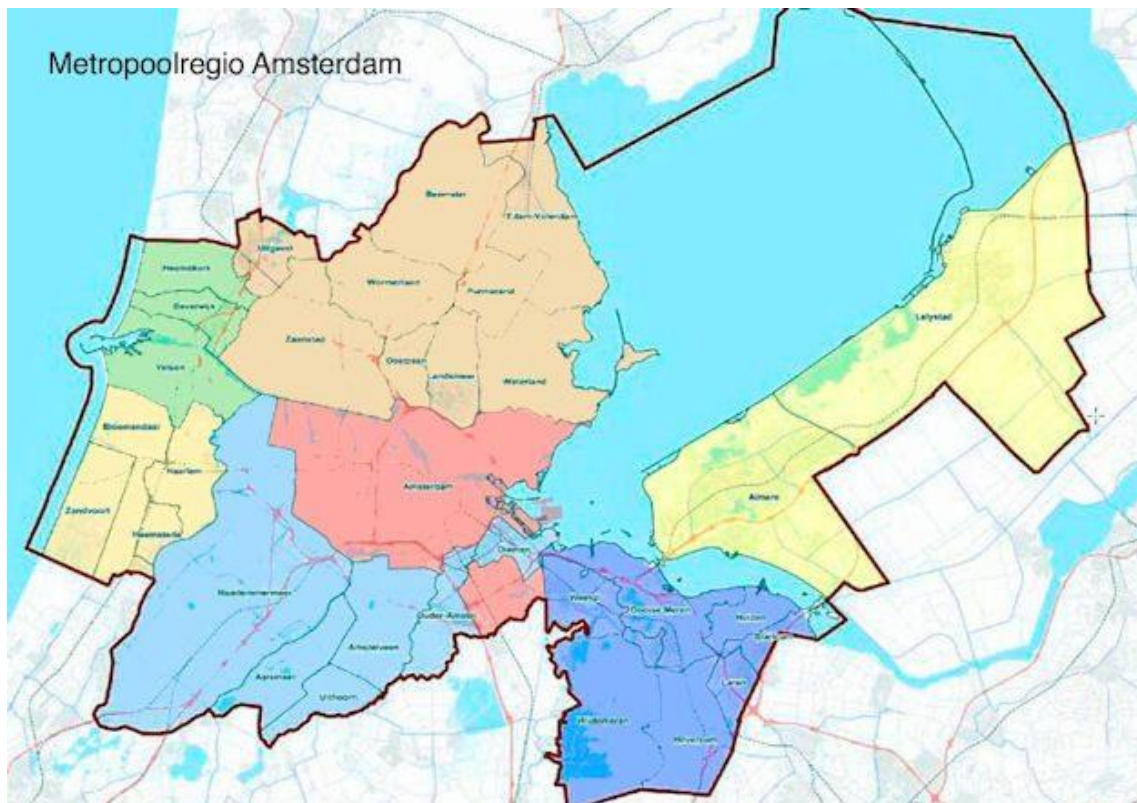


Jaarverslag ADZ 2019

De Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (ADZ) brengt verplicht advies uit aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland over gemeentelijke (ruimtelijke) plannen met een detailhandelscomponent groter dan 1500 m² winkelvloeroppervlak met uitzondering van plannen in bestaande winkelcentra groter dan 25.000 m² waarbij de ondergrens 3000 m² winkelvloeroppervlak is. Ook worden detailhandelsvisies van de gemeente Amsterdam en de regio's Amstelland-Meerlanden, Gooi en Vechtstreek, IJmond, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland, en provinciaal detailhandelsbeleid verplicht aan de commissie voorgelegd voor een advies. De commissie bespreekt op verzoek informatief concept detailhandelsvisie van de gemeentes Almere en Lelystad en bespreekt thema's en ontwikkelingen met betrekking tot detailhandel. De commissie toetst de plannen aan de ladder van duurzame verstedelijking, vervolgens het provinciale, regionale en lokale detailhandelsbeleid.

De gemeenten die formeel onder de adviescommissie vallen, zijn de gemeentes die liggen in de regio's Amsterdam, Amstelland-Meerlanden, Gooi en Vechtstreek, IJmond, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland.



In 2019 zijn er in de vergaderingen van de Adviescommissie diverse onderwerpen besproken die interessant waren voor de commissie. Er zijn dit jaar twee formele adviezen gegeven, namelijk over Buikersloterham & Klaprozenbuurt en over de regiovisie van de Gooi- en Vechtstreek. Ook is informeel geadviseerd over plannen voor het Amstelkwartier, de detailhandelsvisie van Ouderkerk aan de Amstel, de visie op commerciële voorzieningen van de gemeente Haarlemmermeer, het toekomstperspectief van de Stadsdeelcentra in Amsterdam, de visie op de toekomst van de groothandel in Ouder-Amstel en over Zuiderhout (Zaanstad).

Verplichte adviezen 2019

Buiksloterham & Klaprozenbuurt

Beide gebieden liggen in Amsterdam Noord. Daar worden in de komende jaren flink wat nieuwe woningen bij gebouwd. Er worden ongeveer 2.000 woningen toegevoegd in de Klaprozenbuurt. In Buiksloterham zullen dit er ongeveer 6.000-8.000 zijn.

