

Volendam & Edam centrum

Marktverkenning



Volendam & Edam centrum

Marktverkenning

Opdrachtgever: Gemeente Edam-Volendam
Datum: januari 2026

Stationsplein 32
3511 ED Utrecht

W www.locatus.com
E info@locatus.com
T +31(0)85 – 760 32 83

Inhoudsopgave	Pagina
1 Introductie.....	1
2 Ontwikkeling retail Nederland.....	2
3 Algemene kenmerken Volendam-Centrum, Edam-Centrum.....	3
3.1. Algemeen	3
3.2. Concurrentie.....	11
3.3. Historische ontwikkeling winkelaanbod	12
3.4. Leegstand.....	12
4 Benchmark	15
4.1. Vergelijk winkelaanbod centrum Volendam	15
4.2. Vergelijk winkelaanbod centrum Edam	17
4.3. Potentiële formules.....	19
5 Samenvatting en conclusie	20
Bijlage 1: Winkelgebiedstypering Locatus	22
Bijlage 2: Verkooppunten gemeente Edam-Volendam.....	26

1 Introductie

De gemeente Edam-Volendam is bezig met de gedachtenvorming rondom het te voeren detailhandelsbeleid, in dit geval specifiek voor het centrum van Volendam en Edam. Om meer inzicht te krijgen in de toekomst van dit winkelgebied is Locatus gevraagd om algemene trends en ontwikkelingen voor wijkwinkelcentra op een rijtje te zetten en een inschatting te maken wat dit voor de toekomst van het centrum van Volendam en Edam zou kunnen betekenen.

Om dit te doen zal eerst een korte beschrijving worden gegeven van hoe de retail zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld in Nederland in het algemeen en in Volendam en Edam meer in het bijzonder. Daarbij zal voor Volendam en Edam meer specifiek naar de branchering worden gekeken. Deze branchering zal in een historisch perspectief worden geplaatst en ook worden vergeleken met een aantal vergelijkbare centrum gebieden.

De rapportage zal worden afgesloten met een SWOT analyse van beide centra.

2 Ontwikkeling retail Nederland

De Nederlandse markt voor fysieke retail is door de opkomst van het online winkelen een krimpende markt. Het aantal retailpanden neemt de laatste jaren gestaag af. De grootste krimp zit in het aantal detailhandelspanden. Lang werd deze daling grotendeels gecompenseerd door een toename van het aantal horeca panden en door de groei van diverse diensten (kappers en schoonheidssalons en leisure zoals fitnesscentra). Maar ook in die sectoren zien we de laatste jaren weinig groei, waardoor de totale retail krimpt.

In de detailhandel is het aantal verkooppunten sinds 2008 met ruim 25% afgenomen, van ruim 106.000 in 2008 naar nu 79.000. Met deze daling van gevulde retailpanden zou een stijging van de leegstand logisch zijn. Dit is echter maar ten dele gebeurd. In 2008 stond zo'n 5% van de retailpanden leeg, nu is dat 7%. In sommige jaren is de leegstand wat hoger geweest met pieken in 2015 en 2021 van 7,5% maar hoger dan dat is de leegstand nooit gekomen.

Het landelijke leegstandscijfer vertelt echter maar een deel van het verhaal. Tussen de verschillende winkelgebieden zijn grote verschillen.

- Meubelboulevards zijn vooral conjunctuur gevoelig. In tijden dat het economisch slecht gaat zeker ook op de huizenmarkt zoals na de bankencrisis, is dit een type winkelgebied waar leegstand ontstaat. Gaat het economisch goed dan gaat het ook op de meubelboulevards goed. Zo is op dit moment de leegstand op meubelboulevards met bijna 7% gemiddeld.
- Bij stadscentra is het beeld meer diffuus. De centra van de echt heel grote steden kennen ook weinig leegstand. De echte leegstandsproblematiek concentreert zich vooral in de centra van kleinere en middelgrote steden. In deze steden is de gemiddelde leegstand met 13% meer dan het landelijke gemiddelde. Tussen deze steden zijn dan ook weer grote verschillen, er zijn centra waar meer dan 20% van de panden leegstaan (bijv. Geleen en Terneuzen), maar evengoed zijn er centra waar minder dan 5% van de panden leeg staan (bijv. Zandvoort).
- Bij de ondersteunende centra kennen ook de stadsdeelcentra nog een hoge leegstand. De wijk- en buurtcentra hebben een leegstand van rond de 7% en dus een leegstand die vergelijkbaar is met het landelijke gemiddelde.

Stadscentra als Volendam en Edam zijn dus de categorie met de hoogste leegstand en ook de belangrijkste verschillen. Deze centra hadden tot een 10-20-tal jaar geleden nog een divers detailhandelsaanbod. Door de opkomst van online aankopen is de noodzaak om dergelijke aankopen doelgericht in een dichtbij gelegen centrum te kopen verdwenen. Voor praktisch, doelgericht winkelen is het internet meer en meer het aankoopkanaal. Voor veel detailhandelsproducten willen consumenten zeker nog wel een fysieke winkel bezoeken maar dan wel in een centrum met een ruim en divers aanbod en ook nog goede horeca en aantrekkelijke culturele voorzieningen als bioscopen, theaters en musea. Om echt te winkelen kiezen consumenten dus bij voorkeur een echt groot centrum, als er om praktische redenen iets moet worden gekocht kiezen consumenten voor online.

Winkels voor mode, schoenen, sportartikelen etc. hebben het dus heel moeilijk om klanten te trekken in deze centra en verdwijnen dus in grote getalen uit de middelgrote centra, met in veel gevallen hoge leegstand tot gevolg

3 Algemene kenmerken Volendam-Centrum, Edam-Centrum

3.1. Algemeen

Volendam en Edam vervullen ieder een eigen en onderscheidende rol binnen het toeristisch profiel van de gemeente. Volendam is als vissersdorp aan het IJsselmeer een internationaal bekende bestemming, met een sterke aantrekkingskracht op (inter)nationale bezoekers. Edam profileert zich als historische vestingstad en kaasstad en trekt daarmee een ander type bezoeker, dat vooral komt voor het cultureel erfgoed, de monumentale binnenstad en de rustige beleving.

Uit de meest recente bezoekersanalyse (Ginder, 2023) blijkt dat de tellocaties in 2023 zijn bezocht door circa 3,0 miljoen unieke bezoekers in Volendam en 1,1 miljoen in Edam. Deze aantallen omvatten alle gemeten bezoekers, waaronder naast toeristen ook inwoners, regionaal bezoek en functionele bezoekers. Op basis van herkomst wordt het toeristisch bezoek geraamd op circa 2,65 miljoen bezoekers in Volendam en bijna 1,0 miljoen in Edam. Het merendeel van het bezoek betreft dagbezoek (74%). Bezoekers verblijven gemiddeld circa vier uur in Edam of Volendam en waarderen met name de sfeer, cultuur en omgeving. Dit resulteert in een gemiddeld rapportcijfer van 8,2, wat de brede en blijvende aantrekkingskracht van beide kernen onderstreept.

Het centrum van Volendam heeft 179 verkooppunten met iets meer dan 20.000 m² retail. Met een sterk toeristische functie is horeca in het centrum sterk vertegenwoordigd. De meeste retail is te vinden aan de Haven (ook wel de dijk genoemd. Voor duidelijkheid worden in het vervolg de straten Haven en Havendijkje genoemd als 'de dijk') hier zit vooral de horeca en winkels die zich richten op toeristen.

