



Detailhandelsvisie Amstelveen

Conceptversie, ter inzage
Gemeente Amstelveen

Voorwoord



Winkelgebieden zijn van grote waarde voor Amstelveen. Ze bieden ruimte aan voorzieningen die we dagelijks gebruiken, versterken de lokale economie en dragen bij aan de leefbaarheid van onze stad. Voor veel Amstelveners vormen winkels bovendien plekken van ontmoeting: vertrouwd, dichtbij huis en vaak verweven met het sociale leven in de wijk.

Ondernemers vervullen daarbij niet alleen een economische functie, maar ook een maatschappelijke rol. Zij kennen hun klanten, ondersteunen buurtinitiatieven en treden vaak op als sponsor van verenigingen, evenementen en culturele activiteiten.

Tegelijkertijd staat de detailhandel onder druk. De manier waarop we winkelen verandert: consumenten kopen online, combineren winkelen met horeca of ontspanning, en stellen andere eisen aan bereikbaarheid, service en sfeer. In

Adam Elzakalai

Wethouder

Economische zaken

Gemeente Amstelveen

sommige gebieden leidt dat tot schaalvergroting en vernieuwing, maar in andere gebieden juist tot leegstand en afname van diversiteit.

Amstelveen wil blijven voorzien in een aantrekkelijk, bereikbaar en vitaal winkelaanbod. We richten ons op het versterken van het Stadshart als veelzijdig centrum, behouden en verbeteren van wijkwinkelcentra voor dagelijkse boodschappen, en het beperken van versnippering door te concentreren op bestaande winkelgebieden. Ook is er aandacht voor innovatie, duurzaamheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid.

De visie sluit aan bij bredere ruimtelijke opgaven, zoals de groei van de stad, de transformatie van gebieden als Kronenburg en Nieuw-Legmeer, en de ambitie om Amstelveen aantrekkelijk en leefbaar te houden voor een diverse en groeiende bevolking.

Met de Detailhandelsvisie Amstelveen leggen we de basis voor sterke winkelgebieden die passen bij de stad van morgen.



Inhoud

Samenvatting 4

Inleiding 5

1. Detailhandelsvisie Amstelveen 7

- 1.1 Bijdrage aan ruimtelijke opdrachten (Omgevingsvisie) 7
- 1.2 Toekomstperspectief detailhandel Amstelveen 8
- 1.3 Ontwikkelrichting per gebied 12

2. Huidige situatie – basis voor de visie 17

- 2.1 Algemeen: detailhandel in Amstelveen 17
- 2.2 Stadshart 20
- 2.3 Wijkwinkelcentra 21
- 2.4 PDV-cluster Bovenkerk 23
- 2.5 Overige winkelgebieden 23
- 2.6 Evaluatie Detailhandelsnota Amstelveen 2016-2020 24

3. Toekomstige situatie – richtinggevend voor de visie 25

- 3.1 Demografische ontwikkelingen 25
- 3.2 Trends en ontwikkelingen 26
- 3.3 SWOT-analyse 28
- 3.4 Opgaven voor de visie 29



Samenvatting

Amstelveen beschikt over een gevarieerde winkelstructuur, met het Stadshart als regionaal centrum, wijkwinkelcentra verspreid over de stad en perifere detailhandel in Bovenkerk. Deze structuur vormt de basis voor een breed en bereikbaar winkelaanbod. Tegelijkertijd staat de sector onder druk door demografische en economische ontwikkelingen, online winkelen en veranderend consumentengedrag. Deze trends leiden tot schaalvergroting, functievervaging en toenemende leegstand, vooral in het niet-dagelijkse segment.

Om de detailhandel toekomstbestendig te houden, kiest de gemeente voor vijf speerpunten:

1. **Stadshart als toekomstbestendig en veelzijdig stadscentrum**

Het Stadshart ontwikkelt zich verder als levendig stadscentrum met ruimte voor detailhandel, horeca, cultuur en andere stedelijke functies. Er wordt ingezet op beleving, kwaliteitsverbetering, functiemenging en het beperken van leegstand.

2. **Wijkwinkelcentra als sterke dagelijkse voorzieningen**

Wijkcentra blijven onmisbaar voor het dagelijks voorzieningenniveau. De focus ligt op het behoud en de versterking van het dagelijkse aanbod als ankerpunt, met ruimte voor aanvullende functies zoals niet-dagelijkse detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Toegankelijkheid

en ruimtelijke kwaliteit van de centra zijn daarbij belangrijke aandachtspunten.

3. **Compact en efficiënt winkellandschap behouden**

De gemeente stuurt op clustering van winkels in het Stadshart en wijkcentra, om versnippering en leegstand te voorkomen. Buiten deze hoofdstructuur zijn nieuwe winkelontwikkelingen in principe niet toegestaan, met uitzondering van transformatiegebieden zoals Nieuw-Legmeer en Kronenburg.

4. **Inspelen op demografische en consumententrends**

Er komt meer ruimte voor innovatieve winkelconcepten, zoals 'blurring'. Ondernemers worden gestimuleerd om in te spelen op trends en veranderend consumentengedrag, met aandacht voor de diversiteit van de Amstelveense bevolking.

5. **Verduurzaming en innovatie in de detailhandelssector**

De gemeente stimuleert duurzame winkelpanden, vergroening van winkelgebieden, circulaire concepten en duurzame logistiek. Bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor mensen met een beperking, zijn randvoorwaarden voor aantrekkelijke winkelgebieden.

Op basis van een analyse van de bestaande winkelstructuur en relevante trends, biedt deze visie

richting aan een toekomstbestendige en aantrekkelijke detailhandelsstructuur die meebeweegt met de ontwikkeling van de stad en haar inwoners. Dit vraagt om duidelijke keuzes: behoud van sterke centra, ondersteuning van ondernemerschap en flexibiliteit in beleid en inrichting. De Detailhandelsvisie Amstelveen biedt daarvoor het kader.



Inleiding

De detailhandel vormt een belangrijke pijler onder de Amstelveense economie en draagt bij aan de leefbaarheid en identiteit van de stad. Met een gevarieerd winkelaanbod – van het regionale Stadshart tot goed functionerende wijkwinkelcentra en perifere detailhandel in Bovenkerk – voorziet Amstelveen in een breed scala aan consumentgerichte voorzieningen. Detailhandel is niet alleen een bron van werkgelegenheid en economische dynamiek, maar speelt ook een belangrijke sociale en ruimtelijke rol: winkelgebieden zijn ontmoetingsplekken, versterken de samenhang in wijken en dragen bij aan een aantrekkelijke openbare ruimte.

De oude Detailhandelsnota (2016) sluit niet meer aan op de huidige realiteit. De sector is in hoog tempo veranderd door digitalisering, veranderend consumentengedrag, toenemende leegstand en concurrentie uit de regio. Tegelijkertijd bieden demografische ontwikkelingen, nieuwe woongebieden en maatschappelijke trends ook kansen. Met deze detailhandelsvisie geeft de gemeente richting aan de toekomstige ontwikkeling van winkelgebieden in Amstelveen en maakt zij keuzes voor een samenhangende, bereikbare en toekomstbestendige detailhandelsstructuur.

Doel en samenwerking

De visie biedt een ruimtelijk-economisch kader voor de ontwikkeling van de detailhandel in Amstelveen. Ze schetst de gewenste richting, geeft sturing aan ruimtelijke en beleidsmatige keuzes, en fungeert – samen met het uitvoeringsplan – als toetsingskader voor nieuwe initiatieven. Daarbij is nauwe samenwerking met ondernemers, vastgoedeigenaren, winkeliers en andere stakeholders essentieel. Gezamenlijk wordt gebouwd aan vitale, duurzame en aantrekkelijke winkelgebieden die passen bij de schaal en dynamiek van Amstelveen.

Afbakening

Deze visie richt zich op de fysieke detailhandel: het verkopen van goederen aan consumenten via een fysieke vestiging. Het betreft branches als levensmiddelen, mode, wonen en overige non-food. Ook winkels die onderdeel zijn van een omnichannelstrategie – waarbij fysieke verkoop wordt gecombineerd met online diensten (zoals 'click & collect') – vallen binnen de scope. Webwinkels zonder fysieke vestiging in Amstelveen vallen buiten het bereik van deze visie.

De visie is van toepassing op alle winkelgebieden in Amstelveen, mits deze onder de noemer detailhandel vallen. Standplaatsen maken formeel deel uit van de detailhandel, maar vallen onder de 'Nadere regels

Standplaatsen Amstelveen 2025'. Op verzoek van de gemeenteraad is in deze visie wel onderzocht of standplaatsen bij wijkwinkelcentra een waardevolle aanvulling kunnen zijn op het bestaande winkelaanbod.

De visie heeft geen betrekking op bredere retailconcepten waarbij diensten worden aangeboden in plaats van goederen (zoals sportscholen, kappers of escape rooms), noch op horeca, cultuur of leisure. Deze sectoren zijn wel verweven met detailhandel, maar kennen een eigen beleidsmatige context.

Totstandkoming

Deze visie is gebaseerd op een uitgebreide analyse van bestaande onderzoeken en beleidsstukken, waaronder:

- Koopstromenonderzoek, de provinciale Monitor Detailhandel en Locatus-data, die inzicht bieden in consumentengedrag en winkelstructuren.
- Regionale detailhandelsvisies van de regio Amstelland-Meerlanden en de provincie Noord-Holland.
- Gemeentelijke beleidskaders, zoals de Omgevingsvisie, Horecavisie, Evenementenvisie, Standplaatsenbeleid, Mobiliteitsvisie en Woonvisie.
- Gebiedsvisies en ontwikkelonderzoeken, waaronder de behoefteanalyse voor Legmeer, de ontwikkelvisie en het beeldkwaliteitsplan voor het Stadshart en de Gebiedsvisie Traverse A9.



Participatie

Als onderdeel van de totstandkoming van deze visie is gesproken met diverse stakeholders, waaronder winkeliers, vastgoedeigenaren/-beheerders en andere ondernemers die actief zijn in de Amstelveense detailhandel (namen zijn bij de gemeente bekend). Uitnodigingen voor deze gesprekken zijn verspreid via bestaande netwerken, waaronder de bedrijveninvesteringszones (BIZ), lokale



FOTO: JOCHEM BRAK

ondernemersverenigingen, Retail Amstelveen en de Ondernemersvereniging Amstelveen (OA). Op 25 maart 2025 zijn twee bijeenkomsten georganiseerd. Daarnaast zijn er verdiepende gesprekken gevoerd met ondernemers die niet bij deze sessies aanwezig konden zijn.

Tijdens deze gesprekken kwamen actuele thema's aan bod, zoals veranderend consumentengedrag, leegstand, digitalisering en de opkomst van nieuwe winkelconcepten. Belangrijke gezamenlijke inzichten waren onder meer het belang van samenwerking tussen stakeholders, de behoefte aan ruimte voor kleinschalig ondernemerschap en branchevervaging ('blurring'), en de noodzaak om winkelgebieden aantrekkelijk, toegankelijk en toekomstgericht in te richten. Ondernemers gaven aan behoefte te hebben aan ondersteuning bij verduurzaming en innovatie, terwijl ook bereikbaarheid en parkeervoorzieningen als blijvende aandachtspunten werden genoemd.

De input uit deze sessies is zorgvuldig meegenomen in de visie. De gemeente blijft echter verantwoordelijk voor het maken van integrale beleidskeuzes en het bewaken van de ruimtelijke en economische samenhang.