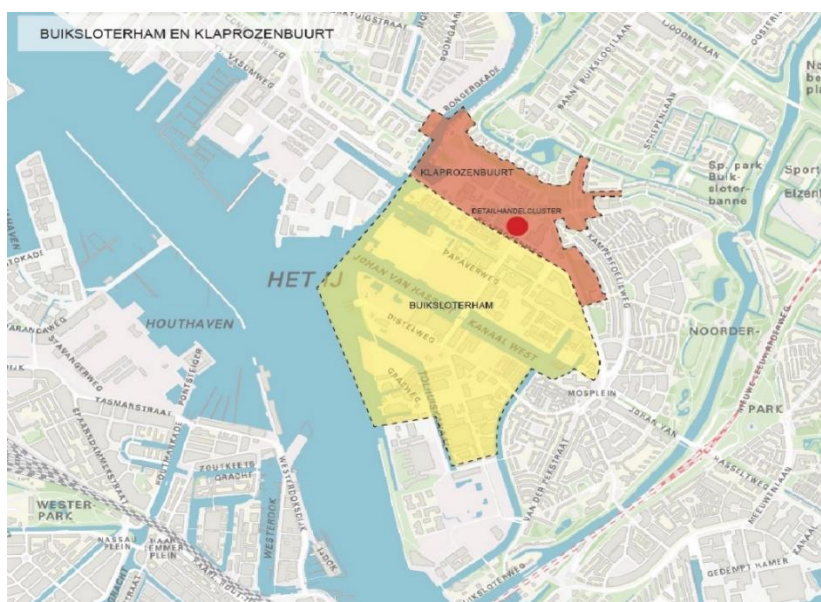
Er is een distributieplanologisch onderzoek (DPO) gedaan door Bureau Stedelijke Planning (BSP). Er blijkt daaruit dat er marktruimte is voor toevoeging van 2 detailhandelclusters. Er is ruimte voor toevoeging van 4.000m² waarvan 2 supermarkten 3.300m² en 700m² overige detailhandel. De Klaprozenweg moet een groene Stadsstraat worden. Ook komt er een gemakswinkel van 350m² om de loopafstand aanvaardbaar te houden.

Er zijn heel veel ontwikkelingen in food, sommige experts denken dat in de toekomst 30/40% van de supermarkten gaan verdwijnen. Waarom is er gekozen voor 2 supermarkten? Omdat er ruimte in de markt voor was, en om geen hele grote supermarkt neer te zetten die zorgt voor aantrekkingskracht van buiten de buurt.

Bij de PDV wordt parkeren inpandig opgelost. Er waren eerst ook plannen voor niet-dagelijkse functies, maar die zijn uit het plan gehaald. Een mogelijkheid om flexibiliteit aan het plan toe te voegen is om commerciële voorzieningen mogelijk te maken, naast detailhandel. Er staat in de aanvraag dat het plan misschien past in het PDV beleid van Amsterdam, dit is nog niet af dus is het nog niet zeker.

De adviescommissie geeft een positief advies onder voorbehoud dat het plan wel past binnen het nog te maken PDV beleid van Amsterdam. Ook wordt als suggestie meegegeven om commerciële voorzieningen te gebruiken om de bestemming iets breder te maken dan alleen detailhandel voor het geval een deel van de supermarkten in de toekomst verdwijnt.

De aanvrager gaat als volgt om met het advies: *Het advies is meegenomen in de herijking van het investeringsbesluit Buiksloterham.*



Regiovisie Gooi- en Vechtstreek

Er wonen 250.000 mensen in Gooi- en Vechtstreek. Er is een lichte groei in Gooi- en Vechtstreek maar er zijn ook delen van de regio die krimpen tot 2030. Hilversum en Gooise meren zijn de grotere gemeenten, ook qua detailhandel. Er zijn weinig PDV clusters in de regio. Maxis Muiden was een hypermarché maar is nu een regionaal GDV cluster. Centrum Hilversum heeft veel leegstand vanwege het V&D pand dat nog niet ingevuld is. Aangaande de beoogde versterking van Centrum Hilversum door 'andere functies met een regionale reikwijdte' zou de ADZ dit graag nader aangegeven zien en in de context te plaatsen van de, door minder frequente bezoekers, als uitdagend ervaren verkeersstructuur ter plekke.

De problematiek is vooral in Bussum en in Huizen. Er is wel wat planvoorraad, zoals in de Bloemendalerpolder, en ook zijn er een aantal uitbreidingen van de bestaande voorraad, maar de planvoorraad is niet groot.

In en om het huis is maar weinig aanbod van in de regio. De bestedingen gaan voor ongeveer 30% naar internet, en 20% naar de omliggende regio's zoals Utrecht, Amsterdam, Amersfoort. Er is een overaanbod aan mode en luxe, en vooral in het centrum van Bussum ligt hier een uitdaging. Er is sprake van een relatief platte hiërarchie.

