

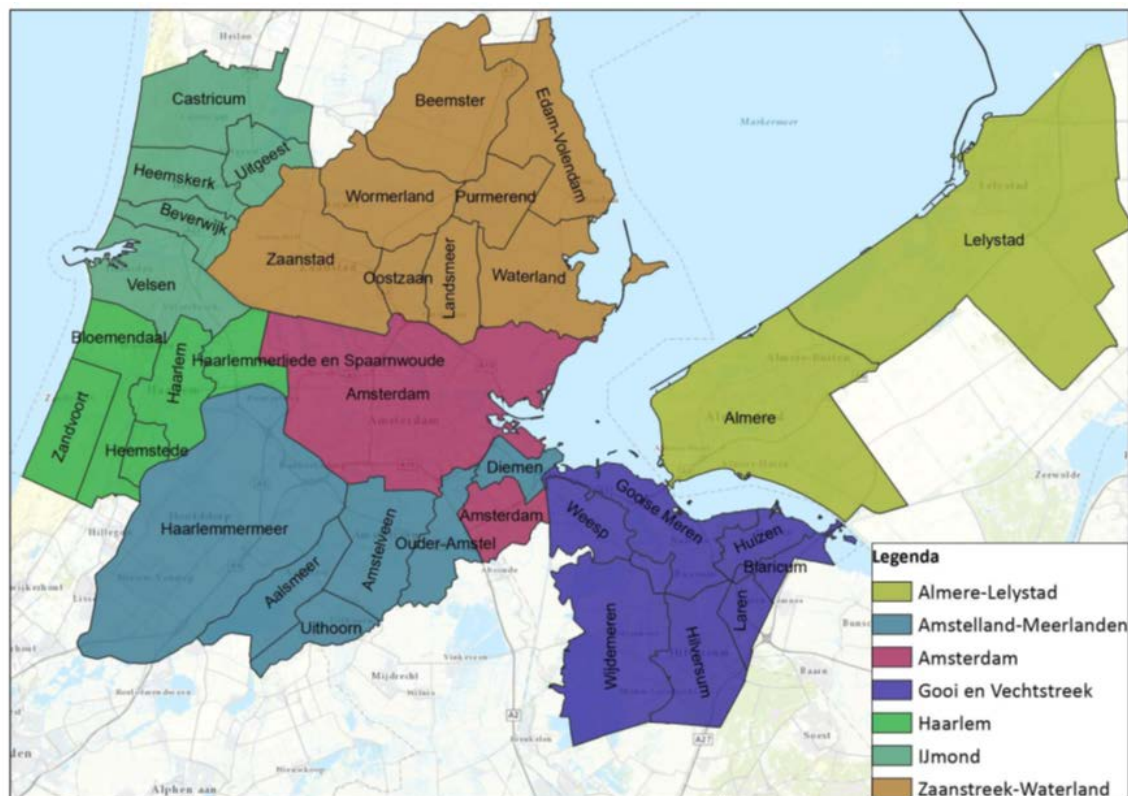
Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid

Jaarverslag 2017

Inleiding

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 het provinciale, regionale en lokale detailhandelsbeleid.

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



Figuur 1 Noord-Holland Zuid plus Almere en Lelystad (Metropoolregio Amsterdam)

Advisering in 2017

De commissie heeft vijf verplichte en twee niet-verplichte adviezen gegeven.

Verplichte adviesaanvragen

1. Sportwinkel op bedrijventerrein Sloterdijk III, Amsterdam

De commissie adviseerde in februari 2017 positief over de aanvraag van de gemeente Amsterdam voor de vestiging van een flagshipstore van een grote sportwinkelketen op het bedrijventerrein Sloterdijk III. De winkel wordt 8.000 m² groot en heeft een buitenruimte voor try & buy van de producten van 2.000 m². Daarnaast is er een buitenruimte voor sportevenementen van 4.000 m² gepland.

Sloterdijk III is een bedrijventerrein waar in deelgebied Oost perifere detailhandel (PDV) gevestigd is. In het geldende bestemmingsplan Sloterdijk III kan met een wijzigingsbevoegdheid 12.000 m² bestemd worden voor grootschalige detailhandel (GDV), met een maximum van één winkel. Deze mogelijkheid is met een afwijking deels ingevuld door de vestiging van een sportwinkel (Jumbo Golf) van ca. 1.500 m² in de woonmall aan de Sierenborgh. Voor deze winkel is de wijzigingsbevoegdheid niet gebruikt. Met de toepassing is in het gehele gebied echter sprake van 2 niet-PDV winkels, ondanks dat de beoogde 12.000 m² wordt gerespecteerd. Voor deze ontwikkeling is daarom advies gevraagd aan de ADZ.

