

Datum behandeling in collegevergadering 30 september 2025	Datum behandeling in commissievergadering 20 november 2025	Datum behandeling in raadsvergadering 27 november 2025	Portefeuillehouder C.C.M. Korrel
Raadsnummer 2025/65	Status Openbaar		

Titel

Raadsvoorstel Retailvisie Ouder-Amstel 2025

Voorgesteld besluit

1. De Retailvisie Ouder-Amstel 2025 vast te stellen.
2. De Nota van Beantwoording op de ingekomen zienswijzen concept Retailvisie Ouder-Amstel vast te stellen.

Publiekssamenvatting

De Retailvisie Ouder-Amstel 2025 speelt in op de ontwikkelingen in Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht en met name de grote gebiedsontwikkelingen in Entrada, Werkstad OverAmstel en De Nieuwe Kern, die circa 9.000 tot 10.000 nieuwe woningen en een verdubbeling van het inwonertal opleveren. Deze groei vraagt om een actualisatie van de programmering en positionering van retailvoorzieningen. De visie richt zich op het versterken van bestaande centra in Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht en het realiseren van nieuwe voorzieningen in de ontwikkelgebieden. Doel is een evenwichtige mix van dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel, commerciële dienstverlening en horeca, afgestemd op de toekomstige behoefte. Ook wordt gekeken naar aanvullende maatschappelijke functies die bijdragen aan vitale en aantrekkelijke woon- en verblijfsgebieden..

Geheimhouding

n.v.t.

Aanleiding

De gemeente Ouder-Amstel staat aan de vooravond van ingrijpende gebiedsontwikkelingen, waaronder Entrada, Werkstad OverAmstel en De Nieuwe Kern. Deze ontwikkelingen leiden de komende jaren tot een toevoeging van circa 9.000 tot 10.000 woningen en een verdubbeling van het inwonertal. Daarmee ontstaat een aanzienlijk groter draagvlak voor voorzieningen, waaronder detailhandel en horeca.

De bestaande detailhandelsstructuur is afgestemd op de huidige omvang en samenstelling van de inwoners en sluit niet vanzelfsprekend aan bij de toekomstige situatie. Om te zorgen voor een evenwichtige verdeling van voorzieningen en een goede aansluiting op de nieuwe woon- en werkgebieden is een actuele visie noodzakelijk. Deze Retailvisie biedt richting voor de programmering en positionering van retail in de verschillende deelgebieden en vormt daarmee een belangrijk kader voor toekomstige planvorming en besluitvorming. De centrale vraag in de Retailvisie die wordt beantwoord is dan ook: *"Welke programmering en positionering van retailvoorzieningen binnen de gemeente Ouder-Amstel draagt enerzijds bij aan een optimale verzorging van de bewoners en andere gebruikers en past anderzijds binnen zowel de grotere structuur als de potenties van de verschillende deelgebieden: DNK, Werkstad OverAmstel, Entrada, Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel?"*

Argumenten

1. Noodzaak door groei en ontwikkelingen

De komende jaren verdubbelt het aantal inwoners door de grote gebiedsontwikkelingen in De Nieuwe Kern, Werkstad OverAmstel en Entrada. Deze groei vraagt om een actualisatie van het retailbeleid, zodat nieuwe en bestaande bewoners tijdig en adequaat worden voorzien in hun dagelijkse en niet-dagelijkse behoeften. Zonder visie ontbreekt een kader om keuzes te maken in programmering en locatiekeuze.

2. Versterken van bestaande centra

De visie geeft richting aan de toekomstige rol van de centra in Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht. Hiermee kan beter worden afgewogen welke uitbreidingen of aanpassingen wenselijk zijn, zodat het bestaande aanbod aansluit op de groei van de gemeente.

3. Sturen op kwaliteit en spreiding

Een retailvisie maakt het mogelijk om nieuwe voorzieningen planmatig te spreiden en een overaanbod of versnippering te voorkomen. Dit bevordert bereikbaarheid, duurzaamheid en een evenwichtige verdeling van voorzieningen over de kernen en nieuwe wijken.