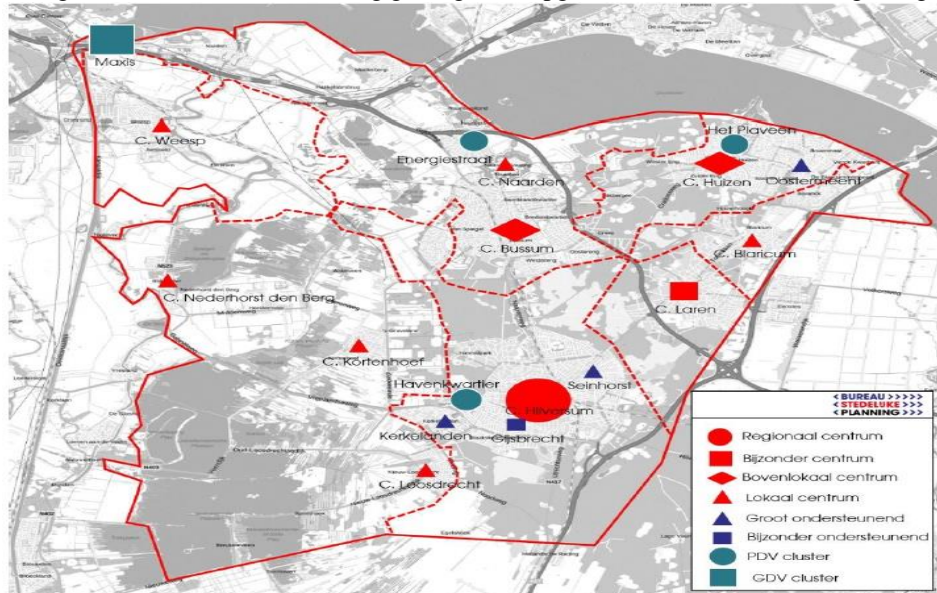
Laren centrum, Maxis Muiden en de Gijsbrecht zijn speciale elementen binnen de structuur. Er is een groot aantal kleine ondersteunende boodschappencentra. Gooi- en Vechtstreek moet voorbereid zijn op een reductie-opgave. Een gelijk speelveld creëren en regionale afstemming van bovenlokale kwesties zijn uitdagingen hierbij. De bedoeling van de visie is om te werken aan een duurzame structuur, clustering, een aantrekkelijke, perspectiefrijke regio waarin terughoudend wordt omgegaan met toevoeging van detailhandel.

De commissie geeft een positief advies, onder voorwaarde dat de bestuurders van de Gooi- en Vechtstreek instemmen met de lijn van de besproken visie. Er is nu sprake van een relatief platte hiërarchie. Deze hiërarchie is in de ogen van de ADZ niet toekomstbestendig. De ADZ adviseert te kiezen voor een duidelijke hiërarchische structuur. Anders is het risico dat de verschillende winkelgebieden zich te veel op dezelfde consument/publiek focussen en hierdoor niet onderscheidend zijn.

Wellicht is het ook goed om de ondersteunende structuren mee te nemen in de visie en om dit bestuurlijk af te stemmen. Van niet gewenste ontwikkelingen, zoals solitaire winkels of ontwikkelingen en brancheverruiming op PDV-locaties mag veel sterker geformuleerd worden dat ze niet zijn toegestaan; dit geldt voor de hele nota. Goede onderbouwing van de afwegingen met cijfers is nodig gelet op onder andere de uitspraak Appingedam. Nieuwe Initiatieven dienen bij te dragen aan de versterking van de gewenste structuur in de Gooi en Vechtstreek. De ADZ adviseert te verhelderen welke partijen een rol hebben bij verplaatsing van solitaire winkels naar de hoofdstructuur.

Bij Maxis Muiden moet beter gemotiveerd worden waarom uitbreiding niet wordt toegestaan, de afweging moet op een hoger schaalniveau plaats vinden, aangezien Maxis Muiden een groter verzorgingsgebied kent dan enkel Gooi en Vechtstreek. Het is beter om de mogelijkheid tot leisure niet te benoemen in Maxis Muiden. Het is in de nota te algemeen geformuleerd, waardoor het veel verwarring geeft over wat wel wenselijk is en wat niet. Verder geeft de commissie de overweging mee om transformatie naar horeca aan een maximum te verbinden op bepaalde locaties waar het aantal vestigingen (te) hard stijgt

De aanvrager gaat als volgt om met het advies: De opmerkingen zijn verwerkt in de visie. Er zijn twee zinnen tussendoor geglijpt. Aangezien de visie al in procedure is in de meeste colleges (en al is vastgesteld in sommige colleges) is het niet meer mogelijk om dit aan te passen. De aanvrager is van mening dat het overigens in deze zinnen wél stellig genoeg staat opgeschreven om ontwikkelingen tegen te houden.



FIGUUR 2 DE GEWENSTE HOOFDWINKELSTRUCTUUR IN DE GOOI EN VECHTSTREEK
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Informele adviezen 2019

Ouderkerk a/d Amstel

De aanleiding om de visie te maken is de uitbreidingsvraag van 2 supermarkten in Ouderkerk a/d Amstel. De visie voor Ouderkerk is los gedaan van Duivendrecht omdat er geen overlap zit in koopstromen. Het centrum heeft de bestemming centrum, die zeer breed is. Sluisplein heeft de bestemming detailhandel.

