



Gemeente
Amsterdam

Studie naar ontwikkelperspectief perifere detailhandel 2020-2026



Inhoud

1. Inleiding	4	5. Instrumenten voor sterke en aantrekkelijke PDV-clusters	35
1.1 Waarom een studie naar ontwikkelperspectieven?	4	5.1 Stimuleringsmaatregelen voor sterkere en aantrekkelijke PDV-clusters	35
1.2 Toetsing aan geldende wet en regelgeving	5	5.2 Gebiedsgerichte maatregelen voor aantrekkelijke PDV-winkelgebieden	36
1.3 Leeswijzer	5	5.3 Ruimtelijke ontwikkelmogelijkheden	36
2. Perifere detailhandelsvestigingen in Amsterdam	6	6. Bijlage	37
2.1 PDV in Amsterdam en regio	6	1. Bestaande uitgangspunten in detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022	37
2.2 Markt en ontwikkelingen	9	2. PDV clusters en m2	38
2.3 Trends perifere detailhandel	14		
2.4 Dilemma's	17		
3. Visie op ontwikkeling van de perifere detailhandel	18		
3.1 Inleiding	18		
3.2 Groei van de stad & Transformatie	19		
3.3 Sterkere woon- en klusboulevards (PDV-clusters)	20		
3.4 Bouwmarkten: in diverse verschijningsvormen en evenwichtig verspreid	21		
3.5 Nieuwe verschijningsvormen in transformatiegebieden	23		
3.6 Verbeterpunten PDV-profiel en organisatiegraad ondernemers	24		
3.7 Solitaire PDV-vestigingen: op termijn opheffen dan wel verplaatsen	25		
4. Ontwikkelmogelijkheden voor PDV-clusters	28		
4.1 Evenwichtig over de stad verspreide bouwmarkten	28		
4.2 Oostelijke kant van de stad: mogelijkheid voor bouwmarkten Zeeburgereiland, Sluisbuurt en IJburg	29		
4.3 Nieuwe verschijningsvormen in transformatiegebieden	30		
4.4 Behoud en versterken van perifere detailhandel	31		
4.5 Solitair gevestigde doe-het-zelf bouwmarkten en woonwinkels	34		



Inleiding

De komende jaren groeit het aantal inwoners en woningen in de gemeente Amsterdam aanzienlijk. Veel van de nieuwe woningen staan gepland in binnenstedelijke terreinen die op dit moment een specifieke rol vervullen voor een bepaalde voorziening, namelijk als vestigingslocatie van perifere detailhandel vestigingen (afgekort als 'PDV'). Op PDV-locaties zijn winkels in volumineuze goederen gevestigd of winkels met volumineuze artikelen in de doe-het-zelf branches en winkels in meubels en woninginrichting.¹ Vanwege de grootte van de artikelen liggen deze winkels vaak aan de rand van de stad op locaties die goed bereikbaar zijn met de auto. Gezien de benodigde winkelgrootte zijn dit type winkels lastig in te passen in gewone winkelgebieden.

1.1 Waarom een studie naar ontwikkelperspectieven?

Amsterdam wil borgen dat er voor de inwoners van de stad passende voorzieningen zijn die voorzien in de behoefte om de (nieuwe) woning in te richten en te (ver)bouwen en dat deze locaties vanwege de woningbouwdruk niet komen te verdwijnen. Deze analyse biedt inzicht in de ontwikkeling en mogelijkheden van PDV in een groeiende stad en geeft richting aan hoe PDV in Amsterdam zich kan ontwikkelen gezien de schaa sprong die de stad maakt. Deze studie biedt kaders, niet alleen voor de projecten in de gebiedsontwikkeling vanuit de gemeente Amsterdam, maar ook voor marktpartijen zodat zij gericht investeringskeuzes voor de toekomst kunnen maken.

Detailhandelsbeleid

Deze studie betreft een uitwerking van vastgesteld detailhandelsbeleid 2018-2022: 'sterke winkelgebieden in een groeiende stad'¹. Het college van B en W heeft op 13 juni 2017 al besloten dat er binnen vijf jaar een plan uitgewerkt wordt voor de perifere detailhandelslocaties.

Amsterdam heeft in het detailhandelsbeleid ten doel gesteld om verspreid over de stad aantrekkelijke winkelgebieden te hebben. Een aantal clusters voor perifere detailhandel ligt op locaties waar plannen worden ontwikkeld voor herontwikkeling van het gebied. Gebieden die voorheen ruimte boden aan bedrijven en grote units met perifere detailhandel worden getransformeerd naar moderne gemengde stadswijken.

Om ervoor te zorgen dat Amsterdammers terecht kunnen bij bouwmarkten en woonwinkels in aantrekkelijke en sterke winkelgebieden met weinig leegstand, is een analyse zinvol en noodzakelijk. Een analyse die leidt tot inzichten in (on)mogelijkheden voor de huidige PDV-locaties en richting biedt voor locaties die kansen hebben voor transformatie naar andere functies of vorm. Deze studie beperkt zich alleen tot perifere detailhandel. Beleidsregels ten aanzien van grootschalige detailhandel zijn te vinden in het detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022.

¹ De huidige definitie van PDV van de gemeente Amsterdam volgt de definitie, zoals deze door de provincie en stadsregio is vastgesteld in het regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016-2029, Stadsregio, 15 maart 2016 en Detailhandelsbeleid 2015-2020, Provincie Noord-Holland, februari 2015: perifere detailhandelsvestiging: doe-het-zelf bouwmarkt, meubels en woninginrichting. Deze winkels trekken consumenten uit de buurt en soms de regio. Autobedrijven zijn geen perifere detailhandel, maar in Amsterdam meestal gevestigd in panden met de bestemming bedrijf.

Deze analyse vormt het kader voor wat betreft het adviseren op:

a. Bestemmingsplannen

Op basis van deze analyse worden aanvragen voor wat betreft (omgevings-) vergunningen van marktpartijen voor activiteiten die afwijken van het bestemmingsplan af- dan wel toe gewezen. Gezien veranderd consumentengedrag waarbij bezoek aan een woonboulevard steeds meer een dagje uit is geworden, ontvangt de gemeente vanuit marktpartijen geregeld aanvragen (via een omgevingsvergunning) voor het toevoegen van leisure, horeca of andere functies op PDV-locaties, die nu in het bestemmingsplan niet (of beperkt) is toegestaan. Ook zijn er diverse verzoeken tot brancheversoepeling, denk aan winkels op het gebied van wit-en bruingoed en sportartikelen.

b. Gebiedsontwikkeling

Het geeft richting aan ontwikkelmogelijkheden voor de PDV-locaties in bestemmingsplannen (en na de inwerkingtreding van de omgevingswet de zogenaamde omgevingsplannen) dan wel besluitvorming in gebiedsontwikkeling, zoals principenota's en investeringsbesluiten. Met name in de gebieden die de komende jaren een transformatie ondergaan en worden verdicht met nieuwe woningen.

Deze studie is opgesteld op basis van een kwantitatieve analyse, gesprekken met marktpartijen en medewerkers van de gemeente Amsterdam die werken aan verschillende gebiedsontwikkelingen in Amsterdam en deskresearch. De inhoud van de studie is voorgelegd aan alle marktpartijen die gedurende dit proces zijn geconsulteerd, aan de stadsdeelbestuurders en aan de projectmanagers van de gebieden waar een transformatieopgave is en PDV is gevestigd. Tevens hebben provinciale adviescommissies en detailhandelsbelangenverenigingen input gegeven op de analyse.

1.2 Toetsing aan geldende wet en regelgeving

Deze studie is getoetst aan geldende wet- en regelgeving zoals de omgevingswet en de EU dienstenrichtlijn. Hierbij is er ook gekeken naar nieuwe vereisten voortkomend uit recente jurisprudentie uit rechtszaken op dit vlak. De EU dienstenrichtlijn heeft als doelstelling dat dienstverleners in de Europese Unie zich onbelemmerd in een andere lidstaat kunnen vestigen of tijdelijk diensten kunnen verrichten. De toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit mag in principe dus niet worden beperkt of afhankelijk worden gesteld van discriminatoire eisen. Het Hof van Justitie heeft in een uitspraak van 30 januari 2018 bepaald dat detailhandel in goederen onder het begrip 'dienst' in de zin van de Dienstenrichtlijn valt. De eisen die worden gesteld aan detailhandel in het bestemmingsplan hebben namelijk betrekking op de toegang tot en uitoefening van dienstenactiviteiten. Zoals de EU-dienstenrichtlijn voorschrijft is er in dit ontwikkelperspectief rekening gehouden met het vereiste dat beleid op detailhandel een degelijke ruimtelijke onderbouwing behoeft. Elke keuze voor wat betreft de vestiging van detailhandel is daarom zoveel mogelijk ruimtelijk gemotiveerd.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de perifere detailhandel in Amsterdam: wat is de situatie in Amsterdam en de regio en wat zijn trends en (markt) ontwikkelingen gedurende de afgelopen jaren? Verder bevat dit hoofdstuk een analyse van de opgaven waar Amsterdam voor staat in relatie tot PDV. Voorbeelden zijn de druk op de schaarse ruimte door de groei van de stad en het functioneren van de PDV-locaties. Hoofdstuk 3 biedt vervolgens een visie op de ontwikkeling van de perifere detailhandel. Het geeft een visie op de (on)mogelijkheden voor ontwikkeling van de verschillende type PDV-locaties. Daarna wordt ingegaan op de specifieke locaties in Amsterdam. Tot slot volgt in hoofdstuk 4 een overzicht van instrumenten die ingezet (kunnen) worden voor sterkere perifere detailhandelslocaties zonder problematische leegstand

2

Perifere detailhandels-vestigingen in Amsterdam

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van PDV-vestigingen in Amsterdam en de regio toegelicht. Hoeveel PDV zit in Amsterdam, waar, hoe functioneert deze? Verder komen trends en ontwikkelingen voor de branche aan bod, de groei en transformatie van de stad en wat dit betekent voor de toekomst van PDV.

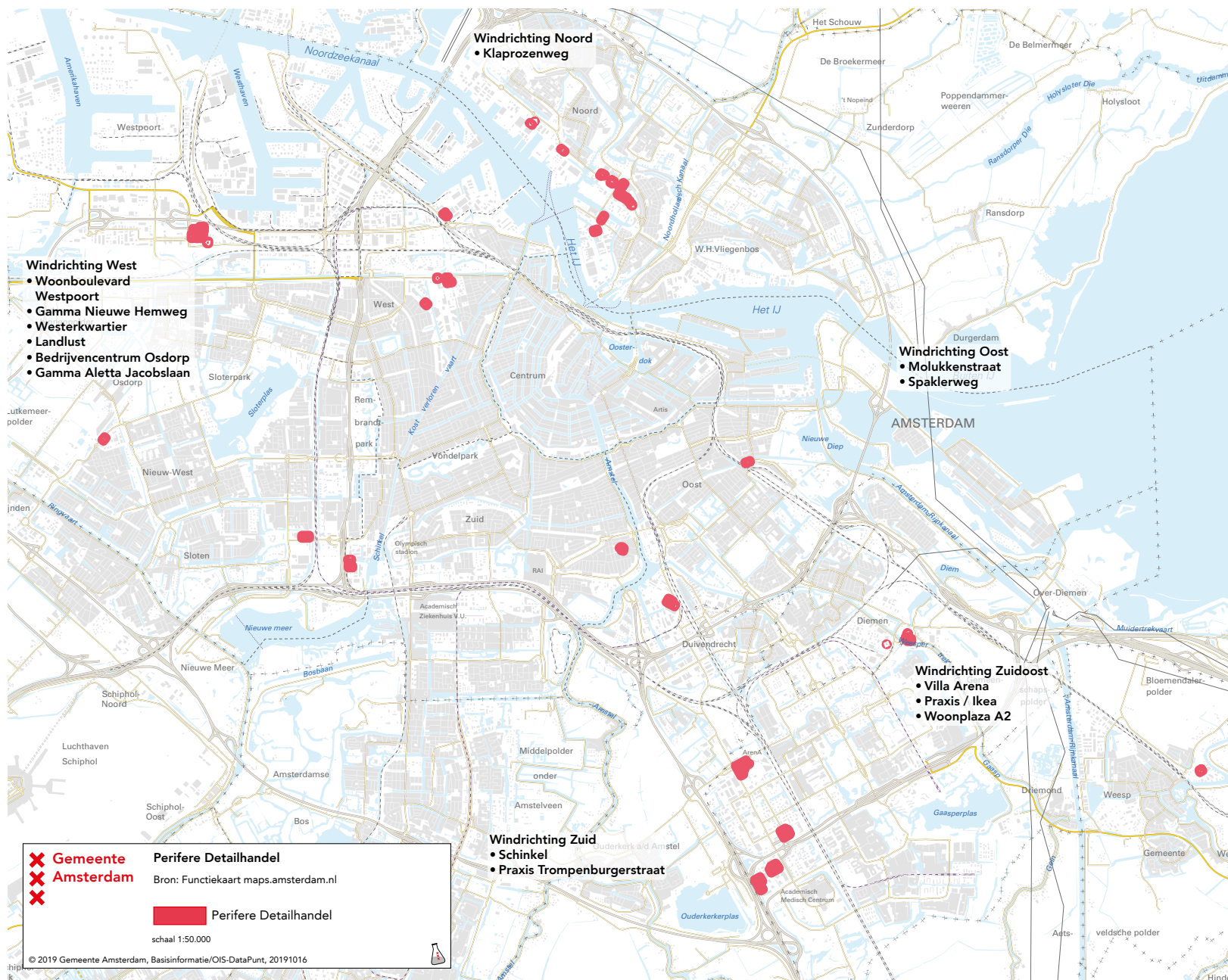
De oorsprong van de locaties voor perifere detailhandel is voormalig rijksbeleid uit de jaren '70 en '80, waarbij aan de rand van de stad alleen winkels toegestaan werden voor grote goederen.² Het zijn bedrijventerreinen dichtbij een snelweg-knooppunt, met veel parkeerplaatsen en ruimte voor grote winkels. De functie van bedrijventerreinen zijn in het verleden gedeeltelijk verruimd voor 'perifere detailhandel'. Daaronder vielen auto's, boten, caravans en meubelzaken. In Amsterdam vallen auto's, boten en caravans niet onder de definitie van 'perifere detailhandel'.