4. Kader voor samenwerking en besluitvorming

Met een vastgestelde visie beschikken zowel de ambtenaren, het college als de raad over een helder beleidskader om initiatieven van ontwikkelaars en ondernemers te beoordelen. Dit schept duidelijkheid voor alle betrokken partijen en voorkomt vertraging of willekeur in toekomstige besluitvorming.

5. Economische en maatschappelijke meerwaarde

Een goed afgestemde retailstructuur draagt bij aan lokale werkgelegenheid, versterkt de economische vitaliteit van de gemeente en biedt ruimte voor maatschappelijke functies die bijdragen aan levendige ontmoetingsplekken en sociale cohesie.

Risico's en overige aandachtspunten

Een belangrijk risico is dat de omvang, het tempo en de aard van de gebiedsontwikkelingen kunnen wijzigen door economische omstandigheden, beleidswijzigingen of marktontwikkelingen. Hierdoor kan de feitelijke vraag naar retailvoorzieningen afwijken van de huidige prognoses in de visie.

Tegelijkertijd biedt de visie juist een belangrijk kader om met dergelijke veranderingen om te gaan. De visie schetst de hoofdlijnen en uitgangspunten waarmee nieuwe plannen kunnen worden getoetst en beoordeeld. Dit zorgt voor consistentie in besluitvorming en maakt het mogelijk om, indien nodig, periodiek bij te sturen zonder dat telkens een volledig nieuw beleidsproces moet worden doorlopen.

Financiële aspecten

n.v.t.

Juridische grondslag

n.v.t.

Duurzaamheid

n.v.t.

Participatie

In de periode van 12 juli 2023 tot en met 1 november 2023 heeft de conceptversie van de Retailvisie Ouder-Amstel ter inzage gelegen. In deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zijn zorgvuldig beoordeeld, beantwoord en waar relevant verwerkt in het uiteindelijke visiedocument. Veel van de punten zijn met een update van de vorige versie

opgelost. Met de andere punten is omgegaan zoals dat ook is gedaan bij overige feedback op dit stuk. De ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de Nota van Beantwoording op de ingediende zienswijzen.

Daarnaast heeft het stuk ook binnen de ambtelijke organisatie ter inzage gelegen voor twee weken in juni 2025. De ingekomen reacties hierop zijn ook weggewerkt in de uiteindelijke versie.

De vaststelling van de Retailvisie heeft vertraging opgelopen, met name als gevolg van de dynamiek rondom gebiedsontwikkelingen in Ouder-Amstel en interne wisselingen binnen de ambtelijke organisatie. Deze omstandigheden hebben ertoe geleid dat het document tijdelijk is blijven liggen. In de tussentijd is de conceptversie van de Retailvisie echter wel actief gebruikt als referentiekader bij ruimtelijke en beleidsmatige afwegingen. De wens is en blijft om de Retailvisie nu formeel vast te stellen, zodat het document – inclusief de verwerking van zienswijzen en reacties – een definitieve en duidelijke plek krijgt binnen het gemeentelijk beleid.

Communicatie

Na vaststelling door de raad wordt de visie gepubliceerd via bekendmakingen en wordt dit gecommuniceerd via het Gemeenteblad van Ouder-Amstel. De visie wordt ook actief gedeeld met ondernemers(verenigingen) en regionale belanghebbenden, zoals de MRA en de AM-regio. Ook wordt, vanwege het grensvlak, de visie voor de volledigheid gedeeld met de gemeente Amsterdam. Bij concrete projecten volgt gerichte communicatie.

Realisatie en vervolg

Na vaststelling zal de Retailvisie worden gebruikt als toetsingskader bij nieuwe ontwikkelingen en beleidsvorming. Periodiek vindt een reflectie plaats om te bezien of de visie nog aansluit bij de actuele situatie.

Bijlagen

1. Retailvisie Ouder-Amstel 2025; en
2. Nota van beantwoording zienswijzen concept Retailvisie Ouder-Amstel.