De vestiging op Sloterdijk III zal veel aandacht besteden aan het organiseren van sportevenementen voor kinderen en bewoners met name uit stadsdeel Nieuw-West.



Figuur 2 artistieke impressie van de flagshipstore op Sloterdijk II, Amsterdam

De gemeente Amsterdam is van mening dat de beoogde locatie op Sloterdijk III de enige plek in Amsterdam is die de benodigde buitenruimte kan bieden voor het try & buy gedeelte en voor het eventementendeel en ziet dit als een belangrijke toevoeging aan het gevarieerde winkelmilieu van de stad. Daarnaast is het een toevoeging om het gebied te verlevendigen en om bij te dragen aan een sterkere relatie met het stadsdeel Nieuw-West.

De commissie gaf de volgende randvoorwaarden bij het advies:

1. Om de uitkomsten van het koopstromenonderzoek (februari 2017) mee te nemen in de voorziene herijking van de PDV - en GDV- locaties in het nieuwe detailhandelsbeleid van de gemeente Amsterdam en bij de herijking een koppeling te maken met de het provinciale en regionale detailhandelsbeleid, en dus minstens één van de huidige planlocaties met een PDV/GDV bestemming te laten vervallen
2. Om de aanpassing van het aantal GDV vestigingen formeel juridisch vast te leggen door middel van een bestemmingsplan wijziging.

De aanbeveling erbij was om het gebied beter bereikbaar te maken met het openbaar vervoer door het toevoegen van een halte.

Het bestemmingsplan is momenteel in procedure. De voorbereidingen lopen. Er is een definitief ontwerp overeengekomen. De oplevering wordt verwacht in 2020.

In het definitieve detailhandelsbeleid Amsterdam is opgenomen dat Amsterdam op termijn open staat voor een reductie van het aantal perifere locaties. Binnen vijf jaar werkt de gemeente hiervoor een plan uit in de context van het totaalaanbod van PDV-locaties in de regio, in afstemming met de regiogemeenten.

2. Bouwmarkt op bedrijventerrein Cruquius, Haarlemmermeer

In maart 2017 heeft de commissie een positief advies gegeven over de aanvraag van de gemeente Haarlemmermeer voor de vestiging van een filiaal van een bouwmarktketen op het bedrijventerrein Cruquius aan de Spaarneweg. De bouwmarkt (8.000 m² wvo) wordt gecombineerd met een tuincentrum (3.750 m² wvo). Totaal gaat het om een vestiging van 11.750 m² wvo. Hier wordt gewerkt volgens een vernieuwend concept in de Europese doe-het-zelf branche waarbij een grootschalige bouwmarkt en tuincentrum gecombineerd wordt met een drive-in voor grove bouwmaterialen voor professionals. De aanvraag paste niet binnen het bestemmingsplan omdat er alleen een wijzigingsbevoegdheid voor een ABC (auto, boot, caravan)-bestemming was opgenomen. De gemeente Haarlemmermeer heeft aangetoond toont dat er op termijn een actuele behoefte bestaat voor het initiatief die met name wordt veroorzaakt door de bevolkingsgroei en de aantrekkende woningmarkt. Tevens wil de gemeente met de vestiging het bedrijventerrein Cruquius versterken.

Gezien de actuele behoefte die pas op een termijn van vijf jaar ontstaat, stelt de commissie bij haar advies als een van de voorwaarde dat één van de kansarme winkellocaties in Haarlemmermeer met in elk geval de branche doe-het-zelf en/of tuin te faciliteren voor transformatie naar een niet-winkelfunctie.

De commissie gaf de volgende randvoorwaarden bij het advies:

1. Om de uitkomsten van het koopstromenonderzoek 2016 mee te nemen bij het principe nieuw voor oud en daarbij de keuze voor een kansarme winkellocatie met in elk geval de branche doe-het-zelf en/of tuin te faciliteren voor transformatie naar een niet-winkelfunctie.
2. Het handhaven van 150 m² branchevreemde voorzieningen.
3. In het bestemmingsplan worden de bouwmarkt en het tuincentrum als aparte bestemmingscategorieën meegenomen, namelijk 8000 m² bouwmarkt en 3750 m² tuincentrum.

Als aanbeveling werd gegeven om de locatie beter bereikbaar te maken door het toevoegen van een OV halte en een kleinschalige ringstructuur voor auto.