2.1 PDV in Amsterdam en regio

De meerderheid van de PDV-vestigingen in Amsterdam zit geclusterd, verspreid over de stad. Een aantal bouwmarkten en woninginrichtingswinkels zijn solitair. Voorbeelden zijn IKEA, bouwmarkten dan wel speciaalzaken in Molukkenstraat, Landlust, Zeeburgerpad, Hemweg en Henk Sneevlietweg. Zie hiervoor de kaart op pagina 5 (figuur 1).

Er zijn verder ook nog verschillende kleinere ijzerwinkels en meubelzaken in reguliere winkelgebieden gevestigd. Dit zijn winkels, geen perifere detailhandel. Deze worden om deze reden buiten beschouwing gelaten. Het detailhandels-beleid Amsterdam is op deze winkels van toepassing.

² In de Nota Ruimte uit 2004 werd het PDV/GDV-beleid losgelaten en werd het aan de lokale overheden overgelaten om het perifere detailhandelsbeleid te regelen.



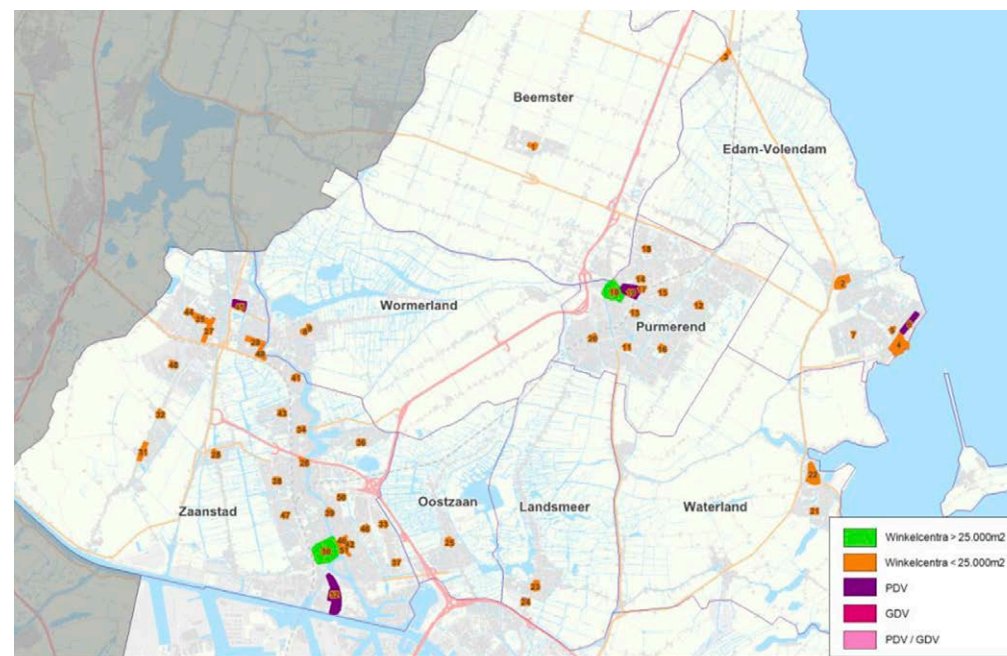
Figuur 1:
perifere detailhandel in
Amsterdam

In bijlage 2 (op pagina 39) staat een overzicht van de verschillende PDV-clusters in de stad, het aantal vierkante meters daar aan winkelruimte en een overzicht van de op deze clusters gelegen bouwmarkten. Het aantal vierkante meters is onder voorbehoud omdat de informatie niet altijd beschikbaar en/of nauwkeurig is.

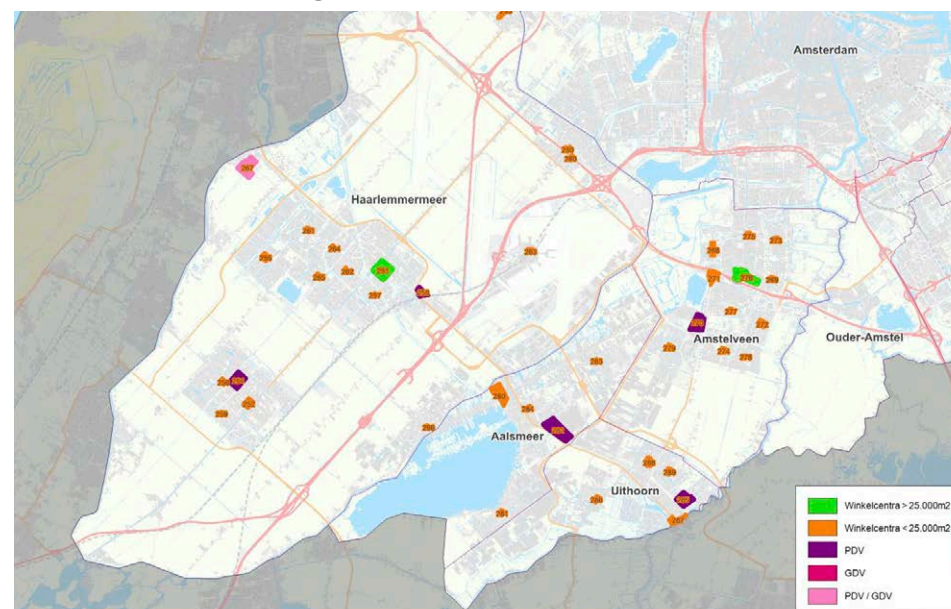
Regionale spreiding PDV

Perifere detailhandelslocaties hebben vaak een regionale aantrekkingskracht. De Amsterdamse consument kauft meubels en artikelen voor woninginrichting ook aan buiten de gemeentegrens (zie verder op in dit hoofdstuk). Daarom is het van belang om te kijken naar PDV-clusters in omliggende gemeenten. In de regio zitten verschillende PDV-clusters: ten Noorden van Amsterdam in Zaanstad ligt Zuiderhout, bij Wormerveer Noorderveld en in Purmerend en Beverwijk is perifere detailhandel te vinden.

Ten zuiden en westen van Amsterdam is er PDV in Haarlem bij Waardepolder (Ikea), Amstelveen, Aalsmeer, Diemen en er is een groot PDV-cluster bij Cruquius in de Haarlemmermeer.



Figuur 2: perifere detailhandel in de regio ten noorden van Amsterdam. Bron: Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016 – 2020



Figuur 3: perifere detailhandel in de regio ten zuidwesten van Amsterdam. Bron: Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016 – 2020

2.2 Markt en ontwikkelingen

In deze paragraaf bekijken we de ontwikkeling van de perifere detailhandel in Amsterdam en het veranderende consumentengedrag waar de branche mee te maken heeft. Daarbij kijken we een aantal jaren terug en vooruit. De gebruikte kwantitatieve gegevens komen uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2018.

Bevolkingsgroei en toename uitgaven

In de periode 2016-2018 nam de bevolking van Amsterdam toe van 833.624 naar 854.047 inwoners; een groei van ca. 2,4%. Daarmee is het draagvlak voor winkels gestegen. Tegelijkertijd zijn de bestedingen per hoofd in fysieke winkels in de periode 2016-2018 eveneens toegenomen. In de dagelijkse boodschappensector gaven Amsterdammers per hoofd in 2018 gemiddeld ruim 5% meer uit dan in 2016. In de sector 'In en om het Huis' – waar ook doe-het-zelf zaken en meubelwinkels onder vallen – stegen de gemiddelde bestedingen per hoofd zelfs met ruim 6%.³ Deze groei is voornamelijk toe te schrijven aan de economische groei gedurende deze periode.

Het blijkt met name winkels buiten Amsterdam te zijn waar inwoners van Amsterdam meer zijn gaan uitgeven aan artikelen in de sector In en om het Huis; In 2018 is de eerder ingezette trend van online shoppen onverminderd doorgezet. Het online marktaandeel steeg van 22,1% naar 23,7%. Gezien deze trend en de positieve inschattingen van retailers en vastgoedpartijen, is de inschatting dat deze groei de komende jaren verder door zal zetten. Marktpartijen geven aan dat online verkoop in combinatie met verkoop vanuit de fysieke PDV-winkel waar de consument service en advies krijgt, cruciaal is voor positieve omzetcijfers.

³ Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2018

Uitgaven per inwoner Amsterdam aan dagelijkse goederen

Dagelijks	2016	2018	Toename/afname %
Totale bestedingen per hoofd	€ 2.819	€ 2.965	5.2%
Bestedingen in fysieke winkels totaal	€ 2.778	€ 2.887	3.9%
Bestedingen in fysieke winkels in Amsterdam	€ 2.559	€ 2.689	5.1%
Bestedingen per hoofd in fysieke winkels buiten Amsterdam	€ 220	€ 197	-10.2%
Bestedingen online	€ 41	€ 78	92.1%

Uitgaven per inwoner Amsterdam aan artikelen in en om het huis

In en om het huis	2016	2018	Toename/afname %
Totale bestedingen per hoofd	€ 1.134	€ 1.205	6.3%
Bestedingen in fysieke winkels totaal	€ 883	€ 920	4.2%
Bestedingen in fysieke winkels in Amsterdam	€ 776	€ 771	-0.6%
Bestedingen in fysieke winkels buiten Amsterdam	€ 107	€ 149	38.7%
Bestedingen online	€ 251	€ 285	13.8%

Bestedingen door Amsterdammers aan Doe-het-zelf en woninginrichting

De detailhandelssector In en om het Huis bestaat uit vier branches, waarvan Doe-het-zelf en woninginrichting onderdeel zijn van dit ontwikkelperspectief. Deze branches bevinden zich hoofdzakelijk op perifere detailhandelslocaties. De overige twee branches zijn Elektronica en Tuinartikelen & planten. Uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2018 blijkt dat Amsterdammers in 2018 per hoofd van de bevolking ca. 10% meer uitgeven aan Doe-het-zelf-artikelen dan in 2016. Aan woninginrichting gaven Amsterdammers in 2018 zelfs 11% meer uit dan in 2016. Dit strookt met het landelijke beeld dat winkels in doe-het-zelf en woninginrichting de afgelopen jaren sterk profiteerden van de aangetrokken woningmarkt. In alle andere winkelbranches zijn de bestedingen per hoofd minder hard gestegen.

Bestedingen totaal (mln) in en om het huis door Amsterdammers per artikelgroep in 2016 en 2018

Artikelgroep	2016	2018	Toename/afname %
Tuinartikelen en planten	€104	€110	6,1
Elektronica	€290	€295	1,8
DHZ (doe-het-zelf)	€214	€241	12,6
Woninginrichting	€337	€383	13,7
totaal	€945	€1029	8,9

Bestedingen per hoofd in en om het huis door Amsterdammers per artikelgroep in 2016 en 2018

Artikelgroep	2016	2018	Toename/afname %
Tuinartikelen en planten	€125	€129	3,5
Elektronica	€348	€345	-0,7
DHZ (doe-het-zelf)	€257	€283	9,9
Woninginrichting	€404	€448	10,9
totaal	€1134	€1205	6,3

Totale omzet in Amsterdam aan Doe-het-zelf en woninginrichting

Naast ontwikkelingen in het bestedingspatroon van Amsterdammers biedt het Koopstromen-onderzoek Randstad 2018 ook op hoofdlijnen inzicht in de (ontwikkeling van) omzet die winkels in Amsterdam genereren. Van alle winkelbranches in Amsterdam blijkt de omzet in Woninginrichting het meest te zijn toegenomen. Deze lag in 2018 met ruim 849 miljoen euro ca. 8,5% hoger dan in 2016. Ter vergelijking: in de dagelijkse sector trad volgens het KSO2018 in diezelfde periode een omzetstijging op van 7,9%. In de artikelgroep doe-het-zelf bedroeg de stijging 3,7%.