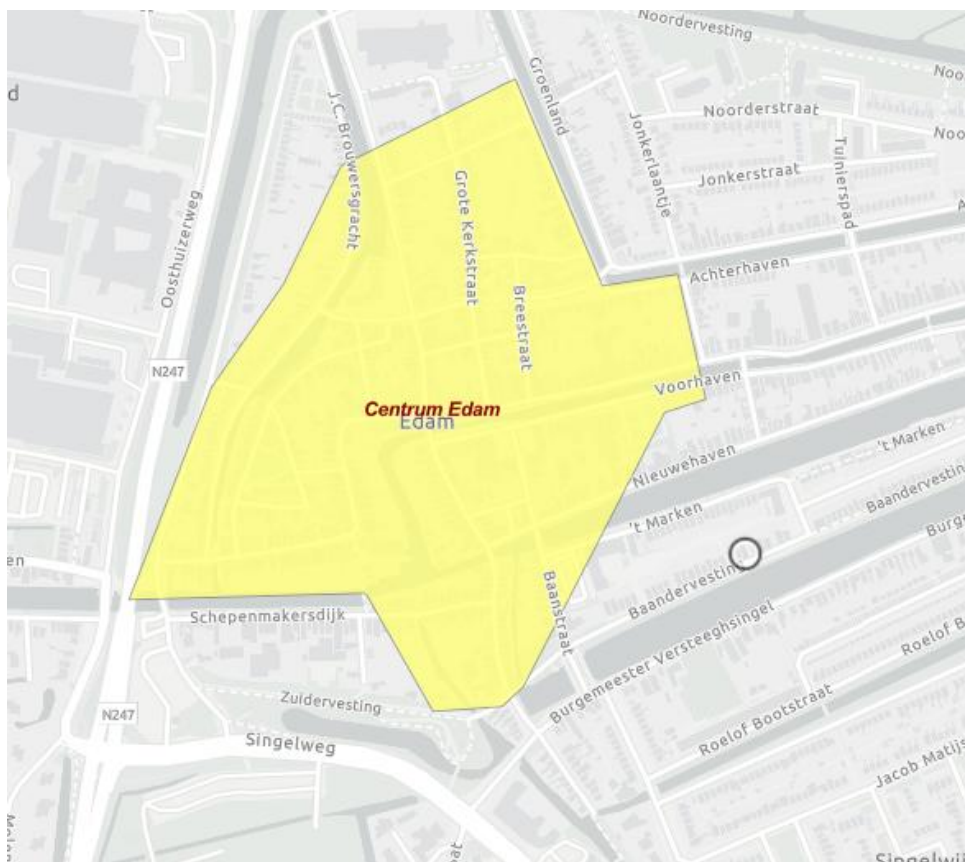
Het centrum van Edam heeft een kleinschaliger en meer verspreid winkelaanbod dan Volendam. De detailhandel concentreert zich voornamelijk rondom het Damplein en het Spui. In tegenstelling tot de eenzijdige toeristische focus in Volendam, kenmerkt het centrum van Edam zich door een mix van speciaalzaken, boetieks en voorzieningen voor de lokale bevolking, aangevuld met horeca in veelal monumentale panden.



Figuur 1: Afbakening winkelgebied 'Centrum Volendam'



Figuur 2: De dijk (Haven) Volendam



Figuur 3: Afbakening winkelgebied 'Centrum Edam'



Figuur 4: Centrum Edam

Tabel 1: Winkelaanbod naar groep gemeente, centrum en de dijk

GROEP	Gemeente	Centrum Volendam	Centrum Volendam de dijk	Centrum Edam
Leegstand	23	14	5	3
Dagelijks	80	31	7	7
Mode & Luxe	64	42	6	10
Vrije Tijd	9	4	0	3
In/Om Huis	34	7	0	2
Detailh Overig	22	18	14	1
Transp&Brand	27	0	0	1
Cultuur & Ontspanning	26	4	1	3
Horeca	74	41	21	13
Diensten	50	18	4	11
	409	179	58	54

De verdeling van de verkooppunten tussen de gemeente, het centrum van Volendam, de verkooppunten met als adres Haven en het centrum van Edam is te zien in bovenstaande tabel. Van de leegstand is veel te vinden in het centrum van Volendam. Voor de dijk zien we dat vrijwel al het aanbod souvenir winkels zijn (detailh. Overig en horeca), maar dat er ten opzichte van 2 jaar geleden een toename is aan dagelijkse winkels.

Dwars op de dijk loopt de Zeestraat waar ook winkelcentrum Havenhof aan gelegen is. Deze straat bevat samen met de Edammerweg het meer lokaal gerichte winkelaanbod met ook belangrijke ketens als Action, Hema en Kruidvat.

De Havenhof samen met het terrein achter Charleston vormen de belangrijkste parkeervoorzieningen voor het centrum van Volendam.



Figuur 5: Winkelcentrum Havenhof

Tot slot zit er ook nog een winkelcluster aan weerskanten van de Julianaweg. Hier staat ook het grote leegstaande pand met de voormalige bouwmarkt.

De drie delen van het centrum zijn niet goed en logisch op elkaar aangesloten. De Havenhof heeft haar entree naar het noordwesten en ligt dus met zijn achterkant richting de Julianaweg. Vanuit de Havenhof is het ruim 150 meter lopen om bij de Julianaweg te komen en in dit stuk zit niets wat consumenten die richting op kan trekken.

De aansluiting tussen de Havenhof en de dijk is ook niet optimaal. Toeristen blijven veelal steken op de dijk. De verbindingen naar het achter de dijk gelegen winkelaanbod zijn zeer gebrekkig. De meest logische verbinding, de Zeestraat heeft in alles de uitstraling van een autostraat. Voor toeristen die op de dijk lopen is er geen enkele verleiding om deze straat in te gaan om de winkels in dit deel te gaan bezoeken. Hier kan veel meer worden gedaan om de verbinding tot stand te brengen. Dat kan met de inrichting van de straat, signing, een landmark een duidelijk herkenbare trekker in het begin van de straat.

De gemeente kan de aansluiting tussen de dijk en de Zeestraat verbeteren door de straatentree voetgangersvriendelijk te herprofilen (auto te gast/30 km/u, plateau en duidelijke oversteek, meer loopruimte en minder parkeerruimte), de zichtbaarheid van het achterliggende aanbod te vergroten met eenduidige wayfinding vanaf de dijk (verwijsborden, herkenbare route), en een herkenbaar startpunt/landmark te realiseren dat vanaf de dijk uitnodigt om de Zeestraat in te gaan (poortmoment, mini-plein, verlichting/groen). Aanvullend kan met ondernemers en vastgoedeigenaren worden gewerkt aan activatie en een meer toeristisch passende invulling van het eerste deel van de Zeestraat.

Hier ligt een uitdaging die een kans biedt voor een verbetering van de bezoekersstromen en een verlenging van de verblijfsduur voor toeristen.

Met de aanwezigheid van bijvoorbeeld Rituals zit hier een winkel die ook aantrekkelijk is voor toeristen, meer van dergelijk aanbod en meer herkenbaarheid van dit winkelaanbod kan een groter aandeel toeristen verleiden om meer van Volendam te bezoeken dan alleen de dijk.

Bijkomend aspect is dat het aanbod van winkels en horeca op de dijk eenzijdig en kwalitatief laagwaardig is. Een toerist zal hier zeker niet de indruk van een interessant gebied om te winkelen krijgen.



Figuur 6: Beeld vanaf de dijk, de Zeestraat in

De verdeling van de verkooppunten in Edam laat zien dat het centrum een relatief compact en kleinschalig winkelaanbod heeft. Het aanbod bestaat uit een mix van horeca, (toeristisch) recreatief georiënteerde winkels en een beperkter aandeel lokaal dagelijkse voorzieningen. Daarmee is het centrum in omvang duidelijk kleiner dan Volendam, maar het profiel is wel herkenbaar: historisch, monumentaal en gericht op sfeer en verblijf.