Via het platform Denkmee konden ook inwoners ideeën aandragen voor de toekomst van het Stadshart. Deze suggesties zijn meegenomen in de gebiedsgerichte uitwerking binnen deze visie.

Leeswijzer

Deze detailhandelsvisie bestaat uit drie hoofdstukken, met elk een eigen functie:

- Hoofdstuk 1 vormt de kern van de visie: hierin staat het toekomstbeeld voor de detailhandel in Amstelveen centraal. Het hoofdstuk beschrijft hoe de detailhandel bijdraagt aan de ruimtelijke opgaven van de gemeente, geeft richting aan de gewenste ontwikkeling en bevat strategische keuzes voor het beleid per type winkelgebied.
- Hoofdstuk 2 biedt een onderbouwend overzicht van de huidige situatie van de Amstelveense detailhandel. Hierin worden structuur, spreiding, leegstand, bestedingen en gebiedskenmerken beschreven, inclusief een evaluatie van het vorige beleidskader (Detailhandelsnota Amstelveen 2016–2020).
- Hoofdstuk 3 analyseert relevante trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de sector. Aan de hand van een SWOT-analyse worden sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen in kaart gebracht. Deze analyse vormt samen met hoofdstuk 2 de inhoudelijke basis onder de visie in hoofdstuk 1.

1. Detailhandelsvisie Amstelveen

Om de detailhandel in Amstelveen toekomstbestendig te maken, is een heldere koers nodig die inspeelt op maatschappelijke en ruimtelijke opgaven. Veranderend consumentengedrag, demografische verschuivingen en de digitalisering van het winkellandschap vragen om keuzes. De gemeente zet in op een vitale en toegankelijke detailhandel die bijdraagt aan de leefbaarheid, duurzaamheid en economische kracht van Amstelveen.

In dit hoofdstuk wordt de visie uitgewerkt:

- In paragraaf 1.1 staat de bijdrage van detailhandel aan de ruimtelijke opgaven uit de Omgevingsvisie *Amstelveen Bloeit* centraal.
- Paragraaf 1.2 beschrijft het toekomstperspectief en de vijf speerpunten van het detailhandelsbeleid.
- In paragraaf 1.3 worden deze speerpunten verder uitgewerkt naar ontwikkelrichtingen per winkelgebied.

1.1 Bijdrage aan ruimtelijke opdrachten (Omgevingsvisie)

De detailhandel speelt een belangrijke rol in het functioneren van Amstelveen als vitale, complete en toekomstbestendige stad. Vanuit die optiek levert de detailhandelsstructuur een directe bijdrage aan de vijf ruimtelijke opdrachten uit de Omgevingsvisie Amstelveen Bloeit: gezond, duurzaam,

groen, bereikbaar en compact. Door detailhandel zorgvuldig te positioneren, te verduurzamen en beter te integreren met andere functies, versterken winkelgebieden niet alleen de economische structuur, maar ook de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke voorzieningen.

Gezond Amstelveen: winkelgebieden als plekken van ontmoeting en welzijn

Winkelgebieden dragen bij aan een gezonde leefomgeving door ruimte te bieden voor ontmoeting, ontspanning en beweging. Met name wijkwinkelcentra vervullen een belangrijke sociale functie in buurten, onder andere door de aanwezigheid van horeca, maatschappelijke voorzieningen en toegankelijke openbare ruimte. De ontwikkeling naar multifunctionele centra – als ‘place to meet’ – sluit aan bij het streven naar meer vitaliteit en gezondheid in de stad.

Duurzaam Amstelveen: verduurzaming van winkelpanden en stadslogistiek

Detailhandel kan een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Denk aan de verduurzaming van winkelvastgoed, inzet op circulaire concepten en het ondersteunen van duurzame vormen van bevoorrading en mobiliteit. Met name binnen wijkwinkelcentra en het Stadshart ligt hier een belangrijke opgave, onder meer door het beperkte aantal panden met een energielabel.

Groen Amstelveen: vergroening van winkelgebieden en klimaatadaptatie

De vergroening van winkelgebieden draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving én aan klimaatadaptatie. Door winkelstraten te voorzien van meer groen, schaduw en waterdoorlatende materialen kan hittestress worden verminderd. In lijn met de omgevingsvisie vraagt dit om het integraal meenemen van vergroening bij herontwikkeling of herinrichting van winkelcentra, zowel in het Stadshart als in de wijken.

Bereikbaar Amstelveen: multimodaal ontsloten winkelgebieden

De detailhandelsstructuur van Amstelveen is fijnmazig, met wijkwinkelcentra in de nabijheid van woonbuurten en een goed bereikbaar Stadshart. Door in te zetten op multimodale bereikbaarheid – te voet, met de fiets, per OV en auto – wordt de toegankelijkheid van winkelgebieden voor alle doelgroepen vergroot. Daarnaast draagt clustering van voorzieningen bij aan het verminderen van verkeersbewegingen en het stimuleren van duurzaam vervoer.

Compact Amstelveen: bundeling en functiemenging binnen bestaand stedelijk gebied

Amstelveen groeit, maar kent een beperkte fysieke ruimte. De gemeente zet daarom in op



een compacte stad, waarbij winkelvoorzieningen worden geconcentreerd binnen de bestaande winkelstructuur. Nieuwe detailhandel wordt uitsluitend toegestaan op strategische locaties met voldoende marktpotentieel, zoals Nieuw-Legmeer. Daarnaast wordt functiemenging gestimuleerd, bijvoorbeeld door winkels te combineren met maatschappelijke functies, dienstverlening of wonen.

1.2 Toekomstperspectief detailhandel Amstelveen

De Amstelveense detailhandel staat voor een periode van structurele aanpassing. Demografische groei, digitalisering, duurzaamheidstransities en veranderend consumentengedrag beïnvloeden hoe winkelgebieden functioneren. Deze ontwikkelingen vragen om een detailhandelsstructuur die toekomstbestendig, toegankelijk en veelzijdig is, met aandacht voor zowel economische vitaliteit als sociale en ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente Amstelveen kiest voor een detailhandelsbeleid dat inzet op concentratie, differentiatie en vernieuwing. Detailhandel wordt hierbij niet enkel benaderd als economische sector, maar als integraal onderdeel van een gezonde, inclusieve en compacte stad. Deze visie wordt vertaald in vijf ontwikkelrichtingen:

1. Stadshart als toekomstbestendig en veelzijdig stadscentrum

2. Wijkwinkelcentra als sterke dagelijkse voorzieningen
3. Compact en efficiënt winkellandschap behouden
4. Inspelen op demografische en consumententrends
5. Verduurzaming en innovatie in de detailhandelssector

1. Stadshart als toekomstbestendig en veelzijdig stadscentrum

Het Stadshart blijft het belangrijkste winkelgebied van Amstelveen en heeft een bovenlokale functie. Tegelijkertijd kampt het centrum met veranderend winkelgedrag, leegstand en concurrentie van andere centra en online kanalen. Het is daarom van belang om het Stadshart te blijven ontwikkelen als multifunctioneel stadscentrum met ruimte voor detailhandel, horeca, cultuur, maatschappelijke voorzieningen en diensten.

Benaderingen voor versterking van het Stadshart:

- Meer beleving en diversiteit: Naast mode en luxe detailhandel wordt ingezet op horeca, cultuur en recreatie om bezoekers langer te binden.
- Aantrekkelijke verblijfsomgeving: Investerings in ruimtelijke kwaliteit, vergroening en inrichting van de openbare ruimte dragen bij aan een prettige verblijfskwaliteit.
- Omgaan met leegstand: Waar nodig wordt functiemenging gestimuleerd. Leegstaande panden kunnen tijdelijk of structureel een andere invulling krijgen, passend bij het karakter van het centrum.
- Toegankelijke en bereikbare omgeving:

Verbeteringen in de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers, voldoende en toegankelijke fietsparkeervoorzieningen, aandacht voor gehandicaptenparkeerplaatsen en heldere bewegwijzering zijn nodig om het centrum voor iedereen goed toegankelijk te maken.

- Samenwerking: Via ondernemersverenigingen en structureel overleg wordt gestuurd op gezamenlijke investeringen en afstemming.

2. Wijkwinkelcentra als sterke dagelijkse voorzieningen

Wijkwinkelcentra zijn essentieel voor het dagelijks voorzieningenniveau van Amstelveen. Ze liggen op strategische plekken in de wijken en zijn gericht op de directe leefomgeving. Supermarkten vormen het fundament van deze centra, vaak aangevuld met verswinkels, drogisterijen, kleine horeca en dienstverleners. De nabijheid en bereikbaarheid van deze centra – met name per fiets en te voet – dragen bij aan een leefbare, compacte en toegankelijke stad.

Aanknopingspunten voor behoud en doorontwikkeling:

- Behoud van de supermarktfunctie als ankerpunt voor het wijkwinkelcentrum.
- Bijdragen aan levendigheid en identiteit door lokaal ondernemerschap en een gevarieerd detailhandelsaanbod, afgestemd op de lokale behoefte.
- Ruimte voor functiemenging aan de randen



- van het winkelgebied, bijvoorbeeld met horeca, gezondheidszorg of maatschappelijke voorzieningen.
- Verduurzaming en vergroening: Inzet op klimaatadaptieve openbare ruimte, energiezuinige winkelpanden en circulaire concepten.
- Toegankelijkheid: Zitgelegenheid, toegankelijke toiletten (vindbaar via bijv. HogeNood), ruimte voor aangepaste fietsen en veilige looproutes zijn cruciaal voor een inclusieve winkelomgeving.

- Bereikbaarheid: Wijkwinkelcentra moeten goed bereikbaar zijn per fiets, te voet en met de auto. Voldoende fietsparkeerplekken, goede OV-verbindingen en nabijgelegen (inclusief gehandicapten-)parkeerplaatsen zijn daarbij van belang.
- Leegstandsbeheer: Tijdelijke of flexibele invulling van panden, zoals pop-up stores of hybride concepten, kan bijdragen aan vitaliteit en diversiteit.