Kooporiëntatie

Functioneren individuele PDV-locaties in Amsterdam

Amsterdam telt zeven PDV-clusters, waarvan Villa Arena (28%) en Woonplaza A2 aan de Sijsjesbergweg (25%) volgens Amsterdammers het meest bezocht worden. Na de PDV-locaties in Zuidoost, geeft 20% van de Amsterdammers aan de afgelopen jaar iets gekocht te hebben in het Woon en Bouwcentrum Westpoort.

Percentage bewoners dat aangeeft de afgelopen twee jaar iets gekocht te hebben op onderstaande PDV's, 2017 (%)

Woon en Bouwcentrum Westpoort	20
Villa Arena	26
Bedrijventerrein Schinkel	14
Bedrijventerrein Westerkwartier	18
Klaprozenweg	18
Molukkenstraat	12
Woonplaza A2	25
Spaklerweg	18

Bron: consumentenenquête Onderzoek, Informatie en Statistiek, gemeente Amsterdam

Binnen de stadsdelen zijn er grote verschillen in de oriëntatie van consumenten. Bewoners doen hun aankopen voor het (ver)bouwen en inrichten van de woning vooral binnen het 'eigen' stadsdeel. Uitzondering is Villa Arena, die bezoekers uit de hele stad trekt.

Zo bezoeken inwoners van stadsdeel West hoofdzakelijk de PDV-locaties Bedrijventerrein Westerpark en Woon- en Bouwcentrum Westpoort. Inwoners van Zuid zijn met name georiënteerd op Bedrijventerrein Schinkel en Villa Arena. Inwoners van Oost richten zich primair op Bedrijventerrein Molukkenstraat en Spaklerweg, terwijl in Noord en Zuidoost sprake is van een vrij dominante positie van respectievelijk de Klaprozenweg en Sijsjesbergweg.

Aandeel bewoners per stadsdeel dat aangeeft de afgelopen 2 jaar een PDV bezocht te hebben, 2016 (%)

	Centrum	West	Nieuw-West	Zuid	Oost	Noord	Zuid-oost
Woon- en Bouwcentrum	-	-	-	-	-	-	-
Westpoort	13	32	46	8	9	12	9
Villa Arena	15	20	25	25	32	21	46
Bedrijventerrein Schinkel	3	17	27	28	4	2	4
Bedrijventerrein Westerkwartier	28	50	15	7	6	5	3
Klaprozenweg	16	11	6	5	18	84	6
Molukkenstraat	12	2	2	3	50	5	8
Woonplaza A2	16	11	15	28	34	13	74
Spaklerweg	21	7	8	31	45	8	32

Aanschaf bouwmaterialen binnen de gemeentegrens

92% van de bewoners koopt bouwmaterialen binnen de eigen gemeentegrenzen. Voor meubels of andere woonartikelen is de consument bereid meer te reizen. 70% van de Amsterdammers koopt meubels of andere woonartikelen in Amsterdam.⁴ De rest van de koopkracht vloeit af naar internet of wordt uitgegeven op woonboulevards in de regio. De PDV-clusters Zuiderhout (in Zaandam) en Cruquius (in de gemeente Haarlemmermeer) blijken populair te zijn onder Amsterdammers, blijkt uit consumentenenquête door Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS).

⁴ OIS consumentenenquête 2018

Marktruimte voor artikelen 'in en om het huis'

Marktpartijen geven aan dat er weer een opleving is te zien in de omzetcijfers in de woon- en bouwmaterialenbranche nadat zij het economisch zwaar hebben gehad in voorgaande jaren. Consumenten bezuinigden volgens hen gedurende de economische crisis vooral op de inrichting en het (ver)bouwen van hun woning. Ook werden er minder huizen gekocht en verkocht, wat een weerslag had op de omzetcijfers. De verwachting is dat de stad blijft groeien. OI&S voorspelt dat Amsterdam in 2032 1 miljoen inwoners heeft⁵. Er komen daardoor meer bewoners die nieuwe huizen gaan inrichten dan wel verbouwen. Bij retailers is er om die reden belangstelling om meer winkels te openen.

Verschiedende marktpartijen die voor deze studie zijn geconsulteerd gaven aan ook ruimte te zien voor een extra vestiging van een bouwmarkt in Amsterdam. Zeeburgereiland en IJburg worden als een goede locatie voor een nieuwe bouwmarkt gezien. Omdat in deze hoek van de stad nog geen bouwmarkten zitten. Meest dichtstbijzijnde zit aan de Molukkenstraat. Verder worden hier de komende jaren veel nieuwe woningen gebouwd en daarmee de behoefte aan klusmaterialen en spullen om deze woning in te richten. Ten slotte is hier nog de ruimte voor het realiseren van perifere detailhandel.

Leegstand

Op een aantal locaties, zoals Woon en Bouwcentrum Westpoort, Woonplaza A2 en Villa Arena, is structureel sprake van leegstand. Deze leegstand bevindt zich veelal op bovenverdiepingen, die volgens retailers onvoldoende geschikt zijn voor winkels in woonartikelen en/of bouwmaterialen omdat de consument het liefst zo gemakkelijk mogelijk zware goederen in een auto kan laden.

In sommige gevallen wordt leegstand opgelost met leisure en horeca (bijvoorbeeld een sportschool, trampolinehal, of wereldrestaurant) die niet altijd meerwaarde bieden voor de aanwezige perifere detailhandel.⁶ Het bestemmingsplan staat vestiging van deze functies niet overal zijn toe, wat op sommige plekken de aandacht heeft vanuit toezicht en handhaving van de gemeente Amsterdam. Opgelet moet worden dat deze verschillende functies elkaar niet in de weg gaan zitten.

Op de locaties met leegstand zijn de huurprijzen van PDV-winkelmeters het laagst. Zie hieronder een tabel van de huurprijs en leegstand op de verschillende PDV-locaties in Amsterdam.

Huurprijzen & winkelleegstand op locaties voor perifere detailhandel (2018)

PDV-locatie	Huurprijs (€ p/m ²)	Leegstand (% van voorraad)
Woon en Bouwcentrum Westpoort	65 – 95	10,3%
Klaprozenweg	75-125	0%
Landlust	Onbekend*	Onbekend*
Bedrijvencentrum Westerkwartier	100 – 150	3,7%
Bedrijvencentrum Osdorp (PDV/GDV)	100-200	2,7%
Schinkelw	80 - 125	0%
Spaklerweg	100-175	0%
Villa Arena (PDV/GDV)	70 – 130	8,9%
Woonplaza A2 (Sijssesbergweg)	70-100	7,7%

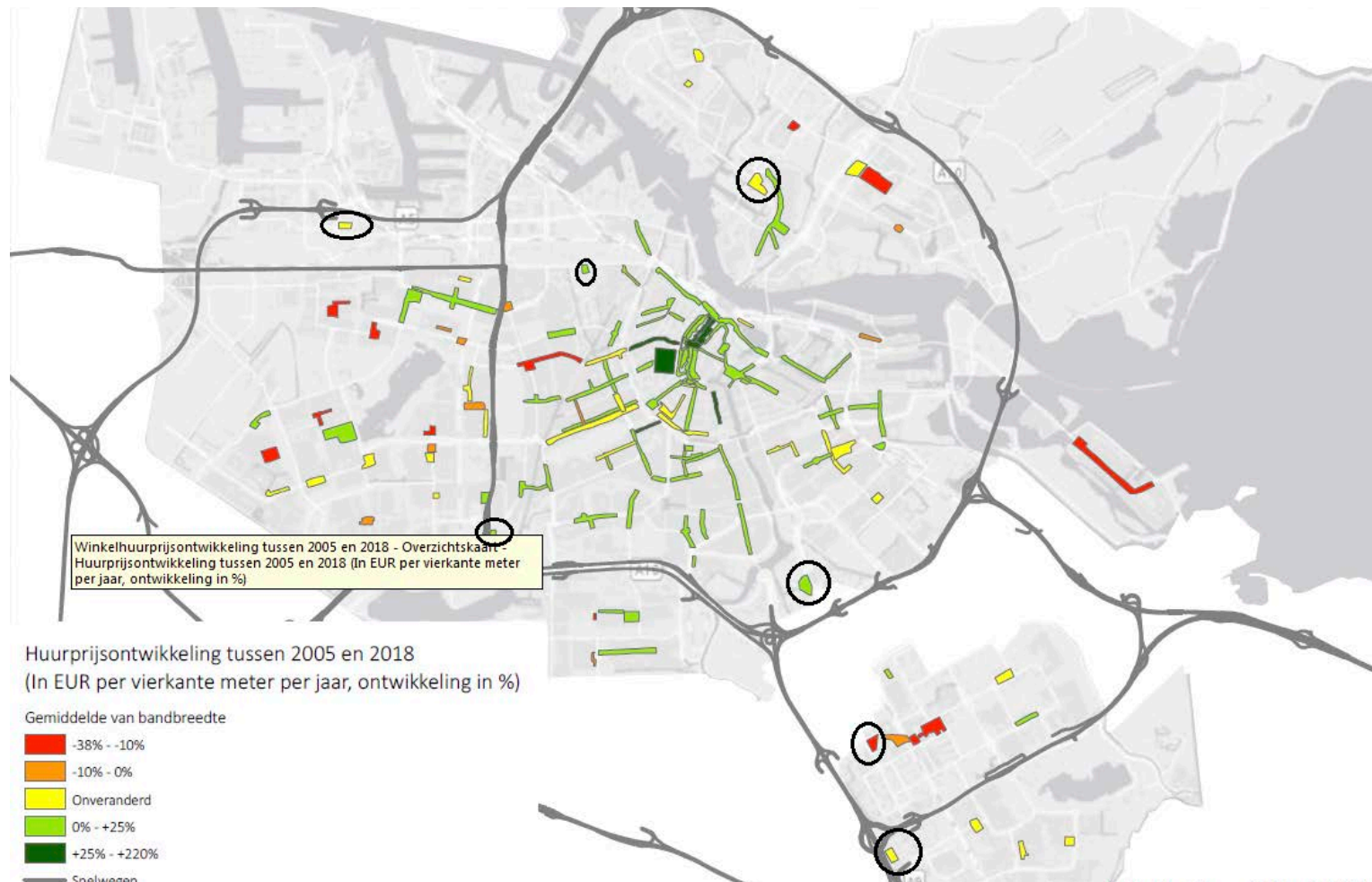
**Voor Landlust zijn er geen cijfers bekend omdat er nog maar enkele winkels zitten, die geen cluster (van minstens vijf winkels) meer vormen.*

Voor wat betreft de huurprijsontwikkeling is deze voor de meeste PDV-clusters in Amsterdam onveranderd of licht gestegen. Alleen voor Villa Arena is de huurprijs tussen 2005 en 2018 sterk gedaald. In de kaart op pagina 13 is de winkelhuurprijsontwikkeling in kaart gebracht. De omcirkelde gebieden betreffen de verschillende PDV-clusters.

⁵ https://www.ois.amsterdam.nl/downloads/pdf/2019_factsheet%20bevolkingsprognose%202019-2040.pdf

⁶ Op twee PDV-locaties in Amsterdam is GDV wel (beperkt) toegestaan: Villa Arena en bedrijvencentrum Osdorp.

Winkelhuurprijsontwikkeling 2005-2018



Bron: Cushman Wakefield Winkelhuren Amsterdam 2018

2.3 Trends perifere detailhandel

Kansen voor kleinere stadswinkels in wijk- of stadsdeelverzorgende winkelgebieden

Marktpartijen zien kansen voor kleinere stadswinkels in wijk- of stadsdeelverzorgende winkelgebieden binnen de ring A10, blijkt uit gesprekken met de branche. Bouwmarkten en meubelwinkels zijn al in toenemende mate aanwezig dan wel aan het experimenteren met kleinere winkelformules binnen de ring A10. Dit is in lijn met een landelijke trend waarbij perifere spelers zich in toenemende mate oriënteren op vestiging in de binnenstad, relatief vaak in panden op of tegen A1-locaties aan.⁷ Buiten de ring A10 zien retailers de noodzaak voor behoud van een paar met de auto goed bereikbare perifeer gelegen locaties voor woonwinkels en grotere bouwmarkten. De (zeer) grote bouwmarkten, zoals de Gamma Megastore (Zuidoost), Hornbach (Nieuw-West) en Praxis Megastore (Zuidoost) bedienen zowel particulieren als stadsverzorgende bedrijven, zoals aannemers.