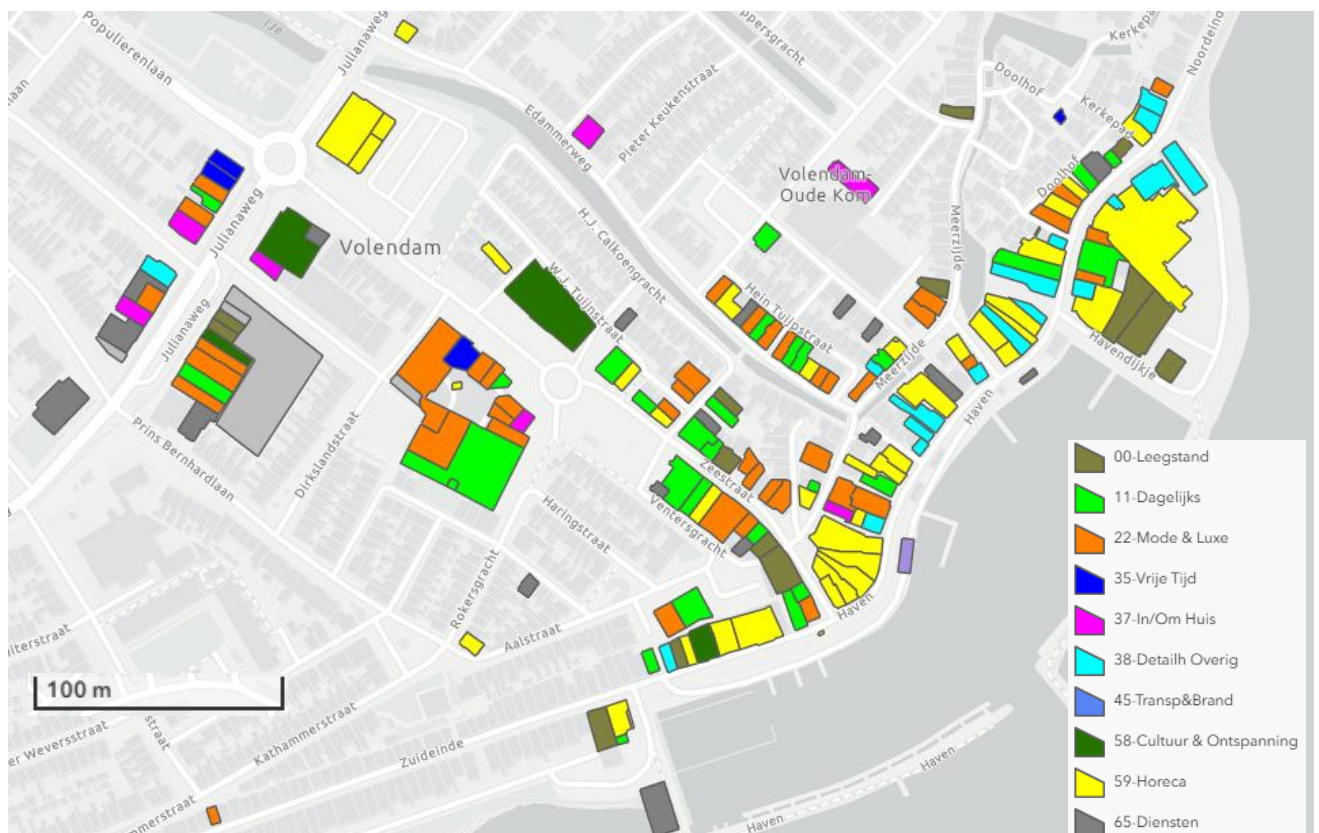
Het winkelgebied ligt grotendeels in en rond de historische kern. De looproutes zijn logisch voor bezoekers die door het centrum wandelen, maar de commerciële structuur is kwetsbaar. De passantenstromen zijn sterk afhankelijk van dagtoerisme en seizoenen. Buiten piekmomenten is de draagkracht voor winkels en horeca beperkt, waardoor leegstand relatief snel zichtbaar wordt en een negatieve uitstraling kan krijgen op de totale beleving.

Een aandachtspunt is dat bezoekers zich vaak concentreren op de meest herkenbare plekken in de historische kern en minder vanzelfsprekend doorlopen naar delen waar het resterende aanbod zit. De verbindingen en verwijzingen zijn niet overal even duidelijk. Hier kan de gemeente veel winnen met een betere routing: heldere signing vanaf entrees en parkeerlocaties, een herkenbare looproute langs het belangrijkste aanbod en het

toevoegen van enkele duidelijke “verblijfsankers” (bijvoorbeeld een klein pleinmoment, zitplekken, groen en goede verlichting) die bezoekers uitnodigen om net iets verder door te lopen.

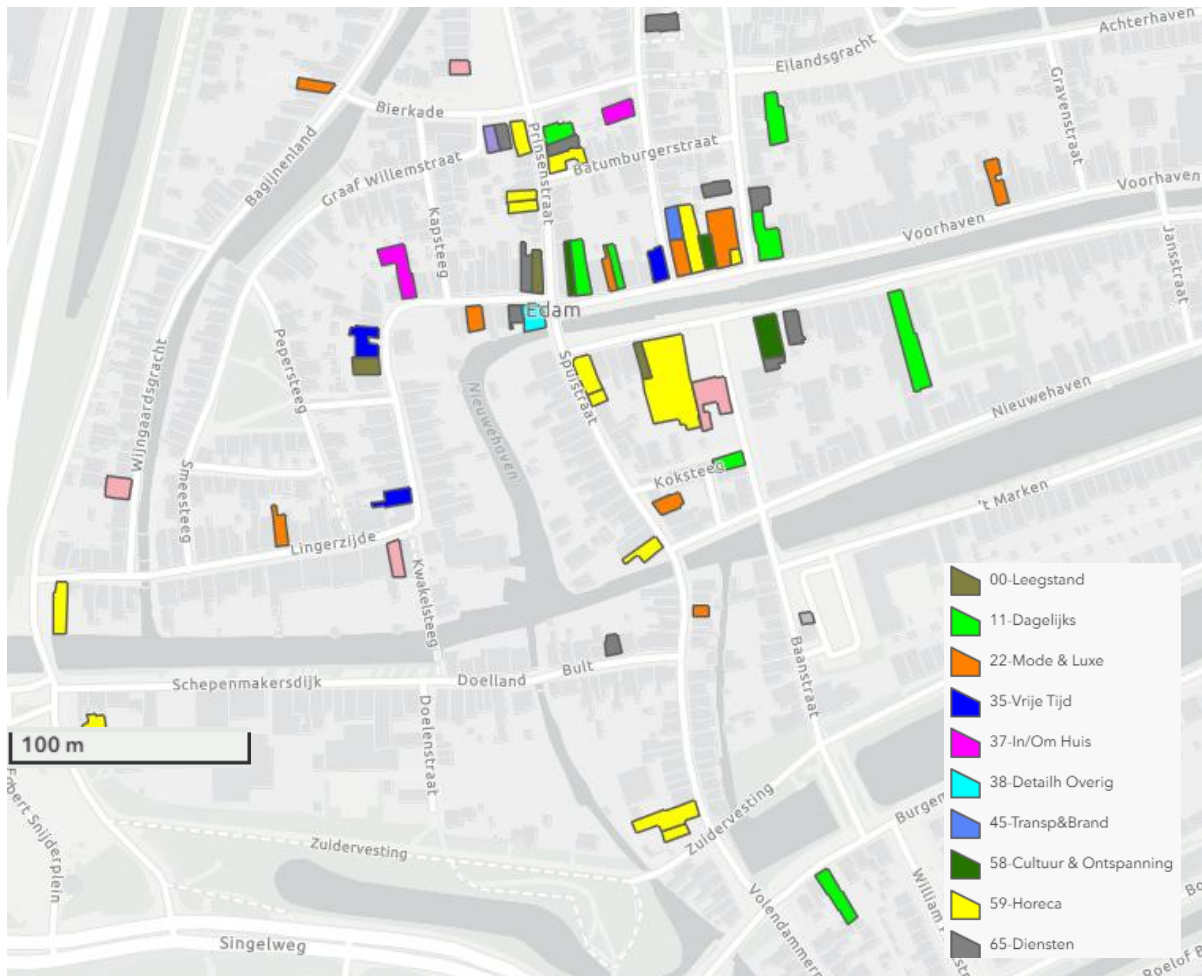
Ook in Edam ligt de uitdaging in het versterken van de kwaliteit en de herkenbaarheid van het winkelaanbod. Door samen met ondernemers en vastgoedeigenaren te sturen op een evenwichtige mix met voldoende dagelijkse functies voor inwoners en aanvullend onderscheidend aanbod voor bezoekers (streekproducten, ambacht, speciaalzaken en kwaliteitshoreca) kan het centrum aantrekkelijker worden en kan de verblijfsduur toenemen. Hiermee wordt Edam niet alleen een plek om even doorheen te lopen, maar ook een centrum waar bezoekers langer blijven en vaker besteden.

Vanuit de Locatus online database¹ kan ook een overzicht worden gemaakt van de branchering in Volendam en Edam. De volgende kaarten geven een overzicht van die branchering.



