertoe het kader.

Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk worden de landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen beschreven die de komende jaren van invloed zullen zijn op de ontwikkelingen binnen het Amstelveense winkellandschap. In het derde hoofdstuk wordt in kwalitatieve en kwantitatieve zin een beeld geschetst van de actuele Amstelveense winkelstructuur.

Het vierde hoofdstuk vormt de kern van de onderhavige beleidsnota. In dit hoofdstuk wordt mede op basis van becijferingen de gewenste ontwikkeling van de Amstelveense winkelstructuur beschreven voor de periode 2016-2020.

Tenslotte worden in het vijfde hoofdstuk de relevante beleidskaders beschreven waarna wordt ingegaan op het beschikbare instrumentarium.

2. Trends en ontwikkelingen in de detailhandel

Om een goed beeld te kunnen schetsen van de gewenste winkelontwikkelingen in Amstelveen is het van belang te weten hoe het eigen winkelaanbod zich in het regionale geheel verhoudt. Bovendien is het noodzakelijk dat er een helder zicht bestaat op trends en toekomstige ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt dit nader uitgewerkt.

2.1 Trends en ontwikkelingen

Internetverkopen

Een ontwikkeling die ver uitstijgt boven alle andere veranderingen in het winkellandschap is de voortdurende stijging van het aandeel van de internetverkopen in de detailhandelsbestedingen. In 2015 liep 16% van de retailbestedingen (€ 16,1 miljard) via het internet (Bron: Thuiswinkel.org). Het leeuwendeel hiervan had betrekking op zakelijke dienstverlening non-foodaankopen (€ 8 miljard). En binnen de non-food ligt het accent dan vooral op mode, elektronica, telecom en informatiedragers. Het internetaandeel voor food/near food bestedingen is met een marktaandeel van € 700 miljoen nog relatief gering. Alle verwachtingen duiden voor de komende jaren echter op een verdere groei van het digitale winkelen. Er zijn overigens ook bewegingen in omgekeerde zin, waarbij webwinkels fysieke vormen aannemen.

Aanbodsvormen veranderen

De klassieke opbouw van een winkelapparaat, met een stadscentrum, eventueel stadsdeelcentra en daaronder wijk- en buurtcentra is inmiddels aangevuld met tal van alternatieve aanbodsvormen:

- Winkelontwikkelingen worden gerealiseerd op trafficlocaties, nabij luchthavens, stations, tankstations.
- Supermarkten experimenteren met afhaalpunten op bedrijventerreinen en op andere locaties.
- Grootschalig winkelaanbod vestigt zich op de perifere locaties aan de randen van stedelijke gebieden.
- Tijdelijke detailhandelsvormen duiken op bij evenementen, hotels en beurzen.

- Functies mengen. Er loop geen harde scheidslijn meer tussen de sectoren food, non-food, horeca en dienstverlening. Functies mengen al naar gelang dit bijdraagt aan de kwaliteit van de formule.
- Functies bundelen. De verhallen in Amsterdam en Rotterdam tonen aan dat een concentratie van food en horeca publiek over grote afstand kan binden.



Kwantum Amstelveen



Markthal Rotterdam

De markt verandert

- Het middensegment is niet meer het grootste segment en de formules die zich hier op richten komen in de problemen (V&D, Dolcis, Blokker, Dixons etc.).
- Discounters (goedkoop, beperkt assortiment) doen het steeds beter.
- Superspecialisten dienen zich aan als tegenhanger van de discounter (diep maar smal assortiment zoals thee, kaarsen, zeep, zijde).
- Introducties of innovaties worden (tijdelijk) aangeboden via pop-upstores.
- De klant wil aankopen doen wanneer het hem of haar uitkomt (24/7).
- Het winkelend publiek wil beleving en comfort. Het winkelaanbod alleen is niet meer voldoende om de consument blijvend te binden.



Discounter (Lidl)



Superspecialist (Nespresso)

Leegstand

De onstuimige groei van detailhandelsaankopen via internet zijn voor het reguliere winkelaanbod al enkele jaren duidelijk zichtbaar in faillissementen en leegstandstoename. Ook de A-locaties worden nu getroffen. Volgens cijfers van het planbureau voor de leefomgeving is het aandeel van de leegstand sinds 2007 gestegen van 5,4% naar 9,2% van het totale winkelvloeroppervlak (1/1/2016). Dit gaat gepaard

met dalende vloerproductiviteiten, kleinere marges en lagere huurniveaus. De centra in grotere steden en de aantrekkelijke winkelstraten blijken overigens minder kwetsbaar voor deze ontwikkeling dan de kleinere clusters.

Bevolkingsgroei

In delen van Nederland is het vertrouwde beeld van de geleidelijke toename van de bevolking gestopt of zelfs omgeslagen in krimp. Dit heeft grote consequenties voor het aanbod van voorzieningen. In de metropoolregio waar Amstelveen deel van uitmaakt is daar echter geen sprake van. Voor de komende jaren wordt verwacht dat de bevolking van Amstelveen met ruim 5.000 personen zal toenemen tot 92.300 inwoners. In deze periode zal het aandeel 65+ ers voorlopig verder toenemen, tot bijna 20% van de totale bevolking. Bovendien wordt verwacht dat de bevolking in 2020 pluriformer van samenstelling zal zijn. Verder wordt verwacht dat de stadsregio als geheel tussen 2015 - 2020 zal groeien met 70.000 personen (Bron: Amstelveen in cijfers 2016).

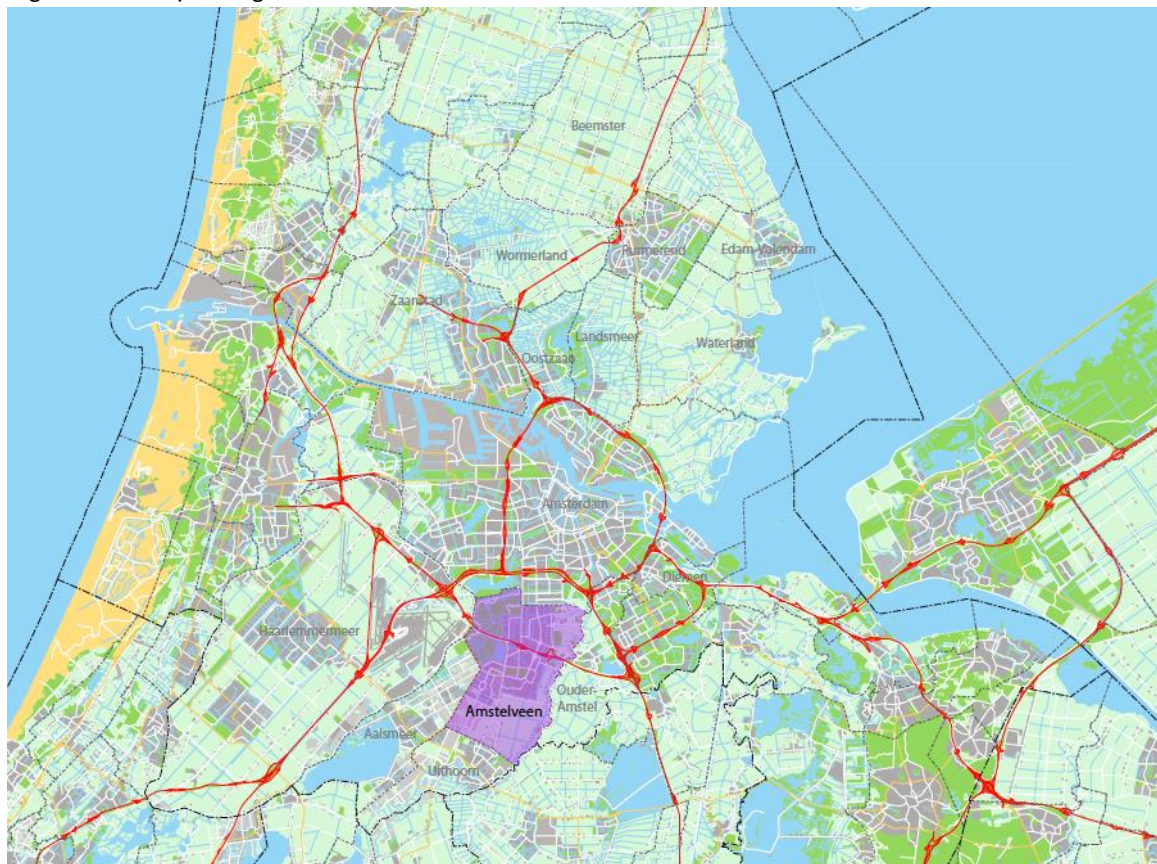
Verkeer

Voor de komende jaren staat een tweetal grote verkeerprojecten op stapel dat van invloed zal zijn op de bereikbaarheid van verschillende Amstelveense winkelgebieden. Tussen 2018 en 2020 wordt gewerkt aan de ombouw van de Amstelveenlijn. Deze werkzaamheden zullen met name de doorstroming binnen de gemeentegrenzen hinderen. Van 2020 tot 2025 zal er gewerkt worden aan de omlegging en verbreding van de A9. Dit zal de bereikbaarheid van Amstelveen in bepaalde periodes verstoren. Met name het Stadshart kan daar gevolgen van ondervinden. Om deze overlast tot een minimum te beperken werkt de gemeente samen met Rijkswaterstaat en diverse stakeholders aan een maatregelenpakket.