Figuur 3 locatie Cruquius, Haarlemmermeer

Na ontvangst van het advies van de ADZ heeft de gemeente Haarlemmermeer het initiatief beoordeeld en is tot de conclusie gekomen hier in beginsel positief tegenover te staan. Een vestiging van deze bouwmarkt op de vrijkomende locatie van Dura Vermeer is ruimtelijk-functioneel inpasbaar en aanvaardbaar mits er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan o.a. om de bouwmarkt en het tuincentrum als aparte bestemmingscategorieën op te nemen. Op dit moment is de gemeente Haarlemmermeer met de voorbereidingen bezig voor het opstellen van een anterieure overeenkomst.

Vorig jaar is er een transformatie in gang gezet in Haarlemmermeer. De gemeente is in gesprek met de ondernemer om de functie van dit pand te wijzigen en (in dit geval perifere) detailhandel op deze locatie uit te sluiten en over te gaan tot transformatie naar wonen. Door deze sanering/transformatie komt er meer uitbreidingsruimte. Hiermee geeft de gemeente invulling aan het 'nieuw voor oud principe' zoals is omschreven in de nota commerciële voorzieningen 2016.

Voor alle relevante winkeliers en bestemmingsplannen geldt een maximum van 150 m² aan branchevreemde voorzieningen. Deze beleidsregel is onderdeel van de nota Commerciële voorzieningen Haarlemmermeer 2016.

3. Winkelcluster Sluisbuurt, Amsterdam

Het Zeeburgereiland te Amsterdam wordt ontwikkeld tot een multifunctioneel (hoog)stedelijk gebied met 9.000 woningen. Het eiland bestaat uit verschillende deelgebieden zoals de Sluisbuurt en de Sportheldenbuurt. In de Sluisbuurt worden naar verwachting 5.500 woningen gerealiseerd. In de Sluisbuurt is ook het hoofdwinkelgebied voor het Zeeburgereiland gepland met 3.000 tot 4.500 m² wvo detailhandel voor dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen. Deze detailhandel is niet alleen ten behoeve van de Sluisbuurt maar heeft daarnaast ook een functie voor de omgeving zoals de omliggende Sporthedenbuurt en de Baaibuurten. Voor de levendigheid van het gebied is het belangrijk om diverse functies te hebben, opdat het niet alleen een woonbuurt wordt. De functie detailhandel is niet uitwisselbaar met andere functies. De commissie adviseerde positief op dit plan. Met de ontwikkeling van Zeeburgereiland tot (hoog)stedelijk woonmilieu is er behoefte is een winkelcluster voor met name de dagelijkse boodschappen op redelijke afstand van de

woningen. Het bestaande winkelaanbod op IJburg is hiertoe onvoldoende in staat. De omvang van de detailhandel ten opzichte van het aantal woningen op Zeeburgereiland (9.000) is zodanig dat er een levendig centrum kan ontstaan. De commissie adviseerde daarom positief over de realisatie van 3.000 tot 4.500 m² wvo reguliere detailhandel in de Sluisbuurt (maart 2017)

4. Concept detailhandelsbeleid Amsterdam

Het concept detailhandelsbeleid beschrijft de gewenste winkelontwikkeling in de gemeente Amsterdam tot 2022. Omdat de stad flink aan het groeien, transformeren en verdichten is, is actueel beleid nodig. Het beleid heeft twee hoofd doelstellingen voor de detailhandel: bewoners moeten dichtbij huis boodschappen kunnen doen en er moeten verschillende aantrekkelijke winkelgebieden zijn, ook buiten de binnenstad.