Rol van standplaatsen

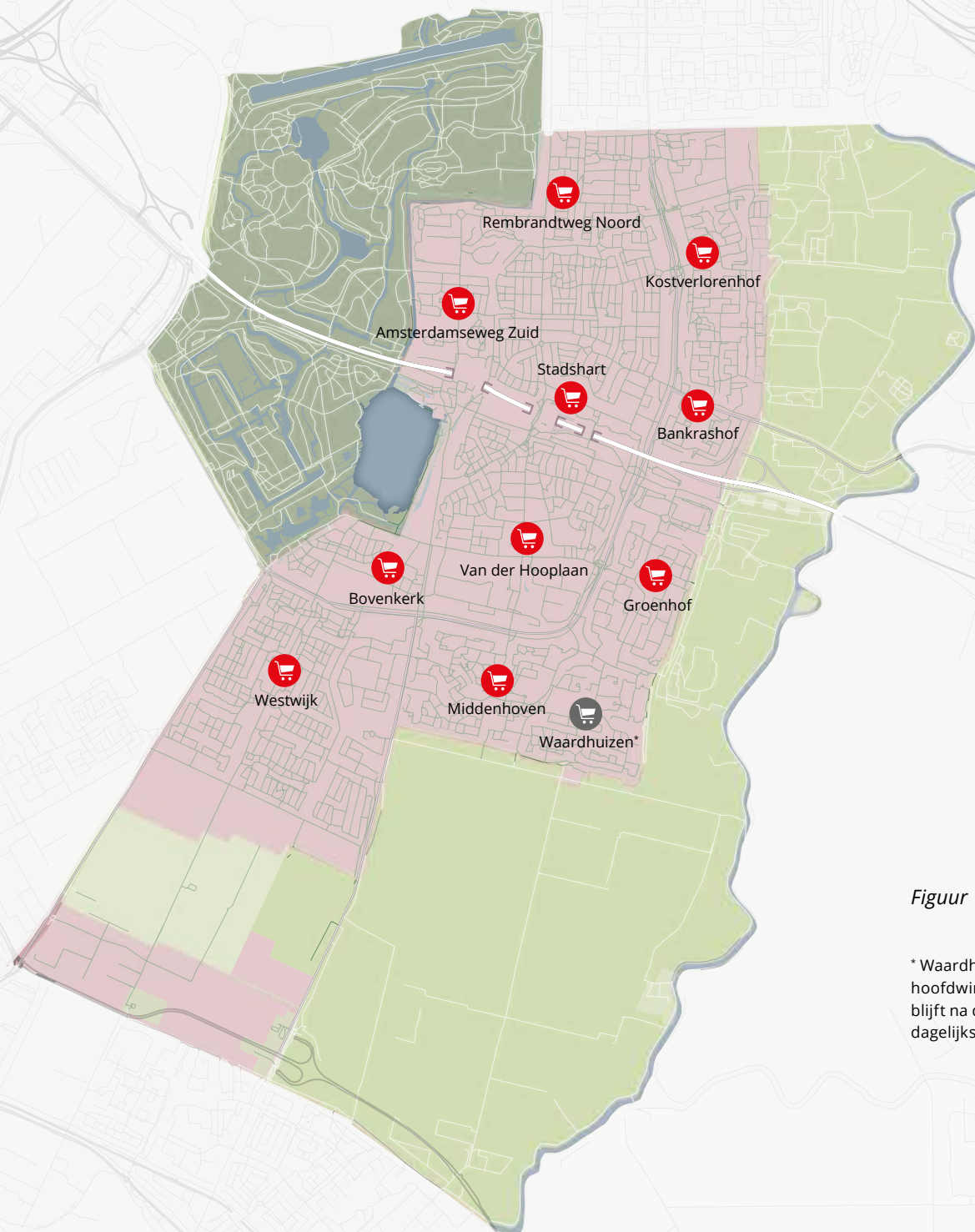
Standplaatsen kunnen een waardevolle aanvulling zijn op het bestaande winkelaanbod, met name in wijkwinkelcentra. Ze versterken de levendigheid en voorzien in aanvullende producten of diensten, mits ze goed zijn ingebed in het bestaande voorzieningenaanbod.

De gemeente hanteert echter een terughoudend beleid. In lijn met de eerder vastgestelde *Nadere regels Standplaatsen Amstelveen 2025* worden in principe geen nieuwe standplaatsen toegestaan. Alleen als de bestaande panden met een detailhandelsbestemming reeds ingevuld zijn én de standplaats aantoonbaar een toegevoegde waarde levert, kan een uitzondering worden overwogen.

Die meerwaarde kan worden aangetoond door bijvoorbeeld:

- Duidelijke vraag of wens vanuit de wijk (bijv. via ondernemersvereniging of buurtinitiatief),
- Onderbouwing vanuit bezoekersstromen of passantenanalyse,
- Een tijdelijke pilot die laat zien dat de standplaats voorziet in een behoefte zonder hinder te veroorzaken.

De voorkeur gaat nadrukkelijk uit naar het invullen van leegstaande winkelpanden boven het toevoegen van nieuwe standplaatsen. Ook geldt dat het aanbod via standplaatsen geen oneerlijke concurrentie mag vormen voor gevestigde ondernemers.



Figuur 1.1: Hoofdwinkelstructuur in Amstelveen

* Waardhuizen maakt geen deel uit van de hoofdwinkelstructuur. De overblijvende supermarkt blijft na de herontwikkeling belangrijk voor de dagelijkse voorzieningen in de wijk.

3. Compact en efficiënt winkellandschap behouden

Een compacte en duidelijke winkelstructuur draagt bij aan de vitaliteit en efficiëntie van winkelgebieden. Versnippering leidt tot leegstand, verminderde belevingswaarde en onrendabele voorzieningen. De gemeente kiest daarom voor het behoud en versterking van de bestaande hoofdwinkelstructuur (zie figuur 1.1).

Handvatten voor een samenhangende structuur:

- Concentratie van detailhandel in het Stadshart, de wijkwinkelcentra en het PDV-cluster in Bovenkerk.
- Geen uitbreiding van verspreid gelegen winkelpanden, behalve in de nieuwe stadswijken Nieuw-Legmeer en Kronenburg, waar nieuwe voorzieningen onderdeel zijn van de gebiedsontwikkeling.
- Gerichtte herontwikkeling: Gebieden waar de winkelstructuur onder druk staat kunnen transformeren naar andere functies, zoals wonen of dienstverlening.

4. Inspelen op demografische en consumententrends

De bevolkingssamenstelling en het winkelgedrag in Amstelveen veranderen. De groeiende groep ouderen, de aanwezigheid van jongeren (o.a. studenten en 'young professionals') en een diverse internationale gemeenschap stellen nieuwe eisen aan het winkelaanbod. Een toegankelijk, nabij en gevarieerd winkellandschap is essentieel om in te spelen op deze

uiteenlopende behoeften. Fysieke toegankelijkheid is daarbij cruciaal voor ouderen en mensen met een beperking, en draagt bij aan zelfredzaamheid. In sommige gevallen kan dit zelfs de inzet van (mantel) zorg voorkomen, bijvoorbeeld wanneer mensen zelfstandig boodschappen kunnen blijven doen.

Ontwikkelrichtingen om in te spelen op veranderende behoeften:

- Aangepaste voorzieningen voor een ouder wordende bevolking: Winkelgebieden kunnen toegankelijker worden gemaakt met brede stoepen, rustplekken, overzichtelijke routes en voldoende parkeergelegenheid voor auto's en aangepaste fietsen. Ook het beschikbaar stellen van rolstoeltoegankelijke toiletten (vindbaar via de HogeNood-app) en het vrijhouden van looproutes in winkels zijn aandachtspunten.
- Faciliteren van omnichannel-detailhandel: In reactie op veranderend consumentengedrag neemt de betekenis van hybride winkelconcepten toe, waarbij fysieke winkels worden gecombineerd met digitale verkoopkanalen zoals click & collect, pakketwanden en lokale bezorgopties. De implementatie hiervan ligt bij de ondernemers zelf, maar de gemeente kan faciliteren door de juiste ruimtelijke voorwaarden te scheppen. Daarnaast kan samenwerking via ondernemersverenigingen en BIZ-organisaties worden gestimuleerd, zodat collectieve initiatieven en kennisdeling rond omnichannelstrategieën worden versterkt.

- Nieuwe winkelconcepten en initiatieven stimuleren: In veel winkelgebieden groeit de vraag naar horeca, koffiebarretjes, traiteurs en andere belevingsgerichte concepten. 'Blurring' – het combineren van detailhandel met horeca, dienstverlening of zorg – biedt kansen voor een aantrekkelijker aanbod.
- Heldere kaders voor 'blurring' en maaltijdverstrekkers: Bij 'blurring' komen verschillende sectoren samen. Een veelvoorkomend voorbeeld hiervan is de combinatie van detailhandel en horeca. Een opkomende trend is alcoholvrije horeca met ondergeschikte detailhandel. Ook maaltijdverstrekkers, zoals afhaalrestaurants, vallen onder de Winkeltijdenwet en bevinden zich vaak op locaties die voor detailhandel bestemd zijn. In dergelijke gevallen is het niet toegestaan om tafels binnen of buiten te plaatsen, zodat gasten daar kunnen eten. Dit leidt echter regelmatig tot misverstanden. Er is dan ook behoefte aan duidelijke regelgeving. Voor horeca met 'blurring' wordt deze regelgeving uitgewerkt in het horecaplan, terwijl de regels voor detailhandel en 'blurring' worden opgenomen in het detailhandelsplan. Beide plannen worden zorgvuldig op elkaar afgestemd.

Diverse en toegankelijke winkelgebieden

Een aantrekkelijk winkelaanbod sluit aan op de demografische en culturele diversiteit van Amstelveen. De gemeente hecht waarde aan een goede balans



tussen grote ketens en lokale ondernemers, en aan een aanbod dat past bij zowel de internationale gemeenschap als de vergrijzende bevolking. Winkelgebieden moeten voor iedereen toegankelijk zijn – fysiek, digitaal, qua taal en beleving.

5. Verduurzaming en innovatie in de detailhandelssector

De verduurzaming van de detailhandel is noodzakelijk om de klimaatambities van Amstelveen te realiseren. Tegelijkertijd biedt innovatie kansen voor vernieuwing van het winkelaanbod en versterking van de economische basis.

Kansen voor verduurzaming en vernieuwing:

- Duurzame winkelpanden: Via ondersteuning bij energiebesparing, hergebruik van materialen en gebruik van zonnepanelen.
- Groenere winkelgebieden: Inrichting met meer bomen, klimaatadaptieve bestrating en verkoelende elementen.
- Duurzame logistiek: Ondersteunen van duurzame vormen van bevoorrading en bundeling van logistieke stromen om de verkeersdruk en uitstoot te beperken.
- Circulaire detailhandelsconcepten: Stimuleren van tweedehandswinkels, reparatiepunten, lokale producenten en verpakkingsvrije formules.
- Bewust lokaal winkelen: Samen met ondernemers inzetten op campagnes en initiatieven die lokaal, duurzaam en sociaal winkelen stimuleren.

Samenwerking en organisatiegraad

Toekomstbestendige winkelgebieden vragen om een sterke organisatie. Via ondernemersverenigingen en BIZ-structuren kunnen gezamenlijke initiatieven worden ontwikkeld en beheerd. De gemeente faciliteert deze samenwerking en blijft investeren in overlegstructuren en gebiedsgerichte afstemming.

1.3 Ontwikkelrichting per gebied

De detailhandel in Amstelveen is opgebouwd uit een gevarieerd netwerk van winkelgebieden, elk met een eigen schaal, functie en verzorgingsgebied. Voor een toekomstbestendige winkelstructuur is het van belang dat elk gebiedstype zich ontwikkelt in lijn met zijn ruimtelijke en economische potentie. Onderstaande ontwikkelrichtingen geven richting aan het beleid per gebied.

Stadshart: veelzijdig centrum met regionale functie

Het Stadshart blijft het belangrijkste winkelgebied van Amstelveen, met een mix van detailhandel, horeca, cultuur en dienstverlening. De gemeente zet in op een toekomstbestendig, aantrekkelijk en goed bereikbaar stadscentrum dat betekenis heeft voor Amstelveners én bezoekers uit de regio. De ambitie is om het winkelhart te versterken als levendige plek waar het prettig verblijven is – van ‘place to buy’ naar een veelzijdige ‘place to meet’.