2.2 Regionale ontwikkelingen (2015 - 2020)

Amstelveen ligt niet op een eiland, het maakt onderdeel uit van de metropoolregio Amsterdam. Dit betekent dat bezoekers de gemeentegrenzen veelvuldig overschrijden. Om die reden zijn de regionale winkelontwikkelingen relevant voor Amstelveen.

Figuur 1 Metropoolregio Amsterdam



In de Stadsregio is het winkelaanbod in de periode 2009 - 2014 redelijk stabiel gebleven. Enige twee uitzonderingen hierop vormen de gemeenten Amsterdam en Zaanstad. In deze gemeenten is het winkelaanbod toegenomen met respectievelijk 85.000 m² en 40.000 m² (zie bijlage 1). De gemiddelde

leegstand (in vloeroppervlak) is gegroeid van 3,2% naar 5,6%. Juist in Amsterdam en Zaanstad groeide de leegstand in absolute zin het sterkst (bijlage 2).

Ten aanzien van de recente lopende of nieuwe ontwikkelingen zijn voor Amstelveen de volgende regionale projecten van belang:

- Herontwikkeling en uitbreiding (7.000 m²) winkelcentrum Gelderlandplein.
- Ontwikkeling van Factory Outlet Sugar City in Halfweg (25.000 m²).
- Ontwikkeling Nowadays (Beurspassage Damrak) met Primark, C&A en Zara (26.000 m²).
- Herontwikkeling megastore Marks & Spencer Rokin.

2.3 Winkelontwikkelingen in Amstelveen (2010 - 2015)

Het winkelvloeroppervlak in Amstelveen groeide de afgelopen periode nog heel licht. Opmerkelijker is echter dat dit gepaard ging met een sterke afname van het aantal verkooppunten (bijlage 3). De onderstaande tabel maakt dit inzichtelijk.

Tabel 1: Ontwikkelingen winkelaanbod Amstelveen 2007 - 2015

Sector	2007		2012		2015	
	aantal	in m ² wvo	aantal	in m ² wvo	aantal	in m ² wvo
Dagelijks	124	23.100	125	25.524	105	24.492
Niet dagelijks	324	92.304	302	93.594	259	96.042
Totaal	448	115.404	427	119.118	364	120.534

Begin 2016 staan er 28 winkels leeg (16.587 m²), dit is 13,7% van het totale aanbod. Zou de leegstand van de V&D hier niet in worden betrokken, dan bedraagt de leegstand anno 2016 4,6%.



Nieuwe vestiging Albert Heijn Amsterdamseweg Zuid

De laatste jaren hebben zich in het winkellandschap de volgende ontwikkelingen voltrokken.

- De gemeente heeft met Unibail-Rodamco een Memorandum van Overeenstemming gesloten waarin gezamenlijke en individuele uitgangspunten zijn vastgelegd met betrekking tot het op korte termijn opwaarderen van het centrumgebied.
- Februari 2016 is de V&D in het Stadshart vanwege een faillissement definitief dicht gegaan.
- Winkelcentrum Westwijk wordt in 2016 uitgebreid. Hier zal zich onder meer een tweede supermarkt (Deen) vestigen.
- Op de Amsterdamseweg Zuid is Albert Heijn verplaatst naar een enigszins excentrisch locatie in een nieuw pand. De supermarkt beschikt daarbij over eigen parkeergelegenheid.
- Aan het Hueseplein is de bewinkeling bijna verdwenen.
- In de Van der Hooplaan vestigt zich een nieuwe supermarkt (Coöp).
- Het winkelaanbod in Waardhuizen is sterk teruggelopen.



Winkelaanbod op Hueseplein loopt steeds verder terug

3. Winkelaanbod in Amstelveen

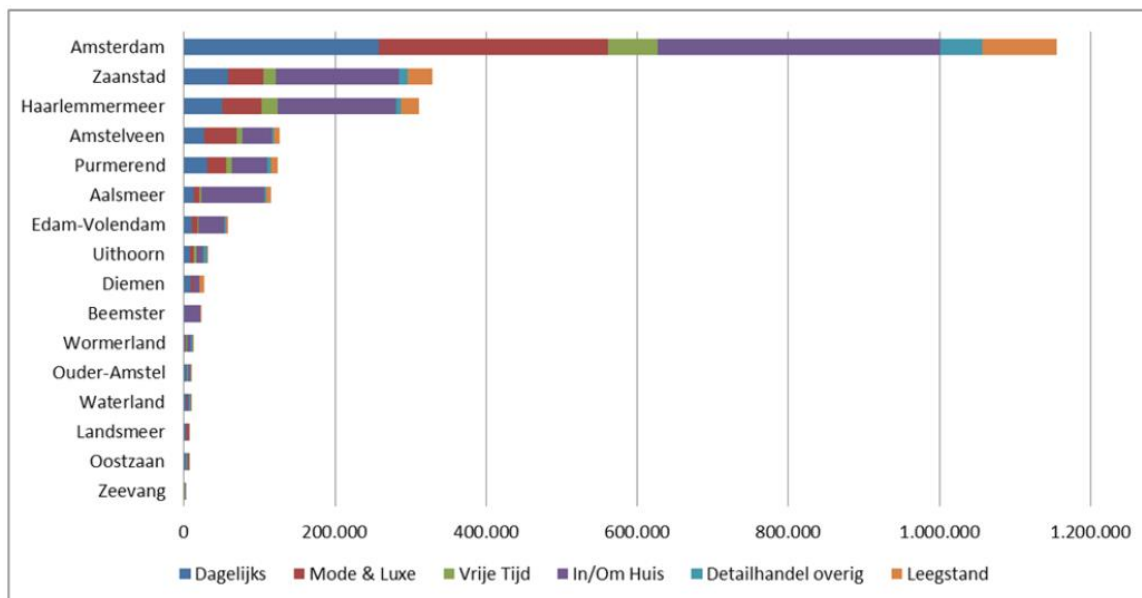
In dit hoofdstuk wordt een actueel beeld gegeven van de Amstelveense winkelstructuur. Dit wordt vooraf gegaan met een beschrijving van de positionering van Amstelveen binnen de Metropoolregio.

3.1 Positionering in de regio

Gemeten in omvang van het winkelvloeroppervlak neemt Amstelveen binnen de stadsregio nipt de vierde plaats in. Amsterdam, Zaanstad en Haarlemmermeer gaan de gemeente ruim voor. Met name de nabijheid van Amsterdam is in termen van concurrentie voelbaar. Dat geldt voor het zeer uitgebreide aanbod in het centrum, maar ook het omvangrijke doelgerichte aanbod in Amsterdam Zuid-Oost en het hoogwaardige assortiment van het vernieuwde Gelderlandplein.

Figuur 2 Detailhandelsaanbod per gemeente Stadsregio (in m² wvo)

Bron: BRO Herijking detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam (maart 2015)



Bron: BRO Herijking detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam (maart 2015)

Sinds 2004 is de concurrentiepositie van Amstelveen in de regio teruggelopen. Met name voor de niet-dagelijkse artikelen is de koopkrachtbinding teruggelopen, en wel van 72% naar 55%. Deze afvloeiing komt met name Amsterdam ten goede. Daarnaast is het aandeel van het internet in deze periode sterk gegroeid. Voor de dagelijkse artikelen was de afname van de koopkrachtbinding geringer, hier liep het cijfer terug van 88% naar 84% (zie bijlage 4).

Tegenover deze koopkrachtafvloeiing staat overigens ook een mate van koopkrachttoevloeiing (zie bijlage 4). Zo zijn Ouder-Amstel en in mindere mate Uithoorn nog altijd sterk op Amstelveen georiënteerd.

In mindere mate geldt dit ook voor inwoners uit Amsterdam en Aalsmeer. Tenslotte zijn er nog de bezoekers van buiten de regio, waaronder toeristen die belangrijk bijdragen aan de totale bestedingen in Amstelveen. In de loop van 2016 wordt een regionaal koopstromenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek zal nieuwe informatie opleveren over de regionale positie van Amstelveen.