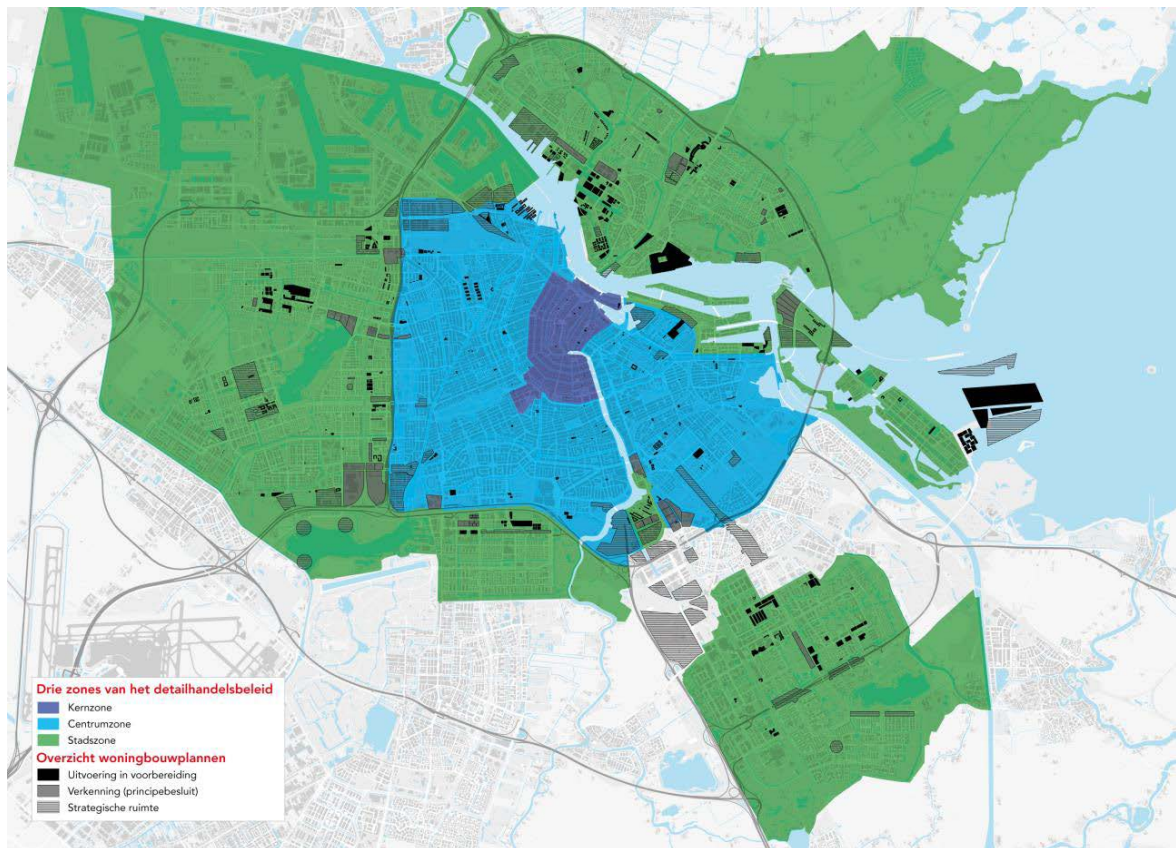
De volgende hoofdlijnen worden in de nota beschreven. Uitbreiding van vierkante meters detailhandel is volgens het nieuwe beleid alleen mogelijk bij groei van de bevolking. Er zijn veertien uitgangspunten voor de winkelgebieden geformuleerd. Deze gaan over o.a. clustering van het winkelaanbod, diversiteit in het winkelaanbod en ruimte voor horeca en mengformules. Amsterdam ziet ruimte voor één voldoende onderscheidend hoofdwinkelcentrum per stadsdeel. Amsterdam zal binnen vijf jaar een plan maken met mogelijkheden voor minder perifere detailhandelslocaties. Er worden drie zones onderscheiden: kernzone, centrumzone en stadszone, waarvoor specifieke beleid geldt. De stadsdeelcentra Osdorpplein, Boven 't Y en Amsterdamse Poort worden toekomstbestendiger gemaakt. Een van deze centra mag doorgroeien tot bijzonder centrum met bovenlokale aantrekkingskracht. Voor wat betreft de Nutella- en kaaswinkels wordt een aparte procedure opgesteld. Amsterdam kiest er ook voor om het aantal PDV-GDV-locaties te reduceren. De commissie heeft op 13 juli een positief advies gegeven op het concept beleid. Het beleid is door de gemeenteraad van Amsterdam op 19 december 2017 vastgesteld.

De randvoorwaarden en de aanbeveling uit het ADZ advies waren:

1. Om het stroomschema Retailagenda voor beoordeling gebieden als kansrijk of kansarm op te nemen in het beleid.
2. Om bij wijziging van het bestemmingsplan kritisch te kijken naar handhaven van de bestemming detailhandel in kansarme gebieden. Door pro-actief beleid te voeren, werkt de gemeente aan voorzienbaarheid.
3. Bij ondergeschikte detailhandel op PDV locaties max. 20% en max. 500 m² netto vloeroppervlak aan te houden. De exploitant is dezelfde als die van de hoofdfunctie.

Aanbeveling: om bij afwaardering winkelgebieden, zoals de PDV- en GDV- locaties, de commissie te betrekken.

Het college van B en W is in de nota van beantwoording ingegaan op het advies met de randvoorwaarden. Die zijn verwerkt in het beleid. Het college is verheugd dat de commissie wil meedenken over winkelgebieden waarbij de winkelfunctie moet worden afgewaardeerd. Het college zal afhankelijk van de locatie en de omvang van de afwaardering te rade gaan bij de commissie.