Om deze ambitie te realiseren, zijn diverse ruimtelijke en programmatische ingrepen voorzien:

- Versterking van de functiemix: Detailhandel blijft een dragende functie, maar wordt aangevuld met horeca, cultuur, maatschappelijke functies, en kleinschalige leisure. Hierdoor ontstaan meer bezoeksdoelstellingen en wordt de verblijfsduur verlengd.
- Ruimte voor lokale ondernemers en verswinkels: Naast grote ketens is er nadrukkelijk plek voor lokaal en onderscheidend aanbod, waaronder versspecialiteiten in aansluiting op de markt en supermarkt.
- Vernieuwing winkelmilieu: Het Stadshart ontwikkelt zich van gesloten winkelpassages naar een meer open en doorwaadbaar centrum met straten, pleinen en doorlopende looproutes. De plinten worden actief en uitnodigend, met levendige entrees en aandacht voor esthetiek en beleving.
- Verduurzaming en vergroening: Het winkelhart wordt groener, klimaatadaptief ingericht en aantrekkelijker gemaakt door meer schaduw, wateropvang en verblijfskwaliteit.
- Toegankelijke en bereikbare openbare ruimte: Er wordt ingezet op betere routing voor voetgangers, uitbreiding van fietsenstallingen en toegankelijkheid voor mensen met een beperking. De verbinding tussen noord en zuid wordt verbeterd door de herinrichting van de Traverse – het gebied rondom de A9 dat opnieuw wordt ingericht als verblijfsgebied met meer groen en verbindingen – en de komst van de Bomenbrug,



een landschappelijke fiets- en voetgangersbrug die een groene en veilige oversteek over de A9 mogelijk maakt (zie ook *Gebiedsvisie Traverse A9 – Stadshart en Beeldkwaliteitsplan Stadshart 2025*).

- Nieuwe stedelijke entrees: De zuidzijde van het Stadshart (bij de Traverse) wordt herontwikkeld tot een uitnodigende stadsentree, met een stedelijke uitstraling en ruimte voor detailhandel en andere centrumfuncties. Introverte achterkanten worden omgevormd tot levendige voorkanten.

Door deze ruimtelijke en functionele versterking kan het Stadshart zich onderscheiden als veelzijdig stadscentrum met regionale aantrekkingskracht, waarin detailhandel wordt verankerd in een kwalitatief hoogwaardig, groen en levendig stedelijk milieu.

Wijkwinkelcentra: sterke dagelijkse voorzieningen dichtbij huis

De wijkwinkelcentra in Amstelveen vervullen een essentiële rol in het dagelijks voorzieningenniveau van de stad. Strategisch gelegen in de wijken en goed bereikbaar per fiets en te voet, bieden zij basisvoorzieningen dicht bij huis. Supermarkten fungeren daarbij als belangrijkste trekkers, bij voorkeur in combinatie met versspeciaalzaken, drogisterijen, kleine horecagelegenheden en diverse dienstverleners, afhankelijk van de lokale situatie.

De gemeente zet in op het behoud en de versterking van vitale, toegankelijke en toekomstbestendige



FOTO: JOCHEM BRAK

wijkwinkelcentra. Belangrijke aandachtspunten zijn: Behoud van de supermarktfunctie als ankerpunt binnen het centrum.

- Ruimte voor lokaal ondernemerschap en een gevarieerd winkelaanbod, met ruimte voor zowel dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel, afgestemd op de schaal en functie van het centrum.
- Stimuleren van functiemenging aan de randen van het winkelgebied, bijvoorbeeld met zorg, maatschappelijke of commerciële functies.
- Verbetering van ruimtelijke kwaliteit, waaronder vergroening, verduurzaming en inrichting van een

aantrekkelijke en toegankelijke openbare ruimte.

- Actief leegstandsbeheer, onder meer via tijdelijke en flexibele invullingen zoals pop-upformules of hybride concepten.
- Logische en gefaseerde herontwikkeling, afgestemd op marktvraag en de levensvatbaarheid van het centrum.

Afhankelijk van schaal, positie en fysieke staat vraagt elk wijkwinkelcentrum om maatwerk. Voor de centra uit de hoofdwinkelstructuur gelden de volgende ontwikkelrichtingen:





FOTO: JOCHEM BRAK

- **Groenhof:** Behoud als compleet en hoogwaardig wijkcentrum met breed dagelijks aanbod; blijft een belangrijk knooppunt in de wijk.
- **Westwijk:** Behoud van het diverse winkelaanbod en de functie als belangrijk knooppunt voor de wijk; ruimte voor aanvullende voorzieningen en horecagelegenheden; versterking van de ruimtelijke uitstraling gewenst.
- **Middenhoven:** Goed functionerend centrum met een solide basis; aandacht voor vastgoedkwaliteit en uitstraling en het behouden van een divers aanbod.
- **Bankrashof:** Gebied met herontwikkelingsopgave; inzet op het versterken van de ruimtelijke samenhang en invulling van leegstand is noodzakelijk.
- **Kostverlorenhof:** Behoud van de mix van functies; extra aandacht voor verbetering van de ruimtelijke uitstraling en het vergroten van de winkeldiversiteit.
- **Van der Hooplaan:** Functioneert goed als



winkelstraat; behoud van het karakter in combinatie met investeringen in verblijfsklimaat en benutting van nieuwe eigendomsstructuur.

- **Rembrandtweg Noord:** Kleinschalig winkelgebied, nadruk op behoud van dagelijkse voorzieningen; verbetering van de openbare ruimte gewenst.
- **Amsterdamseweg Zuid:** Verspreide structuur vraagt om het versterken van de ruimtelijke samenhang en gerichte investeringen in uitstraling en beleving.

Bovenkerk: robuust cluster voor perifere detailhandel

Het PDV-cluster in Bovenkerk is de belangrijkste locatie voor perifere detailhandel in Amstelveen, met focus op woninginrichting en bouwmarkten. De komende jaren ligt de nadruk op het behoud van voldoende PDV-winkelmeters en het versterken van de combinatie met wonen. Verdere uitbreiding van de detailhandel ligt niet voor de hand, maar verbetering van ruimtelijke samenhang, bereikbaarheid en mogelijk aanvullende functies kunnen bijdragen aan de versterking van het gebied.

Overige winkelgebieden: maatwerk en transformatie waar nodig

Kleinere winkelclusters en verspreide detailhandelslocaties vervullen een aanvullende rol binnen het Amstelveense voorzieningenaanbod, met name op buurtniveau. In de praktijk blijken deze locaties echter regelmatig te kampen met versnippering, beperkte aantrekkingskracht of

structurele leegstand. Waar detailhandel niet langer levensvatbaar is, biedt de gemeente ruimte voor transformatie naar functies zoals wonen of dienstverlening.

Nieuwe solitaire winkelvevestigingen worden in beginsel niet toegestaan, met uitzondering van specifieke transformatielocaties zoals Nieuw-Legmeer en mogelijk Kronenburg, waar een nieuwe wijkstructuur om een passende invulling vraagt. Detailhandel op bedrijventerreinen blijft uitgesloten.

Oude Dorp: karaktervol centrum met kleinschalig profiel

Het Oude Dorp is geen onderdeel van de hoofdwinkelstructuur, maar wel een karakteristieke plek met ruimte voor hoogwaardige, kleinschalige voorzieningen. De gemeente wil het dorps- en historische karakter behouden en waar mogelijk versterken. Nieuwe detailhandel is welkom indien het past bij het profiel – denk aan speciaalzaken, galerieën of pop-ups die bijdragen aan de levendigheid overdag. Inzet op maatwerk, functiemenging en kleine ondernemers staat hierbij centraal.

Nieuw-Legmeer: nieuw wijkcentrum in gemengd woon-werkgebied

Nieuw-Legmeer wordt ontwikkeld tot een nieuw woon-werkgebied met circa 4.400 woningen. Voor de toekomstige bewoners komt er een nieuw wijkwinkelcentrum, met circa 2.250 tot 2.450 m² aan dagelijkse detailhandel (waaronder minimaal één grote

supermarkt). Beperkt aanvullend aanbod (1.000–2.000 m²) kan worden toegevoegd, mits aanvullend op het boodschappenprofiel. Het winkelgebied wordt rond een plein geclusterd, in combinatie met horeca en maatschappelijke voorzieningen. Bereikbaarheid, compactheid en diversiteit staan centraal.

Kronenburg: compact voorzieningencluster voor internationale campuswijk

Kronenburg ontwikkelt zich tot een gemengd stedelijk gebied met short-stay-eenheden en studentenwoningen. De toekomstige bewoners vragen om een functioneel voorzieningencluster, met nadruk op dagelijks aanbod (supermarkt, drogist), horeca, sport en dienstverlening. De winkels worden geconcentreerd rond het centrale campusterrein, als onderdeel van een levendig verblijfsgebied.

‘Placemaking’ en tijdelijke concepten als overbrugging bij transformatie

Gebieden in transformatie kennen vaak een langdurig ontwikkeltraject, waarin leegstand en verminderde levendigheid een risico vormen. Om deze gebieden aantrekkelijk te houden tijdens de transitie, stimuleert de gemeente ‘placemaking’ – zowel in de openbare ruimte als in tijdelijk leegstaande panden. ‘Blurring’-concepten en vernieuwende formules kunnen hierbij helpen om nieuwe doelgroepen aan te trekken, lokale betrokkenheid te vergroten en het gebied geleidelijk te positioneren als toekomstbestendige woon-werkomgeving.





Alexandra

和 JAPANESE RESTAURANT NAGOMI

Brood Ba

2. Huidige situatie – basis voor de visie

Dit hoofdstuk biedt een onderbouwing van de visie door de bestaande detailhandelsstructuur in Amstelveen in kaart te brengen. De gemeente kent een gevarieerd winkellandschap met een duidelijke hiërarchie: het Stadshart vervult een regionale functie (2.2), wijkwinkelcentra bedienen de dagelijkse behoeften van inwoners (2.3), en in Bovenkerk is ruimte voor grootschalige perifere detailhandel (2.4). Daarnaast zijn er verspreide winkelgebieden met een aanvullende of specifieke functie (2.5). Tot slot wordt het voorgaande detailhandelsbeleid beknopt geëvalueerd op hoofdlijnen (2.6).

2.1 Algemeen: detailhandel in Amstelveen

De detailhandel speelt een cruciale rol in de economie en leefbaarheid van Amstelveen. De sector is niet alleen een belangrijke werkgever, maar draagt ook bij aan de voorzieningenstructuur en sociale dynamiek van de stad. De detailhandel fungeert als dagelijkse voorziening voor inwoners en als een trekpleister voor bezoekers uit de regio.

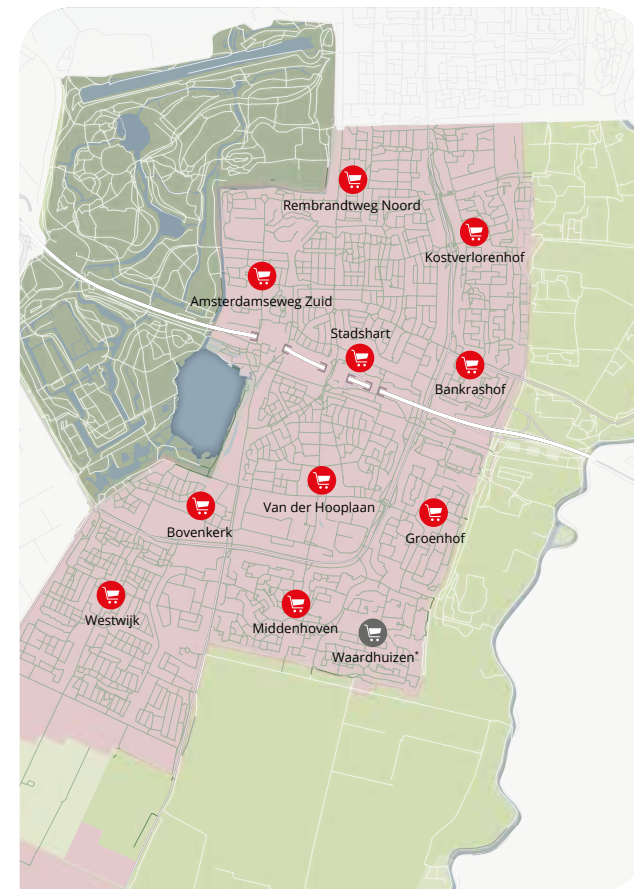
Amstelveen heeft een relatief koopkrachtige bevolking en een internationaal diverse gemeenschap, wat zorgt voor een divers winkelbestand. Het winkellandschap kenmerkt zich door een sterke hiërarchische structuur, waarbij elk winkelgebied een specifieke functie vervult:

- Het Stadshart – een hoogwaardig regionaal winkelcentrum, met een breed aanbod aan mode, luxeproducten, horeca en culturele voorzieningen.
- Wijkwinkelcentra – zoals Groenhof, Middenhoven, Westwijk en Bankrashof, die zich voornamelijk richten op dagelijkse boodschappen en basisvoorzieningen.
- Perifere detailhandel in Bovenkerk – met grootschalige winkels voor woninginrichting en doe-het-zelfproducten.

