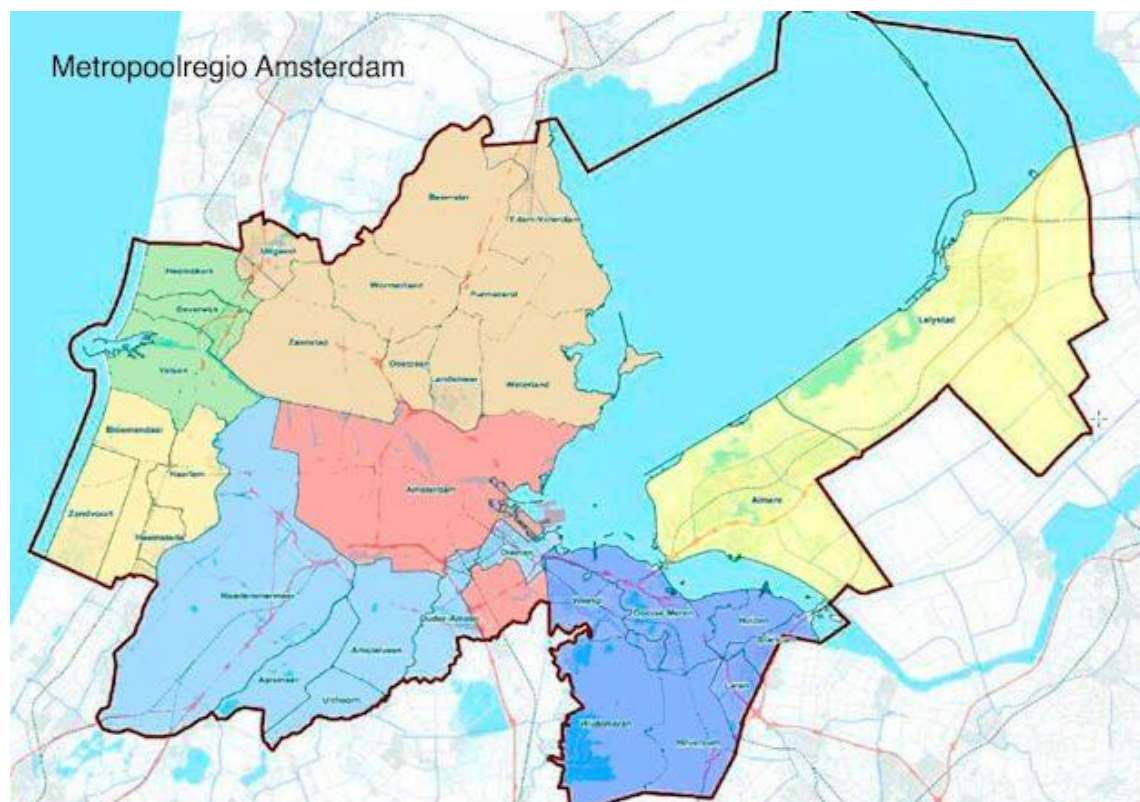


Jaarverslag ADZ 2020

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 regio's Amsterdam, Amstelland-Meerlanden, Gooi en Vechtstreek, IJmond, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland en het provinciaal detailhandelsbeleid verplicht aan de commissie voorgelegd voor een advies. De commissie verstrekt op verzoek een informeel c.q. preadvies over winkelinitiatieven of concept visies, bespreekt informatief concept detailhandelsvisies van de gemeentes Almere en Lelystad en duidt ontwikkelingen met betrekking tot detailhandel. De commissie toetst de plannen tenminste aan de Europese dienstenrichtlijn, 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.

2020 was het jaar waarin Corona de wereld in zijn greep hield, en dit heeft dan ook invloed gehad op de ADZ. Er zijn minder vergaderingen geweest dan in een standaard jaar en daarom zijn er ook minder onderwerpen besproken.



In 2020 zijn er in de vergaderingen van de Adviescommissie diverse onderwerpen besproken die interessant waren voor de commissie. Er is dit jaar een formeel advies gegeven, namelijk over de verlenging van het advies voor Hyde Park (Hoofddorp). Ook is informeel geadviseerd over plannen voor het Sloterdijk centrum en Reigersbos, beide in Amsterdam.

Verplichte adviezen 2020:

Verlenging Advies Hyde Park:

De ADZ heeft 2 jaar geleden een advies gegeven over detailhandel op Hyde Park in Haarlemmermeer. Inmiddels is het advies verlopen, maar wordt er nog niet gebouwd omdat dit is uitgesteld. De gemeente Haarlemmermeer heeft gevraagd om het advies met 5 jaar te verlengen. Inhoudelijk is er niets tegen op een verlenging van het advies, er is wel gesproken over de duur van het advies. 5 jaar is – gezien de snelle ontwikkelingen in de detailhandel – te lang. Daarnaast is de standaard 2 jaar. Het advies van de commissie is om dit ook in dit geval aan te houden. Het advies wordt dus verlengd met 2 jaar.