Figuur 4 de drie zones van het Detailhandelsbeleid Amsterdam

5. Concept Regionaal Detailhandelsbeleid Zuid-Kennemerland

In het concept nieuwe regionale detailhandelsbeleid hebben de gemeentes Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede, Heemstede en Zandvoort gezamenlijke uitgangspunten opgesteld die gelden voor alle vijf gemeenten in de regio bij het toetsen van detailhandelsplannen. Het beleid zet in op zowel het behouden van wat er is maar geeft ook ruimte aan nieuwe ontwikkelingen, en aan nieuwe concepten en winkelformules. Het beleid betreft een actualisering van het beleid uit 2013 en sluit aan op het detailhandelsbeleid van de voormalige Stadsregio Amsterdam.

De regio heeft drie speerpunten in haar beleid opgenomen te weten: fijnmazige winkelstructuur, het nieuw voor oud principe en het stikte toelatingsbeleid voor perifere winkellocaties. Deze drie speerpunten en de huidige trends en ontwikkelingen op het gebied van detailhandel, zoals internetwinkels en brancheverbreiding, hebben 12 uitgangspunten voor regionaal detailhandelsbeleid opgeleverd. Met het vaststellen van het regionale detailhandelsbeleid spreken de gemeenten af de uitgangspunten te gebruiken bij hun detailhandelsbeleid, detailhandelsplannen en nieuwe dan wel te wijzigen bestemmingsplannen.

Op 13 december 2017 heeft de commissie middels een preadvies de aanvrager enkele opmerkingen meegegeven. De aanvraag voor een advies op het definitieve beleidsstuk volgt in 2018. In het definitieve beleid zullen ook de uitkomsten van het marktruimteonderzoek verwerkt zijn.

Niet verplichte advisering

6. Detailhandelsbeleid Aalsmeer

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Aalsmeer beschrijft de gewenste winkelontwikkeling. Het is mede gebaseerd op de resultaten van het regionale koopstromenonderzoek 2016. Dit is het eerste gemeentelijk detailhandelsbeleid dat de gemeente Aalsmeer vaststelt. De visie is tot stand gekomen in samenwerking met de ondernemersorganisaties. Het beleid verschaft duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting voor de detailhandel en dient als toetsingskader. Het beleid past binnen de provinciale en regionale beleidskaders.

De gemeente zet met de visie in op:

- het versterken van het aanbod in het centrumgebied.
- het behouden van de wijkverzorgende functie van de wijk- en dorpscentra.
- het clusteren van grootschalig winkelaanbod in een PDV-cluster (Hornmeer).
- het afbouwen van het verspreid regulier winkelaanbod.

De commissie is positief over het voorgenomen beleid van de gemeente om in te zetten op versterking van de winkelstructuur door clustering en het afbouwen van het verspreide winkelaanbod. In Aalsmeer bestaat 78% van het totale winkelvloeroppervlak uit de sector in-en om het huis (niet-dagelijks).

Lokaal beleid is niet adviesplichtig. Met de aanvrager is afgesproken om toch een advies op te stellen en aan te bieden aan het college van B&W Aalsmeer. De beleidsnota is vastgesteld door de gemeenteraad van Aalsmeer en is nu het kader voor het beoordelen van plannen.

De commissie gaf de gemeente Aalsmeer de volgens aanbevelingen mee:

1. De commissie adviseert om niet in te zetten op een nieuwe tweede supermarkt in Kudelstaart maar op het verplaatsen van een huidige solitaire supermarkt in Aalsmeer naar de supermarktlocatie in Kudelstaart.
2. Daarnaast adviseert de commissie om de detailhandelsbestemming op de huidige solitaire supermarkt na verplaatsing te laten vervallen.
3. De commissie wees de gemeente op de functie van Ophelialaan als winkelgebied. Versterking van dit gebied is niet wenselijk in relatie met versterking van het centrum van Aalsmeer.
4. Voor wat betreft de clustering van grootschalig bovenlokaal PDV winkelaanbod adviseert de commissie om binnen de regio Amstelland-Meerlanden af te stemmen of clustering bij een bestaande PDV concentratie mogelijk is.

Wat betreft de tweede supermarkt in Kudelstaart wil de raad wil een verkenning doen naar de mogelijkheden. Ambtelijk worden de mogelijkheden verder onderzocht. Er is nog geen sprake van 'de supermarktlocatie'. Het is een ingewikkelde opgave is om deze te vinden. In de detailhandelsnota is hier niet specifiek op ingegaan maar de gemeente heeft toegezegd om rekening te houden met de randvoorwaarde.