Figuur 7: Winkelaanbod Centrum Volendam (bron: Locatus OnLine 2025)

¹ <https://locatus.com/applicatie/database-retail-benelux/>



Figuur 8: Winkelaanbod Centrum Edam (bron: Locatus OnLine 2025)

Door het grote aandeel toeristen wijkt de branchering in de centra van Volendam en Edam af van wat we zien in centra van vergelijkbare grootte. Het aandeel horeca in Volendam is meer dan het dubbele van wat we in vergelijkbare centra zien. In meters heeft Volendam sinds dit jaar een ondergemiddelde leegstand ten opzichte van vergelijkbare centra. In aantal panden is de leegstand in Volendam ook onder gemiddeld vergeleken met centra van vergelijkbare grootte. Ondanks dat het pand van de voormalige bouwmarkt Nieuw Leven aan de Bokkingstraat 11 nu verbouwd wordt tot appartementen en kantoor en niet meer als leegstand gerekend wordt, is de leegstand in meters nog steeds net iets boven het Nederlands gemiddelde in het centrum van Volendam. In meters heeft het centrum van Edam een ondergemiddelde leegstand, en qua verkooppunten ook. Het centrum van Edam vergelijken wij met andere centra dan Volendam.



Figuur 9: Winkelaanbod in WVO, Centrum Volendam, Edam en gemiddelde zelfde winkelgebiedstype

Procentueel is Mode en Luxe de grootste branche in Volendam (in meters). Naast kleding- en schoenenwinkels vallen juweliers en ook het Hema warenhuis onder deze branche. Voor Edam geldt dat procentueel gezien de horeca het grootste aandeel heeft.

3.2. Concurrentie

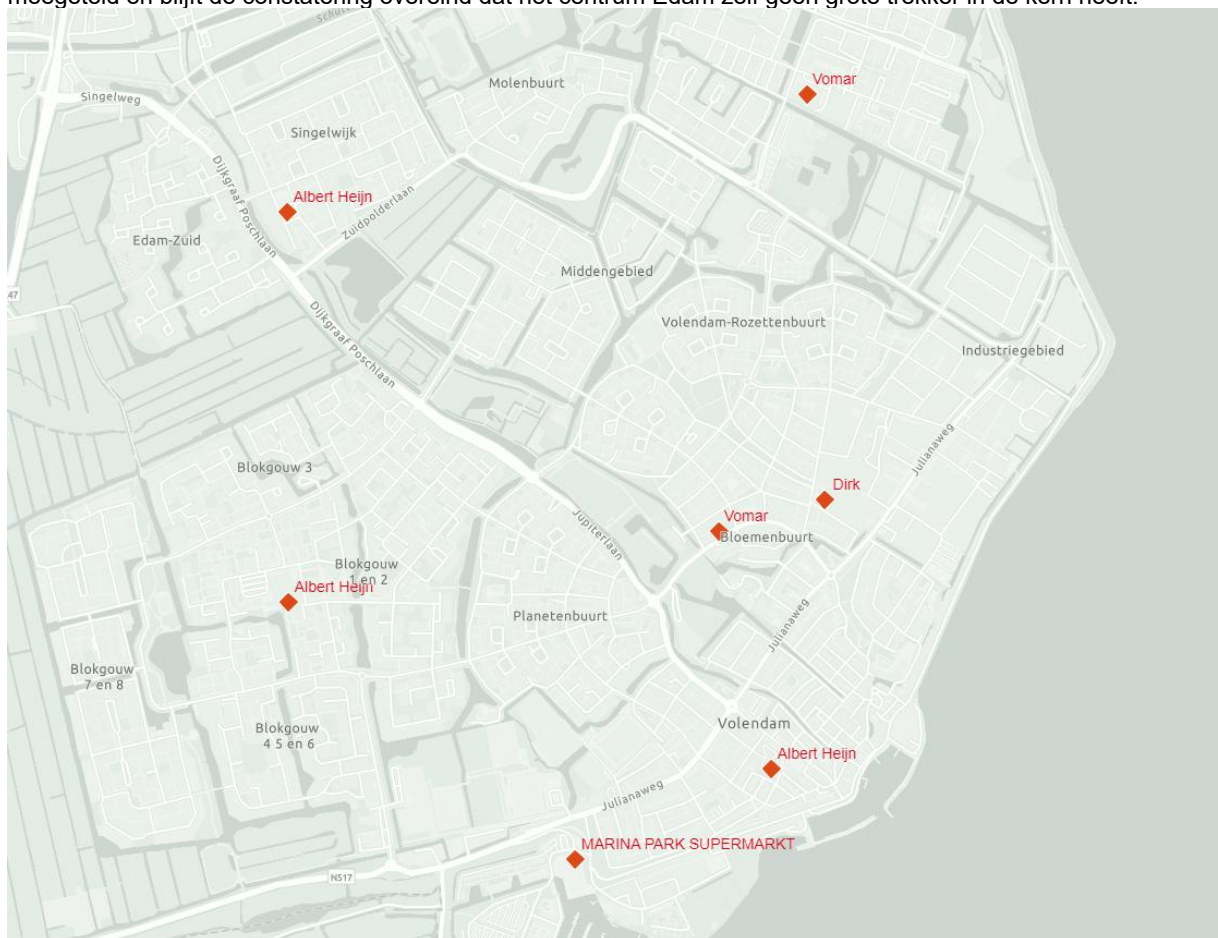
Het centrum van Volendam heeft te maken met twee type concurrenten.

Allereerst de concurrentie voor vergelijkbaar winkelen. Daar gaat het met name om de concurrentie voor mode en luxe aankopen. In de regio is dan met name het centrum van Amsterdam de belangrijkste concurrent, daarnaast zullen consumenten voor dergelijke aankopen ook Purmerend en Alkmaar bezoeken.

Voor dagelijkse aankopen is de concurrentie veel lokaler, hier gaat het dan vooral om centra met supermarkten in de directe omgeving. De belangrijkste concurrenten zijn dan:

- Van Baarstraat met een Dirk en Vomar;
- Winkelcentrum Stient met een Albert Heijn;
- Een solitaire Vomar in Volendam noord en een solitaire Albert Heijn in Edam;
- Een kleine supermarkt in het Roompot Marinapark.

Voor het centrum van Edam geldt dat zij nog meer concurrentie merken op het gebied van vergelijkbaar winkelen, niet alleen van Amsterdam, Purmerend en Alkmaar, maar ook van Volendam al. Op het gebied van dagelijks winkelen heeft het centrum van Edam vooral last van nabij gelegen centra, omdat het aanbod aan dagelijkse winkels elders overal groter is. Belangrijker nog, in de nabij gelegen centrumgebieden is overal een supermarkt, waar dat in Edam niet zo is. Daarmee ontbreekt het in het centrum van Edam aan een grote trekker in het centrum. Hoewel er in Edam een Albert Heijn aanwezig is, ligt deze niet in het afgebakende kernwinkelgebied en functioneert hij als dagelijkse buurtvoorziening. Daarom wordt hij in de centrumanalyse niet als “centrumtrekker” meegeteld en blijft de constatering overeind dat het centrum Edam zelf geen grote trekker in de kern heeft.



Figuur 10: Overzicht supermarktaanbod Edam en Volendam en omgeving (Bron: Locatus Online, 2025)

3.3. Historische ontwikkeling winkelaanbod

Kijken we naar de historische ontwikkeling van het aantal panden in het centrum van Volendam dan zien we dat het totaal aantal panden redelijk gelijk is gebleven door de jaren. De leegstand fluctueert, waarbij de leegstand vooral de laatste vijf jaar is opgelopen van 6 naar 14 panden.

In tabel 2 is te zien dat er in de groep In/om huis veel verkooppunten zijn vertrokken. Het gaat om de volgende winkels: 'Bo Parket Vloeren', 'Boetiek 't Keldertje', 'De Dieren Spiegel', 'Jannie Schilder', 'KNUS', 'Melanie', 'Nieuw Leven', 'Phonedam', 'Skybo', 'Tapijt & Gordijnshop'.

Tabel 2: Verdeling winkelaanbod centrum Volendam van 2010 tot nu

GROEP	1-jan-10	1-jan-15	1-jan-20	Nu
Leegstand	6	9	6	14
Dagelijks	21	21	25	31
Mode & Luxe	44	45	43	42
Vrije Tijd	5	3	4	4
In/Om Huis	17	17	17	7
Detailh Overig	21	25	23	18
Transp&Brand	4	1		
Cultuur & Ontspanning	2	3	5	4
Horeca	38	39	42	41
Diensten	22	19	19	18
Totaal	180	182	184	179

Voor het centrum van Edam is het verloop door de jaren heen in tabel 3 hieronder weergegeven. Hier valt op dat het aantal panden dagelijks flink is gedaald, terwijl horeca, diensten en mode & luxe redelijk gelijk zijn gebleven. In algemene zin is het aantal verkooppunten met bijna 15% afgenomen sinds 2010.