Er zijn een aantal onderzoeken gedaan naar de marktruimte. Er is 800m² verdeeld over de 2 gebieden. Sluisplein is puur om boodschappen te doen, terwijl het centrum een boodschappen+ functie heeft, met meer verblijfsduur. Er is behoorlijk wat afvloeiing naar Gelderlandplein.

De regionale context mag wellicht wat duidelijker benoemd worden. De Retail Risk Index kan een goede toevoeging zijn in de uitvoeringsagenda. Er staat in het stuk dat de gemeente terughoudend wil omgaan met detailhandel buiten het centrum, dit mag wat stelliger. De commissie geeft een positief advies, hoewel het om een niet-verplicht advies gaat vanwege de grootte van de uitbreidingsplannen.

De aanvrager gaat als volgt om met het advies:

De Adviescommissie Detailhandel NHZ heeft positief geadviseerd op de detailhandelsstructuurvisie Ouderkerk aan de Amstel. Wel heeft de adviescommissie gevraagd om op pagina 42 een alinea aan te passen om deze in lijn te brengen met het provinciale detailhandelsbeleid. De aanpassing is in lijn met en een aanscherping van het voorgestelde beleid waarbij ingezet wordt op de versterking van de winkelgebieden "Sluisplein" en "centrum". Toevoegen van detailhandelsbestemmingen buiten deze gebieden zou juist ontwrichtend kunnen werken en is daarmee onwenselijk. De aanpassing is als volgt. Deze wordt verwerkt in de detailhandelsstructuurvisie.

"• Uitbreiding van het winkelaanbod wordt bij voorkeur gefaciliteerd binnen de huidige winkelgebieden: centrum en Sluisplein. Dit betekent dat terughoudend wordt omgegaan met detailhandelsbestemmingen buiten deze winkelstructuur."

Wordt gewijzigd in:

"• Uitbreiding van het winkelaanbod wordt uitsluitend gefaciliteerd binnen de huidige winkelgebieden: centrum en Sluisplein."

Amstelkwartier, 3^e fase

Dit gaat om een pré-adviesaanvraag voor de 3^e fase van het Amstelkwartier. Het is een transformatiegebied, dit ligt in Overamstel. In totaal komen er 8.000 woningen. Er is gekeken naar de voorzieningen in het gebied, er ontbreekt voorlopig detailhandel in het gebied. De detailhandel zou moeten komen in de plinten van gebouwen, en gecombineerd met woningen, kantoren etc. Focus op dagelijks en gemaksvoorzieningen.

Bureau Stedelijke Planning heeft een onderzoek gedaan. Afwisseling tussen commerciële dienstverlening en horeca meenemen in het definitieve plan. Wederom 2 supermarkten in het plan, volgens sommige experts gaan we hier op termijn last mee krijgen. Goed om in het achterhoofd te houden. Plinten blijken doorgaans moeilijk te vullen te zijn, daarom is het belangrijk om flexibel te bestemmen. Conclusie van de commissie is een positief advies.

De aanvrager gaat als volgt om met het advies: *De adviezen die tijdens de bespreking op 25 september zijn gegeven, zijn zoveel mogelijk meegenomen in het stedenbouwkundig plan. In het kader van het bestemmingsplan komt dit plan nogmaals langs.*

Het stedenbouwkundig plan voor Amstelkwartier 3^e fase, inclusief het investeringsbesluit, wordt vooralsnog geagendeerd voor de gemeenteraad van 11 maart. Na het investeringsbesluit start pas de procedure voor het bestemmingsplan.

Commerciële voorzieningen Haarlemmermeer

Het gaat om een actualisatie van het huidige beleid, het is de bedoeling om alle commerciële voorzieningen in 1 beleid te vatten. Per gebied is er een uitvoeringsagenda gemaakt. In 2018 is het oude beleid geëvalueerd. Er is een participatietraject opgezet, STEC heeft het proces begeleid. Er zijn in totaal 21 centra waarvan de grote centra Hoofddorp en Boulevard Cruquius zijn.

Er is veel verschil tussen de gebieden. Pijlers voor het beleid: concentratiebeleid, reductie plancapaciteit, versterken centra door meer diversiteit, basis op orde in de centra. De bedoeling is om de hiërarchie in stand te houden. Er zijn een aantal grote woningbouwlocaties in Haarlemmermeer, er wordt terughoudend omgegaan met toevoeging van nieuwe winkelvoorzieningen hiervoor. De Parken en Lissbroek worden wel uitgebreid qua detailhandel. Hoofddorp moet zich van een koopcentrum naar een stadscentrum ontwikkelen. Het moet diverser worden door horeca toe te voegen, en meer te werken met deelgebieden. Centrum Nieuw-Vennep meer wonen in plaats van commerciële functies, wel horeca. Badhoevedorp centrum: Dorpscentrum, ontmoetingsplek, De Vomar wordt verplaatst naar het centrum om de toeristische potentie te vergroten. Woonboulevard Cruquius: versterken regionale positie als thematisch centrum voor wonen en vrije tijd. De beleving en uitstraling ervan moeten verbeteren.