7. Ruimtelijke uitwerking Stadshart Amstelveen

De afgelopen jaren is de aantrekkelijkheid van het stadshart Amstelveen afgenomen. Er is terugloop in aantal bezoekers en bestedingen. Om te kunnen blijven concurreren in de regio is het belangrijk om het Stadshart een update te geven en hiermee aan te sluiten bij de behoefte van de bezoekers. In de economische agenda (2016) worden een aantal opgaven benoemd zoals het herontwikkelen van de V&D- locatie, het beter aanhaken van de Rembrandtweg aan het

centrumgebied en het toevoegen van leisure- en cultuurfuncties. Het verder ontwikkelen van het Stadshart zal moeten voldoen aan een aantal randvoorwaarden, zijnde: bereikbaarheid en parkeren moeten steeds op peil blijven, het gebied moet schoon, heel en veilig zijn volgens een hoge standaard, en duurzaamheid en energiezuinig zijn vanzelfsprekend.



Figuur 5 artistieke impressie Stadshart Amstelveen

Het Stadshart draagt ook bij aan de verdichtingsopgave: boven de winkels zullen de komende jaren ook appartementen worden gerealiseerd. Ook komt een fietsbrug over de A9 voor de veiligheid. Het bestemmingsplan komt in t.z.t. voor een adviesaanvraag langs de commissie

De vergaderingen in 2017

In 2017 zijn in de vergaderingen van de ADZ, naast de adviesaanvragen, verschillende onderwerpen en thema's gepresenteerd en besproken. Hieronder volgt een korte toelichting op de diverse onderwerpen.

1. Provinciale detailhandelsmonitor door Marc Majolee namens Inretail

Een aantal ontwikkelingen hebben aanleiding gegeven om een provinciale detailhandelsmonitor op te stellen zoals het provinciale detailhandelsbeleid, de regionale visies en de snelle ontwikkelingen in de detailhandel. In de monitor zijn alle feiten op het gebied van leegstand, winkelaanbod, werkgelegenheid en draagvlak, op een rij gezet. Er is een regionale vergelijking gemaakt en er is gekeken naar toekomstperspectief. Enkele highlights uit de monitor:

Het besteedbare inkomen per inwoner van de provincie Noord-Holland is bovengemiddeld ten opzichte van het landelijk gemiddelde. De vergrijzing gaat hier nog niet hard, maar richting 2020/2025 moet daar rekening mee worden gehouden. Er is een verschil gebleken tussen het noorden en zuiden van de provincie. De kop van Noord-Holland is een krimpgebied. Op dit moment zijn er drie megatrends: internetverkoop, schaalvergroting en branchevervaging en vergrijzing. Ook spelen social media een hele grote rol in deze tijd.

Er is ook een database van de monitor beschikbaar waar alle gemeenten gebruik van kunnen maken.

2. Koopstromenonderzoek Randstad 2016 door Thijs Lenderink, I&O research

In het koopstromenonderzoek wordt het functioneren van de winkelgebieden in kaart gebracht. In de presentatie voor de commissie worden de uitkomsten voor Noord-Holland Zuid toegelicht. De cijfers worden vergeleken met de cijfers uit 2011. Er is verschil gemaakt tussen dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen. Voor het eerst zijn ook toeristische bestedingen meegenomen in het koopstromenonderzoek. Enkele vragen uit het koopstromenonderzoek zijn: waar besteden de inwoners hun geld aan (niet-)dagelijkse artikelen, en hoe ontwikkelt het aantal winkels en winkelmeters zich in NH-Zuid?

Conclusies:

- Dagelijkse boodschappen worden dichterbij huis gedaan, niet-dagelijkse boodschappen worden meer vanuit huis gedaan.
- Vooral middelgrote winkelcentra hebben het moeilijk, ze zitten tussen tafellaken & servet

In Noord-Holland zuid is er een stijging van het winkelaanbod voor dagelijks, en een daling van niet-dagelijks. Er zijn relatief minder winkelmeters in verhouding tot het inwoneraantal in vergelijking met Noord-Holland-Noord. De leegstand is uiteenlopend binnen het gebied. De regionale binding bij dagelijkse boodschappen is gestegen t.o.v. 2011. Hoe ruimer het aanbod, hoe meer binding. Bij niet-dagelijks is deze gedaald t.o.v. 2011. Hier is een sterkere afvloeiing naar online bestedingen.

Op de website www.kso2016.nl is het hoofdrapport te vinden.