Het bieden van een winkelbeleving met horeca en leisure

Dienstverlening en beleving worden tijdens een winkelbezoek steeds belangrijker. De consument waardeert service, een kop koffie en eventueel een (snel) hapje eten. De aanwezigheid van een lunchroom of koffiecorner kan een woonboulevard versterken doordat de consument er langer verblijft. Winkelformules experimenteren steeds meer met mogelijkheden om artikelen uit te proberen dan wel een specifieke sfeer te beleven, bijvoorbeeld door 3-D-tekeningen uit te werken. Het belang van onderscheidend aanbod (hetzij door omvang, assortiment of serviceniveau) en duidelijke profilering wordt nóg belangrijker voor woonboulevards, geven retailexperts aan.⁸ Volgens Stec groep geldt voor kleine en middelgrote perifere concentraties dat ze rekening moeten houden met een minder grote (bovenlokale) functie.

Online winkelen

Hoewel het aandeel online aankopen nog beperkt is, nemen de aankopen via internet in deze branche een vlucht. Zie ook de eerdere paragraaf over regionale koopstromen, waarin een duidelijke toename te zien is in de koopkracht die afvloeit naar internet.

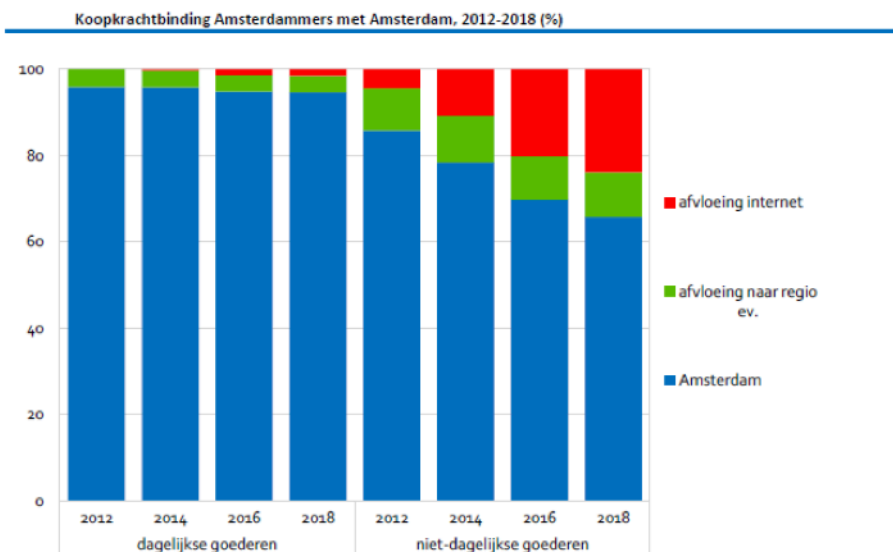
Hoe het online winkelen zich gaat ontwikkelen in deze branche is moeilijk in te schatten. Retailers en vastgoedpartijen geven aan dat internet de fysieke winkels nooit geheel kan vervangen. De combinatie van fysieke winkels en online verkoop is voor hen een succesformule gebleken, maar het lijkt erop dat het aantal benodigde m2 minder is.

Retailers geven aan dat de consument nog graag in de winkel komt voelen of testen vóór het doen van een aankoop. Internet speelt volgens hen een belangrijke rol ter voorbereiding van een bezoek aan een specifieke winkel. Retailers geven aan dat het minder belangrijk is dat de winkel alles op voorraad heeft: de winkel functioneert steeds meer als showroom in plaats van magazijn. Dit heeft ook gevolgen voor de winkelomvang: sommige formules verkleinen het winkelvloeroppervlak en combineren de fysieke winkel met een webshop.

⁷ Whitepaper "10 cruciale trends detailhandelsbeleid", Stec groep (2018)

⁸ Whitepaper "10 cruciale trends detailhandelsbeleid", Stec groep (2018)

Ontwikkeling online verkoop Amsterdam 2012 – 2018 (%)



Bron: Monitor Detailhandel, Onderzoek, Informatie en Statistiek, gemeente Amsterdam

Daling bezoek PDV-locaties in Amsterdam met auto⁹

In Amsterdam, worden winkels voor in en om het huis (PDV) het vaakst bezocht met de auto: namelijk 37%, wel is er een afname van het aandeel bezoek per auto ten opzichte van 2016 toen het percentage op 43% lag. Het aandeel van Amsterdammers dat te voet, in 2016 15% in 2018 17%, of met het openbaar vervoer, in 2016 14% en 2018 18%, naar winkels in en om het huis gaat is toegenomen. Het aandeel van fiets als vervoermiddel is met 25% gelijk aan 2016. Autobereikbaarheid en parkeergelegenheid zijn bij alle PDV-locaties in Amsterdam goed geregeld. Van oudsher zijn ze gericht op bezoek per auto, omdat er vooral grote goederen worden verkocht en (deels) worden

meegenomen. Deze bereikbaarheid staat volgens geïnterviewde retailers op diverse locaties steeds meer onder druk door de groei van de stad en de ontmoediging van het gebruik van auto's. Zie hierover meer onder 'de bedreigingen' in de volgende paragraaf.

Diverse locaties voor artikelen voor wooninrichting en bouwmaterialen zijn ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer of fiets. Denk bijvoorbeeld aan Spaklerweg, Molukkenstraat, Westerkwartier, Landlust, Villa Arena, Klaprozenweg en waar in de directe nabijheid haltes voor het openbaar vervoer zijn.

Bereikbaarheid met OV aandachtspunt voor Westpoort en Woonplaza A2

Locaties voor perifere detailhandel zijn van oudsher sterk gericht op bezoek per auto. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer verdient volgens retailers aandacht voor Woonplaza A2 en Woon en Bouwcentrum Westpoort.¹⁰ Vooral omdat het autogebruik in Amsterdam wordt ontmoedigd en lang niet alle Amsterdammers over de mogelijkheid beschikken om een auto te gebruiken is het van belang de woonboulevards goed bereikbaar te maken met het openbaar vervoer.¹¹

⁹ Regionaal Koopstromenonderzoek 2018

¹⁰ Voor Westpoort doet de gemeente onderzoek naar een betere vindbaar- en bereikbaarheid van het gebied.

¹¹ Voor Westpoort wordt al onderzocht hoe deze bereikbaarheid verbeterd kan worden.

Type PDV vestigingen

Zoals eerder benoemd, verandert de manier waarop bouwmarkten en woonwinkels verschijnen in het winkellandschap. De term 'perifere detailhandel' is anno 2019 eigenlijk niet meer actueel. Veel PDV-locaties liggen nu en in de toekomst niet meer in de periferie van de stad. Ook verschilt per type winkelgebied de wijze van vervoer, verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. We zien drie verschillende winkelgebieden waar bouwmarkten en woonwinkels gevestigd zijn:

1. *Kleinere woon- en, of kluswinkels (300-1500 m2 bvo) in stadsstraten en/of reguliere wijk- dan wel stadsdeelverzorgende winkelgebieden.* In de 19e -eeuwse gordel van de stad vestigen deze winkels, gerund door het midden- en kleinbedrijf of ketens, op een aantal locaties in elkaars nabijheid. Denk aan de Overtoom, Valkenburgstraat, Kinkerstraat, van Woustraat en Tussen Meer. De winkels zijn in bestaande winkelgebieden gevestigd in panden met de bestemming detailhandel. We spreken hier dus niet van 'PDV'. Deze kleinere stadswinkels, city stores, of kleine bouwmarkten zijn vanwege hun ligging vaak goed bereikbaar per fiets, voet, of openbaar vervoer. Speciale parkeervoorzieningen voor klanten van deze winkels zijn niet noodzakelijk.
2. *PDV-clusters (van minimaal vijf winkels) voor gerichte volumineuze aankopen voor in en om het huis*
PDV-clusters (van minimaal vijf winkels) voor gerichte grootschalige aankopen hebben één of twee volwaardige bouwmarkten (van 2.000 – 5.000 m2 bvo) dan wel megastores (7.000- 10.000 m2) en meerdere woonwinkels van substantiële omvang. De bouwmarkten dienen als drager van het winkelgebied. Deze clusters bevinden zich op bedrijventerreinen, waar gelegenheid is om te parkeren en gemakkelijk grote materialen te laden en te lossen. In de nabijheid van de woon- en kluswinkels bevinden zich groothandels,



Perifere detailhandel in Amsterdam-West

productieve bedrijven, zoals meubelmakers. De consument verblijft er doorgaans niet om andere dingen te doen, zoals te lunchen. De grotere PDV-locaties bevinden zich vooral in de stadszone (denk aan Woon en Bouwcentrum Westpoort en Woonplaza A2). PDV-clusters worden vanwege de aanschaf en vervoer van volumineuze artikelen vaak bezocht met de auto en in mindere mate per fiets, openbaar vervoer en te voet. Het is daarom noodzakelijk dat bij deze PDV-clusters voldoende parkeervoorzieningen zijn.

3. PDV-clusters met winkelbeleving voor uitgebreid vergelijkend winkelen voor wonen

Er zijn PDV-clusters waar de winkelbeleving vanuit de vastgoedeigenaren en/of retailers extra aandacht krijgt. Op dit soort locaties kan de consument uitgebreid vergelijkend winkelen voor wonen, inclusief lunchen, koffie drinken, ideeën opdoen voor het inrichten van de woning. De consument wordt gefaciliteerd door middel van speelgelegenheid voor kinderen. De mogelijkheid om op maaiveld aangeschafte artikelen te laden in een auto is op dit soort locaties niet persé nodig. De wijze van vervoer naar dergelijke clusters is evenwichtig verdeeld over auto, OV en fiets. In de winkel worden de artikelen uitgezocht en gekocht, maar de levering van grote artikelen, zoals een bankstel of een bed vindt vaak achteraf plaats. Een voorbeeld van zo'n PDV-cluster waar gestreefd wordt naar het bieden van een winkelbeleving is de Villa Arena.

2.4 Dilemma's

De recente toename van de gemiddelde bestedingen per hoofd aan doe-het-zelf en woninginrichting in combinatie met de forse woningbouwopgave in Amsterdam en bijbehorende bevolkingsgroei, leidt naar verwachting tot een groeiende behoefte aan perifere detailhandel. Desondanks is er bij enkele PDV-clusters sprake van enige leegstand. Dit betreft de winkelruimtes op de bovenste verdiepingen. Mogelijk dat dit samenhangt met de ruimtelijke uitstraling, bereikbaarheid en vindbaarheid die volgens de marktpartijen in enkele gevallen te verbeteren is.

Samengevat zijn de dilemma's:

- 1) Kansen en mogelijkheden: het detailhandelsbeleid geeft de voorkeur aan het clusteren van detailhandel, regulier en PDV. Er zitten enkele solitaire PDV-vestigingen in de stad. Wat hiermee te doen?
- 2) Leegstand: bij een aantal PDV-locaties is sprake van enige leegstand. Hoe hier mee om te gaan? Of leegstand accepteren met oog op vraag in de toekomst, of leegstand wegwerken met andere functie, maar dan PDV functie verliezen.
- 3) Bereikbaarheid & Vervoer: van oudsher zijn PDV-locaties ingericht op vervoer met de auto. Vanwege de oprukkende stad is er minder ruimte om autogebruik te faciliteren en zullen deze locaties ook bereikbaar moeten zijn voor OV en fiets. Maar niet voor alle locaties is het rendabel om er OV langs te laten lopen. Aangezien passantenstroom te gering is om daar OV aan te leggen.



Visie op ontwikkeling van de perifere detailhandel

3.1 Inleiding

Een visie op verschillende type winkelgebieden voor perifere detailhandel en benodigde ingrepen voor sterkere PDV-winkelvoorzieningen in de stad is nodig. Amsterdam maakt namelijk een enorme schielsprong. De stad verandert in omvang en samenstelling.

Ook de manier waarop de huidige en toekomstige bewoners aankopen doen voor in en om het huis verandert continue. Hoe de consument van de toekomst zich gaat gedragen bij het inrichten en klussen van de woning, is koffiedikkijken. Wel zien we nu al verschillende kansen voor de perifere detailhandel in uiteenlopende soorten verschijningsvormen in de verschillende delen van de stad.

3.2 Groei van de stad & Transformatie

De gemeente Amsterdam is voornemens om tussen 2019 en 2025 60.000 nieuwe woningen te bouwen.¹² De verwachting is dat de gemeente Amsterdam rond 2030 een miljoen inwoners zal hebben. Een aantal van de PDV-locaties waar veel inkopen worden gedaan, is gelegen in gebieden waar sprake is van een transformatieopgave en de aanwezige ruimte voor PDV onder druk komt te staan. De nieuwe bewoners in deze gebieden zullen ook behoefte hebben aan PDV. Er is op die locaties minder fysieke ruimte voor grote, ruimte extensieve 'blokken-dozen' waar woonwinkels en bouwmarkten doorgaans in gevestigd zijn. Met de veranderende stad en keuzes van het Amsterdamse stadsbestuur staan ook de ruime parkeergelegenheden rondom en de autobereikbaarheid van de winkels onder druk.¹³ Het gaat om:

- de Klaprozenweg, hier staan 2000 nieuwe woningen gepland op nu nog bedrijventerrein¹⁴
- Schinkelkwartier gemengd woon en werk gebied met 11.000 nieuwe woningen¹⁵
- Amstel III waar Woonplaza A2 en Ikea gevestigd zijn.
 - IKEA valt in een gebied waar gebiedsontwikkelingen plaatsvinden.
 - Voor Woonplaza A2 gaat het er om hoe sluit het PDV-cluster goed aan bij het omliggende gebied dat ontwikkeld wordt.