In de gemeente komt geen verruiming van GDV, alleen op Cruquiusplaza. Bij knooppunten komen maximaal 2 functiegebonden commerciële voorzieningen en bij het ziekenhuis maximaal 5. Blurring wordt toegestaan tot maximaal 25% van het BVO (150m² wvo). Bij meerdere ondergeschikte functies maximaal 50% en 300m² wvo. Zelfde exploitant als die van de winkel zou

toegevoegd moeten worden, dit is handig om losse horeca gelegenheden met eigen publiek te voorkomen. Dit zou fijn zijn als dit in provinciaal beleid opgenomen kan worden, zodat niet iedere partij hier los aan hoeft te denken. Er is geen detailhandel mogelijk in Park 21, wel eventueel horeca. Eind 2020 gaat de Amsterdam Style Outlet in Halfweg open.

De commissie geeft een positief advies, onder voorwaarde dat de gemeenteraad instemt met de lijn van de besproken visie. Aanvullend dient in het geval van blurring sprake te zijn van een en dezelfde exploitant. Daarnaast dient de aanwezige vrijblijvendheid t.a.v. (solitaire) winkelvestigingen buiten de winkelgebieden te worden vervangen door een eenduidig verbod op de vestiging van solitaire winkels. De woordkeuze "terughoudend" biedt wat de commissie betreft, ongewenste openingen om solitaire winkelvestigingen toe te (moeten) staan.

De aanvrager gaat als volgt om met het advies:

Voor de extra voorwaarden voor blurring is het volgende toegevoegd aan de beleidsregels voor ondergeschikte detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening: De (ondergeschikte) activiteiten vinden plaats door een en dezelfde exploitant. In overleg kan hiervan worden afgeweken. Dit om te voorkomen dat bijvoorbeeld in de kleine kernen er geen combinaties kunnen ontstaan in een pand met verschillende exploitanten. Om in de toekomst te zorgen dat inwoners van dorp, wijk en buurt over voorzieningen beschikken is intensieve samenwerking cruciaal. Ook combinaties met niet-commerciële voorzieningen zijn van toegevoegde waarde. Door inzet op functiemenging worden mogelijkheden gecreëerd voor verbreding van aanbod, waarbij soms sprake kan zijn van verschillende exploitanten die de leefbaarheid in een dorp zo versterken.

Het advies om een verbod op solitaire winkels toe te voegen, hebben wij vanwege de leefbaarheid in kleine kernen niet overgenomen. Door een solitaire vestiging in een kleine kern kan het voorzieningenniveau verbeterd worden en dit vermindert de mobiliteit. Wij sluiten daarbij aan bij de provincie Noord-Holland. Provincie Noord-Holland geeft aan bezig te zijn met de omgevingsverordening. Naar aanleiding van de evaluatie van het provinciale detailhandelsbeleid en de reacties uit de eerste consultatieronde zijn er voor detailhandel een aantal wijzingen gemaakt in de omgevingsverordening voor detailhandel. Niet alleen weidewinkels zijn straks niet meer mogelijk, maar ook solitaire vestigingen in bestaand stedelijk gebied. De provincie geeft aan dat op dit laatste uitzonderingen mogelijk zijn als de gemeente een gegronde reden heeft. Wij sluiten in dit verband hier graag bij aan.

Toekomstperspectief stadsdeelcentra Amsterdam

Dit ontwikkelperspectief beoogt bij te dragen aan het toekomstbestendig maken van stadsdeelcentra en aan het maken van een complete stad. Er wordt een schaa sprong gemaakt in Nieuw-West, Noord en Zuidoost door toevoeging van veel woningen. Door deze groei is er ruimte voor toename en (her)ontwikkeling van commerciële voorzieningen. Alle drie stadsdeelcentra hebben een kwaliteitsimpuls nodig.

In het Amsterdamse detailhandelsbeleid is doorgroei naar een centrum met regionale aantrekkingskracht voor 1 van de 3 stadsdeelcentra eerder aangekondigd. Voorliggende notitie is een uitwerking van dit beleid. Uit onderzoek blijkt dat Zuidoost daar de beste papieren voor heeft. Noord en Nieuw-West kunnen ook groeien, maar niet zoveel. Focus op hun USP, goede bereikbaarheid en meer mode, luxe en vrije tijd.

Centrale ligging Zuidoost in MRA, eigendom bij 1 sterke partij en groei in bevolking zijn punten die gunstig zijn voor Zuidoost. Er moet een betere verbinding komen tussen de deelgebieden. In oktober 2019 gaat het naar de wethouder, college B&W medio oktober 2019. Er is geen bestemmingsplanwijziging op dit moment, vandaar dat het nog geen officiële aanvraag is.

In lijn met eerder advies van o.a. deze commissie kan Villa Arena deels worden omgezet van PDV naar GDV, waarbij mode & luxe en dagelijks aanbod zijn uitgesloten. Er wordt nu per gebied gerekend, beter om in samenhang te ontwikkelen. Er wordt een opmerking gemaakt door een ADZ lid dat Amsterdam moet oppassen dat GDV/PDV geen normale meters worden. Dit wordt meegenomen in de verdere planontwikkeling.