Informele adviezen 2020

Sloterdijk Centrum:

Het gaat om een transformatie van een kantorengedrag naar een woon-werkgebied. Het is de eerste fase van de ontwikkeling van Havenstad. Voorzieningen horen hier ook bij. Er staat 7.000m² bvo detailhandel en 20.000m² bvo overig commercieel gepland. De doelgroepen zijn studenten, starters, gezinnen zonder en met kinderen. De ontwikkeling gebeurt gefaseerd. De gemeente heeft beperkt eigen kavels, voor een groot deel van de woningen is de gemeenten afhankelijk van het tempo van transformaties door marktpartijen. Tot 2025 worden er ongeveer 3.000 woningen gebouwd, in totaal worden er minimaal 4.500 woningen gebouwd en uiteindelijk hoogstwaarschijnlijk 7.500. Tenderplots zijn voor 9 van de 11 blokken gedaan. De huidige planologische situatie voldoet niet meer. Voorziening in de plinten worden daarbij mogelijk gemaakt. De eis is opgenomen dat de plinten flexibel zijn. Er zou eventueel een groter aandeel

wonen van gemaakt kunnen worden als de commerciële functies niet blijken te werken. De invulling kan detailhandel, horeca en maatschappelijk zijn. Er is een voorbereidingsbesluit genomen. Er komt één grote supermarkt en er is al een kleine Spar. Dit is zo bedacht vanwege de gefaseerde ontwikkeling, maar het zou ook kunnen dat er op termijn behoefte blijkt aan een tweede supermarkt. Deze mogelijkheid wil de gemeente Amsterdam openhouden. De ADZ geeft een positief advies met betrekking tot deze ontwikkeling.

Het investeringsbesluit wordt voorbereid, deze zomer ligt het ter inzage. In 2021 wordt het investeringsbesluit door de raad vastgesteld. Het bestemmingsplan volgt daarna.

De gemeente Amsterdam gaat als volgt om met het advies:

Aan het advies van ADZ met betrekking tot het flexibel houden van de plinten wordt in de plannen al voorzien. Flexibiliteit van plinten door afmetingen en voldoende verdiepingshoogte langs de hooftroutes was al als randvoorwaarde in de nieuwe steenbouwkundige bestemmingsplannen meegenomen. Ook geeft de gemeente deze uitgangspunten mee in toekomstige bouwenvelopen bij tenders, en/of afsprakenbrieven bij transformaties. Het gemeentelijk projectteam stuurt daarop. De gevolgen van de Coronacrisis, voor de haalbaarheid van commercieel programma zullen de komende periode gemonitord worden. Mocht Corona aanleiding zijn om een substantieel andere koers in te zetten m.b.t. het commercieel programma, dan zal ADZ opnieuw om advies worden gevraagd.



Reigersbos:

Is het centrum van Gaasperdam. Er wordt gewerkt aan toevoeging van woningen en voorzieningen. Er is een haalbaarheidsonderzoek gedaan. Het stuk dat is meegestuurd is verkennend van aard. Er is sprake van een preadvies. De bestemmingsplanaanpassingen zullen in een volgende fase plaatsvinden. Ook zal er dan gesproken worden met belanghebbenden in het gebied.

Aan de andere kant van het spoor ligt Amstel III, het zwaartepunt van de woningbouw hier ligt ten Noorden van Reigersbos. Er worden in het gebied Amsterdam Zuidoost-Zuid en in de Nieuwe Kern in totaal 30.000-35.000 woningen bijgebouwd tot 2030. Voor het gebied rondom Reigersbos zit dit tussen 4.000-7.000 woningen ongeveer. Bureau Stedelijke Planning (BSP) heeft een behoefteramingsrapport gemaakt hiervoor. Er zijn 2 scenario's onderscheiden, een basisscenario

op basis van een toename van de bewoners en een plusscenario als Amsterdamse Poort een grotere rol gaat spelen op regionaal niveau. Deze scenario's hebben niet direct een grote impact op Reigersbos. Clusteren loont, veel van de uitbreidingen van voorzieningen moeten in de bestaande clusters landen, maar in delen van Amsterdam Zuidoost-Zuid zijn ook nieuwe clusters nodig. Uitbreiding Gaasperdam kan het beste in Reigersbos volgens BSP. Holendrecht kan geherstructureerd worden, bij Gein wordt een plan van aanpak aanbevolen. De uitbreiding van Reigersbos is 2.900m², waarvan 600m² niet-dagelijks. Er is een coherente visie en een ontwikkelingsplan nodig. De supermarkten moeten de ruimte krijgen volgens BSP en horeca kan een upgrade krijgen. Er is een exercitie gedaan om te kijken waar de uitbreidingen kunnen komen. Er is ruimte voor een derde supermarkt.