3. Paraplubestemmingsplan supermarkten Zaanstad

Het facetbestemmingsplan supermarkten is bedoeld om de vele aanvragen voor supermarkten in Zaanstad te reguleren. Dit houdt in dat nieuwe initiatieven voor supermarkten alleen binnen de hoofdstructuur kunnen. Het toetsingskader heeft als doel om nieuwe initiatieven naar de hoofdstructuur te leiden en supermarkten op ongewenste, solitaire locaties te weren. Het bestemmingsplan geeft duidelijkheid aan ondernemers en eigenaren over de koers van Zaanstad. Het uitgangspunt is een krachtige hoofdstructuur met compacte en kansrijke

winkelgebieden. Het facetbestemmingsplan supermarkten heeft als doel nieuwe initiatieven goed te kunnen toetsen en geldt voor heel Zaanstad. De initiatieven worden vertaald naar het reguliere bestemmingsplan. Alle bestemmingsplannen van de gemeente Zaanstad zijn bekeken bij het opstellen van dit plan. Juridisch zijn er op veel plekken nog mogelijkheden voor supermarkten. Ook op de plekken waar dit niet gewenst. Het plan regelt dat de huidige bestemmingsplannen blijven bestaan, met uitzondering van de regels die betrekking hebben op detailhandel. Bij strijdigheid gaat het facetbestemmingsplan voor, het nieuwste plan geldt altijd. Bestaande supermarkten buiten de hoofdstructuur vallen niet onder de verbodsbepaling.

4. De Nieuwe ladder voor Duurzame verstedelijking door Toine Hooft van Bureau Stedelijke planning

Per 1 juni 2017 is de Nieuwe Ladder in werking getreden. De Nieuwe Ladder houdt in dat bij wijziging en afwijking van bestemmingsplannen voor nieuwbouwprojecten een aantal zaken onderzocht worden bij zowel woningbouw als detailhandel.

De kernbepaling van de Nieuwe Ladder is als volgt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

De ladder zorgt voor een goede ruimtelijke ordening en wordt gebruikt worden bij regionale afweging voor detailhandelsplannen. De behoefte moet zowel kwantitatief en kwalitatief duidelijk worden gemaakt op basis van marktonderzoek. Hiervoor kunnen de omzetberekeningen worden gebruikt die door Inretail zijn opgesteld. Wanneer gemeenten een advies aanvragen bij de ADZ moet in de onderbouwing van de aanvraag ook aangetoond worden dat het plan getoetst is aan de Nieuwe Ladder. De Nieuwe Ladder loopt vooruit op de uitvoeringsregels van de Omgevingswet.

5. Amsterdamse aanpak voor een divers winkelaanbod

De stad Amsterdam is de laatste jaren aan het veranderen. Er is een toename van het aantal bezoekers zowel de dagjesmensen als de toerist uit het buitenland. Ondernemers passen hun aanbod hierop aan en dit zorgt voor een eenzijdiger winkelaanbod in de binnenstad. De gemeente heeft een aantal manieren ontwikkeld waarmee ze invloed kan uitoefenen op het winkelaanbod zodat het divers en aantrekkelijk blijft. Op dit moment kan de gemeente dat sturen via bestemmingsplannen, het opkopen of beheren van panden, via subsidieregelingen en het inzetten van straatmanagers bij gebiedsgericht werken.

In het najaar van 2017 is een volgende stap gezet: er is een voorbereidingsbesluit genomen waarmee uitbreiding van toeristische functies niet meer mogen in het centrum. Dat geldt ook voor de mengformule van detailhandel met eetmogelijkheden. Deze mogen er niet meer bij komen omdat bij blurring vooral horeca dominant is. Dit besluit houdt in dat er ook wijzigingsvoorstellen voor de bestemmingsplannen komen. Hiervoor wordt ingezet op een paraplubestemming voor alle bestemmingsplannen. Dit moet binnen een jaar opgesteld worden.

6. De winkelmarkt door het oog van de vastgoedbelegger, Sieuwert Ermerins van IVBN (vereniging van institutionele beleggers in vastgoed)

Pensioenfondsen beleggen in Nederlandse steden en zijn daardoor ook eigenaren van vele vastgoedobjecten. In totaal heeft Nederland 28 miljoen m² winkels. Het aandeel van de IVBN

leden is 17,5% hierin. Qua kapitaalwaarde vertegenwoordigt IVBN 25% van de markt (inclusief eigenaar-gebruikers) en ca. 50% van de huurmarkt (excl. eigenaar-gebruikers). De leegstand is structureel te hoog in Nederland en de fysieke winkelmarkt zal structureel verder krimpen. De concurrentie tussen sterke en zwakke winkelgebieden zal de komende jaren fors toenemen en er zullen winnaars en verliezers zijn. IVBN deelt deze zorgen. Zowel in de retailsector als bij vastgoedeigenaren zullen er partijen zijn die het niet meer redden. Fysieke winkels zullen echter altijd nodig zijn zolang de consument dat wil, of het nu gaat om boodschappen doen of recreatief winkelen en uitgaan. Vernieuwing van winkelgebieden blijft daarom volgens IVBN noodzakelijk om de consument te blijven trekken. Daar zijn investeringen voor nodig, van zowel retailers als vastgoedeigenaren in de huidige en toekomstige sterke gebieden. Minstens zo belangrijk vindt IVBN het organiseren van transformatie naar andere functies op plekken waar er geen duurzame toekomst is voor retail en deze krimp goed te organiseren. De prioriteiten volgens IVBN zijn daarom om met name de kansrijke binnensteden en (grootschalige) wijkwinkelcentra te versterken, kansarme winkelgebieden compacter te maken en aanloopstraten te laten verkleuren, en geen nieuwe FOC's en XL-supermarkten in de periferie toe te voegen. Daarnaast moet worden ingezet op het flexibeler maken van het Nederlandse huurrecht voor winkelruimte zodat verhuurders maatwerk kunnen bieden en pro-actiever kunnen inspelen op de zeer snel veranderende winkelmarkt."