Opmerkingen vanuit de ADZ zijn: In hoeverre draagt deze ontwikkeling bij aan een betere spreiding van toerisme? Wordt later uitgewerkt.

Zorg dat het RvS proof wordt in verband met de dienstenrichtlijn. Nieuw-West is inclusief uitbreidingsmogelijkheden Osdorp Plein, deze meters zijn niet als extra plus in de cijfers meegenomen. Omzetrisico van 5% voor Diemen en Amstelveen is omstreken. RvS kijkt of het de structuur in de regio aantast. Er dient een impactanalyse gemaakt te worden voor andere centra in de regio voordat het nieuwe bestemmingsplan wordt opgesteld.

De aanvrager gaat als volgt om met het advies: *Op basis van bespreking in ADZ is in notitie en collegevoordracht tekst toegevoegd met vermelding dat ook rekening gehouden wordt met de voorwaarden die de EU-Dienstenrichtlijn stelt aan het opnemen van vestigingsbeperkingen voor detailhandel en andere functies in bestemmingsplannen.*

Visie ontwikkeling over de toekomst groothandel in Ouder-Amstel

Er is overleg geweest met de Amstelland-Meerlanden regio en met Amsterdam. Amstel Business Park Zuid is een monofunctioneel gebied op het moment. Het plan is om hier meer diversiteit toe te voegen, onder anderen wonen en recreëren. Het plan is om van de huidige vestiging een culinaire straat te maken, en om retail toe te voegen die gericht is op food. De naam voor dit concept is 'New Work City'. De initiatiefnemers hebben een aantal vragen, zoals hoe de commissie kijkt naar de toekomst van huidige groothandelsbedrijven? De bedoeling is om een levendig gebied te maken met 'flexibele' concepten, hoe kijkt de ADZ hiernaar. Ook is het idee om een food court/food markt op deze plek neer te zetten, hoe staat de ADZ hierin? De culinaire straat zit meer horeca bij, het gaat om een combinatie van functies. Een toegangspas zou niet gelden bij het food deel.

Een van de vragen vanuit de commissie is hoe dit gebied levendig wordt gehouden? En waarom/voor wie moet er een "new local shopping centre" van ca 7.000 m2 komen? Er komen in totaal 95.000 nieuwe mensen bij in het gebied om het bedrijventerrein heen. Maar deze gebieden krijgen ook hun eigen detailhandelsvoorziening. Wie is de doelgroep van het nieuw te ontwikkelen winkelcentrum op het terrein dan? Gemeente Ouder-Amstel geeft aan dat het deels de mensen zijn die gaan werken in de toegevoegde werkfuncties op het terrein. Er komen studio's, ateliers, wellicht hotels, logistiek, stadsdistributie. De initiatiefnemers willen ook mensen vanuit de regio hierheen trekken. Er zal een verbetering plaatsvinden van de bereikbaarheid met de fiets voornamelijk. Een andere vraag vanuit de commissie is hoe de relatie is met het Arenagebied, hier zijn al veel winkels met een bovenlokaal verzorgingsgebied en de gebieden moeten niet met elkaar gaan concurreren. Het concept zou daarom heel erg onderscheidend moeten zijn om mensen te trekken. Want de concurrentie is groot, zo kun je gemakkelijk doorrijden naar hartje Amsterdam waar nu al veel meer levendigheid en keuze is. Een vraag vanuit de ADZ is of pure detailhandel wel echt nodig is voor het concept? Levendigheid is een belangrijk onderdeel van het concept, maar dit kan wellicht beter in de vorm van horeca. Daghoreca voor de gebruikers van het bedrijventerrein is zeker mogelijk. Trekken van mensen van buiten het gebied is volgens de ADZ sowieso erg lastig. Food Business to Business is wel een kans. Los van de zeer lastige opgave om

consumenten naar dit gebied te trekken, is detailhandel op deze plek vanwege provinciaal beleid niet mogelijk. Het groothandel concept is volgens de aanwezige vertegenwoordigers niet toekomstbestendig omdat een deel van de consumenten wegstroomt vanwege internet, en de reguliere detailhandel. De ADZ concludeert dat detailhandel beleidsmatig niet is toegestaan en niet kansrijk op deze locatie is. Horeca, showrooms, cityhub en (logistieke) bedrijfsruimtes voor B2B kan wel levensvatbaar zijn. Voor een formele adviesaanvraag moet de toegevoegde waarde van het concept meer en eenduidiger uitgewerkt worden.