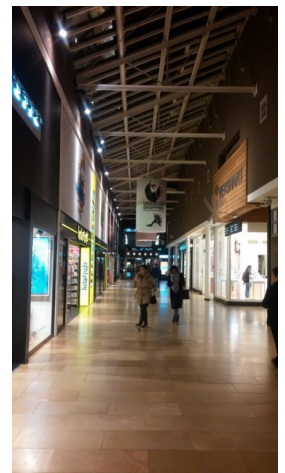
3.2 Winkelaanbod in Amstelveen

Het winkelstructuur in Amstelveen is als volgt opgebouwd:

- Het centrum wordt gevormd door het Stadshart, dat gericht is op de bewoners uit de hele gemeente alsmede bezoekers vanuit de regio.
- De wijkcentra, winkelgebieden die tenminste de volledige vraag naar dagelijkse artikelen kunnen bedienen en primair verzorgend zijn voor de omliggende wijk.
- Een cluster van Perifere Detailhandels Vestigingen (PDV), met grootschalig winkelaanbod met name gericht op doe-het-zelf en wonen. Dit cluster richt zich op de hele gemeente.
- Overig winkelaanbod, dit zijn veelal kleinere winkelclusters, die op verschillende manieren de bestaande structuur aanvullen. Dit bestaat zowel uit dagelijkse aanbod als uit doelgericht niet-dagelijks aanbod.

3.2.1 Stadshart Amstelveen

Het Stadshart vormt de onmiskenbare top van de Amstelveense winkelhiërarchie. In totaal omvat het Stadshart bijna 50.000 m² winkelvloeroppervlak (zie bijlage 3a). Hiervan is ruim 44.000 m² ingeruimd voor het niet-dagelijkse aanbod, de aantrekkingskracht wordt hier met name gevormd door de warenhuizen, het ruime modische aanbod en de speciaalzaken. De trekkers worden gevormd door de Bijenkorf en de C&A, en deze worden ondersteund met subtrekkers zoals de H&M, Zara, Sting, Manfield, Coolcat, Super Dry, Ros mode, Douglas en Timberland.



Het Stadshart is goed bereikbaar en de parkeervoorzieningen zijn comfortabel. Verder is een belangrijk deel van het centrumgebied overdekt, waarmee zich een aangenaam verblijfsklimaat vormt. Bijzondere component van het Stadshart is de Rembrandtweg, een tweezijdig bewinkeld lint met van oudsher hoogwaardig vooral modisch winkelaanbod dat neigt naar exclusief en mede het domein is van de zelfstandige ondernemer. Anders dan de winkelprojecten in het Stadshart is het pandeigendom over de Rembrandtweg verdeeld. Het heeft bovendien een actieve winkeliersvereniging.

Het Stadshart richt zich op de inwoners van Amstelveen en de regio en zal zich in die zin moeten onderscheiden van centra als Hoofddorp-centrum, Het Gelderlandplein, Arena Boulevard en de Amsterdamse Poort.

3.2.2 Wijkcentra

Een wijkcentrum omvat één, maar bij voorkeur twee supermarkten aangevuld met foodspeciaalzaken, zoals brood, vlees, groente, kaas, tabak, drank en vis. Daarnaast vindt men er het gangbare (hoogfrequente) niet-dagelijkse aanbod zoals huishoudelijke artikelen, persoonlijke verzorging en kantoorbenodigdheden. Tenslotte bevindt zich in een wijkcentrum vaak enig horeca aanbod (snackbar, chinees restaurant) en persoonlijke of zakelijke dienstverlening (kapsalon, reisbureau).

Tabel 2: Wijkcentra Amstelveen

Naam	Omvang in m ² wvo	Supermarkten	Opmerkingen
Westwijk	2.694	Albert Heijn Deen (2016)	Compleet wijkcentrum met nodige niet-dagelijkse aanvullingen, horeca en dienstverlening. Wordt met 2.500 m ² uitgebreid. Onderdeel van centrumgebied.
Middenhoven	1.912	Albert Heijn	Klein maar volledig dagelijks winkelaanbod. Comfortabel, verzorgd en overdekt. Nabij metro.
Groenhof	4.383	Albert Heijn Jumbo	Introvert overdekt winkelgebied met compleet dagelijks aanbod. Kwalitatief matige uitstraling. Enige leegstand. Deels betaald parkeren.
Bankrashof	3.445	Lidl Deen	Buurtcentrum dat hangt op functioneren van beide supermarkten, nabij de doorgaande Oranjebaan. Overige aanbod heeft weinig samenhang. Deels betaald parkeren.
Kostverlorenhof	4.729	Albert Heijn Dirk vd Broek	Redelijk compleet wijkwinkelcentrum met ongelukkige ruimtelijke structuur. Enige leegstand. Horecaconcentratiegebied. Deels betaald parkeren.
Van der Hooplaan	1.290	Coöp (2016)	Tweezijdige winkelstrip met compleet dagelijks aanbod, kwalitatief relatief hoogwaardig. Wordt versterkt met komst Coöp.
A'damseweg Zuid	3.325	Albert Heijn Lidl Natuursupermarkt	Doorgaande weg met tweezijdige bewinkeling met supermarkt op de polen. Deels onderbroken front. Enigszins gedateerde uitstraling, maar vaste waarde.
Rembrandweg Noord	1.754	Kingsalmarkt	Winkelstrip in L-vorm met enigszins onsamenhangend aanbod. Geen volledig dagelijks aanbod.

3.2.3 PDV cluster Bovenkerk

Het grootschalige winkelaanbod is, met uitzondering van de Gamma op bedrijventerrein Legmeer, geconcentreerd op het bedrijventerrein Bovenkerk. In totaal bedraagt het winkelvloeroppervlak hier 27.400 m². Naast het reguliere aanbod van bouwmarkten, woninginrichting en meubels is hier in Amstelveen tevens de verkoop van brommers, scooters en (elektrische) rijwielen aan toegevoegd. Verder is op Bovenkerk een supermarkt gevestigd.

3.2.4 Overig winkelaanbod

De categorie overig winkelaanbod in Amstelveen valt buiten de voornoemde structuren en is heel divers van karakter. In het onderstaande overzicht wordt dit nader omschreven.

Tabel 3: Overig winkelaanbod Amstelveen

Naam	Omvang in m ² wvo	Beschrijving
A'damseweg Noord	3.341	Verspreide bewinkeling met veel speciaalzaken, vooral gericht op de doorgaande verkeersfunctie.
Beerebijt	140	Klein en versleten winkelstrip. Deels leegstand, deels horeca en een enkele winkel, geen perspectief.
Waardhuizen	1.387	Beperkt dagelijks aanbod, enige leegstand, matige staat van onderhoud en inrichting.
Bourgondischelaan	997	Eén buurtsupermarkt, en daarmee op afstand complementair aan Rembrandtweg Noord.
Karel Doormanweg	170	Rommelig en afgelegen winkelstripje met gelegheidsinvulling, met name rondom horeca.
Rembrandtweg Zonnestein	440	Horeca, dienstverlening en doelgericht aanbod. Geen buurtgerichte voorzieningen.
Uilenstede	377	Winkelaanbod gericht op Campus.
Augustinuspark	434	Twee voormalige winkelstripjes en enkele kiosken. Zeer gedateerd, enkele lege panden, geen perspectief.
Calvijnsaan/Lindenlaan	780	Onsamenhangend winkelaanbod verspreid over meerdere clustertjes. Hier is wel gespecialiseerd horeca aanbod te vinden.
Lindenlaan West	835	Winkelstrip die vermoedelijk weg zal vallen met het vertrek van de Coöp.
Hueseplein	217	Buurtcentrum aan weerszijden van de weg. Winkelfunctie grotendeels weggevallen, dienstverlening en horeca neemt invulling over. Bio-supermarkt heeft nog wel een functie.
Oude Dorp	1.613	Gemengd aanbod van winkelruimte horeca en overige bedrijvigheid. De detailhandel heeft daarbij een sterk doelgericht karakter.
Bovenkerk Dorp	190	Nog enige verspreide bewinkeling

3.3 Ambulante handel

Ambulante handel is ook een vorm van detailhandel. De afgelopen decennia is het marktaandeel hiervan sterk teruggelopen, maar een heuse markt wordt door een groot publiek nog altijd een aantrekkelijk

bezoekdoel gevonden. In Amstelveen komt ambulante handel voor in de hoedanigheid van standplaatsen en in de vorm van markten.

In totaal zijn in Amstelveen 23 plekken aangewezen voor standplaatsen. Dit aantal wordt niet verder uitgebreid, bedoeling is dat dit op termijn allemaal mobiele verkoopinrichtingen worden, die aan het eind van de dag weer verdwenen zijn. Het is verder de bedoeling dat dezelfde standplaatsen niet meer alle dagen op dezelfde plek staan, bovendien zou de mogelijkheid van seizoensgebonden plaatsen moeten worden geboden. Gestreefd wordt naar meer dynamiek. De nota standplaatsenbeleid 2011 - 2015 biedt hieromtrent de benodigde informatie.

Daarnaast kent Amstelveen twee markten. Een grote warenmarkt met ruim 200 kramen wordt op de vrijdag gehouden en staat in het hart van het centrum op het Stadsplein. Een kleine biologische markt (20 kramen) wordt op de dinsdagen georganiseerd. De markt staat in het centrum op de Rembrandtweg.