Tabel 3: Verdeling winkelaanbod centrum Edam van 2010 tot nu

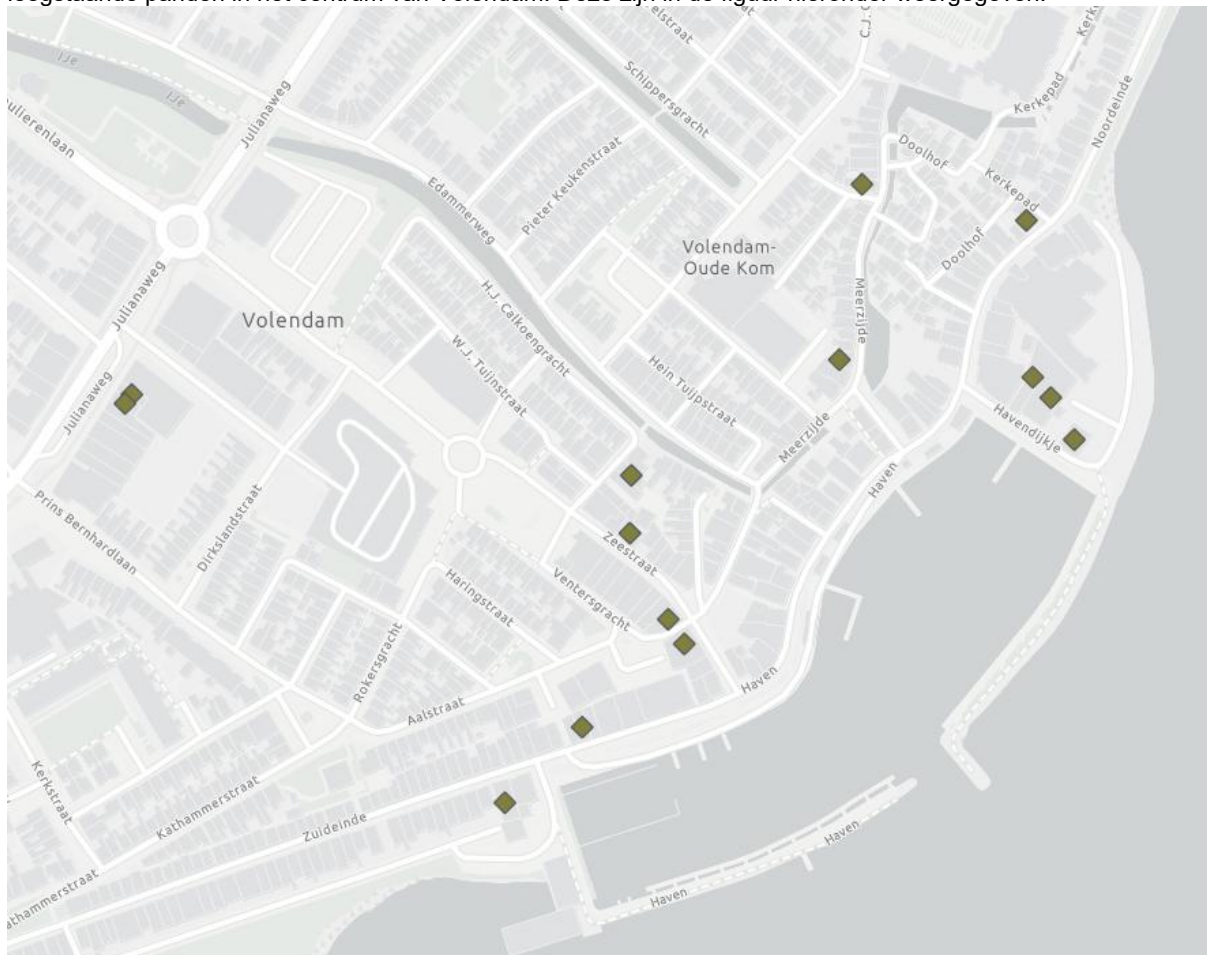
GROEP	1-jan-10	1-jan-15	1-jan-20	Nu
Leegstand	0	1	2	3
Dagelijks	13	11	9	7
Mode & Luxe	10	11	12	10
Vrije Tijd	4	3	4	3
In/Om Huis	5	5	3	2
Detailh Overig	2	1	2	1
Transp&Brand				1
Cultuur & Ontspanning	3	5	4	3
Horeca	12	16	14	13
Diensten	14	11	11	11
Totaal	63	64	61	54

3.4. Leegstand

In het centrum van Volendam staat 7,8% van de panden leeg (14 van de 179). Daarmee is de leegstand in aantal panden iets lager dan in vergelijkbare centra, waar de leegstand in aantal panden 10,4% bedraagt. In meters staat 1.526 m² leeg, dat is 7,8% van het totaal en minder dan wat we in vergelijkbare centra zien (10%).

In het centrum van Edam staat 5,6% van de panden leeg (3 van de 54). Daarmee is de leegstand in aantal panden ook iets lager dan in vergelijkbare centra, waar de leegstand in aantal panden 8,5% bedraagt. In meters staat 172 m² leeg, dat is 5% van het totaal en ook minder dan wat we in vergelijkbare centra zien (7%).

Doordat het voormalige pand van bouwhandel Nieuw Leven in Volendam nu verbouwd wordt, is het aantal vierkante meters dat als leegstand is opgenomen flink verminderd. Hierdoor ziet het beeld over de leegstand in het centrum van Volendam er ook meteen een stuk minder problematisch uit. Alsnog zijn er een aantal langdurig leegstaande panden in het centrum van Volendam. Deze zijn in de figuur hieronder weergegeven:

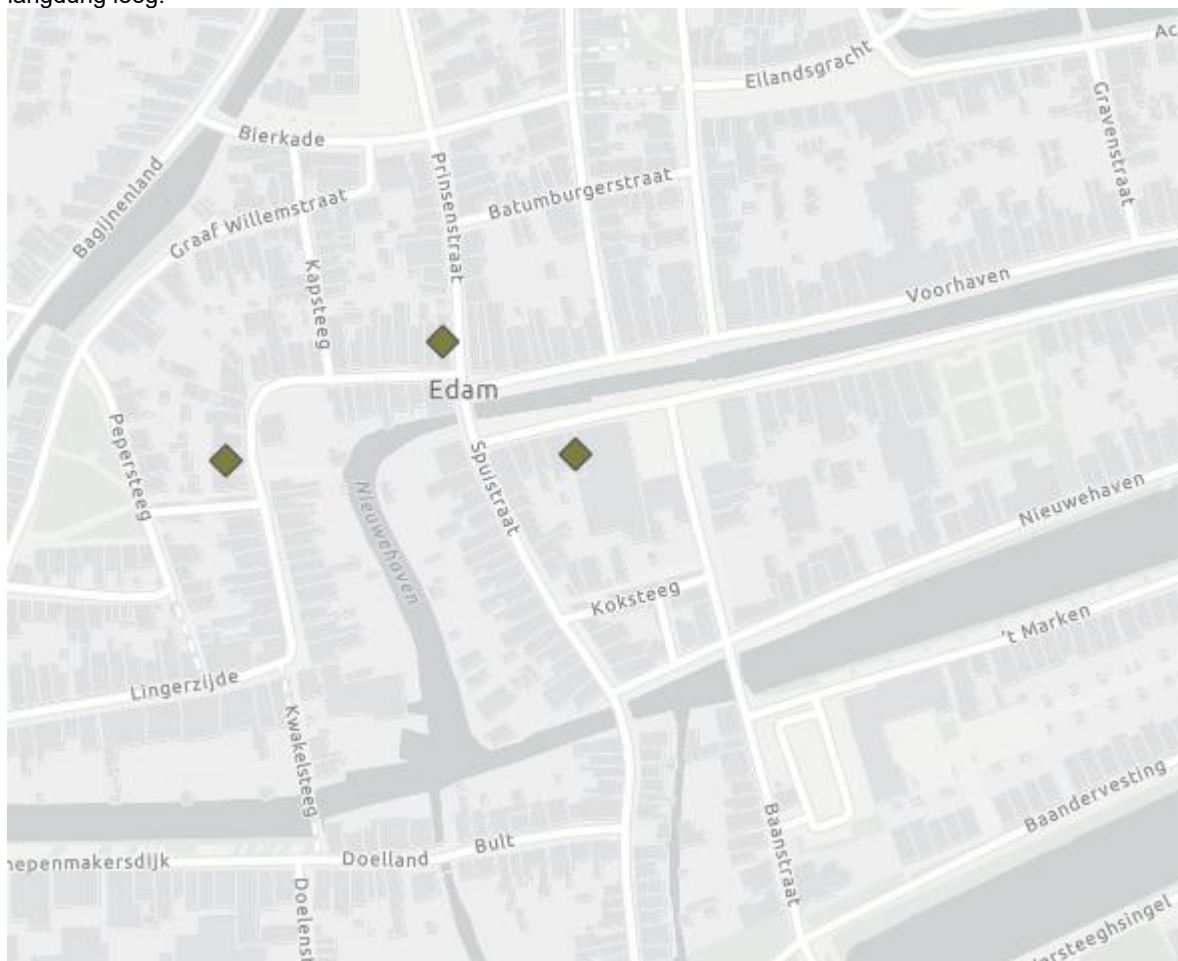


Figuur 11: locaties van leegstand in het centrum van Volendam, Bron: Locatus Online Database