De aanvrager gaat als volgt om met het advies: *Neemt het advies mee bij de eventueel verdere uitwerking.*

Brainstorm Zuiderhout (Zaanstad)

Dit is een eerste brainstorm over de richting van de ideeën die leven binnen Zaanstad over de toekomst van dit gebied. Ikea beweegt niet op dit moment, omdat ze zich aan het heroriënteren zijn op hun strategie. Zuiderhout is de grootste concentratie PDV in Noord-Holland. Groot aanbod met regionale trekkers, goed bereikbaar op macroniveau, weinig leegstand en er is investeringsbereidheid. Maar het gebied is eigenlijk te langgerekt. Er is ook sprake van veel versnippering, er ontbreken een paar woonwinkeltrekkers, de bereikbaarheid op micro niveau is slecht, en er is sprake van een matige ruimtelijke kwaliteit. Er gaat veel gebeuren in het gebied, PDV staat in de regio onder druk en de toekomst van autobedrijven is onzeker. Er zijn op dit moment twee denkrichtingen binnen de gemeente Zaanstad: Een woonthema-centrum of een retailpark. Bureau Stedelijke Planning (BSP) heeft een rapport opgesteld waarmee een strategie uitgedacht kan worden. Het advies van BSP is het versterken van het woonthema als complementair winkelgebied aan het centrum van Zaanstad, zodat beiden bijdragen aan een vitale winkelstructuur voor de regio. Het aantal vierkante meters in het centrum neemt niet toe. Vanuit Amsterdam ligt de voorkeur van de toekomst van dit gebied bij een sterk PDV wooncluster vanwege de PDV functie die onder druk staat in Amsterdam-Noord. Het advies van de ADZ is om het advies van BSP te volgen: bovenregionale functie op het gebied van bouwmarkten en winkels in meubels en woninginrichting. Kanaleneiland in Utrecht als voorbeeld nemen van een goed draaiend PDV wooncluster. In het kader van een sterk regionaal woonwinkelcluster zou een optie kunnen zijn het verplaatsen van de huidige woonwinkels uit Beverwijk naar Zuiderhout.

De aanvrager gaat als volgt om met het advies: *Neemt het advies mee bij de eventueel verdere uitwerking*

Enkele Algemene onderwerpen

In 2019 zijn in de vergaderingen van de ADZ, naast de adviesaanvragen, verschillende onderwerpen gepresenteerd en besproken. Hieronder volgt een korte toelichting op de diverse onderwerpen.

Presentatie Locatus:

Locatus verzamelt data over panden in winkelcentra. Het aandeel van internet stijgt in de totale detailhandel. De bevolking vergrijsst en krimpt, ook in delen van de randstad. De laatste 3 jaren daalt de leegstand, inmiddels staat deze op 6.7%. Horeca/leisure neemt de plek van de detailhandel over, nieuwbouw stagneert, en winkels worden niet meer zoveel groter, mede daardoor neemt het aantal m² af. Er vindt een autonome sanering plaats door lagere huren winkels en hogere huren woningen. In middelgrote steden is de leegstand het hoogst. Polariseratie is een internationaal fenomeen, door toerisme en overnemen van de regiofunctie van middelgrote

steden. Hierdoor groeien de grootste steden. Het percentage horeca in Amsterdam is ongeveer 40%. Supermarkten doen meer aan horeca-achtige activiteiten. Over het algemeen is het beeld in Noord-Holland Zuid goed, maar er zijn enkele risicoplekken. In Noord-Holland Zuid is bijna overal het aantal verkooppunten gedaald.

Presentatie horeca Locatus

Waar de grens is tussen horeca en detailhandel, is niet duidelijk. Er bestaan namelijk ook winkels met een horeca functie erin verwerkt. In Utrecht is er wel al een beperking op nieuwe horeca. In Amstelland-Meerlanden zijn ook al beperkingen opgenomen in gebiedsvisies of bestemmingsplannen. Ook wordt het belang van horeca onderschreven. Beleving in een binnenstad wordt deels verzorgd door horeca. Dit aspect is belangrijk voor het voortbestaan van winkelgebieden met opkomend internet winkelen. Uit meerdere onderzoeken is echter gebleken dat meer horeca niet leidt tot hogere omzetten in de binnenstad.

Detailhandelsbeleid van provincies in Nederland

Er wordt een presentatie gegeven over detailhandelsbeleid van provincies. Hierin komt ook het koopstromenonderzoek naar voren. Er is recent een koopstromenonderzoek is uitgevoerd. Koopstromenonderzoek is moeilijk uit te voeren, door vele limitaties. Zo worden alleen pintransacties meegenomen van bepaalde banken. Hierdoor gaan veel koopstromen verloren. Er wordt niet aangegeven wat er voor het geld is gekocht.

Het advies van Inretail is om het beleid van de provincie Noord-Holland uit te breiden naar andere provincies. Dit wordt vermoedelijk door de verschillende insteken in de provincies.

Drenthe en Overijssel stellen grote bedragen ter beschikking voor centrumontwikkeling. Zou dit niet iets voor de provincie Noord-Holland zijn? Inretail reageert dat zij voorstander zouden zijn van een landelijk fonds, in plaats van een regionaal fonds.

Stedelijke distributie speelt in gemeenten en provincies nog nauwelijks. Het is momenteel de vraag binnen de provincie Noord-Holland of stedelijke distributie meer een rol moet gaan spelen in beleid.

Herprofilering Beverwijk

Er wordt een presentatie gegeven over de binnenstadontwikkeling van Beverwijk en LEV (Lekker, Eigenwijs, Verrassend). Bij LEV werkt de gemeente samen met private partijen om het centrum bijvoorbeeld door middel van evenementen een LEV karakter te geven. De gemeente is hier succesvol in en door middel van Channels heeft de gemeente veel ondernemers kunnen bereiken.