Verder loopt er in Randwijck een initiatief van een particuliere markt die op de zaterdag wordt gehouden. Hiervoor is voor de periode 2016 - 2021 vergunning verleend. In deze periode zal bezien worden of het initiatief levensvatbaar is.

Tenslotte bestaan er plannen voor een kleine markt in het Oude dorp. Als dit van de grond komt zal de gemeente daar zo mogelijk medewerking aan verlenen.

4. Gewenste ontwikkelingsrichting detailhandel

In dit hoofdstuk wordt nader uitwerking gegeven aan de "kaart van de toekomst". Deze "kaart van de toekomst" is gebaseerd op een visie. Deze visie wordt nader onderbouwd door middel van becijferingen die gebaseerd zijn op economische kengetallen.

4.1 Visie detailhandelontwikkelingen Amstelveen

De winkelmarkt in Amstelveen biedt kansen maar vergt tevens een heel behoedzame benadering. De kansen worden geboden door de relatief sterke winkelstructuur waarover Amstelveen reeds beschikt, door de positie van de gemeente in de regio en door het feit dat de gemeente de komende jaren verder zal groeien. De behoedzaamheid wordt ingegeven door de voortschrijdende groei van de internetaankopen, hetgeen ontegenzeggelijk leidt tot een krimp van het winkelaanbod. Het detailhandelsbeleid in Amstelveen richt zich daarom op de volgende sleutelposities:

- Een vitaal en bruisend Stadshart bedoeld voor alle inwoners met een sterke positie in de directe regio.
- Complete en moderne wijkcentra voor de eigen bewoners.
- Horecavoorzieningen die kleur geven aan het Stadshart en ondersteunend functioneren in de wijkcentra.
- Eén compleet cluster van grootschalig winkelaanbod.

Samen vormt dit winkelaanbod de Amstelveense hoofdwinkelstructuur.

4.2 Distributieplanologische kader

Aan de hand van beschikbare statistiek en kengetallen kan berekend worden hoe vraag en aanbod zich in de Amstelveense winkelmarkt tot elkaar verhouden. Hierbij moet wel de kanttekening worden gemaakt dat deze berekeningen een momentopname zijn. Daar komt bij dat de bronnen niet in alle gevallen actueel zijn. Dit jaar, 2016, wordt weer een nieuw koopstromenonderzoek uitgevoerd, dat zal uitmonden in actueler basismateriaal. Wel schetsen de cijfers een orde van grootte van de ruimte die er is voor de keuzes die gemaakt worden. Ze bieden een kwantitatief doorkijkje naar de toekomst.

4.2.1 Economische mogelijkheden dagelijkse aanbod

In de onderstaande tabel wordt aan de hand van inwonertal, bestedingen en kooporiëntatie berekend welke omvang het winkelvloeroppervlak door de sector dagelijkse artikelen zou moeten hebben.

Tabel 5: Berekening economische mogelijkheden sector dagelijkse artikelen 2015 - 2020

Inwoners Amstelveen (Bron: Amstelveen in cijfers 2016)	92.300
Omzet per hoofd van de bevolking (Bron: DTNP 2013)	€ 2.350
Koopkrachtbinding (Bron: OIS Amsterdam 2015)	84%
Totaal gebonden bestedingen	€ 182,2 mio

Koopkrachtoevloeiing (Bron: OIS Amsterdam 2015)	11%
Omzet door toevloeiing	€ 22,5 mio
Totale bestedingen	204,7 mio
Normatieve vloerproductiviteit (omzet per m ² vwo) (Bron: Detailhandelsbeleid provincie Noord-Holland 2014, afgeleid van I&O research 2011)	€ 7.180
Potentieel winkelaanbod	28.509 m ²

Wanneer gekeken wordt naar het dagelijks aanbod in de hoofdwinkelstructuur van Amstelveen, dan blijkt dat het huidige dagelijks aanbod 24.759 m² winkelvloeroppervlak omvat (zie bijlage 5). Dit betekent niet dat er te weinig dagelijks aanbod is gevestigd in Amstelveen, want ook buiten de hoofdwinkelstructuur is nog het nodige dagelijkse aanbod te vinden in, vaak geclusterd, soms solitair.

Het betekent wel dat uit de cijfers kan worden afgeleid dat een verdere afbouw van het aanbod in de overige winkelgebieden de ruimte schept voor een versterking van het dagelijks aanbod in zowel Stadshart als wijkwinkelcentra.

4.2.2 Economische mogelijkheden niet-dagelijkse winkelaanbod

Onderstaande tabel geeft de marktruimte aan voor de winkelomvang van het niet-dagelijkse winkelaanbod.

Tabel 6: Berekening economische mogelijkheden sector niet-dagelijkse artikelen 2015 - 2020

Inwoners Amstelveen (Bron: Amstelveen in cijfers)	92.300
Omzet per hoofd van de bevolking (Bron: DTNP 2013)	€ 2.311
Koopkrachtbinding (Bron: OIS Amsterdam 2015)	55%
Totaal gebonden bestedingen	€ 117,3 mio
Koopkrachtoevloeiing (Bron: OIS Amsterdam 2015)	48%
Omzet door toevloeiing	€ 108,3 mio
Totale bestedingen	€ 225,6 mio
Normatieve vloerproductiviteit (omzet per m ² vwo) (Bron: DTNP 2011)	€ 2.952
Potentieel winkelaanbod	76.427 m ²

Geconstateerd kan worden dat het berekende aanbod (76.427 m²) aanzienlijk hoger uitvalt dan het huidige niet-dagelijkse winkelaanbod, dat is namelijk 63.337 m² (zie bijlage 5). Dat verschil kan voor het grootste deel echter verklaard worden uit het feit dat V&D uit het huidige aanbod is weggevallen (11.000 m²). Zou deze winkelbestemming opnieuw worden ingevuld, dan moet worden vastgesteld dat uitbreidingsruimte beperkt is.

Hierbij past wel een kanttekening. Feit is namelijk dat de koopkrachtbinding voor niet-dagelijks winkelaanbod de afgelopen jaren scherp is teruggelopen (van 72% naar 55%). Dat aandeel kan worden teruggewonnen. De gemeente stelt immers in haar visie Stadshart 2025 dat geïnvesteerd moet worden in een vitaal en bruisend gebied. Dit kan en mag worden vertaald in een vergroting van de koopkrachtorientatie op het Stadshart. En daarmee wordt de economische ruimte geboden voor een uitbreiding en dus kwalitatieve versterking van het centrumaanbod. Sterker nog, om de concurrentiepositie van het Stadshart te vergroten is het noodzakelijk dat het winkelaanbod wordt versterkt.

4.3 Ontwikkelingsrichting Stadshart

Amstelveen ontleent zijn signatuur en status mede aan de uitstraling van het Stadshart. De gemeente hecht daarom groot belang aan het behoud en zo mogelijk de versterking van een kwalitatief hoogwaardig en onderscheidend centrummilieu. De gemeente wil de regionale positie van het Stadshart versterken. Indien versterking van het Stadshart met zich meebrengt dat het winkelaanbod moet worden uitgebreid dan is er de bereidheid hier aan mee te werken, maar wel onder de voorwaarden dat:

- uitbreiding van het winkelaanbod kwaliteit aan het Stadshart toevoegt, opdat verondersteld mag worden dat hiermee een versterking van de consumentenbinding wordt bewerkstelligd;
- uitbreiding van winkelaanbod primair inhoudt dat zwakke delen van de centrumstructuur worden herontwikkeld en versterkt;
- uitbreiding van winkelruimte zich beperkt tot de huidige begrenzing van het Stadshart;
- de effecten van winkeluitbreiding in de sfeer van het dagelijks aanbod worden afgewogen tegen de consequenties hiervan ten opzichte van de wijkcentra, met name Bankrashof.

De insteek is dat de aanpak van het Stadshart een integrale opgave is, waarbij inspanningen zich (gelijktijdig) dienen te richten op verschillende delen en facetten van het centrumgebied. Basis van een

succesvolle strategie is dat marktpartijen en overheid hier gezamenlijk in optrekken. Concreet zal daarbij worden ingezet op:

- Herontwikkelen en herinvullen van de V&D locatie.
- Realiseren van een aantrekkelijk centrumtree aan de oostzijde van het stadshart.
- Buitenplein en Binnenhof vernieuwen.
- Stadsplein verlevendigen, inclusief entree Binnenhof (vanaf het Stadsplein bij de Etos/Schiphol-apotheek.
- Horeca verbeteren, terrassen uitbreiden.

Voorts is hierbij van belang:

- Congrescentrum invullen.
- Het waar mogelijk versterken van het Stadshart met cultuur- en leisurefuncties.
- Rembrandtweg beter aanhaken, leegstandsrapak afmaken.
- Gevolgen A9 en Amstelveenlijn werkzaamheden verzachten en goed communiceren.