Omvang en ontwikkeling van de detailhandel

De detailhandel in Amstelveen is de afgelopen jaren zichtbaar gekrompen, zowel in aantal vestigingen als in winkelvloeroppervlak (WVO) in m². Sinds 2015 is het aantal fysieke winkelvestigingen met circa 13,5% afgenomen, van 427 naar 369 vestigingen in 2025. Deze daling doet zich met name voor in het niet-dagelijkse aanbod, zoals mode, luxe en vrije tijd. De branche mode en luxe kromp met bijna 30% tot 86 vestigingen, terwijl de vrije tijdsbranche zelfs halveerde naar 20 vestigingen. Het aantal winkels in het dagelijkse aanbod – waaronder supermarkten en drogisterijen – bleef daarentegen relatief stabiel, met een lichte stijging van 1%.

In termen van winkelvloeroppervlak is de daling beperkter. Sinds 2019, het eerste jaar waarvoor betrouwbare WVO-data beschikbaar zijn, is het totale



Figuur 2.1: Hoofdwinkelstructuur in Amstelveen

* Waardhuizen maakt geen deel uit van de hoofdwinkelstructuur. De overblijvende supermarkt blijft na de herontwikkeling belangrijk voor de dagelijkse voorzieningen in de wijk (zie ook paragraaf 2.5 en 2.6).

winkeloppervlak met slechts 2% afgenomen. Ook hier is de krimp het sterkst zichtbaar in de sectoren mode en luxe (-16%) en vrije tijd (-31%), terwijl het WVO in de dagelijkse sector licht afnam met 1%.

Een opvallende ontwikkeling die hieruit valt af te leiden, is de toename van de gemiddelde winkeloppervlakte per vestiging. Deze groeide van 277 m² in 2019 naar 300 m² in 2025, wat wijst op een proces van schaalvergroting. Winkels worden gemiddeld groter, onder andere door ketenvorming, efficiëntieverbetering en een veranderde ruimtevrage in de sector. Deze ontwikkeling past binnen een bredere landelijke trend binnen de detailhandel.

Leegstand

Tegelijk met de afname van het aantal winkelvestigingen en het winkelvloeroppervlak is de leegstand in de Amstelveense detailhandel toegenomen. In 2025 stonden naar schatting 43 panden leeg, wat neerkomt op ongeveer 12% van de totale voorraad. Ter vergelijking: in 2015 lag het leegstandspercentage nog op circa 6%. Vooral tussen 2023 en 2024 is sprake geweest van een opvallende stijging. Daarmee overstijgt de leegstand inmiddels het gangbare frictieniveau van 5%, dat wordt beschouwd als een natuurlijke dynamiek op de markt. Deze ontwikkeling past binnen een bredere landelijke trend. Uit recent onderzoek van Colliers (2024) blijkt dat:

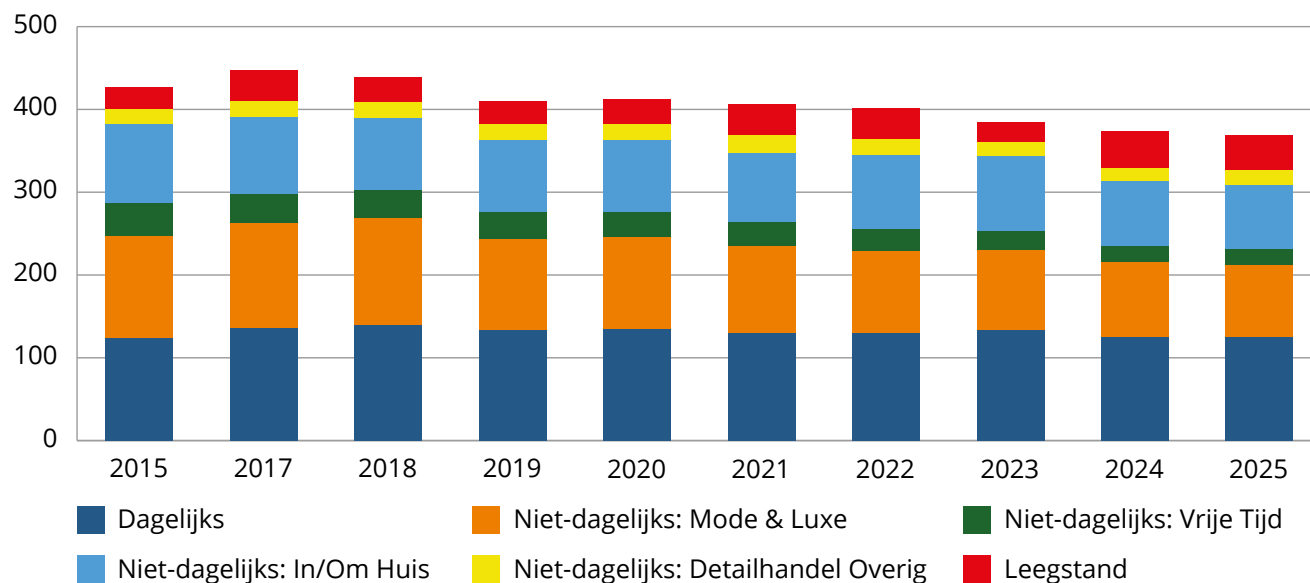
- In steden met 70.000 tot 100.000 inwoners (zoals Amstelveen) heeft inmiddels één op de tien winkels geen huurder.

- Winkeliers kampen met stijgende vaste lasten (zoals huur en energie) en de terugbetaling van coronaschulden, wat de continuïteit onder druk zet.
- Door de opkomst van online winkelen kiest men vaker voor een beperkt aantal fysieke locaties, vaak als 'showroom' of 'flagshipstore'.

Ook in termen van WVO m² is de leegstand in Amstelveen de afgelopen jaren duidelijk toegenomen. Volgens de provinciale Monitor Detailhandel Noord-Holland (2024) is het leegstandspercentage gestegen van 2,2% in 2023 naar 6,4% in 2024. Cijfers van Locatus

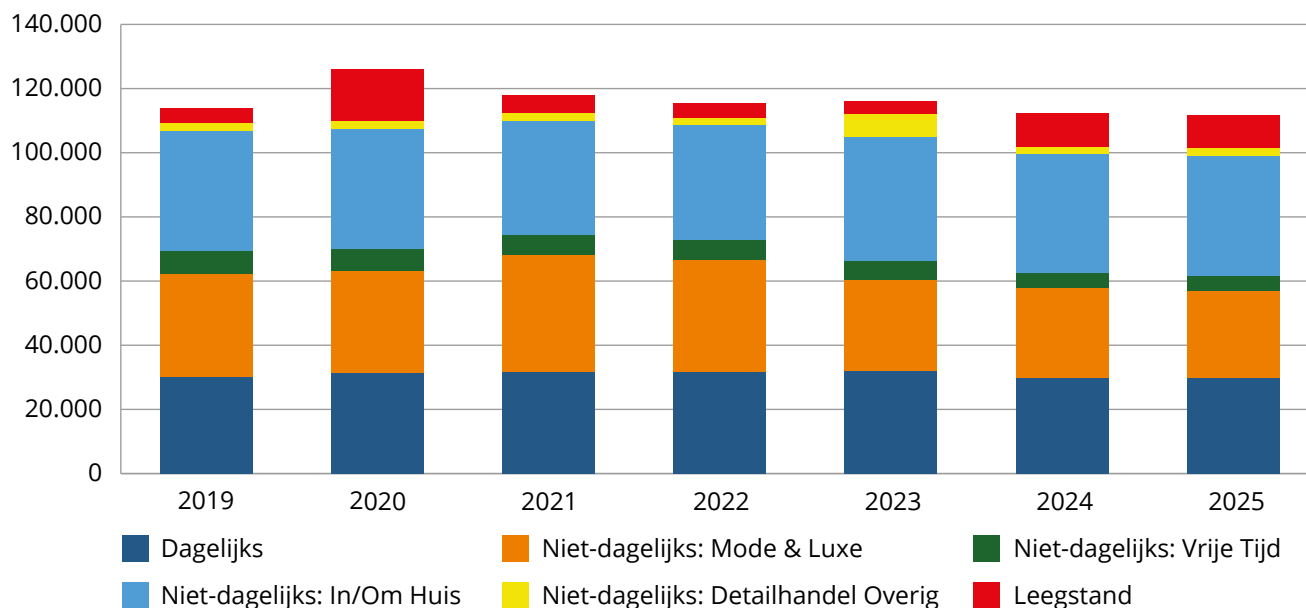
(2025) laten echter een nog hoger leegstandsniveau zien: in 2024 stond er circa 10.500 m² WVO leeg, wat overeenkomt met 9,4% van het totale winkelvloeroppervlak. In 2025 bleef deze omvang van leegstand ongeveer stabiel.

De leegstand in Amstelveen is ongelijk verdeeld over de stad. In enkele winkelgebieden is de toename van leegstand duidelijk sterker zichtbaar dan elders. Zo staat in Bankrashof het voormalige pand van de Lidl leeg. In Waardhuizen is sprake van gedeeltelijke leegstand als gevolg van lopende verbouwings- en



Figuur 2.2: Ontwikkeling aantal detailhandelsvestigingen in Amstelveen (2015-2025) BRON: LOCATUS (2025)





Figuur 2.3: Ontwikkeling winkelvloeroppervlak (WVO) in m² in Amstelveen (2019-2025) BRON: LOCATUS (2025)

herontwikkelingsplannen. Ook in het Stadshart is de leegstand de afgelopen jaren sterk gestegen, maar deze panden worden op redelijke termijn ook weer ingevuld.

Koopkrachtbinding en afvloeiing

Amstelveen kent een relatief hoge koopkrachtbinding voor dagelijkse uitgaven. Inwoners doen het overgrote deel van hun boodschappen binnen de eigen gemeente. Volgens het Koopstromenonderzoek (2021) wordt 83% van de dagelijkse bestedingen in Amstelveen gedaan. Dit is vergelijkbaar met het Randstedelijk gemiddelde (84%). Ten opzichte van eerdere jaren is dit aandeel zowel in Amstelveen als de

rest van de Randstad licht gedaald.