Wel wordt het moeilijker als meer ondernemers betrokken gaan raken hierin. De gemeente erkent dit, maar stelt dat de gemeente Beverwijk veel heeft geleerd van het afgelopen traject en de werkwijze blijft verder ongewijzigd. Het hele programma is gefocust op verbinden met elkaar en hier wordt veel tijd en moeite in gestoken.

Door de transformatie van de binnenstad is het de vraag of de woonboulevard compacter gaat worden. De transformatie heeft vooral in de aanloopstraten van het winkelgebied plaatsgevonden. In de aanloopstraten werden andere bestemmingen toegelaten door de gemeente en in de winkelgebieden werd horeca in de benedenverdiepingen gevestigd en kregen de hogere verdiepingen een woonfunctie. Deze duidelijke beleidslijn heeft ervoor gezorgd dat de markt het oppakt.

Koopstromenonderzoek 2018

Er is een light koopstromenonderzoek (KSO) gedaan. Dit houdt in dat er weinig data is voor bepaalde plekken. Het was een pilot om met een kortere cyclus te werken. Almere & Lelystad zijn aan dit KSO toegevoegd. Er is gekeken naar de dagelijkse en de niet-dagelijkse sector. In totaal zijn er 85.000 huishoudens ondervraagd. Er komen in de regio meer inwoners, dus meer bestedingen, meer differentiatie en ook meer toerisme. Internet groeit nog door. De polarisatie versterkt, dit houdt in dat de middelgrote steden vaak minder presteren. De dagelijkse sector is er met 1.5% op achteruit gegaan in de periode 2016-2018, de niet-dagelijkse sector scoorde een plusje van 0,1% in dezelfde periode. Er zijn meer banen bijgekomen in de dagelijkse sector, maar er zijn ook minder banen in de niet-dagelijkse sector. Wel zijn er meer banen in de horeca en online detailhandel bijgekomen. Combinatiebezoek gebeurt vaker bij grotere centra, behalve in de categorie verzorging. Jonge mensen besteden meer online.

Nieuwe detailhandelsvisie Almere

Bureau Stedelijke Planning (BSP) maakt de nieuwe detailhandelsvisie voor Almere, waarbij de nadruk ligt op keuzes maken. De bedoeling is om volledig in te zetten op centrum en ondersteunende centra. Stadsdeelcentra moeten geherpositioneerd worden. Deze herpositionering moet nog uitgewerkt worden. Als er niks gebeurt, dan verliezen veel winkelcentra hun relevantie. Fijnmazige winkelstructuur (dagelijks) moet overeind blijven, dit heeft effect op hoe met aanvragen voor verplaatsing van supermarkten wordt omgegaan. De vraag is of er 1 lijn getrokken moet worden met betrekking tot de maximale grootte van supermarkten, deze ligt nu in Almere Haven op 1.200m² WVO, in de rest van Almere is dit 1.500m². De definitieve versie van het nieuwe detailhandelsbeleid volgt in het 1^e kwartaal van 2020.

Werkzaamheden voorzitter

De voorzitter vertegenwoordigde de commissie op twaalf externe bijeenkomsten van onder anderen de provincie Noord-Holland, de Retailagenda, en Stibbe/Bureau Stedelijke Planning.

Samenstelling van de commissie

Leden van commissie

- Leo van der Linde, voorzitter
- Tim Putting, secretaris
- Jan Appelman, regio Zuid-Kennemerland
- Inge Reijmer, regio IJmond
- Willeke Koops, Regio Zaanstreek/Purmerend/Waterland
- C.J. Dippel, Amsterdam (EZ)
- Martin van den Oever, Amsterdam (RO)
- Saskia Zorge, regio Amstel-Meerlanden, plaatsvervangend voorzitter
- Anouk Pols, Gooi en Vechtstreek
- Tessa Vosjan, namens Detailhandel Nederland/Inretail
- Gerben Boogaard, MKB Noord-Holland
- Dirk Mulder, onafhankelijk expert op het gebied van winkel- en consumententrends
- Wim van der Post, onafhankelijk expert op het gebied van ruimtelijke ordening en economie
- Margriet Schepman, onafhankelijk expert op het gebied van vastgoed en planexploitatie
- Marlieke Heck & Robert Cornfield, provincie Noord-Holland [toehoorder]
- Anton Bokkers, Almere [toehoorder]

De agendacommissie

- Leo van der Linde, voorzitter
- Tim Putting, secretaris (1 juli-1 jan 2019)
- Saskia Zorge, regio Amstel-Meerlanden, plaatsvervangend voorzitter
- Dirk Mulder, onafhankelijk expert op het gebied van winkel- en consumententrends

Financiële verantwoording

De provincie Noord-Holland heeft de werkzaamheden voor het secretariaat uitbesteed aan het MRA Bureau. De werkzaamheden omvatten onder meer de voorbereiding en verslaglegging van vergaderingen en het voorbereiden en opstellen van de adviezen. Ook de vergoedingen van de voorzitter en de onafhankelijke experts worden in deze begroting meegenomen. De begroting voor het jaar 2019 bedroeg €17.550,-. De gemaakte kosten voor de werkzaamheden bedroegen €13.437,50,-.