Daarnaast transformeert het cluster aan de Molukkenstraat naar een regulier winkelcentrum. Dit heeft gevolgen voor met name consumenten in Noord en Oost en in mindere mate andere stadsdelen.

¹² <https://www.amsterdam.nl/nieuws/nieuws/woningbouw-op-schema/>

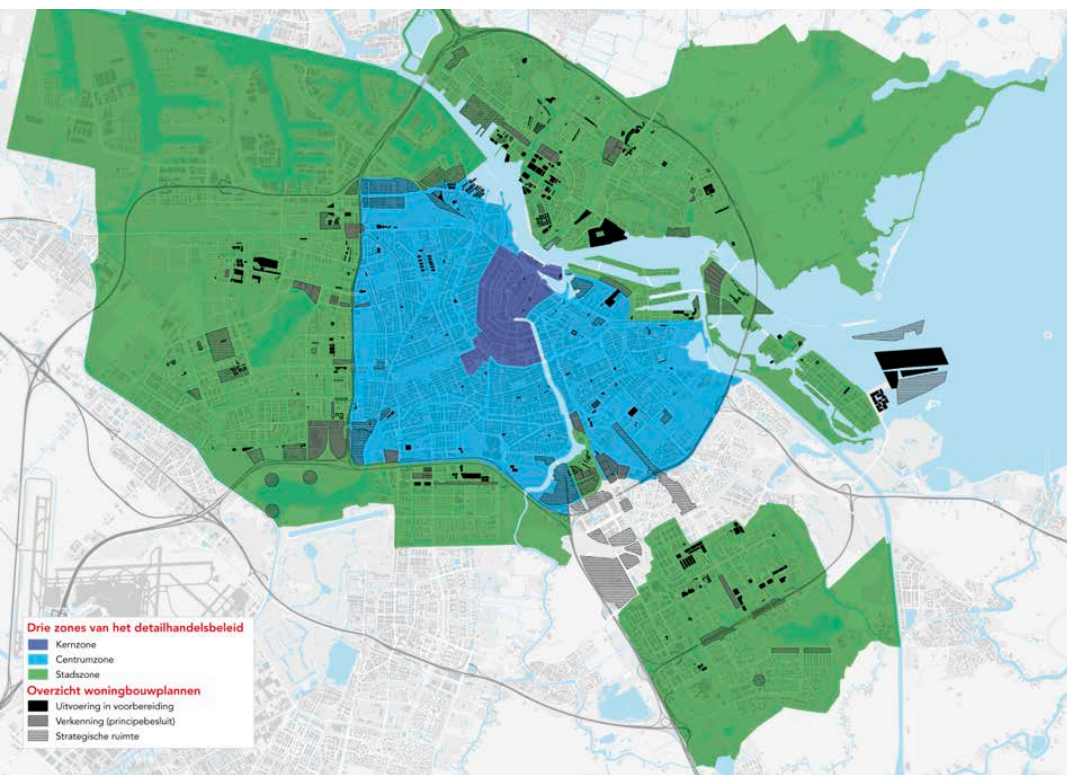
¹³ Agenda Amsterdam Autoluw, 2019

¹⁴ Concept stedenbouwkundige plan klaprozenbuurt

¹⁵ <https://www.amsterdam.nl/projecten/schinkelkwartier/>

Op onderstaande kaart is met de zwarte en grijze markeringen in beeld gebracht waar de komende jaren gebiedsontwikkeling plaats gaat vinden.

Zones detailhandelsbeleid en woningbouwplannen Amsterdam



Bron: Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022

3.3 Sterkere woon- en klusboulevards (PDV-clusters)

In de regio Amsterdam zijn aankopen in bouwmarkten en meubelzaken licht toegenomen de afgelopen jaren. Hoewel de consument zich voor PDV aankopen vaker online oriënteert, blijft een goed aanbod van PDV vestigingen binnen de Amsterdamse gemeentegrenzen noodzakelijk om aan de vraag te voldoen. Zoals beschreven in hoofdstuk 1 worden de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd in Amsterdam. Voor het inrichten, schilderen en verbouwen van deze woningen is het handig en wenselijk wanneer PDV winkels, solitair, of geclusterd binnen redelijke afstand liggen. Op dit moment is het aanbod goed in Amsterdam. Volgens marktpartijen is uitbreiding ook zeker mogelijk gegeven de (toekomstige) vraag naar bouwmaterialen en spullen voor woning inrichting.

Versterken bestaande PDV-clusters

Amsterdam beschikt over een redelijk ruim maar versnipperd aanbod in woonwinkels en bouwmarkten. Gezien de marktruimte, de uiteenlopende ruimteclaims in Amsterdam door oprukkende woningbouw en het veranderend consumentengedrag en de vraag naar ruimte van (ook vanwege woningbouw uit te plaatsen) bedrijven (Bedrijvenstrategie Amsterdam), is het niet nodig of wenselijk dat er méérdere bestaande Amsterdamse PDV-clusters opschalen tot een grotere woonboulevard. Wel ziet Amsterdam mogelijkheden voor het versterken van een select aantal bestaande PDV-clusters, zoals Woonplaza A2 en Woon en Bouwcentrum Westpoort. Voor ieder cluster zijn er andere maatregelen denkbaar. Zie in de volgende hoofdstukken de visie en welk instrumentarium (beter) benut kan worden voor aantrekkelijke en economisch sterke woon- en meubelboulevards.

Dé plek om te winkelen voor wooninrichting in Zuidoost en de Metropoolregio Amsterdam

Amsterdam ziet de Zuidoostelijke kant van Amsterdam - met Villa Arena, Woonplaza A2 (inclusief de megastore van Praxis aan de Sijsjesbergweg en IKEA - als dé plek met een uitgebreid en veelzijdig voorzieningenaanbod in woonwinkels, aangevuld met bouwmarkten en tuincentra. Enig nadeel aan dit gebied is dat de verschillende bouwmarkten en woonwinkels redelijk verspreid liggen in dit gebied. Het Woon en Bouwcentrum Westpoort aan de westelijke punt van de stad vormt verder ook een veelzijdig PDV cluster dat nog verder kan worden versterkt door toevoeging van horeca en leisure.

Ook PDV-clusters in de Metropoolregio Amsterdam hebben voor Amsterdammers een belangrijke functie als het gaat om het aanschaffen van artikelen om de woning in te richten. Aan de noordelijke kant van Amsterdam, is Zaandam (Zuiderhout)- als aanvulling op het Woon en Bouwcentrum Westpoort - een belangrijk PDV-cluster met een uitgebreid voorzieningenaanbod voor woninginrichting. Aan de westelijke kant van de stad heeft Cruquius in de Haarlemmermeer een belangrijk en volledig voorzieningenaanbod voor woonwinkels.

Amsterdam ziet geen fysieke ruimtelijke mogelijkheden om bestaande PDV-clusters in andere windstreken van Amsterdam op te laten schalen naar een cluster met een ruim en volledig aanbod in woonwinkels, aangevuld met bouwmarkten. Vergroting dan wel opschaling van bestaande PDV-clusters is niet verstandig omdat er dan overlapping van het verzorgingsgebied van andere PDV-clusters in de Metropoolregio Amsterdam ontstaat. De consument kan maar één keer geld uitgeven bij één van de PDV-clusters. Fors extra PDV-winkels in de nabije omgeving van een PDV-cluster in de MRA-regio, zou uiteindelijk leiden tot meer leegstand.

Amsterdam ziet wel punten voor verbetering voor sterkere PDV-clusters.

Hoewel Zuidoost de beste bestaande propositie van Amsterdam heeft op het gebied van woonwinkels, is het huidig aanbod ruimtelijk nog te versnipperd. Ikea, Praxis en Woonplaza A2 liggen weliswaar niet ver van elkaar, maar kennen wel ruimtelijke barrières. De opgave is om in Zuidoost sterkere en meer van elkaar onderscheidende clusters te krijgen door versterking van het PDV-cluster, (onderlinge) samenwerking en gebiedsbranding. Onder het hoofdstuk 'beleidsregels' maken we concreter welke mogelijkheden Amsterdam hiervoor ziet.

3.4 Bouwmarkten: in diverse verschijningsvormen en evenwichtig verspreid

City stores welkom in reguliere winkelgebieden

Kleinere bouwmarkten en winkels voor woninginrichting worden waar mogelijk onderdeel van een gemengde en multimodale stadsstraat: de winkels worden compacter qua omvang en hebben een open verschijningsvorm zonder afgedekte/gesloten winkelpuien met een aantrekkelijke plint. Kleinere *city stores* (doe-het-zelf, maar ook decoratief en wonen) of stadswinkels in de reguliere winkelgebieden zijn als aanvulling op de grotere verder weg gelegen bouwmarkten een gewenste ontwikkeling. Omdat deze winkels zijn gelegen in de reguliere winkelgebieden, kunnen bewoners relatief dichtbij per fiets, te voet of met het openbaar vervoer frequent benodigde artikelen of vergeten artikelen kunnen halen. In principe zijn deze *city stores* niet nieuw. Zo zijn altijd al ijzerwinkels en/of verfspecialzaken geweest in winkelstraten. Wat wel een nieuwe ontwikkeling is, is dat de grotere bouwmarktformules dergelijke kleinere winkels openen in (stadsdeel)winkelgebieden. Daarmee vervangen ze grotendeels de kleine specialzaken die de afgelopen jaren grotendeels zijn verdwenen in Amsterdam. Deze *city stores* hebben met een omvang tussen de circa 250-500 m² en zijn gevestigd in panden met de bestemming detailhandel in reguliere winkelgebieden.¹⁶

Een winkelgebied met aantrekkingskracht vanuit het hele stadsdeel of de hele stad, zoals stadsstraten Rozengracht of Overtoom, zijn bij uitstek geschikt voor woonwinkels en kleinere formules voor bouwmarkten. Dit laten de trends en marktontwikkelingen al zien. Het toevoegen van extra winkelmeters aan het huidige winkelbestand is gezien de ruime beschikbaarheid van winkelpanden in de stad niet noodzakelijk. Buiten de ring A10 kan vestiging van woonwinkels een positieve impuls betekenen voor de stadsdeelcentra Boven 't IJ en Amsterdamse Poort die in meer of mindere mate kampen met winkelleegstand.



Een voorbeeld van een compacte City store

¹⁶ Er is ook een bouwmarkt die (op een PDV-locatie) experimenteert met een winkelvloeroppervlakte van 1.500 m², wat groter is dan een stadswinkel, maar kleiner dan een volwaardige bouwmarkt (die normaal 2.000 -5.000 m² inneemt).

Evenwichtig verspreid binnen de gemeentegrens

Amsterdam streeft naar bouwmarkten die evenwichtig verspreid zijn over de stad. Doe-het-zelf producten zijn binnen de PDV-branche de meest benodigde producten. Een blikje verf koopt de gemiddelde consument vaker dan een nieuw bankstel. Zoals blijkt uit consumentengedrag van de Amsterdammer, worden doe-het-zelfartikelen voornamelijk binnen de gemeentegrens aangeschaft, dichtbij woongebieden. Daarom is het van belang dat deze artikelen binnen de stad verkrijgbaar blijven. Zeker in gebieden waar de aankomende jaren veel gebouwd wordt, hebben Amsterdammers doe-het-zelf producten geregeld nodig. De aanwezigheid van een bouwmarkt is wenselijk op niet al te lange afstand van de woning. Afhankelijk van de stedenbouwkundige structuur van het gebied, zijn er verschillende verschijningsvormen van bouwmarkten denkbaar. Onderstaand wordt daar verder op ingegaan.

Bouwmarkt(en) aan de oostelijke kant in de stadszone

Om tegemoet te komen aan de vraag van de (nieuwe) bewoners die aan de oostelijke kant van de stad (gaan) wonen, is het wenselijk dat er een volwaardige bouwmarkt (van 2.000 – 5.000 m²) en één à twee kleinere city store bouwmarkten (van 250-500 m²).¹⁷ De reden hiervoor is dat de bouwmarkten in Amsterdam op dit moment nog niet voldoende aanwezig aan de oostelijke zijde van de stad. Er is een Praxis op de Molukkenstraat, een PDV-cluster aan de Spaklerweg en een Gamma aan de Sniep in Diemen. Voor (toekomstige) bewoners uit IJburg en Zeeburgereiland is in Zuidoost het dichtstbijzijnde PDV-cluster voor de aanschaf van bouwmaterialen voor de grotere klus. Dit is een redelijk verre reis voor een blik verf, spijkers en schroeven.