Bij niet-dagelijkse uitgaven, zoals mode, elektronica en luxeartikelen, is de koopkrachtbinding lager. Ongeveer 38% van de niet-dagelijkse bestedingen blijft binnen de gemeentegrenzen, wat iets onder het Randstad-gemiddelde van 42% ligt. Amstelveners wijken voor dergelijke aankopen relatief vaker uit naar online aanbieders (online afvloeiing) of naar winkelgebieden in de regio, zoals Gelderlandplein, Amsterdam-Centrum en Hoofddorp (fysieke afvloeiing).

Het aandeel van online bestedingen nam jarenlang

gestaag toe, met een hoogtepunt tijdens de coronapandemie, vooral voor niet-dagelijkse uitgaven. Sectoren zoals mode, consumentenelektronica en media ondervinden relatief veel concurrentie van online platforms. Na 2021 is het aandeel van online bestedingen op het totaal echter gestabiliseerd (Thuiswinkel Markt Monitor, 2024).

Regionale concurrentie en aantrekkingskracht

Amstelveen bevindt zich in een competitieve winkelregio. Het winkelaanbod in met name Amsterdam en Hoofddorp beïnvloedt het koopgedrag van Amstelveners. Tegelijkertijd trekt het Stadshart consumenten aan uit omliggende gemeenten zoals Uithoorn, Aalsmeer en Ouder-Amstel. Sterke punten van Amstelveen als winkelstad zijn onder meer:

- De hoge koopkracht en internationaal georiënteerde consumentengroep, wat kansen biedt voor luxe detailhandel en gespecialiseerde winkels.
- De sterke positie van het Stadshart, dat niet alleen een gevarieerd winkelaanbod biedt, maar ook diverse evenementen, culturele activiteiten en recreatiemogelijkheden. Deze voorzieningen zorgen voor een langere verblijfsduur van bezoekers, een toename van het bezoekersaantal (met soms duizenden extra bezoekers per dag tijdens evenementen) en versterken de naamsbekendheid van Amstelveen.
- De goede parkeervoorzieningen en bereikbaarheid, wat een concurrentievoordeel vormt ten opzichte van sommige winkelgebieden in Amsterdam, waar parkeren beperkter mogelijk en duurder is.



Werkgelegenheid en economische impact

De detailhandel biedt werk aan circa 3.800 mensen in 2023, wat neerkomt op 7% van de totale werkgelegenheid in Amstelveen. Hoewel de werkgelegenheid in de detailhandelssector met 13% groeide tussen 2014 en 2023, bleef deze groei achter bij de werkgelegenheidsgroei van de overige sectoren in Amstelveen (32% in totaal).

Economisch gezien draagt de detailhandel ongeveer 1% bij aan de toegevoegde waarde (bruto, basisprijzen) van de Amstelveense economie, inclusief de groothandel ligt dit percentage op 5%. De relatief lage toegevoegde waarde (ook per werknemer) komt voort uit de arbeidsintensieve aard van de sector en de relatief lage marges. In tegenstelling tot sectoren waar automatisering en technologische innovaties de arbeidsproductiviteit verhogen, blijft de detailhandel sterk afhankelijk van menselijke arbeid voor klantenservice, voorraadbeheer en verkoop.

2.2 Stadshart

Het Stadshart is het belangrijkste winkelgebied van de gemeente en vervult zowel een lokale als regionale functie. Het merendeel van de detailhandel is geconcentreerd in een compact, deels overdekt winkelcentrum. Het gebied biedt een combinatie van mode, luxe detailhandel, horeca en culturele voorzieningen en fungeert als het commerciële en sociale centrum van de stad. Naast een breed



Figuur 2.4: Afbakening Stadshart

BRON: CONCEPT BEELDKWALI-TEITSPLAN STADSHART (JANUARI 2025)

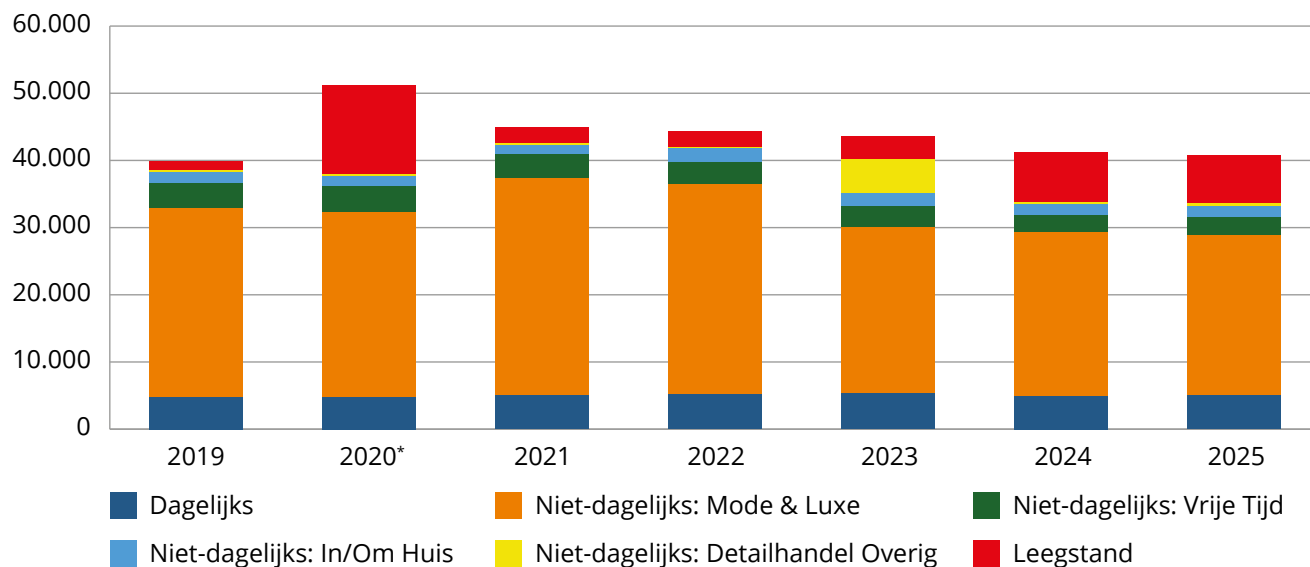
winkelaanbod, met onder andere modewinkels en speciaalzaken, huisvest het Stadshart ook belangrijke voorzieningen zoals de Schouwburg, poppodium P60, het Cobra Museum en de bibliotheek.

In 2025 telde het Stadshart 144 winkelpanden, goed voor circa 40.700 m² winkelvloeroppervlak (WVO). In 2019 waren dit 156 vestigingen, samen goed voor 39.800 m² WVO. De sector mode en luxe is het sterkst vertegenwoordigd, met 63 vestigingen en 24.000 m² WVO. Het dagelijkse aanbod is beperkter van omvang,

maar beslaat nog altijd 31 vestigingen met gezamenlijk bijna 5.000 m² WVO. Van dit oppervlak wordt 41% in beslag genomen door (mini)supermarkten en 39% door drogisterijen en parfumerieën. Het resterende WVO is verdeeld over diverse speciaalzaken, zoals slijterijen, koffie/thee- en delicatessenwinkels.

Het Stadshart vervult een belangrijke centrumfunctie voor zowel inwoners als bezoekers van buiten de gemeente. Ongeveer 65% van de bestedingen komt van Amstelveners; de overige 35% van bezoekers uit

omliggende gemeenten (Koopstromenonderzoek, 2021). Tegelijkertijd staat het Stadshart onder druk door veranderend consumentengedrag, de opkomst van online winkelen en toenemende concurrentie. Het aantal bezoekers daalde van circa 10 miljoen in 2015 naar zo'n 6 miljoen in 2023. Ook de leegstand is toegenomen, met een piek van bijna 18% van het WVO in 2025. Deze stijging hangt echter grotendeels samen met lopende verbouwingen en de opening van nieuwe winkels (waarvoor de huurcontracten al zijn afgesloten en die binnenkort geopend zullen worden).



Figuur 2.5: Ontwikkeling winkelvloeroppervlak (WVO) in m² in het Stadshart (2019-2025) BRON: LOCATUS (2025)

* Sluiting Hudson's Bay (voormalig V&D-pand)

2.3 Wijkwinkelcentra

Naast het Stadshart beschikt Amstelveen over een aantal wijkwinkelcentra die een belangrijke rol vervullen in het dagelijks voorzieningenniveau van de stad. Deze centra zijn primair gericht op dagelijkse detailhandel, met supermarkten als belangrijkste trekkers. Daarnaast bieden ze verswinkels, drogisterijen en andere dienstverlenende functies, zoals apotheken, kappers en stomerijen. De wijkwinkelcentra zijn verspreid over de stad en goed bereikbaar te voet of per fiets. Ze dragen bij aan de leefbaarheid van de wijken doordat ze naast een economische functie ook een sociale rol vervullen als ontmoetingsplek voor bewoners.



De volgende winkelgebieden worden gerekend tot de hoofdwinkelstructuur:

- **Groenhof** biedt een volledig dagelijks aanbod en beschikt over aanvullende niet-dagelijkse functies. Met drie supermarkten en diverse speciaalzaken en verswinkels heeft het winkelcentrum een stevige positie in de stad. In 2020 is Groenhof gerenoveerd, wat heeft bijgedragen aan de hoogwaardige uitstraling. In 2025 was er geen sprake van leegstand.
- **Middenhoven** is een compact, maar compleet wijkwinkelcentrum met een volledig dagelijks aanbod, met niet-dagelijkse aanvullingen. Het winkelcentrum is over het algemeen goed onderhouden, al oogt het op sommige plekken enigszins gedateerd en is naar binnen gekeerd. In 2025 is geen leegstand aanwezig.
- **Westwijk** vervult een belangrijke buurtfunctie in het zuiden van Amstelveen. Het centrum combineert dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel met enkele horecagelegenheden. Het winkelgebied presteert relatief goed op het gebied van dagelijkse bestedingen. Hoewel er enige leegstand is, voornamelijk in grotere panden, zijn er inmiddels plannen ontwikkeld om deze leegstand grotendeels op te vullen.
- **Bankrashof** is een kleiner wijkwinkelcentrum met een beperkter en relatief onsamenhangend aanbod.



FOTO: JOCHEM BRAK

Het centrum beschikt over één supermarkt, terwijl een tweede supermarktplaats leegstaat. Door het beperkte en versnipperde aanbod, in combinatie met relatief veel leegstand in m² WVO, heeft het centrum een kwetsbare positie.

- **Kostverlorenhof** heeft een gevarieerder aanbod dan andere wijkcentra. Naast dagelijks en niet-dagelijks aanbod zijn hier relatief veel andere functies aanwezig (o.a. kappers en (afhaal) restaurants). Hierdoor lijkt de detailhandel minder dominant. De uitstraling van het centrum kan op sommige plekken worden verbeterd. De leegstand is beperkt, maar verbetering van beleving en verblijfsklimaat blijft wenselijk.
- **Van der Hooplaan** is een levendige winkelstraat met een bijna compleet dagelijks aanbod. Aan de overzijde van de straat bevinden zich andere (retail)functies. De Lindenlaan, op korte afstand,

biedt extra voorzieningen met onder andere een supermarkt.

- **Rembrandtweg Noord** is een kleinschalig winkelgebied met een sterke focus op dagelijkse boodschappen. Het biedt een combinatie van dagelijks aanbod en dienstverlenende functies. Hoewel de uitstraling van sommige panden en de openbare ruimte gedateerd is, is het centrum functioneel sterk. In 2025 is er geen leegstand.