Om het functioneren van het Stadshart in de toekomst te optimaliseren zullen de voornoemde deelprojecten in kwaliteit en planning op elkaar afgestemd moeten worden. Het is daarvoor nodig om de Visie Stadshart 2025 uit te werken in een ruimtelijk plan, waarin randvoorwaarden voor de afzonderlijke projecten uitgewerkt worden. De gemeente heeft de regie om deze samenhang te bewaken. In veel van de deelprojecten is het eigendom versnipperd. De projecten kunnen niet gerealiseerd worden als partijen niet samen willen werken of een goede samenwerking bemoeilijken door (te) hoge eisen te stellen. Daar waar deelprojecten niet van de grond komen neemt de gemeente verantwoordelijkheid om processen waar mogelijk vlot te trekken.

4.4 Ontwikkelingsrichting wijkcentra

De wijkcentra hebben als voornaamste functie om de inwoners van Amstelveen te voorzien van hun dagelijkse benodigde artikelen. Het is daarbij van belang dat de wijkcentra voldoende omvang hebben, een compleet assortiment voeren en goed bereikbaar zijn. In het onderstaande overzicht worden de onderscheiden wijkcentra nader besproken.

Wijkcentra	Ontwikkelingsrichting
Westwijk	Winkelcentrum wordt in 2016 met 2.600 m ² uitgebreid en krijgt daarbij onder meer een tweede supermarkt, enkele kleinere winkelruimten en een verbeterde verblijfsruimte (plein). Het winkelcentrum is daarmee weer toegesneden op het bedienen van het omliggende verzorgingsgebied.
Middenhoven	Het winkelcentrum dateert van de jaren '80 maar staat er nog goed bij. De eigenaar heeft een beperkte, praktische uitbreiding gevraagd. Hierop is het bestemmingsplan inmiddels aangepast. Modernisering van het winkelcentrum kan verder plaatsvinden door middel van interne verplaatsing of schaalvergroting. Een verruiming van de bestemming naar "centrumdoeleinden" geeft de eigenaar meer flexibiliteit het winkelcentrum naar eigen inzicht in te vullen.
Groenhof	Het winkelcentrum Groenhof heeft op korte termijn een kwaliteitsslag nodig om weer aan de verwachtingen te kunnen voldoen en om het leegstandrisico te verminderen. Ruimte voor uitbreiding van het winkelcentrum is beperkt, maar als hiermee een kwaliteitsverbetering wordt bereikt staat de gemeente daar positief tegenover. Dit geldt ook met betrekking tot een eventuele verruiming van de bestemming naar "centrumdoeleinden". De eigenaar heeft dan ruimere invullingsmogelijkheden en kan desgewenst aanvullen met dienstverlening en horeca.
Bankrashof	De toekomst van dit winkelgebied hangt samen met de ontwikkelingen in het Stadshart. Indien de foodsector in het Stadshart wordt vergroot zal dat voor het Bankrashof direct voelbaar worden. Zo niet, dan zal het winkelgebied de komende periode profijt kunnen hebben van de bevolkingstoename in de direct omgeving.
Kostverlorenhof	Kostverloren is een belangrijk wijkcentrum, maar heeft een heel ongelukkige ruimtelijke structuur met twee supermarkten die compleet afzijdig liggen. De vastgoedeigenaren dienen hiertoe met elkaar in gesprek te gaan en plannen te maken. Als initiatieven uitblijven zal de positie van winkelcentrum Kostverloren teruglopen. Er zijn nieuwe initiatieven nodig en ruimtelijke ingrepen die leiden tot een structuurverbetering kunnen dan prevaleren boven individuele belangen. Verder wordt het winkelcentrum gekenmerkt door een hoog aandeel avondhoreca (overdag gesloten). Dit versterkt de winkelfunctie niet, integendeel. Gestreefd zou moeten worden naar een zonering van de horeca, waarbij de avondhoreca verplaatst naar de buitenzijde van het project. Aan de binnenzijde wordt dan ingezet op daghoreca.
Van der Hooplaan	In 2016 wordt de bestaande (te kleine) supermarkt aan de Lindenlaan vervangen voor een nieuwe moderne supermarkt aan de van der Hooplaan. Dit geeft het functioneren van het winkelgebied een belangrijke impuls.
A'damseweg Zuid	Winkelstraat die positie in belangrijke mate te danken heeft aan ligging aan een doorgaande weg. Uitbreidingsmogelijkheden zijn heel beperkt (persoonlijke verzorging, pinautomaat), maar winkelgebied kan de positie wel behouden. Dit is mede te danken aan publieksaantrekkende werking van de supermarkten. Vanwege de schaarste aan parkeerruimte wordt geen medewerking gegeven aan de bestaande vraag naar uitbreiding van het horeca-aanbod. Wel is er ruimte voor het verruimen van de bestemming naar dienstverlening en overige publiekgerichte functies.
Rembrandtweg Noord	De marktmogelijkheden voor het winkelgebied zijn goed, maar de ruimtelijke structuur brengt beperkingen met zich mee die niet eenvoudig kunnen worden opgelost. Bovendien is de bebouwing ver-

ouderd waardoor het gebied zijn commerciële uitstraling verliest. Toevoegen van enige daghoreca zal een stimulans geven. Verder specialzaken food aanvullen.



Westwijk



Bankrashof



Groenhof

4.5 Ontwikkelingsrichting PDV cluster Bovenkerk

Het perifere winkelaanbod is in Amstelveen adequaat geregeld. Het aanbod concentreert zich bijna volledig op het bedrijventerrein Bovenkerk, en dit winkelcluster heeft voldoende kritische massa zich goed te manifesteren. De gemeente Amstelveen houdt vast aan deze lijn. Dit betekent dat geen medewerking zal worden verleend aan het realiseren van perifeer of grootschalig winkelaanbod op locaties elders in Amstelveen. Er is verder geen aanleiding voor uitbreiding van het PVD-winkelaanbod op Bovenkerk. Uitzondering voor deze regel geldt een eventuele verplaatsing van de Gamma die nu op bedrijventerrein Legmeer is gevestigd, dit zou immers leiden tot een verdere concentratie van het perifere winkelaanbod. Voorts zal geen medewerking worden verleend aan uitbreiding van de op Bovenkerk gevestigde supermarkt.

4.6 Perspectief overig winkelaanbod in Amstelveen

In het onderstaande overzicht wordt voor de overige winkelgebieden in korte bewoordingen het perspectief geschetst en zo nodig de gewenste toekomstige ontwikkelingen.

Overige winkelgebieden	Ontwikkelingsrichting
A'damseweg Noord	Het bestaande aanbod van bedrijfsruimte zal intact blijven, maar een verdere vermenging met overige publiekgerichte functies ligt in de lijn der verwachting. Gebied leent zich niet voor verdere uitbreiding.
Waardhuizen	Winkelcentrum heeft in omvang en verzorgingsgebied niet de ruimte uit te groeien tot volwaardig wijkcentrum. In overleg met de eigenaar wordt bezien op welke wijze het winkelgebied in Amstelveense winkelstructuur ingepast kan blijven. Als blijkt dat dit met een winkelfunctie niet (meer) haalbaar is kunnen overige publiekgerichte functies worden toelaten, bijvoorbeeld praktijkruimten. Op termijn zou op deze plek ook gedacht kunnen worden aan grondgebonden seniorenappartementen.
Beerebijt	Zal op termijn functie verliezen en op dat moment kan de winkelbestemming worden geschrapt. Overige functies, zoals ambachtelijke bedrijvigheid of bezorgservice kunnen worden toegelaten.
Bourgondischelaan	Bestaande functie kan gehandhaafd blijven. Geen verdere uitbreiding toelaten.
Karel Doormanweg	Zal op termijn functie verliezen en dan kan de winkelbestemming worden geschrapt. Bestemming bedrijvigheid verruimen.
Rembrandtweg Zonnestein	Heeft geen buurtfunctie meer en de winkelfunctie is ook langzaam aan het verdwijnen, alsdan kan de winkelbestemming worden geschrapt. Bestemming bedrijvigheid zou daarbij moeten worden verruimd.
Uilenstede	Bestaande functie kan gehandhaafd blijven. Geen verdere uitbreiding toelaten.
Augustinuspark	Winkelgebied heeft geen perspectief meer, maar ook horeca en dienstverlening functioneert er nog nauwelijks. Gedacht kan worden aan omzetting naar kantoorruimte, verenigingsgebouwen of (senioren) woningen.
Calvijnaan/Lindenlaan	Vanwege de beperkte omvang zal winkelfunctie geleidelijk verkleuren naar horeca, dienstverlening en overige publiekgerichte functies.
Lindenlaan West	Voorkomen dient te worden dat zich een nieuwe supermarkt vestigt in het Coöp-pand. Hierdoor zal de winkelstrip huidige functie op termijn verliezen. Op dat moment kan de winkelbestemming worden geschrapt. Bestemming bedrijvigheid verruimen.
Hueseplein	Zal op termijn functie verliezen en op dat moment kan de winkelbestemming worden geschrapt.
Oude Dorp	De winkelfunctie zal geleidelijk teruglopen en uitbreiding van horeca is maar beperkt mogelijk. Dit zal er toe leiden dat zich overige bedrijvigheid zal aandienen. Vanwege het behoud van levendigheid

wordt hierbij als voorwaarde gesteld dat "overige bedrijvigheid" een publiekgericht karakter behoud. Hierbij kan gedacht worden aan galeries, pop-ups, lifestyle en curiosa.