Voor de twee leegstaande panden op de kruising van de dijk en de Zeestraat bieden kansen voor een passende invulling. Dit is een scharnierpunt waar de winkelgebieden samenkomen, maar waar nu een logische schakel in het winkelcircuit ontbreekt. Een nieuwe invulling kan hier bijdragen aan betere bezoekersstromen en een sterkere verbinding tussen de dijk en de Zeestraat/Havenhof.

Een passende invulling ligt in functies met een brede doelgroep en een duidelijke aanloopfunctie, zoals kwalitatieve daghoreca (koffie/lunch) met jaarrond draagkracht, of een speciaalzaak met streekproducten en cadeau-artikelen op een hoger kwaliteitsniveau. Ook een kleinschalige dagelijkse voorziening kan passend zijn, mits deze de levendigheid en doorloop richting Zeestraat versterkt. De gemeente kan dit ondersteunen door tijdelijke invulling te faciliteren en in overleg met eigenaren te sturen op een complementair aanbod en een verzorgde uitstraling aan de straat.

In het centrum van Edam zijn er slechts 3 leegstaande panden. Alleen het pand op de Lingerzijde 10 staat langdurig leeg.



Figuur 12: locaties van leegstand in het centrum van Edam, Bron: Locatus Online Database

In zijn totaliteit levert dit voor de leegstand dan het volgende beeld op:

	In aantal panden	In m ² WVO
Nederland	7,0%	5,6%
Gemeente Edam-Volendam	5,6%	2,9%
Centrum Volendam	7,8%	7,8%
Centrum Volendam, de dijk	9,6%	8,6%
Centrum Edam	5,6%	4,5%

Tabel 4: Leegstandspercentage per december 2025

Zoals eerder in het rapport al is beschreven, is de leegstand overal in de gemeente onder het gemiddelde van vergelijkbare winkelgebieden. Vergeleken met het Nederlands gemiddelde, is alleen de leegstand in het centrum van Volendam hoger. Wanneer echter wordt gekeken naar hetzelfde typen winkelgebieden als Volendam centrum, valt het op dat het centrum van Volendam een lagere leegstand heeft dan gemiddeld.

De volledige gemeente Volendam, en het centrum van Volendam hebben een beperkte leegstand. Een leegstandspercentage van circa 4 à 5% kan in winkelgebieden als gezond worden beschouwd. Dit wordt ook wel aangeduid als frictieleegstand: een beperkte mate van leegstand is nodig als "smeermiddel" voor verhuizingen, nieuwe vestigingen en vernieuwing in de markt.

4 Benchmark

In hoofdstuk 3 zijn de centra van Volendam en Edam vergeleken met een set van winkelgebieden van hetzelfde type. Dat is een ruime set, waar winkelgebieden met verschillende kenmerken in te vinden zijn. Door de grote aantallen toeristen zijn de situaties in Volendam en Edam redelijk uniek. Een vergelijkbaar centrum voor Volendam moet redelijk groot zijn, ongeveer 200 retailpanden en moet een beperkt verzorgingsgebied hebben maar wel een sterk toeristische functie. Voor het centrum van Edam geldt een ander profiel. Het centrum is kleinschaliger en Edam heeft minder inwoners (7.340). De historische functie als vestingstad trekt een ander type bezoeker en het winkelaanbod is meer op kleine boetiek winkels gericht. In de volgende paragraaf gaan we eerst in op het vergelijkend aanbod voor het centrum van Volendam, en in de paragraaf erna komt het vergelijkend aanbod voor Edam aan bod.

4.1. Vergelijk winkelaanbod centrum Volendam

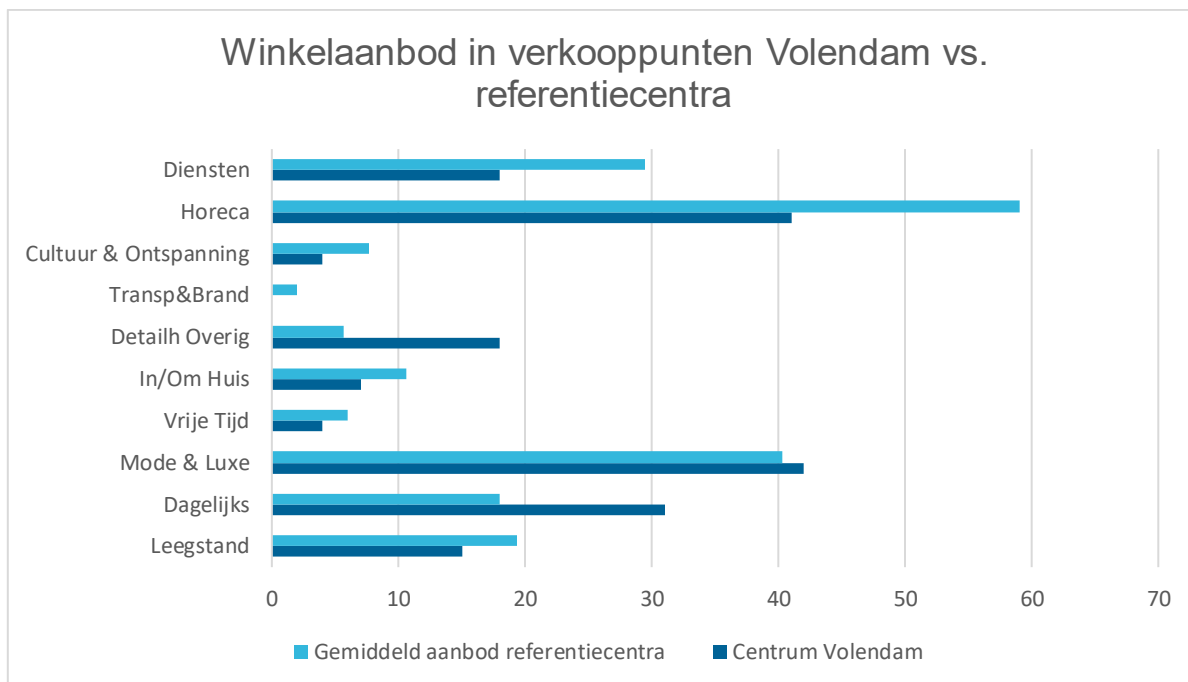
Centra die vergelijkbaar zijn:

- Den Burg
- Enkhuizen
- Noordwijk
- Valkenburg
- Zandvoort
- Zierikzee

Tabel 5: Volendam en referentieplaatsen, basiscijfers

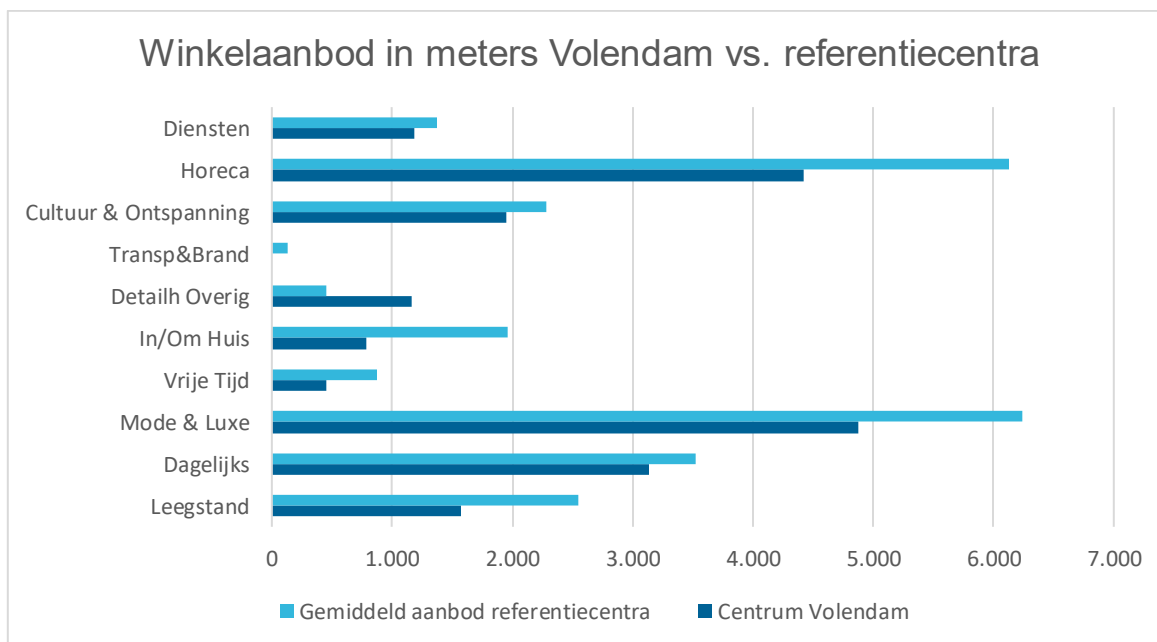
Winkelgebied	Inwoners woonplaats	Inwoners binnen 10 autominuten	Retail panden	WVO
Centrum Volendam	22.745	32.247	179	19.500
Centrum Den Burg	7.205	6.235	149	23.488
Centrum Enkhuizen	18.895	36.741	181	21.062
Centrum Noordwijk ZH	27.605	35.304	188	27.285
Centrum Valkenburg LB	10.565	56.284	241	35.520
Centrum Zandvoort	16.445	9.132	219	25.837
Centrum Zierikzee	12.040	10.365	201	19.130

Het winkelaanbod in deze benchmark kan dan worden afgezet tegen het winkelaanbod in Centrum Volendam. Allereerst in aantal panden.



Figuur 13: Winkelaanbod in aantal panden Centrum Volendam ten opzichte van de benchmark

Uit de grafiek is te zien dat het aanbod in Centrum Volendam afwijkt van de benchmark. Centrum Volendam heeft meer dagelijkse speciaalzaken in het centrum en meer aanbod in de groep detailhandel overig, dat laatste is het grote aantal souvenir winkels in Volendam. In de andere groepen is het aanbod ondervertegenwoordigd en vooral de horeca. Waarschijnlijk komt dit omdat veel bezoekers van Volendam dag bezoekers zijn en de andere centra meer bezoekers hebben die ook blijven overnachten. Waar het in Volendam vooral aan ontbreekt ten opzichte van de referentiecentra zijn reguliere restaurants. Deze zijn wel te vinden op Slobbeland, echter is dat net buiten het centrum. Bijna het volledige horeca aanbod bestaat uit café-restaurants, met eten met een eenvoudige kaart.



Figuur 14: Winkelaanbod in meters, Centrum Volendam ten opzichte van de benchmark

De andere centra hebben in alle andere sectoren iets meer aanbod maar het verschil is beperkt, alleen in Mode & Luxe is een duidelijk verschil te zien en zoals eerder aangegeven heeft Volendam in winkelmeters minder leegstand dan vergelijkbare centra.

Kijken we dan meer specifiek alleen naar de procentuele leegstand dan zien we het volgende:

Tabel 6: Procentuele leegstand Centrum Volendam en referentiecentra

	In panden	In meters
Centrum Volendam	7,8%	7,8%
Referentiecentra	10,4%	9,5%

In panden is het verschil in leegstand tussen Volendam en de referentiecentra niet heel groot. De leegstand in meters is sinds de verbouwing van de voormalige bouwmarkt afgenomen en daarmee gezakt onder het gemiddelde van de referentiecentra.

4.2. Vergelijk winkelaanbod centrum Edam

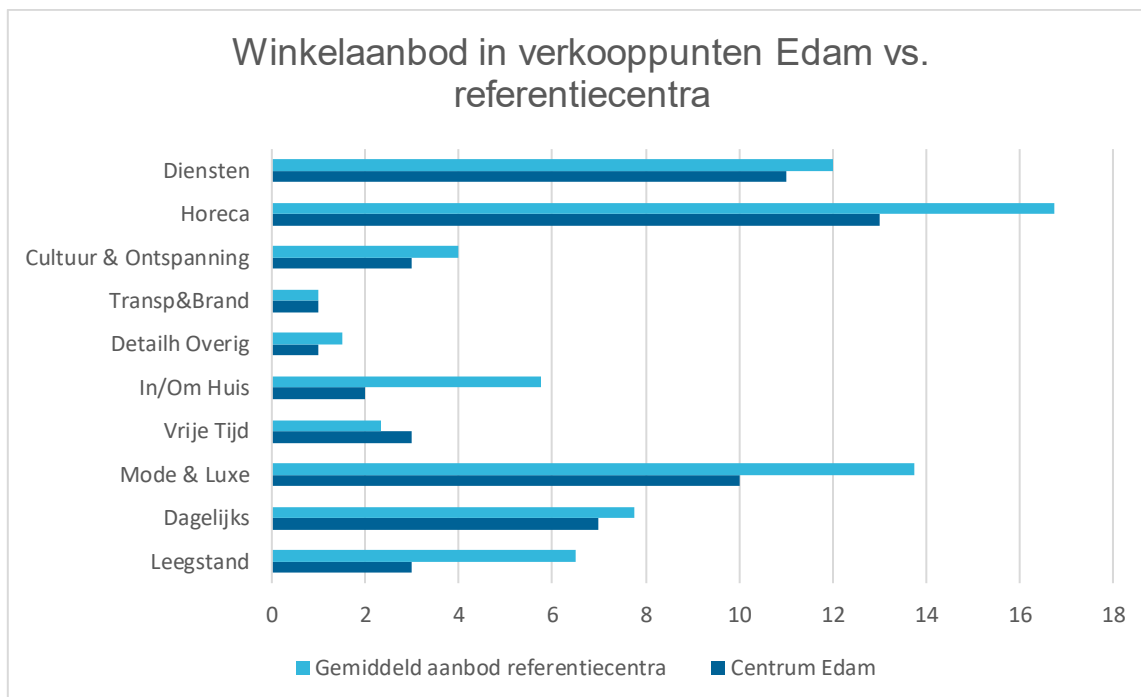
Centra die vergelijkbaar zijn:

- Monnickendam
- Naarden-Vesting
- Oudewater
- Medemblik

Tabel 7: Volendam en referentieplaatsen, basiscijfers

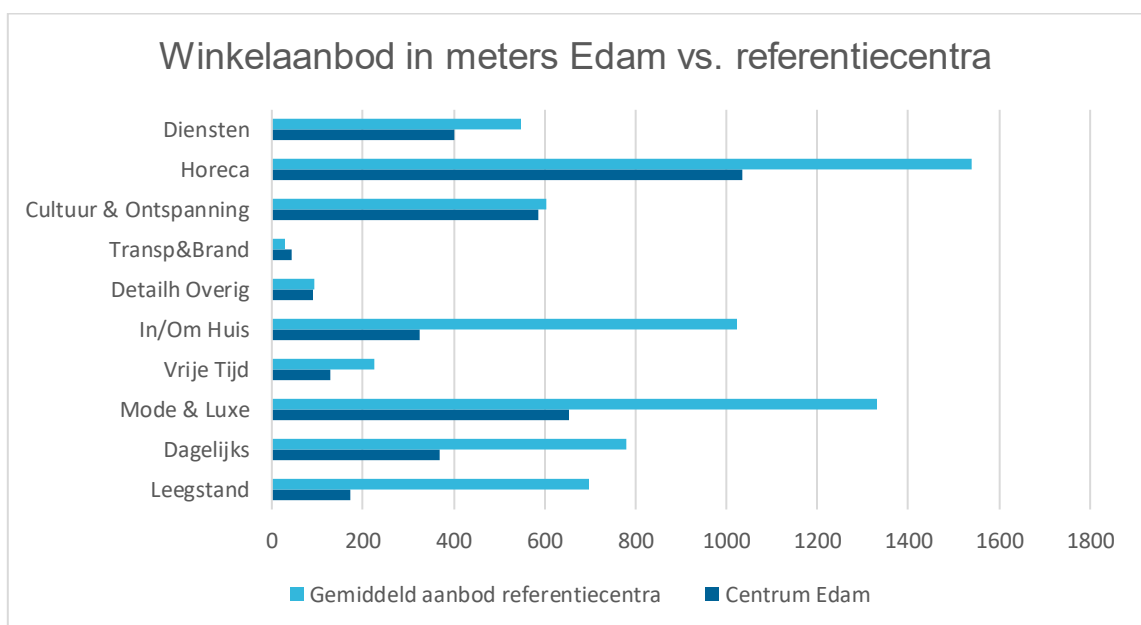
Winkelgebied	Inwoners woonplaats	Inwoners binnen 10 autominuten	Retail panden	WVO
Centrum Edam	7.340	57.285	54	3.809
Centrum Monnickendam	9.765	18.063	52	4.105
Centrum Naarden-Vesting	18.225	70.682	70	7.161
Centrum Oudewater	8.370	11.479	72	6.194
Centrum Medemblik	8.655	11.688	83	9.520