- **Amsterdamseweg Zuid** ligt aan een belangrijke verkeersas en kenmerkt zich door een verspreid winkelaanbod van supermarkten, speciaalzaken en dienstverlenende functies. De goede bereikbaarheid per auto maakt het gebied aantrekkelijk, maar de ruimtelijke samenhang is beperkt. Er is sprake van enige leegstand.

Hoewel de wijkwinkelcentra een belangrijke rol vervullen in het dagelijks voorzieningenniveau van Amstelveen, staan ze ook voor structurele uitdagingen. In centra waar supermarkten vrijwel de enige trekkers zijn, neemt de diversiteit van het winkelaanbod af, wat de aantrekkingskracht en vitaliteit onder druk zet. Daarnaast zijn er aandachtspunten zoals een oplopende leegstand – van 5% van het winkelvloeroppervlak (WVO) in 2019 naar 8% in 2025 – de veroudering van winkelpanden en de soms beperkte kwaliteit van de openbare ruimte.

2.4 PDV-cluster Bovenkerk

Het PDV-cluster in Bovenkerk is de belangrijkste en enige locatie voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) in Amstelveen. Hier zijn diverse woon- en bouwgerelateerde winkels gevestigd, maar ook een supermarkt. Dit winkelgebied speelt een specifieke rol binnen de detailhandelsstructuur van de gemeente en bedient consumenten die gericht op zoek zijn naar woninginrichting en doe-het-zelfproducten.

Het winkelvloeroppervlak van het PDV-cluster in Bovenkerk is sinds 2019 gestegen van circa 26.800 m² naar 29.700 m² in 2025. Het gebied richt zich op grootschalige perifere detailhandel, met name in de branche 'in en om het huis', waarbij winkels met ruime showrooms en opslagfaciliteiten goed tot



hun recht komen. Dankzij de directe aansluiting op belangrijke verkeersroutes en de aanwezigheid van ruime parkeervoorzieningen is het gebied uitstekend bereikbaar voor autoverkeer. De afgelopen jaren is er geen sprake geweest van leegstand.

Uit het Koopstromenonderzoek blijkt dat het PDV-cluster voornamelijk wordt bezocht door inwoners van Amstelveen en omliggende gemeenten. Het winkelgebied trekt met name consumenten aan die een gerichte aankoopintentie hebben, waarbij een groot deel van de bezoekers van tevoren weet wat ze nodig hebben. Impulsbezoeken komen in dit gebied relatief weinig voor. Dit sluit aan bij een bredere trend, waarbij consumenten zich vooraf online oriënteren en vervolgens een specifiek product in een fysieke winkel aanschaffen.

Hoewel het PDV-cluster een stabiele functie heeft binnen de Amstelveense winkelstructuur, kent het enkele structurele uitdagingen. Het gebied richt zich voornamelijk op doelgericht winkelen en mist ruimtelijke samenhang, waardoor een sterke verblijfsfunctie ontbreekt. Consumenten bezoeken het gebied vooral om een specifieke aankoop te doen en vertrekken daarna weer snel. Hierdoor is de gemiddelde verblijfsduur kort en blijven de aanvullende bestedingen in het gebied relatief laag.

2.5 Overige winkelgebieden

Naast de hoofdwinkelstructuur kent Amstelveen diverse kleinere winkelclusters en verspreid gelegen winkelpanden, zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Deze winkelvoorzieningen vervullen doorgaans een ondersteunende rol, gericht op de directe woon- of werkomgeving, of hebben een meer specialistisch karakter. In veel gevallen gaat het om locaties met beperkte ruimtelijke samenhang en een relatief beperkt aanbod.

Een opvallend voorbeeld is het Oude Dorp, waar de detailhandelsfunctie de afgelopen jaren is verschoven naar een meer ondersteunende rol. Het gebied heeft zijn oorspronkelijke functie als levendig winkelgebied grotendeels verloren en ontwikkelt zich steeds meer als culturele en culinaire ontmoetingsplek. De meeste bezoekers komen tegenwoordig vooral voor horeca, evenementen en andere sociale activiteiten. De passantendynamiek is beperkt, waardoor detailhandel hier minder vanzelfsprekend rendeed.

In algemene zin kampen veel van deze overige winkelgebieden met structurele uitdagingen, zoals beperkte ruimtelijke samenhang, een teruglopend aanbod en toenemende leegstand. Hierdoor staat de toekomstbestendigheid van deze gebieden onder druk. De gemeente hanteert daarom een terughoudend ruimtelijk beleid: nieuwe winkelvevestigingen worden in deze gebieden niet actief gestimuleerd, maar bestaande winkels mogen blijven

opereren binnen het geldende bestemmingsplan.

Een voorbeeld van een recent verandertraject binnen deze categorie is de herontwikkeling van het voormalige wijkwinkelcentrum Waardhuizen (Parlevinker). Dit winkelcentrum wordt momenteel getransformeerd en zal in de toekomst alleen nog een supermarkt huisvesten. Daarmee vervalt het als volwaardig wijkwinkelcentrum, maar blijft het wél een belangrijke basisvoorziening voor de buurt, met name voor dagelijkse boodschappen.

2.6 Evaluatie Detailhandelsnota Amstelveen 2016-2020

De gemeenteraad van Amstelveen stelde in 2016 de Detailhandelsnota 2016–2020 vast. Deze nota had tot doel richting te geven aan een toekomstbestendige winkelstructuur. Sindsdien hebben maatschappelijke, ruimtelijke en economische ontwikkelingen geleid tot veranderingen in de detailhandelssector. Deze evaluatie blikt terug op de uitvoering van de vorige nota, biedt inzicht in de mate waarin de gestelde doelen zijn behaald, en onderbouwt de noodzaak voor actualisatie met de nieuwe Detailhandelsvisie Amstelveen (2025).

Doelstellingen oude nota

De detailhandelsnota kende drie centrale beleidsdoelen:

1. Een evenwichtige en compacte winkelstructuur

behouden: Gericht op het concentreren van detailhandel in bestaande winkelgebieden, het voorkomen van versnippering en het stimuleren van functiemenging.

- **Behaald:** De gemeente heeft zich consequent ingezet op het beperken van nieuwe solitaire winkelvestigingen. Nieuwe winkelmeters zijn voornamelijk binnen bestaande centra gerealiseerd.
- **Uitdagingen:** Ondanks het concentratiebeleid is de leegstand in sommige kleinere centra toegenomen. Een aantal verspreide winkelclusters blijkt structureel kwetsbaar.

2. Versterken van de positie van het Stadshart:

Door herprofilering, beleving en verlevendiging van het centrum met aanvullende functies als horeca en cultuur.

- **Gedeeltelijk behaald:** De positie van het Stadshart als regionaal winkelcentrum is versterkt met investeringen in beleving en ruimtelijke kwaliteit. Toch is het centrum kwetsbaar gebleken voor veranderend consumentengedrag, online concurrentie en leegstand.
- **Opmerking:** De behoefte aan herpositionering is sindsdien toegenomen, mede door toenemende multifunctionaliteit en vraag naar verblijfskwaliteit.

3. Vitaliteit van wijk- en buurtcentra behouden:

Supermarkten en dagelijkse voorzieningen vormen hierbij de kern, aangevuld met maatwerk per locatie.

- **Behaald:** De functie van wijkwinkelcentra als cluster van dagelijkse voorzieningen is in stand gehouden. Supermarkten functioneren in de meeste centra als stabiele trekkers.
- **Aandachtspunt:** In bepaalde centra is sprake van structurele leegstand en noodzaak tot herontwikkeling. De behoefte aan aanvullende functies zoals zorg en maatschappelijke voorzieningen is toegenomen.

Winkelcentrum Waardhuizen vormt hiervan een illustratief voorbeeld. In lijn met de beleidsrichting uit de Detailhandelsnota 2016–2020 is ingezet op een geleidelijke functieverandering, aangezien de locatie onvoldoende perspectief bood om te blijven functioneren als volwaardig wijkwinkelcentrum. In het kader van de herontwikkeling is de winkelfunctie grotendeels afgebouwd. Na de verbouwing resteert één supermarkt als overgebleven detailhandelsvoorziening.

De kernprincipes van de vorige nota – concentratie, versterking van bestaande centra en ruimte voor functiemenging – blijven relevant. Echter, de context waarin deze principes toegepast worden is fundamenteel veranderd (zie hoofdstuk 3). De inzichten uit deze evaluatie vormen een belangrijke basis voor de keuzes en speerpunten die in hoofdstuk 1 zijn uitgewerkt.



3. Toekomstige situatie – richtinggevend voor de visie

Om tot een toekomstgerichte visie op de detailhandel te komen, is inzicht nodig in de maatschappelijke en economische ontwikkelingen die het functioneren van winkelgebieden beïnvloeden. Dit hoofdstuk schetst de belangrijkste trends en uitdagingen waar de sector de komende jaren mee te maken krijgt. Paragraaf 3.1 beschrijft demografische ontwikkelingen, gevolgd door veranderingen in consumentengedrag, digitalisering en andere trends in 3.2. Een SWOT-analyse brengt sterke en zwakke punten in balans met kansen en bedreigingen (3.3). Paragraaf 3.4 identificeert de belangrijkste opgaven die richtinggevend zijn voor de visie in hoofdstuk 1.

3.1 Demografische ontwikkelingen

Demografische ontwikkelingen spelen een belangrijke rol bij het bepalen van de detailhandelsstructuur in Amstelveen. Factoren zoals bevolkingsgroei, leeftijdsopbouw, huishoudenssamenstelling en inkomensniveaus beïnvloeden direct de vraag naar producten en diensten. Daarnaast zorgt de internationale diversiteit van de bevolking voor specifieke behoeften, bijvoorbeeld op het gebied van internationale supermarkten en gespecialiseerde winkels.

Bevolkingsomvang en groei

Amstelveen telt momenteel circa 95.000 inwoners. Naar verwachting groeit dit aantal tot ruim 110.000

inwoners in 2040 (Omgevingsvisie Amstelveen, 2024). Deze groei is sterker dan de Primos-prognoses uit 2024, die pas rond 2050 een dergelijk inwonertal verwachten. De verwachte bevolkingsgroei is het gevolg van natuurlijke aanwas, de aantrekkingskracht op internationale huishoudens én de realisatie van nieuwe woningbouwlocaties, zoals Nieuw-Legmeer en Kronenburg.

- In Legmeer is de transformatie van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied voorzien, met circa 4.400 woningen. Volgens het behoefteonderzoek is dit voldoende voor een nieuwe stadswijk met naar verwachting circa 7.000 inwoners (Actualisatie behoefteonderzoek Legmeer, 2023).
- In Kronenburg is in het kader van een herontwikkeling (in samenhang met de campus Uilenstede) voorzien in 438 studentenwoningen en circa 3.500 short-stay eenheden (Hoofdlijnenplan Kronenburg, 2024).

Deze groei heeft directe gevolgen voor de detailhandelsstructuur. Een groter aantal inwoners leidt tot:

- Toenemende vraag naar dagelijks winkelaanbod, met name supermarkten, drogisterijen en verswinkels, die in nieuwe woongebieden nodig zijn.
- Volgens het behoefteonderzoek is in Nieuw-Legmeer alleen al ruimte voor circa 2.250 à 2.450 m² WVO aan

dagelijkse winkels, waaronder minimaal één grote supermarkt en aanvullende speciaalzaken.

- De vraag concentreert zich op voorzieningen op wijkniveau; voor niet-dagelijks aanbod is het draagvlak beperkter, tenzij dit aansluit op de boodschappenfunctie.