Om deze reden ziet Amsterdam mogelijkheden op Zeeburgereiland voor één volwaardige bouwmarkt, aangevuld met enkele kleinere woonwinkels, waar de Amsterdammer terecht kan voor de grotere klus aan de (nieuw) in te richten woningen aan deze zijde van de stad.¹⁸

Voor een vergeten of snellere klus, wenst Amsterdam ruimte te bieden aan kleinere bouwmarkten in een regulier winkelgebied, in een te ontwikkelen winkelcluster in (een stadsstraat in) de Sluisbuurt en op IJburg. In beide gebieden wordt de city store bouwmarkt tussen de 1.000 en 2.000m² onderdeel van een toekomstig winkelcluster waar bewoners komen om boodschappen te doen. Op IJburg vervult de city store bouwmarkt een schakelfunctie van het winkelgebied naar een cluster van productieve bedrijven. Bij deze city stores wordt geen grootschalige parkeergelegenheid gerealiseerd, gezien de klanten van city stores gericht zijn op kleinere klusmaterialen die per (bak)fiets vervoerd kunnen worden. De city stores kunnen gevestigd worden in een pand met bestemming detailhandel (dus geen perifere detailhandel). Een kleiner formaat bouwmarkt wordt mogelijk gemaakt in een te realiseren winkelcluster.

Bouwmarkten op bedrijventerreinen

Op en nabij bedrijventerreinen zijn op het moment grotere bouwmarkten. Dit type bouwmarkten bedient niet alleen consumenten maar ook stadsverzorgende bedrijven, zoals aannemers. Amsterdam zet in op behoud van grotere PDV-clusters in Westpoort en Woonplaza A2, die vanwege hun ligging langs belangrijke uitvalswegen uitermate geschikt zijn voor het bedienen van consumenten én bedrijven die op grotere schaal bouwmaterialen en woonartikelen aanschaffen. De nabijheid van stadsverzorgende bedrijvigheid werkt versterkend voor het gebied als geheel: in deze gebieden kunnen niet alleen materialen aangeschaft worden bij de bouwmarkt of de groothandel, maar wordt ook geproduceerd. Een kleiner PDV-cluster dat zowel consumenten als stadsverzorgende bedrijvigheid aantrekt, is het bedrijvent centrum Westerkwartier. Ook hier is het van belang dat de perifere detailhandel behouden blijft, naast de aanwezige groothandels en productiebedrijven.²⁰ De PDV-vestigingen bij Landlust liggen in hetzelfde verzorgingsgebied als die van het Westerkwartier, de PDV-winkels bij Landlust Landlust, ondanks de redelijke OV bereikbaarheid, hoeven daarom niet te worden behouden en kunnen op termijn uit gefaseerd worden. De reden is dat er sinds 2014 toen het bestemmingsplan onherroepelijk werd er nagenoeg geen vraag uit de markt was voor vestiging op dit cluster. Er is sprake van substantiële leegstand.

3.5 Nieuwe verschijningsvormen in transformatiegebieden

De stad maakt een schaa sprong. Tot 2025 heeft het gemeentebestuur de ambitie om de bouw van 52.500 woningen binnen de stadsgrenzen mogelijk te maken.²¹ Gebieden die nu getransformeerd worden van perifeer gelegen gebieden naar moderne gemengde stadswijken behoren in de toekomst niet meer tot de periferie van Amsterdam.

De fysieke ruimte voor omvangrijke units met perifere detailhandel is er in de toekomst niet meer in transformatiegebieden, zoals rond de huidige PDV-clusters Klaprozenweg, Schinkel en Spaklerweg. De huidige verschijningsvorm van de perifere detailhandelsvestigingen (namelijk: grote units met ruime parkeer-gelegenheid) staat namelijk haaks op de uitgangspunten die Amsterdam hanteert voor een gemengde stadswijk: in de toekomstige stadswijken wordt gewoond, maar ook gewinkeld en gewerkt. De verschillende functies worden vooral gestapeld op elkaar: zo zijn winkels en bedrijven die publiek trekken op begane grond in de zogenaamde “plint” van de stadsstraat. Boven de winkels en bedrijven wordt gewoond. In de toekomstige stadswijken is er aanzienlijk minder ruimte voor het parkeren van auto’s.

Amsterdam ziet wel het belang van behoud van de perifere detailhandels-vestigingen in deze gebieden, omdat de nieuwe bewoners in de toekomstige stadswijken deze winkels nodig hebben voor het inrichten van de woning. In het noordelijke deel van Amsterdam is de Klaprozenweg de enige locatie voor perifere detailhandel. Schinkel en Spaklerweg bedienen consumenten uit respectievelijk Amsterdam Zuid en Amsterdam Oost. Het realiseren van de ambities voor de stadswijken van de toekomst met voorzieningen, zoals bouwmarkten en meubelwinkels, kan alleen als de winkelunits van de perifere detailhandel worden aanpast.

Amsterdam ziet mogelijkheden voor behoud van een PDV-cluster (bestaande uit minimaal vijf winkels) in de transformatiegebieden. Zo’n cluster bestaat dan uit minstens twee bouwmarkten (die als het ware de ‘dragers’ zijn van een PDV-cluster), aangevuld met kleinere units waar woonwinkels gevestigd kunnen worden. op deze manier kunnen de nieuwe bewoners op loop en fietsafstand gebruik maken van bouw en woonwinkels. De uitstraling van deze PDV-winkels is open: je kunt vanaf de straat naar binnen kijken, zoals nu bij een aantal stads-winkels van bouwmarkten en woonwinkels al het geval is. De mogelijkheden voor een effectieve manier van laden en lossen van deze winkels worden per project uitgewerkt. In de openbare ruimte wordt onderzocht op welke manier consumenten grotere bouwmaterialen kunnen inladen. Het parkeren wordt eventueel zo veel mogelijk onder de grond opgelost.²²

¹⁷ Onder de beleidsregels wordt toegelicht waar Amsterdam inzet op behoud van de grotere clusters voor perifere detailhandel en waar voor kleiner formaat bouwmarkten mogelijkheden worden geboden in reguliere winkelgebieden.

¹⁸ Gezien er al eerder geconstateerd werd dat er aan de oostzijde van Amsterdam weinig bouwmarktvoorzieningen zijn, heeft de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (ADZ) reeds positief geadviseerd hierover.

²⁰ Zoals in de bedrijvenstrategie, gemeente Amsterdam (2019) wordt aangegeven, heeft dit bedrijventerrein een belangrijke functie voor kleinschalige stadsverzorgende bedrijvigheid.

²¹ Zie Koers 2025: Ruimte voor de stad, gemeente Amsterdam

²² Zie het volgende hoofdstuk de beleidsregels per PDV-locatie.



Gamma Scheveningen

Perifere detailhandel integreren in een gemengd stadswijk

Als voorbeeld voor een nieuwe verschijningsvorm van perifere detailhandel in een gemengd woon- en werkgebied kan de bestaande vestigingen van de Gamma in Scheveningen worden gebruikt. Deze bouwmarkt is in de plint van een gebouw is gevestigd. Het betreft hier een Gamma die er langere tijd, tenminste 20 jaar zit. Boven de winkel zijn woningen gevestigd. Zie afbeelding van de vestiging.

De winkel heeft een hoogte van tenminste 6 meter, verder is het parkeren onder het gebouw georganiseerd. Bij het vestigen van een bouwmarkt in een gebied waar ook gewoond en gewerkt wordt, is het belangrijk om rekening te houden met mogelijkheden voor bevoorrading van de bouwmarkt. In het geval van Scheveningen gaat dit via een zijstraat, waardoor passanten hier geen hinder van ondervinden.

3.6 Verbeterpunten PDV-profiel en organisatiegraad ondernemers

Bewoners kopen artikelen voor woninginrichting, klussen of (ver)bouwen grotendeels in het eigen stadsdeel. Tegelijkertijd worden PDV-aankopen steeds vaker online gedaan. In de winkel is de winkelbeleving steeds meer van belang. Retailers zetten daarom steeds meer in op een combinatie van retail met horeca en leisure ter versterking van de PDV-locatie en om aan de veranderende behoefte van consumenten te voldoen.

Onduidelijk profiel PDV-clusters

Veel PDV-locaties missen volgens de aanwezige retailers en de brancheorganisatie een duidelijk profiel: het is voor de consument niet altijd duidelijk wat het onderscheidende karakter is van de woon- en klusboulevard en wat er precies te halen valt. Bij verschillende locaties, Woon en Bouwcentrum Westpoort, Woonplaza A2, Klaprozenweg, Schinkel, is een vergelijkbaar aanbod van bouwmarkten en woonwinkels. Deze clusters onderscheiden zich niet met een specifieke niche. Retailers en vastgoedeigenaren geven aan dat het meer 'specialiseren' in een specifieke niche, de clusters toekomstbestendiger zou maken. Daarnaast liggen er kansen voor retailers en vastgoedpartijen om gezamenlijk meer te doen aan gebiedsbranding waarin duidelijk wordt wat de onderscheidende kenmerken zijn van het specifieke winkelcluster.

Organisatiegraad ondernemers en vastgoedpartijen kan beter

De aanwezige ondernemers/ winkeliers zijn bij bijna geen van de PDV-clusters georganiseerd in een ondernemersvereniging of zo mogelijk bedrijfsinvesteringszone (BIZ). Een dergelijke ondernemersvereniging kan helpen om in georganiseerd verband de woonboulevard- of mall aantrekkelijker te maken (bijvoorbeeld met sfeerverlichting, plantenbakken, banniers).

In georganiseerd verband kunnen ondernemers ook effectiever communiceren met partijen, zoals de vastgoedeigenaar en gemeente. Soms organiseren ondernemers zich richting de vastgoedeigenaar op het moment dat er een specifiek knelpunt is waar alle ondernemers hinder van ondervinden. Op locaties waar meerdere vastgoedeigenaren zijn, kan het goed zijn voor het winkelgebied om de krachten te verenigen om gezamenlijk het winkelcluster beter op de kaart te zetten. Ook vanwege de toenemende online concurrentie, is het aan te bevelen de organisatiegraad tussen ondernemers en pandeigenaren te verbeteren.

In hoofdstuk 4 wordt beschreven welke instrumenten aan marktpartijen worden geboden voor sterkere en aantrekkelijke PDV-clusters.

3.7 Solitaire PDV-vestigingen: op termijn opheffen dan wel verplaatsen

Nieuwe solitaire winkels voor perifere detailhandel worden in Amsterdam al jaren - zoals vastgelegd in het detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022- niet meer mogelijk gemaakt omdat Amsterdam inzet op sterke winkelgebieden, waar de consument terecht kan bij een cluster van winkels dat uit minstens vijf winkels bestaat.²³

Amsterdam heeft een aantal solitair gelegen PDV-vestigingen. Bijna al deze PDV-winkels liggen in een gebied waar (in de nabije omgeving) in de toekomst een woningbouwopgave ligt voor Amsterdam. Op deze locaties faciliteert Amsterdam op termijn het opheffen dan wel verplaatsing van de bestaande PDV-winkels in een bestaand (PDV-)winkelcluster. In het volgende hoofdstuk wordt uitgewerkt voor welke locaties de strategie opheffen dan wel verplaatsing op termijn gaat gelden.

Amsterdam ziet ook kansen om de bestaande solitaire PDV-winkels op termijn om te landen in een in een regulier wijk- of stadsdeelverzorgend winkelgebied dan wel in een bestaand cluster voor perifere detailhandel.²⁴ Zo kan de consument in de toekomst de bouwmaterialen op een goed gelegen plek aanschaffen en tegelijkertijd het bezoek aan de bouwmarkt combineren met andere (woon) winkels. Door concentratie van (PDV-)winkels wordt ook hun toekomstbestendigheid versterkt doordat zij van elkaars aanwezigheid kunnen profiteren.

²³ Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022: sterkte winkelgebieden in een groeiende stad (2017)

²⁴ In de bijlage van het detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022 is een overzicht opgenomen van deze winkelgebieden in Amsterdam.

Grootschalige Detailhandel Vestigingslocaties

Grootschalige Detailhandel Vestigingslocaties (ook wel "GDV" genoemd) zijn locaties waar uitsluitend grootschalige winkels zijn van meer dan 1.500 m² winkelvloeroppervlak per unit zonder brancheringseisen (uitgezonderd dagelijkse goederen, te weten levensmiddelen en persoonlijke verzorging). Grootschalige (GDV-)winkels zijn sinds 2006 beleidsmatig toegestaan in Amsterdam op een aantal aangewezen GDV-locaties. In dat jaar is een beleidsmogelijkheid gecreëerd om GDV-winkels toe te staan op de PDV-locaties Akerpoort/ Bedrijvencentrum Osdorp, Westerkwartier, Spaklerweg en Schinkel. De Arenaboulevard was toen reeds al een bestaande GDV-locatie. Alleen bij Akerpoort/ Bedrijvencentrum Osdorp is daar destijds ook daadwerkelijk gebruik van gemaakt door grootschalige detailhandel in het bestemmingsplan toe te staan. Dat betekent dat Akerpoort/ Bedrijvencentrum Osdorp en de Arenaboulevard gehandhaafd blijven als GDV-locatie. Daarnaast is in het bestemmingsplan van de locatie Landlust ook grootschalige detailhandel mogelijk gemaakt. Woon en bouwcentrum Westpoort is ook een locatie waar (in beperkte) mate GDV is toegestaan. Extra grootschalige winkels zijn, indien de bestemmingsplanruimte volledig gebruikt is, op deze locaties niet toegestaan.