Bovenkerk Dorp

Laatste winkels zullen op termijn wegvallen en dan vervalt ook de winkelbestemming.

Met betrekking tot de bovenstaande ontwikkelingen geldt verder dat bij een omzetting van een winkel-functie naar een ander gebruik, de winkelfunctie bij een eerstvolgende bestemmingsplanherziening in principe zal worden geschrapt.



Oude Dorp Amstelveen



Augustinuspark

4.7 Figuur 3. Hoofdwinkelstructuur Amstelveen



hoofdwinkelstructuur Amstelveen



aandachtsgebied (zie overzicht tabel onder 4.6 Perspectief overig winkelaanbod in Amstelveen)

5. Beleid en instrumentarium

In dit hoofdstuk worden de beleidsvelden besproken die van toepassing zijn dan wel van invloed zijn op het winkelbeleid. Aansluitend wordt ingegaan op het instrumentarium dat de gemeente tot haar beschikking heeft om uitvoering te geven aan het beoogde winkelbeleid.

5.1 Bovenlokaal beleid

5.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is hier de "ladder voor duurzame verstedelijking" aan toegevoegd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en trans-

parante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Bro. Het helpt bij het voorkomen van overprogrammering.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de actuele regionale behoefte, (2) de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en (3) de multimodale bereikbaarheid van de ontwikkeling. De ladder is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen (waaronder bestemmingsplannen) van de decentrale overheden.

5.1.2 Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft onlangs een nieuwe detailhandelsvisie vastgesteld. Kern daarvan is dat de provincie kritischer gaat kijken naar voorstellen van gemeenten om het aantal vierkante meters winkelloppervlak uit te breiden. Met het nieuwe beleid wil de provincie het tegengaan van overaanbod en het terugdringen van leegstand centraal stellen. Missie is om de detailhandelsstructuur te versterken, een structuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik, bijdraagt aan een vitale regionale economie en bijdraagt aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. De hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in zes beleidsdoelen:

- Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden.
- Voorkomen van leegstand.
- Internet-afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra.
- Een vitale dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur, ruimte geven aan kwaliteit.
- Primaire detailhandel bereikbaar op aanvaardbare afstand.
- Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

5.1.3 Stadsregioleiders

In het verlengde van rijk en provincie heeft de stadsregio aan de hand van 15 punten een detailhandelsbeleid geformuleerd dat aansluit op de kenmerken en dynamiek van het metropoolgebied. De voornaamste punten luiden:

- Inwoners moeten dagelijks aanbod binnen aanvaardbare afstand kunnen verwerven (behoud fijnmazige structuur).
- Behoud van de hiërarchie van winkelcentra, inclusief benoemde locaties op bedrijventerreinen. Uitsluiten van solitaire vestigingen in woongebieden.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten bestaande structuur versterken, en zijn alleen mogelijk als de bestaande locatie geen mogelijkheden biedt.
- Bij inpassing van nieuwe ontwikkelingen wordt zo mogelijk het principe van "nieuw" voor "oud" toegepast.
- Alleen op benoemde locaties zijn grootschalige detailhandelsvestigingen toegestaan (GDV = > 1.500 m² zonder brancheringseisen, met uitzondering van dagelijkse artikelen).
- Internetafhaalpunten zijn in beginsel gevestigd in bestaande winkelgebieden. Wanneer dit niet het geval is hebben deze afhaalpunten geen winkel- of uitstalfunctie.

5.2 Gemeentelijk instrumentarium

De gemeente kan de markt niet naar haar hand zetten. Wel kan ze faciliteren, stimuleren en zo nodig verbieden. Dat kan op verschillende manieren. Onderstaand worden de belangrijkste instrumenten toegelicht die de gemeente kan inzetten om uitvoering te geven aan het onderhavige detailhandelsbeleid.

5.2.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om de ruimte te ordenen. Hiermee wordt in aard en omvang bepaald welke functies waar worden toegelaten. Een winkelbestemming kent verschillende varianten (detailhandel, supermarkt, PDV/GDV-winkel), maar het is niet mogelijk om specifiek op branchering te sturen of meer in algemene zin concurrentieverhoudingen te beïnvloeden. Wel bestaat er de mogelijkheid bestemmingen te verruimen in bijvoorbeeld "centrumfuncties" of "gemengde bestemming". Hiermee ontstaat de mogelijkheid om meer toe te laten op bepaalde locaties, waardoor een gebied van kleur zal veranderen.

In relatie tot het detailhandelsbeleid zal het bestemmingsplan worden gebruikt om uitbreiding van winkelruimte mogelijk te maken of om bestemmingen te verruimen op de locaties waar de pure winkelfunctie verloren is gegaan of dreigt te gaan. Daarnaast zal bij reguliere bestemmingsplanherzieningen worden ingezet op het weg bestemmen van de winkelfunctie op de locaties waar inmiddels geen winkel meer zit en waar het onwenselijk wordt geacht dat hier de winkelfunctie weer terug komt.

Verder wordt in Stadsregioverband gezien op welke wijze omgegaan dient te worden met het aspect van voorzienbaarheid. Dit houdt in dat pandeigenaren niet meer kunnen terugvallen op planschade als al langer voorzien kan worden dat een bestemming vanwege markt of beleidsmatige overwegingen zou gaan veranderen.

5.2.2 Beheer openbare ruimte

De gemeente is beheerder van het openbaar gebied en heeft daarmee een belangrijke rol in het functioneren en aanzien van de winkelgebieden. Voor wat betreft de materialisering en mate van inzet van het beheer wordt mede gekeken naar de intensiteit van het gebruik van een gebied. Inrichting van een gebied wordt afgestemd op de functie ervan, waarbij rekening wordt gehouden met het toekomstig beheer.

5.2.3 Handhaving

Als regels gesteld worden, dient er ook gehandhaafd te worden. De handhaving wordt verricht door het "team handhaving openbare ruimte", hetgeen een integrale aanpak mogelijk maakt. Het heeft betrekking op tal van facetten van het detailhandelsbeleid: handelen in strijd met het bestemmingsplan, milieuovertredingen (geur, afval), het niet correct aanbieden van afval, parkeercontroles en -vergunningen, drank- en horecawet, uitstallingen en terrasvergunningen. Verder ziet de politie toe op onder meer APV zaken en naleving van de winkelsluitingstijdenwet.

Waar mogelijk legt de gemeente verantwoordelijkheden bij de betrokken partijen. Amstelveen is daartoe partner in het project Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO's). De KVO-partners (politie, gemeente, winkeliers en eigenaren winkelcentrum) hebben gezamenlijk op zich genomen om de winkelcentra waar een KVO-convenant is afgesloten schoon, heel & veilig te houden.

5.2.4 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid in Amstelveen is vastgelegd in de Parkeernota (2005-2010). Het beleid voorziet er in dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid. Hiertoe zijn normen vastgelegd. Deze normen zijn tevens richtinggevend voor de eisen die in het bestemmingsplan wordt voorgeschreven. Verder wordt in het parkeerbeleid aangegeven welke stappen ondernomen kunnen worden indien bij een nieuwe ontwikkeling niet kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het project. In de loop van 2016 wordt de parkeernota herzien.

Onverlet het gevoerde parkeerbeleid is de parkeerdruk in Amstelveen op veel plaatsen hoog. Dit geldt met name het Stadshart, verschillende winkelcentra en openbaar vervoerknooppunten. Om die reden is omwille van de parkeerregulering betaald parkeren ingevoerd. Daarnaast is op verschillende plaatsen in Amstelveen een blauwe zone van toepassing. Beide instrumenten bevorderen de beschikbaarheid van parkeergelegenheid voor autobezoeker. Het bepalen van het meest geschikte parkeerregiem per winkelgebied is afhankelijk van veel factoren en dus maatwerk.