Op locatie

Er is door de commissie twee keer op locatie vergaderd: in Amsterdam Zuidoost en in Zaanstad. Aansluitend op de vergadering in Zaanstad kreeg de commissie van de gemeente een rondleiding door het centrumgebied. Enkele leden van de commissie brachten in 2018 tevens een werkbezoek aan de Designer outlet te Roermond.

Werkzaamheden voorzitter

Om de commissie naar buiten toe meer te profileren, nam de voorzitter het afgelopen jaar deel aan de volgende bijeenkomsten:

1. de presentatie van de uitkomsten van het Koopstromenonderzoek 2016 (KSO) op 8 februari te Haarlem;
2. het Bestuurlijk Overleg Retail georganiseerd door de gemeenten Den Helder, Purmerend en Zaanstad in samenwerking met de provincie Noord-Holland, op 23 juni te Den Helder; tijdens dit overleg werden best practices besproken om leegstand en verloedering aan te (kunnen) pakken;
3. tijdens de IPO-bijeenkomst over de Retailagenda op 3 juli te Zwolle, heeft de voorzitter een presentatie verzorgd over de opzet en werkwijze van de Adviescommissie;
4. ook tijdens de door de NRW/Retailagenda georganiseerde bijeenkomst over het nut en de noodzaak van regionale samenwerking op 2 oktober in Utrecht, heeft de voorzitter een dergelijke presentatie verzorgd;
5. de presentatie van de eerste voorlopige resultaten van het Marktruimteonderzoek 2017 (MRO) op 28 november te Haarlem.

Samenstelling van de commissie

Leden van commissie

- Leo van der Linde, voorzitter
- Suzanne. Jeurissen, secretaris
- Jan Appelman, regio Zuid-Kennemerland, plaatsvervangend voorzitter
- Wouter Hol, regio IJmond
- Louise Ronner, Regio Zaanstreek / Purmerend/Waterland

- C.J. Dippel, Amsterdam (EZ)
- Martin van den Oever, Amsterdam (RO)
- Saskia Zorge, regio Amstel-Meerlanden
- Margo Molkenboer, Gooi en Vechtstreek
- Tessa Vosjan, namens Detailhandel Nederland/Inretail
- Dirk de Bie, 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
- Sieuwert Ermerins, onafhankelijk expert op het gebied van vastgoed en planexploitatie
- Marlieke Heck, provincie Noord-Holland [toehoorder]
- Anton Bokkers, Almere [toehoorder]

De agendacommissie

- Leo van der Linde, voorzitter
- Suzanne Jeurissen, secretaris
- Jan Appelman, regio Zuid-Kennemerland, plaatsvervangend voorzitter
- Dirk Mulder, onafhankelijk expert op het gebied van winkel- en consumententrends

Wisseling van leden

In 2017 hebben enkele wisselingen plaatsgevonden, en is er een nieuw lid toegevoegd aan de commissie:

- Gerrit van der Plas heeft met het opheffen van de Stadsregio Amsterdam per 1 januari 2017 afscheid genomen van de commissie.
- Jos Bleeker is vervangen door Marlieke Heck (provincie Noord-Holland).
- Rob Soeterboek (Inretail) is vervanger door Tessa Vosjan (Inretail).
- Fabian Nagtzaam (MKB Noord-Holland) is vervangen door Dirk de Bie (MKB Noord-Holland).
- Sieuwert Ermerins is als expert op het gebied van vastgoed en planexploitatie een nieuwe deelnemer aan de commissie.

Per 1 januari 2017 is de interim voorzitter Leo van der Linde benoemd tot vaste voorzitter voor een periode van vier jaar.

Begroting

De provincie Noord-Holland heeft de werkzaamheden voor het secretariaat uitbesteed aan de gemeente Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid. 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 bedroeg € 65.010,-. De gemaakte kosten voor de werkzaamheden bedroegen € 59.000,-