Huishoudenssamenstelling en levensfasen

Amstelveen kent een diverse huishoudensstructuur, die bepalend is voor het koopgedrag en de vraag naar winkelveorzieningen. Eenpersoonshuishoudens vormen 44% van alle huishoudens. Dit percentage ligt relatief hoog ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Vooral in wijken als Uilenstede en Kronenburg wonen veel alleenstaanden (studenten), met een sterke vraag naar gemakswinkels, kleinere supermarktconcepten en horeca-initiatieven die inspelen op snelle consumptie.

Meerpersoonshuishoudens met kinderen maken 33% van alle huishoudens uit. In wijken als Westwijk Zuid is dit percentage relatief hoog. Deze groep heeft vooral behoefte aan ruime supermarkten, winkels voor dagelijkse boodschappen en een compleet aanbod in wijkwinkelcentra. Daarnaast speelt de aanwezigheid van recreatieve voorzieningen een belangrijke rol in hun winkelgedrag.

Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen vormen



de overige 23%. Deze groep bestaat grotendeels uit oudere inwoners of stellen zonder kinderen. De vergrijzing in Amstelveen neemt toe, wat leidt tot een groeiende vraag naar gezondheidswinkels en servicegerichte winkels die inspelen op mobiliteitsbeperkingen en gemak. Dit betekent dat zowel het productaanbod als de fysieke toegankelijkheid van winkelgebieden hierop moet worden aangepast.

Internationale bevolking

Amstelveen heeft een uitgesproken internationaal karakter, mede dankzij de nabijheid van Schiphol en de vestiging van internationale bedrijven. In totaal heeft 53% van de inwoners een migratieachtergrond. Dit percentage ligt aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde van 28% (CBS, 2024).

Een opvallend kenmerk van de internationale gemeenschap in Amstelveen is de hoge mobiliteit: ongeveer de helft van de internationals vertrekt binnen vijf jaar, wat zorgt voor een constante instroom van nieuwe internationale bewoners. Verder valt op dat de stad een sterke aanwezigheid heeft van Oost-Aziatische internationals, vooral uit India, Japan en China. In totaal is 18% van de inwoners afkomstig uit Azië, terwijl dit percentage landelijk op slechts 5% ligt. Dit heeft directe invloed op het detailhandelsaanbod in de gemeente. Zo zijn er in Amstelveen diverse Japanse en Indiase supermarkten, gespecialiseerde winkels en horecagelegenheden die hierop inspelen.

Koopkracht en bestedingspatronen

Tot slot ligt het besteedbaar inkomen per huishouden en per persoon in Amstelveen relatief hoog. Het gemiddelde besteedbaar inkomen ligt 17% boven het landelijke gemiddelde. Dit resulteert in een koopkrachtige consumentengroep en biedt kansen voor een divers winkelaanbod, inclusief segmenten in het hogere marktsegment.

Binnen Amstelveen zijn er echter verschillen in inkomensniveaus. In sommige wijken, zoals Elsrijk, ligt het gemiddelde inkomen per persoon hoger dan in bijvoorbeeld Uilenstede of Groenelaan. Hierdoor kunnen bestedingspatronen en winkelvoorkeuren per wijk uiteenlopen. Winkelgebieden kunnen hierop inspelen door een passend assortiment en diverse winkelconcepten aan te bieden die aansluiten bij de behoeften van verschillende doelgroepen.

Daarnaast leidt het relatief hoge inkomensniveau in Amstelveen tot een bovengemiddeld gebruik van online winkelen, wat in bepaalde sectoren, zoals mode en elektronica, zorgt voor een toenemende concurrentie met fysieke winkels. Dit benadrukt het belang voor winkeliers om te investeren in beleving, service en omnichannelstrategieën om hun aantrekkelijkheid en concurrentiekracht te behouden.

3.2 Trends en ontwikkelingen

Inzicht in trends en ontwikkelingen in de detailhandel is van belang om effectief in te spelen op veranderende consumentenbehoeften en marktcondities. In deze paragraaf worden de algemene trends en ontwikkelingen binnen de detailhandel besproken en wordt uitgelegd hoe deze zich specifiek manifesteren in Amstelveen.

- **Toename van leegstand.** De winkelleegstand in Amstelveen is sterk gestegen: van 2,2% in 2023 naar 9,4% in 2024, en bleef in 2025 stabiel (ca. 10.500 m² WVO) (Locatus, 2025). Ook het aantal leegstaande vestigingen liep op tot 43 (12%). De stijging is vooral zichtbaar in het Stadshart, Bankrashof en Waardhuizen. Een deel van de leegstand hangt samen met verbouwingen of herontwikkeling en is slechts tijdelijk.
- **Afnemend winkelvloeroppervlak en schaalvergroting.** Sinds 2019 is het WVO met circa 2% gedaald, terwijl het aantal winkels met 10% afnam. De krimp zit vooral in mode, luxe en vrije tijd. Tegelijkertijd groeit het gemiddeld vloeroppervlak per winkel, wat duidt op schaalvergroting en clustering.
- **Online winkelen en afvloeiing.** Het aandeel online bestedingen blijft met circa 31% relatief hoog, vooral binnen de niet-dagelijkse sectoren. Sinds 2022 lijkt deze trend te stabiliseren, maar het niveau ligt structureel hoger dan vóór de coronapandemie.



- **Beperkte transformatie, groeiende behoefte.** Hoewel herbestemming van winkelpanden nog beperkt is in Amstelveen, groeit de behoefte om structurele leegstand om te zetten naar andere functies zoals wonen, dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen.
- **Supermarkten als stabiele kern.** Supermarkten blijven cruciaal als trekkers van wijkwinkelcentra. Het behouden van clustering rond dagelijkse voorzieningen blijft belangrijk voor de vitaliteit van wijken.
- **Branchevervaging.** Gemengde winkelconcepten (zoals detailhandel met horeca of dienstverlening) zorgen voor levendigheid, maar vragen ook om duidelijke beleidskaders en ruimtelijke afwegingen.
- **Duurzaamheid en lokaal winkelen.** De verduurzaming van winkelgebieden blijft achter: 57% van het WVO heeft nog geen energielabel (Monitor Detailhandel provincie Noord-Holland, 2024). Tegelijkertijd groeit de vraag naar lokale en duurzame producten.
- **Van 'place to buy' naar 'place to meet'.** Winkelgebieden ontwikkelen zich steeds meer tot ontmoetingsplekken, met ruimte voor cultuur, horeca en sociale interactie. Dit vraagt om multifunctionele inrichting en aantrekkelijke verblijfsruimtes.



3.3 SWOT-analyse

Een SWOT-analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) brengt de interne sterke en zwakte punten van de Amstelveense detailhandel in kaart, evenals externe kansen en bedreigingen.

Deze analyse vormt een belangrijke bouwsteen voor de detailhandelsvisie, omdat het inzicht biedt in de belangrijkste opgaven en keuzes (zie figuur 3.1).

Amstelveen beschikt over een sterk en divers

winkelaanbod met regionale aantrekkingskracht, een koopkrachtige en internationale bevolking, en een verbeterde samenwerking tussen ondernemers. Tegelijkertijd staat de sector onder druk. Toenemende leegstand, veroudering van winkelgebieden en

Figuur 3.1: SWOT-analyse

Sterkten <ul style="list-style-type: none">• Sterke centrumfunctie op regionaal niveau• Breed en divers winkelaanbod, met mix van lokale ondernemers en ketens• Substantiële investeringen in winkelgebieden• Relatief koopkrachtige en internationale diverse bevolking• Goede autobereikbaarheid en parkeervoorzieningen• Verbeterde organisatiegraad en samenwerking ondernemers• Evenementen en culturele voorzieningen versterken het verblijfsklimaat	Zwakten <ul style="list-style-type: none">• Toename leegstand en afname bezoekersaantallen• Winkelgebieden met planmatige opzet missen identiteit en flexibiliteit, wat aanpassing bemoeilijkt• Beperkte groei van werkgelegenheid in detailhandel, achterblijvend bij andere sectoren• Lage toegevoegde waarde van detailhandel aan de economie• Veroudering van winkelpanden en matige uitstraling in delen van de hoofdwinkelstructuur
Kansen <ul style="list-style-type: none">• Herinrichting Stadshart en uitbreiding van de cultuurstrip versterken beleving en verblijfsklimaat• Bevolkingsgroei vergroot lokaal draagvlak, met name voor dagelijks aanbod• Verduurzaming en vergroening van winkelgebieden• Nieuwe detailhandelsconcepten• Digitalisering en omnichannel-detailhandel creëren kansen voor innovatieve ondernemers• Versterken organisatiegraad en samenwerking met ondernemers• Ondersteuning Stadsfonds als katalysator voor gebiedsversterking	Bedreigingen <ul style="list-style-type: none">• Structurele personeelstekorten in de detailhandel• Concurrentie van omliggende winkelgebieden• Stijgende bedrijfskosten en inflatie• Betaald parkeren als drempel, met name bij kort bezoek• Veroudering en functieverlies door omvorming naar andere invullingen dan detailhandel• Weinig nieuwe aanwas van detaillisten



een beperkte economische groei maken de sector kwetsbaar. Deze uitdagingen worden versterkt door veranderend consumentengedrag en concurrentie van zowel online detailhandel als nabijgelegen winkelgebieden.

3.4 Opgaven voor de visie

De detailhandel in Amstelveen bevindt zich in een dynamisch speelveld, waarin demografische groei, digitalisering, veranderend consumentengedrag en economische druk tegelijkertijd kansen én bedreigingen met zich meebrengen. De SWOT-analyse maakt duidelijk waar de sterke fundamenteen liggen – zoals het regionaal sterke Stadshart, een koopkrachtige bevolking en een divers winkelaanbod – maar ook welke risico's de vitaliteit van de sector onder druk zetten.

De belangrijkste opgaven die voortvloeien uit de SWOT-analyse zijn:

- **Versterken van het Stadshart als multifunctioneel centrum**

Door in te zetten op functiemenging, beleving en ruimtelijke kwaliteit kan het Stadshart zijn regionale rol blijven vervullen en beter concurreren met omliggende winkelgebieden.

- **Behouden en doorontwikkelen van sterke wijkwinkelcentra**

De demografische groei en veranderende samenstelling van de bevolking vragen om toegankelijke, diverse en toekomstbestendige voorzieningen op wijkniveau.

- **Tegengaan van leegstand door regie op transformatie**

Structurele leegstand in winkelgebieden vraagt om actieve herontwikkeling, functiemenging en maatwerk per gebiedstype.

- **Stimuleren van duurzaamheid en innovatie**

De detailhandel moet zich voorbereiden op een toekomst waarin toegankelijkheid, circulaire concepten, duurzame logistiek en energiezuinige panden de norm zijn.

- **Vergroten van veerkracht door samenwerking en organisatiegraad**

Samenwerkingsverbanden zoals BIZ'en en Ondernemersverenigingen zijn cruciaal voor het versterken van collectieve slagkracht, marketing en gebiedsontwikkeling.

Deze opgaven zijn verankerd in de visie (hoofdstuk 1) en worden per winkelgebied verder uitgewerkt in hoofdstuk 1.4. Ze vormen daarmee de kern van het gemeentelijke detailhandelsbeleid voor de komende jaren.





Colofon

Tekst en ontwerp: : Gemeente Amstelveen
Foto's: Gemeente Amstelveen, Jochem Brak
Amstelveen mei 2025