Bij de Spaklerweg, Schinkel en Van Slingelandstraat/Bedrijventerrein Westerkwartier vervalt vanwege het ontbreken van behoefte de mogelijkheid om grootschalige winkels (GDV) toe te staan. Op de locaties kunnen conform het bestemmingsplan -alleen nog winkels landen met volumieuze goederen (PDV).



Perifere Detailhandel aan de Spaklerweg



Ontwikkelmogelijkheden voor PDV-clusters

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de verschillende ontwikkelmogelijkheden voor specifieke gebieden en/of PDV-clusters/locaties. Daarbij wordt aangegeven welke instrumenten inzetbaar zijn en welke partij aan zet is om deze te gebruiken.

4.1 Evenwichtig over de stad verspreide bouwmarkten

PDV-cluster/ gebied	Ontwikkelmogelijkheden	Instrumenten	Wie is aan zet?
Winkel-gebieden/stadsstraten	City store bouwmarkten (van een w.v.o. van maximaal 500 m2) zijn welkom in reguliere winkelgebieden in panden met bestemming detailhandel. Een dergelijk formaat bouwmarkt past goed in een gewoon winkelpand (dus een pand met de bestemming detailhandel) in een wijk- of stadsdeelverzorgende winkelgebied, al dan niet gelegen in een stadsstraat. Vooraf in de centrumzone waar sprake is van vele verkeersstromen waar de auto steeds minder welkom is, passen dergelijke concepten goed. Amsterdam ziet echter ook de winkelgebieden in de stadszone, zoals Noord, Nieuw-West, Oost, Zuid, West en Zuidoost als geschikte locaties voor stadswinkels met woonartikelen en klusmaterialen.	■ Initiatieven marktpartijen ■ Bestemmingsplan	Marktpartijen kunnen bouw- en meubelwinkels openen in een pand met bestemming 'detailhandel'. De gemeente Amsterdam actualiseert periodiek bestemmingsplannen. In winkelgebieden zijn geen concrete aanvullende acties nodig ter stimulering van city store bouwmarkten.

4.2 Oostelijke kant van de stad: mogelijkheid voor bouwmarkten Zeeburgereiland, Sluisbuurt en IJburg

PDV-cluster/ gebied	Ontwikkelmogelijkheden	Instrumenten	Wie is aan zet?
Bedrijven-terrein Zeeburger-eiland	Op Zeeburgereiland wordt in de plannen voor dit gebied ruimte gemaakt voor één volwaardige bouwmarkt (van 2.000– 5.000 m ² bvo), ²⁵ aangevuld met één á twee kleinere PDV-winkels (van 250-500 m ²) die passen in het cluster van productieve bedrijvigheid.	Planvorming vanuit gebiedsontwikkeling: principenota, investeringsbesluit, tender Bestemmingsplan	Gemeente Amsterdam schept de randvoorwaarden. Marktpartijen schrijven in en geven vervolgens uitvoering aan een tender voor vestiging van een bouwmarkt en overige PDV winkels.
Te ontwikkelen winkelcluster in (een stadsstraat in) Sluisbuurt en IJburg II	Een kleiner formaat bouwmarkt (tot 300 – 1500m ² bvo) wordt mogelijk gemaakt in een pand met bestemming detailhandel (dus geen perifere detailhandel) in een regulier winkelgebied, in een te ontwikkelen winkelcluster) de Sluisbuurt en op IJburg. Gezien de diverse ruimteclaims er wordt er op deze plekken intensief gebouwd. Mogelijk worden er woningen of andere functies (zoals bedrijven) gebouwd boven op de relatief kleinere bouwmarkten.	■ Planvorming vanuit gebiedsontwikkeling: principenota, investeringsbesluit, tender ■ Bestemmingsplan	Gemeente Amsterdam schept de randvoorwaarden. Retailers exploiteren vervolgens de PDV-winkel.

²⁵ Gezien er al eerder geconstateerd werd dat er aan de oostzijde van Amsterdam weinig bouwmarktvoorzieningen zijn, heeft de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (ADZ) reeds positief geadviseerd hierover.

4.3 Nieuwe verschijningsvormen in transformatiegebieden

PDV-cluster/ gebied	Ontwikkelmogelijkheden	Instrumenten	Wie is aan zet?
Klaprozenweg	Naar een stadsstraat met voorzieningen voor wonen & klussen: De noordkant van de Klaprozenweg kent een programma voor gebiedsontwikkeling ten behoeve van PDV van ongeveer 6.600 tot 7.900 m² bvo, waar de bestaande PDV zoveel als mogelijk in wordt opgenomen. Ten zuiden van de Klaprozenweg, op kavel 6 in Buiksloterham, gaat het volume van zo'n 9.000 m² naar 5.500 tot 7.000 m² bvo. Aan de overige bestaande volumes in Buiksloterham, die deels solitair liggen, verandert vooralsnog niets. Van de nieuwe PDV-structuur vormen twee bouwmarkten, de drager, aaneengesloten met minstens vijf kleinere woonwinkels. Parkeren wordt gefaciliteerd onder de grond. Verder moet bij het ontwerp rekening worden gehouden met de mogelijkheid tot laden en lossen. Als voorbeeld kan hiervoor worden gebruikt de vestiging van de Gamma in Scheveningen (zie illustratie).	■ Planvorming vanuit gebiedsontwikkeling: principenota, investeringsbesluit ■ Bestemmingsplan	Gemeente Amsterdam schept de randvoorwaarden. Marktpartijen schrijven in en geven vervolgens uitvoering aan een tender voor vestiging van een bouwmarkt en overige PDV winkels.
Schinkel-kwartier	Het Schinkelkwartier kan uitgroeien tot een intensief gebruikt, innovatief, divers en duurzaam werk- en woongebied met een internationale uitstraling. Hiervoor zullen onder andere duizenden nieuwe woningen worden gebouwd. PDV blijft behouden in dit gebied. Om daarbij te kunnen voldoen aan de andere opdrachten (zoals transformatie naar een gemengd woon-/werkgebied, verdichting met woningen, verstedelijking) voor dit gebied zal de PDV wel in een andere vorm terugkeren in dit gebied namelijk: een kleinere schaal dan tot nu toe gangbaar, ondergronds parkeren en combinatie met andere functies (met name wonen of werken).	■ Planvorming vanuit gebiedsontwikkeling: principenota, investeringsbesluit ■ Bestemmingsplan	Gemeente Amsterdam schept de randvoorwaarden
Spaklerweg	Op termijn maken bouwmarkt en woonwinkels mogelijk onderdeel van winkelcluster in nieuwe stadswijk. Op PDV-locatie Spaklerweg is vanwege de woningbouw geen uitbreiding van PDV-winkelmeters mogelijk. Amsterdam behoudt deze PDV-cluster omdat zij op redelijke afstand van de woonwijken voorzieningen biedt voor Amsterdammers om klusmaterialen aan te schaffen en de woning in te richten. Op deze locatie is op dit moment nog ruime parkeergelegenheid. De PDV-winkels kunnen in een compactere vorm op de begane grond in een plint terugkeren in de woonwijk. Wonen boven de PDV-winkels en ondergronds parkeren kan onderdeel uitmaken van de mogelijkheden.	■ Planvorming vanuit gebiedsontwikkeling: principenota, investeringsbesluit ■ Bestemmingsplan	Gemeente Amsterdam schept de randvoorwaarden

4.4 Behoud en versterken van perifere detailhandel

PDV-cluster/ gebied	Ontwikkelmogelijkheden	Instrumenten	Wie is aan zet?
Westerkwartier	Het PDV-cluster bestaat uit een mix van (kleinere) bouwmarkten en meubelwinkels. Het is gelegen op een bedrijventerrein waar groothandels, een kringloopwinkel en andere bedrijvigheid gevestigd is. ■ Op deze locatie is geen extra uitbreiding van PDV-winkelmeters mogelijk dan wat nu al bestemd is in het bestemmingsplan omdat het bedrijventerrein volledig is bebouwd en er ook bestemmingsmogelijkheden moet blijven voor andere bedrijven ■ Omzetten van perifere detailhandel naar een andere functie is niet mogelijk wanneer het bestemmingsplan alleen perifere detailhandel toestaat. Amsterdam behoudt deze PDV-clusters omdat zij op redelijke afstand van de woonwijken voorzieningen wil bieden voor Amsterdammers om klusmaterialen aan te schaffen en de woning in te richten. Op deze locaties is op dit moment nog ruimte parkeergelegenheid. ■ Het is geen typisch verblijfsgebied, dus toevoeging van horecagelegenheden of leisurevoorzieningen zijn niet nodig c.q. wenselijk ter versterking van dit PDV-cluster. Consumenten, al dan niet werknemers van bedrijven, gaan er doelgericht aankopen doen voor de aanschaf van materialen voor een klus.	Bestemmingsplan	Gemeente Amsterdam schept de randvoorwaarden
Woonplaza A2 (voormalig Rivaterrein)	Meer beleving voor de consument maakt de woonboulevard Woonplaza A2 toekomstbestendiger. Zoals eerder toegelicht, is de consument steeds meer op zoek naar gemak en service. Tijdens het doen van grote aankopen voor in en om het huis, vermaken de kinderen zich in een speelparadijs en is er de gelegenheid voor het eten van een snelle hap of het drinken van een kop koffie. Toevoeging van horeca en leisure dat de winkelfunctie ondersteund is daarom gewenst. Dit voorziet ook in een behoefte van toekomstige bewoners die in dit gebied komen wonen in woningen op Amstel III en de Nieuwe Kern. ■ Selectieve toevoeging van bezoek ondersteunende functies is om deze redenen bespreekbaar ter versterking van dit PDV-cluster. Denk aan horeca en leisure die ook overdag geopend zijn en ondersteunend zijn aan de winkelfunctie, zoals het wereldrestaurant dat er is gevestigd.	■ Bestemmingsplan ■ Omgevingsvergunning ■ Horecabeleid (in ontwikkeling) ■ Leisurebeleid (in ontwikkeling)	Gemeente Amsterdam schept de randvoorwaarden

PDV-cluster/ gebied	Ontwikkelmogelijkheden	Instrumenten	Wie is aan zet?
	■ Door de aanwezigheid van horeca die overdag open is, kan de consument die voor de perifere detailhandel komt, wat langer verblijven in het gebied. Een plek om te lunchen of een kop koffie te drinken, kan een waardevolle toevoeging zijn op de woonboulevard. Omdat er al veel restaurants in het nabijgelegen gebied zijn gevestigd, is de vestiging van zelfstandige (avond) horeca hier niet wenselijk. Daarnaast is horeca met openingstijden in de avond niet versterkend aan de woonboulevard. ■ Op termijn zijn uitbreidingsmogelijkheden bespreekbaar voor Woonplaza A2 indien elders in Zuidoost PDV-winkelmeters uit de markt worden genomen. Zoals toegelicht onder de visie van Amsterdam op de perifere detailhandel, heeft Woonplaza A2, gezien het functioneren, de ligging en inbreng van marktpartijen, de beste papieren te hebben voor doorontwikkeling tot dé woonboulevard van Amsterdam. Uit onderzoek van BSP;²⁶ blijkt echter dat er geen extra marktruimte is voor uitbreiding van het perifeer detailhandels-aanbod in Zuidoost. Uitbreiding van PDV-winkelmeters kan op deze locatie dan ook alleen maar indien elders in Zuidoost winkelmeters uit de markt worden genomen.		
Woonmall Villa Arena	Voor een toekomstbestendige woonmall Villa Arena streeft de vastgoedeigenaar het uit te laten groeien tot dé plek waar de consument terecht kan voor alles wat met het thema Leef te maken heeft. Hiervoor is – met toestemming van de Adviescommissie Noord-Holland Zuid (ADZ) - vestiging van winkels met grootschalige detailhandel mogelijk gemaakt. Het betreft een vorm in een beperkt aantal GDV-branches, waarbij mode bijvoorbeeld is uitgesloten. Hoe deze maatregelen op termijn gaan uitwerken, blijft nog ongewis. ■ Amsterdam acht het denkbaar dat de functie pdv wordt uitgebreid naar andere commerciële functies, bijvoorbeeld horeca. indien is gebleken dat een pakket aan maatregelen van de eigenaren en ondernemers voor een economisch sterk functionerende woonmall onvoldoende soelaas heeft geboden.	■ Planvorming vanuit gebieds-ontwikkeling: principenota, investeringsbesluit ■ Bestemmingsplan ■ Omgevingsvergunning	Gemeente Amsterdam schept de randvoorwaarden

²⁶ Onderzoek Draagvlak commerciële voorzieningen Zuidoost (2018), Bureau Stedelijke Planning

PDV-cluster/ gebied	Ontwikkelmogelijkheden	Instrumenten	Wie is aan zet?
Woon en bouwcentrum Westpoort	Woon en bouwcentrum Westpoort is een locatie waar de consument terecht kan voor uitgebreid shoppen voor de woninginrichting: er is vooral ruime keuze op het gebied van badkamers, keukens en bouwmarkten, aangevuld met winkels voor wooninrichting. ■ Amsterdam acht de vestiging van daghoreca Met de aanwezigheid van daghoreca kan de consument voor of na een adviesgesprek bij een keuken- of badkamerwinkel terecht voor een lunch of een kop koffie. Op dit moment is die mogelijkheid op deze locatie onvoldoende aanwezig. Er is hier al een zogenaamd wereldrestaurant aanwezig: zelfstandige horeca met een regionaal bereik. ■ Amsterdam staat positief tegenover aanvragen voor leisure ter versterking aan het PDV-cluster in geval van langdurige winkelleegstand op een bovenverdieping (die een jaar heeft geduurd, na aantoonbare meerdere serieuze pogingen de ruimtes tegen marktconforme prijzen te verhuren). Voorbeelden van leisure dat ondersteunend is aan de winkelfunctie zijn een trampolinehal of kinderspeelparadijs, die bij kunnen dragen aan een langere verblijfsduur van de consument op de woon- en bouwboulevard. ■ In welke mate uitbreiding van leisure en horeca wenselijk is in of nabij winkelgebieden, wordt uitgewerkt in het in het beleid voor horeca en leisure, dat op het moment van schrijven in ontwikkeling is.	■ Planvorming vanuit gebieds-ontwikkeling: principenota, investeringsbesluit ■ Bestemmingsplan ■ Omgevingsvergunning ■ Horecabeleid (in ontwikkeling) ■ Leisurebeleid (in ontwikkeling)	Gemeente Amsterdam schept de randvoorwaarden.