5.2.5 Horecabeleid

De winkelfunctie mengt zich vaak met horeca. Het is daarbij van belang dat functies elkaar versterken en dat overlast wordt vermeden. Het in 2015 door het college van B&W vastgestelde "Uitvoeringskader horeca", ziet hier onder andere op toe. Twee specifieke vormen van horeca worden toegelicht; de ondersteunende horeca en de daghoreca. Ondersteunende horeca betreft een horeca activiteit, ondergeschikt aan de hoofdfunctie, waar, indien voldaan wordt aan de voorwaarden, geen exploitatievergunning voor benodigd is. Deze horecavorm is steeds veelvuldiger zichtbaar in winkelgebieden en voegt kwaliteit toe aan de publiekgerichte functie. Daghoreca betreft lunchrooms, koffie/theehuizen, ijssalons en afhaalrestaurants. In het nieuwe beleid zijn de openingstijden van deze horecacategorie gekoppeld aan de winkelsluitingswet. Daghoreca en winkels lopen daarmee synchroon en omwille van de beoogde levendigheid van een winkelgebied, zal met het bestemmingsplan met name worden gestuurd op een invulling met daghoreca.

Punt van aandacht blijft de toename van gemengde winkel/horecaontwikkelingen, de bestaande wetgeving schiet daar in tekort.

5.2.6 Relatie met maatschappelijk vastgoed

In december 2015 is de nota "Heroriëntatie maatschappelijk vastgoed" in procedure gebracht. In deze nota wordt ingegaan op de relatie tussen toekomstige maatschappelijke activiteiten, zoals onderwijs, sport, cultuur, welzijn en de gemeentelijke vastgoedportefeuille. In deze portefeuille zit veel dynamiek. Bezien moet worden waar kansen en belangen rond het maatschappelijk vastgoed gerelateerd kunnen worden aan ontwikkelingen rond het commercieel vastgoed.

5.2.7 Financiën

Voor de uitvoering van de onderhavige beleidsnota zijn geen specifieke middelen beschikbaar. De noodzaak hiertoe ontbreekt omdat de gemeente met de inzet van menskracht (ambtenaren) continu investeert in het winkelapparaat. Dit vindt onder meer plaats via handhaving, het reguliere beheer openbaar gebied, investeringsprojecten en toetsing van plannen die door marktpartijen worden ingebracht.

5.2.8 Uitvoering en organisatie

Vanuit de afdeling Verbinding en Regie (voormalige afdeling beleid) wordt op verschillende manieren het contact met ondernemersorganisaties en eigenaren onderhouden. De voornaamste taken zijn daarbij:

- Ontwikkelen, herzien en (doen) uitvoeren van beleid.
- Aangaan en onderhouden van contacten met ondernemersorganisaties.
- Intern en extern uitdragen van beleidszaken.
- Leveren van inbreng aan verwante beleidsterreinen zoals verkeer en vervoer, volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, milieu en sociale zaken.
- Bieden van aanspreekpunten voor gevestigde en nieuwe ondernemers (accountmanagement).
- Vertegenwoordigen van het belang van de Amstelland Meerlanden regio in de Adviescommissie Detailhandel Noord Holland Zuid.

Vergunningverlening wordt verder verzorgd door de afdeling Veiligheid, vergunningen en handhaving. De uitvoering van winkelprojecten is ondergebracht bij de afdeling Stedelijke Ontwikkeling. Verder hecht de gemeente aan constructief overleg met de betrokken ondernemers en eigenarenorganisaties. In dat kader vindt onder meer regulier overleg plaats met de Vereniging van Amstelveense Detailhandelsorganisaties (VAD) en met het platform Stadshart.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 juni 2016.

de griffier,

drs. P.Georgopoulou

de voorzitter,

drs. M.M.van 't Veld

Bijlage 1 Detailhandelsaanbod Stadsregio Amsterdam 2009 - 2014

Detailhandelsaanbod

Gemeente	2009		2014	
	Verkooppunten	m ² wvo	Verkooppunten	m ² wvo
Aalsmeer	155	100.425	156	108.885
Amstelveen	439	116.292	411	118.645
Amsterdam	6231	971.285	5.946	1.056.943
Beemster	22	24.458	19	21.659
Diemen	76	18.393	83	21.131
Edam-Volendam	212	49.551	222	55.904
Haarlemmermeer	716	277.477	689	287.486
Landsmeer	39	6.316	39	6.939
Oostzaan	27	6.261	31	7.080
Ouder-Amstel	46	6.935	46	8.665
Purmerend	476	117.134	434	115.428
Uithoorn	120	31.495	106	30.602
Waterland	77	10.061	69	8.848
Wormerland	43	11.426	38	11.128
Zaanstad	773	256.721	764	296.289
Zeevang	14	2.204	12	1.410
Totaal Stadsregio	9466	2.006.434	9.065	2.157.042

Bron: BRO Herijking detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam (maart 2015)

Bijlage 2 Leegstandsontwikkeling Stadsregio Amsterdam 2009 - 2014

Leegstand absoluut

Gemeente	2009		2014	
	Leegstand (vkp)	Leegstand (m ² wvo)	Leegstand (vkp)	Leegstand (m ² wvo)
Aalsmeer	14	2.088	17	6.864
Amstelveen	20	2.116	38	7.583
Amsterdam	444	55.821	536	98.727
Beemster	0	0	2	130
Diemen	6	713	25	5.275
Edam-Volendam	13	2.782	14	1.972
Haarlemmermeer	52	10.678	82	24.302
Landsmeer	2	340	6	510
Oostzaan	0	0	1	63
Ouder-Amstel	3	245	11	1.679
Purmerend	16	3.544	36	8.874
Uithoorn	15	3.250	8	707
Waterland	7	1.594	8	970
Wormerland	3	710	4	727
Zaanstad	53	16.687	115	32.769
Zeevang	0	0	-	-
Totaal Stadsregio	648	100.528	903	191.152

Bron: BRO Herijking detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam (maart 2015)

Bijlage 3a Dagelijks / niet-dagelijks aanbod naar aantal en omvang (2015)

Winkelvloeroppervlak detailhandel 2015 (wvo)

Gebied	Dagelijkse goederen	Niet-dagelijkse goederen	Leeg stand	Totaal detailhandel
Amsterdamseweg Noord	0	2.960	381	3.341
Amsterdamseweg Zuid	1.438	1.350	537	3.325
Bankrashof	2.015	1.290	140	3.445
Beerebijt	45	95	0	140
Bourgondischelaan	997	0	0	997
Karel Doormanweg	60	110	0	170
Kostverlorenhof	3.074	1.330	325	4.729
Rembrandtweg Noord	922	832	0	1.754
Rembrandtweg-Zonnestein	240	200	0	440
Stadshart	3.792	33.376	12.101	49.269
Uilenstede	285	92	0	377
Verspreide bewinkeling Amstelveen Noord	40	172	52	264
Totaal Amstelveen Noord	12.908	41.807	13.536	68.254
Augustinuspark	79	355	0	434
Calvijnlaan-Lindenlaan Oost	65	715	0	780
Lindenlaan West	660	175	0	835
Hueseplein	177	40	0	217
Oude Dorp	70	1.543	0	1.613
Van der Hooplaan	850	440	0	1.290
Bovenkerk Dorp	0	190	0	190
Groenhof	3.257	1.045	81	4.383
Bovenkerk Industrieterrein	2.022	22.942	2.442	27.406
Middenhoven	1.476	436	0	1.912
Waardhuizen	975	90	322	1.387
Westwijk	1.913	575	206	2.694
Bedrijventerrein Legmeer	0	2.730	0	2.730
Verspreide bewinkeling Amstelveen Zuid	40	5.198	0	5.238
Totaal Amstelveen Zuid	11.584	36.474	3.051	51.109
Verspreide bewinkeling buiten bebouwde kom	0	1.174	0	1.174
Totaal	24.492	79.455	16.587	120.534

Bron: Locatus 2015 (geactualiseerd door gemeente Amstelveen)

Bijlage 3b Dagelijks / niet-dagelijks aanbod naar aantal (2007 en 2012)

Verkooppunten detailhandel per winkelgebied 2007-2012 (wvo)

	2007			2012		
	Dagelijkse goederen	Niet-dagelijkse goederen	Totaal detail-handel	Dagelijkse goederen	Niet-dagelijkse goederen	Totaal detail-handel
Amsterdamseweg Noord	1	11	12	1	11	12
Amsterdamseweg Zuid	9	17	26	11	14	25
Bankrashof	4	5	9	4	5	9
Beerebijt	0	3	3	0	3	3
Bourgondischelaan	1	2	3	1	1	2
Karel Doormanweg	3	1	4	2	1	3
Kostverlorenhof	13	13	26	14	14	28
Rembrandweg Noord	4	10	14	3	10	13
Rembrandtweg-Zonnestein	0	3	3	0	3	3
Stadshart	26	139	165	27	136	163
Uilenstede	1	1	2	1	1	2
Verspreide bewinkeling Amstelveen Noord	5	7	12	4	5	9
Totaal Amstelveen Noord	67	212	279	68	203	271
Augustinuspark	1	1	2	1	1	2
Calvinlaan-Lindenlaan Oost	0	6	6	1	4	5
Lindenlaan West	2	5	7	2	2	4
Hueseplein	2	1	3	2		2
Oude Dorp	0	18	18	0	16	16
van der Hooplaan	8	7	15	8	7	15
Bovenkerk Dorp	1	7	8	0	4	4
Groenhof	9	13	22	10	11	21
Bovenkerk Industrierrein	3	21	24	3	23	26
Middenhoven	8	6	14	8	6	14
Waardhuizen	6	3	9	6	2	8
Westwijk	9	5	14	9	5	14
Bedrijventerrein Legmeer	0	4	4	0	4	4
Verspreide bewinkeling Amstelveen Zuid	7	10	17	6	11	17
Totaal Amstelveen Zuid	56	107	163	56	96	152
Verspreide bewinkeling buiten bebouwde kom	1	5	6	1	3	4
Totaal Amstelveen	124	324	448	125	302	427