De ADZ geeft mee dat wellicht een interessant onderzoek zou kunnen zijn om te kijken wat er zou gebeuren als de gemeente niet de detailhandel zou uitbreiden bij uitbreiding van deze woningen in verband met alle ontwikkelingen rondom Corona, groei van internet etc. Anderzijds als de supermarkten dan te klein worden en het dan te druk gevonden worden, kunnen er meer verkeersbewegingen komen van bewoners die uitwijken naar grotere supermarkten elders. Het is dan lastig om de te kleine supermarkten na de herontwikkeling dan nog uit te breiden. De trends en ontwikkelingen worden tegen het licht gehouden, mocht dit aanleiding geven tot wijzigingen in het beleid dan kan dit nog meegenomen worden.

De ADZ adviseert het niet-dagelijkse deel een dubbele bestemming mee te geven, te weten detailhandel/commercieel of semi-commerciële publieksfunctie.

Wat de 3^e supermarkt betreft, geeft de ADZ mee dat hierbij een discounter een aanvulling zijn op het huidige aanbod.

Het advies van de ADZ wordt meegenomen in het investeringsbesluit. Zodra het bestemmingsplan is voorbereid komt Reigersbos nogmaals terug voor een definitief advies.



Algemene onderwerpen

In 2020 zijn in de vergaderingen van de ADZ, naast de adviesaanvragen, verschillende onderwerpen gepresenteerd en besproken. Dit betrof onder andere de zogenaamde rondjes langs de velden: hoe manifesteert Corona zich in de lokale detailhandel. Hieronder volgt een korte toelichting.

Locatus heeft een presentatie gegeven over de Corona recovery analysis. Hierin werd duidelijk in hoeverre winkelgebieden zich waarschijnlijk zullen herstellen nadat de Coronacrisis voorbij is. Hiervoor wordt onder anderen gekeken naar Internetgevoeligheid van de sectoren, de impact van corona, het type verzorgingsgebied, de afhankelijkheid van toerisme enzovoort. Hieruit blijkt dat een aantal winkelgebieden waarschijnlijk harder getroffen zullen worden door de Coronacrisis dan anderen, zoals Haarlem, Amsterdamse Poort en Hilversum.

Verder heeft de provincie Noord-Holland de monitor Detailhandel van de Provincie Noord-Holland toegelicht. Hierin worden de ontwikkelingen in de detailhandel jaarlijks bijgehouden. De werkgelegenheid is afgelopen jaar toegenomen, voornamelijk door internetwinkelen. Het aantal winkels en vierkante meters aan winkelvloeroppervlakte is afgenomen. De winkelleegstand is toegenomen, maar ligt nog wel steeds onder het Nederlands gemiddelde. De toekomstbestendigheid van de winkelcentra is afgenomen, en de planvoorraad is ook afgenomen. Al deze ontwikkelingen leiden tot een kwetsbaardere sector dan in de afgelopen jaren, alhoewel de sector in Noord-Holland nog redelijk vitaal en dynamisch is.

Daarnaast heeft de RAC NHN een brief ter info naar de ADZ gestuurd met daarin een oproep naar gedeputeerde staten van Noord-Holland om (nog) strikter om te gaan met detailhandel. De brief is ontstaan naar aanleiding van het beleid van de provincie Gelderland, zij hebben een retail platform gevormd die aan de slag gaan met 5 punten. De brief heeft volgens de ADZ onnodig een wat activistische toon, de toon past niet echt bij een objectieve commissie. Ook vindt de ADZ dat de brief wat betreft nieuwe plannen te voorbarig concludeert dat deze allemaal dienen te worden geschrapt. Er zijn namelijk ook winkeliniciatieven, die wel noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld een cluster voor dagelijkse detailhandel in een nieuwe woonwijk. De brief wordt door de ADZ ter kennisgeving aangenomen.

Werkzaamheden voorzitter

De voorzitter zit de vergaderingen voor van zowel de commissie als de agendacommissie, bereid de vergaderingen voor en vertegenwoordigde daarnaast de commissie op veertien externe bijeenkomsten van onder anderen de provincie Noord-Holland, de Retailagenda, INretail, Kadaster en NRW.

Samenstelling van de commissie

Leden van commissie

- Leo van der Linde, voorzitter
- Tim Putting, secretaris
- Jan Appelman/Marjon Schouten, regio Zuid-Kennemerland
- Inge Reijmer, regio IJmond
- Willeke Koops, regio Zaanstreek/Purmerend/Waterland
- C.J. Dippel, regio Amsterdam (EZ)
- Martin van den Oever, regio Amsterdam (RO)
- Saskia Zorge/Martijn Prent, regio Amstel-Meerlanden
- Anouk Pols, regio 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 agenda commissie

- Leo van der Linde, voorzitter
- Tim Putting, secretaris
- 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 2020 bedroeg € 18.878,96. De gemaakte kosten voor de werkzaamheden bedroegen €12.431,31.