4.5 Solitair gevestigde doe-het-zelf bouwmarkten en woonwinkels

Zoals in het detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022 aangegeven, zijn niet alle winkelgebieden in Amsterdam toekomstbestendig. Solitaire winkels of perifere detailhandelsvestigingen ziet Amsterdam op termijn bij voorkeur terugkomen in een bestaand cluster voor perifere detailhandel. Net als bij reguliere detailhandel (zie detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022), kunnen perifere detailhandelsvestigingen elkaar versterken door zich in elkaars nabijheid te bevinden. Zo kunnen zij van elkaars bezoekersstromen profiteren. Voor de consument is het ook gemakkelijk en uitnodigend om aankopen voor het klussen, (ver)bouwen en/of het inrichten van de woning bij meerdere winkels op één locatie te doen.

PDV-cluster/ gebied	Ontwikkelmogelijkheden	Instrumenten	Wie is aan zet?
■ Bouwmarkt aan Nieuwe Hemweg (West) ■ Bouwmarkt aan Aletta Jacobslaan (Zuid) ■ Bouwmarkt aan Trompenburgerstraat (Zuid) ■ Bouwmarkt en een tegelzaak in Landlust (West)	Op termijn ziet Amsterdam deze solitaire locaties beleidsmatig terugkomen in een bestaand cluster voor perifere detailhandel.	■ Planvorming vanuit gebiedsontwikkeling: principenota, investeringsbesluit. ■ Bestemmingsplan	Gemeente Amsterdam schept de randvoorwaarden.
■ Bouwmarkt op bedrijvencentrum Osdorp ■ Bouwmarkt in de Molukkenstraat (Oost)	Behoud van PDV-solitaire vestigingen omdat zij onderdeel uit van een cluster waar andere soorten winkels zitten als grootschalige detailhandel of reguliere detailhandel.	Bestemmingsplan	
IKEA (Zuidoost)	Vanwege de grote omvang van de winkel en de verkeer aantrekkende werking is het zeer complex om deze onder te brengen in een bestaand PDV-cluster. Verplaatsing dan wel herontwikkeling met woningbouw en eventueel andere PDV winkels vergt nader onderzoek.	■ Planvorming vanuit gebiedsontwikkeling: principenota, investeringsbesluit. ■ Bestemmingsplan	Gemeente Amsterdam schept de randvoorwaarden.



Instrumenten voor sterke en aantrekkelijke PDV-clusters

Amsterdam staat voor de opgave sterkere en meer van elkaar onderscheidende clusters te realiseren, zoals in het vorige hoofdstuk al aangegeven. De gemeente kan dit op verschillende manieren faciliteren en stimuleren. In dit hoofdstuk gaan we in op mogelijke maatregelen ter versterking van de perifere detailhandelsclusters in Amsterdam.

5.1 Stimuleringsmaatregelen voor sterkere en aantrekkelijke PDV-clusters

De gemeente Amsterdam heeft diverse subsidieregelingen die voor verschillende doeleinden kunnen worden ingezet voor het winkelcluster. Twee regelingen zijn mogelijk interessant voor PDV- retailers/vastgoedpartijen.

1. Organisatie ondernemers via ondernemersvereniging of BIZ

Bij de meeste PDV-locaties ontbreekt elke vorm van een organisatie van ondernemers. Soms organiseren ondernemers zich richting de vastgoedeigenaar op het moment dat er een specifiek knelpunt is waar alle ondernemers hinder van ondervinden. Een ondernemersvereniging of een BIZ kan helpen om in georganiseerd verband de woonboulevard- of mall aantrekkelijker te maken (bijvoorbeeld met sfeerverlichting, plantenbakken, banners) dan wel beter op de kaart te zetten.

In georganiseerd verband kunnen ondernemers ook effectiever communiceren met partijen, zoals de vastgoedeigenaar en gemeente. Voor de organisatie van ondernemers en/of pandeigenaren in een winkelgebied in een ondernemersvereniging of bedrijveninvesteringszone (BIZ) heeft de gemeente Amsterdam een stimuleringsregeling. Op de website van de gemeente Amsterdam staat actuele informatie over deze regeling.

2. Gebiedsbranding voor een duidelijk profiel voor PDV-locaties

Veel PDV-locaties missen volgens de aanwezige retailers en de brancheorganisatie een duidelijk profiel: het is voor de consument niet altijd duidelijk wat het onderscheidende karakter is van de woon- en klusboulevard en wat er precies te halen valt. Zoals eerder beschreven, liggen er kansen voor retailers en vastgoedpartijen om gezamenlijk meer te doen aan gebiedsbranding.

De gemeente Amsterdam heeft voor gebiedsbranding een subsidieregeling waar zij – indien zij georganiseerd zijn – gebruik van kunnen maken.

Meer informatie over actuele subsidieregelingen kunnen worden gevonden op de [website van de gemeente Amsterdam](#).

5.2 Gebiedsgerichte maatregelen voor aantrekkelijke PDV-winkelgebieden

Ook gebiedsgerichte ingrepen als extra schoonmaak of onderhoud van de openbare ruimte, groen, bankjes op straat kunnen bijdragen aan een sterker en aantrekkelijker winkelgebied.

In het detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022 is een overzicht opgenomen van mogelijke voorbeelden.

Jaarlijks worden er gebiedsplannen opgesteld voor de verschillende buurten in Amsterdam. Daarin worden gebiedsgerichte maatregelen vanuit de gemeente Amsterdam opgenomen, zoals fysieke ingrepen in de openbare ruimte. Marktpartijen kunnen hiervoor jaarlijks input leveren bij de gebiedsteams van de gemeente. De gebiedsplannen zijn beschikbaar op de website van de gemeente Amsterdam.

Ook marktpartijen hebben diverse mogelijkheden om een PDV-cluster aantrekkelijker te maken. Denk aan beheer en onderhoud van de panden, bedrijfsruimtes, het decoreren van lege winkelruimtes, etcetera. In het detail-handelsbeleid zijn voor acties vanuit marktpartijen meer voorbeelden gegeven.

5.3 Ruimtelijke ontwikkelmogelijkheden

Amsterdam biedt marktpartijen ruimtelijke ontwikkelmogelijkheden via het bestemmingsplan (of in de toekomst het omgevingsplan). Ook kan een pand-eigenaar een aanvraag doen bij de gemeente voor een omgevingsvergunning voor ander gebruik van een pand dan in het bestemmingsplan staat. Zo kan een pandeigenaar een aanvraag indienen voor bijvoorbeeld het mogelijk maken van horeca in een ruimte waar alleen perifere detailhandel is toegestaan.

Op basis van beleid, wordt een afweging gemaakt of de gemeente hier toestemming aan verleent.

Ook biedt Amsterdam ontwikkelmogelijkheden voor PDV-locaties in planvorming voor gebiedsontwikkeling voor gebieden waar woningen gebouwd worden.

Over concrete plannen voor specifieke gebieden wordt via het plan- en besluit-vormingsproces ruimtelijke maatregelen ('Plaberum') genaamd) nader besloten.



Bijlage

1. Bestaande uitgangspunten in detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022

Amsterdam heeft in het detailhandelsbeleid 2018 – 2022 Sterke winkelgebieden in een groeiende stad een aantal beleidsregels gesteld voor perifere detailhandel, binnen het kader van de provincie Noord-Holland en detailhandelsbeleid van de stadsregio Amsterdam:

1. Verbreding van het perifeer aanbod naar andere niet-dagelijkse branches (zoals sport en spel, mode, warenhuizen, elektronica) is in ieder geval niet toegestaan als oplossing voor eventuele leegstand.²⁷
2. Toevoeging van winkels voor dagelijkse boodschappen en supermarkten is niet toegestaan. Dus ook niet als nevenassortiment (zie onder het punt hieronder).
3. Als uitzondering op de eerste regel, is er beperkt ruimte voor nevenassortiment in perifere winkels op perifere locaties mogelijk. Nevenassortiment is afwijkend van de hoofdbranches (doe-het-zelf bouwmarkten, meubels en woninginrichting, maar ligt wel in het verlengde ervan. Dagelijkse artikelen zijn uitgesloten als nevenassortiment. Bij PDV-winkels geldt dat nevenassortiment is toegestaan tot een maximum van 20% (maximaal 500 m²) van het winkelvloeroppervlak. Verder geldt de regel dat de exploitant van het nevenassortiment dezelfde exploitant is als die van de hoofdbranches, waardoor het nevenassortiment in het verlengde ligt van de hoofdbranches. Deze regels zijn er om het onderscheidend karakter van perifere detailhandelslocaties te waarborgen.

4. Verdere uitbreiding van losstaande perifere winkels, zoals de Gamma aan de Nieuwe Hemweg of toevoeging van nieuwe detailhandel aan losse perifere winkels is niet toegestaan. Dit is strijdig met de beleidsregel dat detailhandel geclusterd wordt uit het detailhandelsbeleid Amsterdam 2018 – 2022 Sterke winkelgebieden in een groeiende stad.
5. Terughoudendheid voor lukrake toevoeging van andere economische functies zonder dat er een gezamenlijk toekomstplan als onderligger aanwezig is. Invulling met bedrijven is uiteraard wel mogelijk gezien de gebieden van herkomst vaak bedrijventerreinen zijn of waren. De lagere huurprijzen per m² trekken soms functies waarvan de meerwaarde voor het gebied als geheel niet direct aanwezig is. Denk bijvoorbeeld aan maatschappelijke opvang, een dierenasiel of religieuze bewegingen of functies die beter meer in de wijk kunnen liggen, zoals een huisarts of tandarts.

²⁷ Dit is eveneens bepaald in het Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016-2020, waar Amsterdam zich aan dient te houden.

2. PDV clusters en m²

PDV-clusters	Indicatie omvang in vierkante meters (m ²)*
Bedrijvencentrum Westerkwartier	8141
Bedrijventerrein Schinkel	6951
Spaklerweg	7270
Klaprozenweg	18130
Villa ArenA	48.763
Woonplaza A2/ Riva-terrein Zuidoost	37.575
Woon en Bouwcentrum Westpoort inclusief Hornbach/Praxis Noordzeeweg	57.059

In onderstaande tabel staan alle bouwmarkten in Amsterdam die gelegen zijn op een perifere locatie in de stad en de grootte in m².

Omvang bouwmarkten in Amsterdam

Bouwmarkt	Adres	Vierkante meter
Praxis&Tuin	Stekkenbergweg	13.906
Hornbach	Berchvliet	11.645
Praxis	Luvernes	11.300
Gamma	Sijsjesbergweg	5.300
Gamma	Aletta Jacobslaan	4.815
Karwei	Klaprozenweg	4.455
Karwei	Daniel Goedkoopstraat	3.300
Gamma	Nieuwe Hemweg	3.280
Praxis	Ookmeerweg	2.906
Praxis	Anthony Fokkerweg	2.890
Praxis	Draaierweg	2.866
Praxis	Van Slingelandtstraat	2.551
Praxis	Trompenburgstraat	2.472
Gamma	Spaklerweg	2.470
Praxis	Molukkenstraat	2.126
Gamma	Klimopweg	1.775

Bron: Locatus