Bron: Locatus 2007-2012

Bijlage 3c Dagelijks / niet-dagelijks aanbod naar omvang (2007 - 2012)

Winkelvloeroppervlak detailhandel 2007 - 2012 (wvo)

Gebied	2007			2012		Totaal detailhandel
	Dagelijkse goederen	Niet-dagelijkse goederen	Totaal detailhandel	Dagelijkse goederen	Niet-dagelijkse goederen	
Amsterdamseweg Noord	35	3.335	3.370	50	3.282	3.332
Amsterdamseweg Zuid	1.591	1.704	3.295	1.831	1.204	3.035
Bankrashof	1.685	1.396	3.081	1.872	1.222	3.094
Beerebijt	0	160	160	0	115	115
Bourgondischelaan	749	90	839	997	70	1.067
Karel Doormanweg	135	111	246	115	111	226
Kostverlorenhof	2.949	1.091	4.040	3.104	1.281	4.385
Rembrandweg Noord	653	887	1.540	729	923	1.652
Rembrandtweg-Zonnestein	0	368	368	0	377	377
Stadshart	4.191	44.889	49.080	4.767	45.289	50.056
Uilenstede	263	83	346	285	92	377
Verspreide bewinkeling Amstelveen Noord	150	411	561	130	285	415
Totaal Amstelveen Noord	12.401	54.525	66.926	13.880	54.251	68.131
Augustinuspark	90	349	439	79	349	428
Calvinlaan-Lindenlaan Oost	0	667	667	75	684	759
Lindenlaan West	576	349	925	577	165	742
Hueseplein	107	310	417	224	0	224
Oude Dorp	0	1.662	1.662	0	1.560	1.560
van der Hooplaan	797	584	1.381	803	579	1.382
Bovenkerk Dorp	70	654	724	0	430	430
Groenhof	2.795	1.351	4.146	2.872	1.115	3.987
Bovenkerk Industrierrein	1.834	20.100	21.934	2.017	23.556	25.573
Middenhoven	1.223	369	1.592	1.484	438	1.922
Waardhuizen	1.072	221	1.293	1.157	141	1.298
Westwijk	1.642	693	2.335	1.960	683	2.643
Bedrijventerrein Legmeer	0	2.719	2.719	0	2.760	2.760
Verspreide bewinkeling Amstelveen Zuid	372	6.486	6.858	275	5.993	6.268
Totaal Amstelveen Zuid	10.578	36.514	47.092	11.523	38.453	49.976
Verspreide bewinkeling buiten bebouwde kom	121	1.265	1.386	121	890	1.011
Totaal	23.100	92.304	115.404	25.524	93.594	119.118
Gemiddeld wvo	186	285	258	204	310	279
Wvo per 1.000 inwoners			1.461			1.429

Bron: Locatus 2007-2012

Bijlage 4 Berekening koopkrachttoevloeiing dagelijks en niet-dagelijks aanbod

Koopkrachtbinding Amstelveen in %

	Dagelijkse artikelen		Niet dagelijkse artikelen	
	2004	2014	2004	2014
Amstelveen	88	84	72	55
Amsterdam	9	11	15	25
Aalsmeer		1	2	2
Diemen				
Hoofddorp		1	1	2
Ouder-Amstel	1		1	
Uithoorn		1	2	2
Almere				1
Buiten regio	2	2	6	5
Internet			1	8
Totaal	100	100	100	100

Bron: OIS Amsterdam augustus 2015

Koopkrachttoevloeiing Amstelveen in %

Herkomst	Inwonertal (2020)	Dagelijkse artikelen		Standaardconsumenten
		2004	2014	2014
Amsterdam zuid	133.810	2	2	2.676
Amsterdam zuidoost	84.600	1	1	846
Amsterdam nw west	141.400		1	1.414
Amsterdam west	131.200			-
Aalsmeer	31.700	3	2	634
Ouder-Amstel	13.100	11	11	1.441
Diemen	27.200		1	272
Uithoorn	29.900	1	3	897
Subtotaal				8.180
Toevloeiing elders + toerisme + 20%				1.636
Totaal				9.816

Bron: OIS Amsterdam augustus 2015

Herkomst	Inwonertal (2020)	Niet-dagelijkse artikelen		Standaardconsumenten
		2004	2014	2014
Amsterdam zuid	133.810	6	6	8.028
Amsterdam zuidoost	84.600	5	4	3.384
Amsterdam nw west	141.400	4	5	7.070
Amsterdam west	131.200	1	1	1.312
Aalsmeer	31.700	12	13	4.121
Ouder-Amstel	13.100	31	23	3.013
Diemen	27.200	6	5	1.360
Uithoorn	29.900	21	19	5.681
Subtotaal				33.969
Toevloeiing elders + toerisme + 30%				10.190
Totaal				44.159

Bron: OIS Amsterdam augustus 2015

Koopkrachttoevloeiing:

Dagelijkse artikelen:	$9.816 / 92.300 = 11\%$
Niet dagelijkse artikelen:	$44.159 / 92.300 = 48\%$

Bijlage 5 Winkelvloeroppervlak Hoofdwinkelstructuur (in vwo)

Gebied	Dagelijkse artikelen in m ²	Niet dagelijkse artikelen in m ²
Stadshart	3.792	33.376
Westwijk (+ nieuwbouw)	4.413	206
Middenhoven	1.476	436
Groenhof	3.257	1.045
Bankrashof	2.015	1.290
Kostverlorenhof	3.074	1.330
vd Hooplaan (+ nieuwbouw)	2.350	440
A'damseweg Zuid	1.438	1.350
Rembrandtweg Nrd	922	832
PDV Bovenkerk	2.022	22.942
Totaal	24.759	63.337

Bijlage 6 Winkelaanbod in Amstelveen 2016



Bijlage 7 Begrippenlijst

BVO	Bruto vloeroppervlak, winkelruimte inclusief opslagruimte, toiletten, personeelsruimten enz.
Daghoreca	Horeca waarbij de openingstijden gekoppeld zijn aan de winkelsluitingstijdenwet.
Dagelijks winkelaanbod	Supermarkten, food-speciaalzaken en persoonlijke verzorging.
GDV	Grootschalige detailhandelsvestiging. Detailhandelsvestigingen (zonder branchebeperking, met uitzondering van dagelijkse artikelen) met een minimum vloeroppervlak van 1.500 m ² .
Internetafhaalpunten	Afhaalpunten voor internetaankopen. Op deze punten mogen geen verkopen plaatsvinden en mogen geen goederen worden getoond.
Koopkrachtbinding	De mate waarin (in %) inwoners in een bepaald gebied hun aankopen doen in een winkelconcentratie in dezelfde gebied.
Koopkrachttoevloeiing	De mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied hun aankopen doen in een betreffende winkelconcentratie.
Near Food	Cosmetics, vitamines en medicijnen.
Niet-dagelijks winkelaanbod	Alle winkelvestigingen met uitzondering van het dagelijks winkelaanbod.
Ondersteunende horeca	Horeca die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit.
PDV-locatie	Detailhandel locaties op perifere locaties (buiten de reguliere traditionele winkelcentra in woongebieden), maar binnen stedelijk gebied, voor branches in volumineuze goederen (bijvoorbeeld aan stadsranden, langs grote wegen, op bedrijventerreinen).
PDV branches	De branches in "volumineuze artikelen": zoals auto's, boten en caravans (ABC branches), woninginrichting en meubels, bouwmarkten en tuincentra, die door het volumineuze karakter van het overgrote deel van het assortiment buiten de traditionele reguliere winkelgebieden een plaats kunnen krijgen. In Amstelveen is verkoop van brommers, scooters en (elektrische) rijwielen toegestaan.
Vloerproductiviteit	Omzet in € per vierkante meter winkelvloeroppervlak per jaar.
Winkel	Een voor publiek vrij toegankelijk pand/ruimte ten behoeve van de bedrijfsmatige verkoop van goederen aan particulieren, waarbij goederen getoond worden.
WVO	Winkelvloeroppervlak. Dit is de ruimte die voor de consument zichtbaar en betreedbaar is.