Het winkelaanbod in deze benchmark kan dan worden afgezet tegen het winkelaanbod in Centrum Edam. Allereerst in aantal panden.



Figuur 15: Winkelaanbod in aantal panden, Centrum Edam ten opzichte van de benchmark

Uit de grafiek is te zien dat het aanbod in Centrum Edam op diverse punten afwijkt van de benchmark. Centrum Edam heeft een vergelijkbaar aanbod in de groep dagelijks, maar blijft in de meeste andere categorieën kwantitatief achter. In de niet-dagelijkse groepen is het aanbod ondervertegenwoordigd en vooral de sectoren In/Om Huis, Mode & Luxe en Horeca scoren lager dan het gemiddelde. Waarschijnlijk komt dit omdat Edam minder fungeert als regionaal koopcentrum voor 'funshoppen' en zich meer richt op de basisvoorzieningen voor de eigen inwoners. Waar het in Edam vooral aan ontbreekt ten opzichte van de referentiecentra is een breed aanbod in woninginrichting en mode. Een positieve uitzondering is echter de leegstand; deze ligt in Edam aanzienlijk lager dan in de andere centra, wat duidt op een compact en vitaal winkelgebied.



Figuur 16: Winkelaanbod in aantal meters, Centrum Edam ten opzichte van de benchmark

Het winkelvloeroppervlak in Centrum Edam ligt in vrijwel alle sectoren onder de benchmark, vooral bij Mode & Luxe en In/Om Huis. Ook Horeca en Dagelijks blijven achter, waarschijnlijk door de kleinschalige historische panden. Positief is de leegstand: het aantal onbenutte vierkante meters is aanzienlijk lager dan gemiddeld in de referentiecentra.

Kijken we dan meer specifiek alleen naar de procentuele leegstand dan zien we het volgende:

Tabel 8: Procentuele leegstand Centrum Edam en referentiecentra

	In panden	In meters
Centrum Edam	5,6%	4,5%
Referentiecentra	8,5%	7,1%

4.3. Potentiële formules

Met dezelfde set aan vergelijkbare winkelgebieden kan ook worden gekeken of er nog winkelketens zijn die frequent in andere centra voorkomen en nog niet in de woonplaats Volendam aanwezig zijn.

Uit deze selectie van formules kwamen een aantal ketens die mogelijk een aanvulling zouden kunnen zijn voor het winkelgebied Centrum Volendam:

- Scapino is aanwezig in drie van de zes referentiesteden en zou dus mogelijk ook in Volendam passen.
- Ook Zeeman is vertegenwoordigd in 4 van de zes referentieplaatsen.
- In twee van de 6 centra is VanHaren vertegenwoordigd en hetzelfde geldt voor o.a. Xenos, Shoeby en Leonidas.

Met dezelfde set aan vergelijkbare winkelgebieden kan ook worden gekeken of er nog winkelketens zijn die frequent in andere centra voorkomen en nog niet in de woonplaats Edam aanwezig zijn.

Uit deze selectie van formules kwamen een aantal ketens die mogelijk een aanvulling zouden kunnen zijn voor het winkelgebied Centrum Edam:

- Kruidvat is in 2 van de referentiecentra gevestigd, en niet in Edam.
- Een Mitra is ook in 2 van de 4 referentiecentra gevestigd, en niet in Edam.
- Een Echte Bakker en Keurslager zijn in 2 van de 4 referentiecentra gevestigd en niet in Edam.²

² In het centrum zijn wel een goede bakker en slager (zelfstandige) gevestigd

5 Samenvatting en conclusie

De centra van Volendam en Edam hebben elk een zeer eigen karakter en dynamiek. Waar Volendam wordt gekenmerkt door grootschalig toerisme en een functionele tweedeling in het winkelaanbod, is Edam een meer compact centrum met een kleinschalig voorzieningenniveau.

Volendam

Volendam is een enorme trekpleister met jaarlijks circa 3 miljoen bezoekers, waarvan bijna de helft uit het buitenland komt. Het centrumgebied kampt echter met een gebrekkige ruimtelijke samenhang. Het bestaat uit drie losse onderdelen die niet logisch op elkaar aansluiten: de dijk, het winkelcentrum Havenhof (inclusief Zeestraat/Edammerweg) en de Julianaweg.

De dijk fungeert als de primaire toeristische zone, maar het aanbod is eenzijdig en kwalitatief laagwaardig; het wordt gedomineerd door souvenirwinkels en horeca en nodigt de bezoeker niet uit om verder te kijken. Het 'echte' winkelen vindt plaats in de Havenhof en de Zeestraat, waar sterke landelijke ketens (Hema, Kruidvat, Action, Rituals) en dagelijkse winkels gevestigd zijn. De verbinding tussen deze gebieden is zwak; de Zeestraat oogt als een autoweg en verleidt toeristen niet om het achterland in te lopen.

De leegstand in Volendam (7,8% in panden) is weliswaar lager dan in vergelijkbare middelgrote centra (10,4%), maar concentreert zich zorgelijk aan de Julianaweg en de Zeestraat en Havendijkje.

Edam

Edam trekt een ander type bezoeker (1,1 miljoen per jaar): mensen die komen voor het cultureel erfgoed, de monumentale sfeer en rust. Het winkelaanbod concentreert zich rond het Damplein en het Spui en is kleinschaliger. In tegenstelling tot Volendam kent Edam geen harde scheiding tussen toerisme en lokaal aanbod; er is een mix van speciaalzaken en boetiekjes die beide doelgroepen bedienen.

Uit de benchmark blijkt dat Edam minder aanbod heeft in mode en woninginrichting dan vergelijkbare vestingsteden, maar het centrum is wel zeer vitaal. De leegstand is met 5,6% (slechts 3 panden) opvallend laag en ligt ver onder het landelijk gemiddelde en dat van de benchmark. Tegelijkertijd bevinden de leegstaande panden zich op prominente plekken, wat zorgelijk is voor de uitstraling.

SWOT Analyse

Hieronder zijn de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen voor beide centra samengevat.

Centrum Volendam:

Kracht

- Enorme bezoekersaantallen (3 miljoen) zorgen voor een enorme economische basis.
- Winkelcentrum Havenhof biedt een sterk en compleet aanbod voor dagelijkse boodschappen
- De leegstand ligt procentueel lager dan in vergelijkbare winkelgebieden.

Zwakte

- Het centrum bestaat uit drie onsamenhangende delen (dijk, Havenhof, Julianaweg).
- Het aanbod op de dijk is eenzijdig (souvenirs) en kwalitatief matig; het is geen interessant winkelgebied.
- De Zeestraat vormt een barrière in plaats van een verbinding; toeristen weten de weg naar de Havenhof niet te vinden.

Mogelijkheden

- Herinrichting van de Zeestraat en toevoegen van trekkers (zoals Rituals) kan toeristen verleiden het hele centrum te bezoeken.
- Kwaliteitsimpuls voor het aanbod op de dijk om het imago te verbeteren en verblijfsduur te verlengen.
- Betere fysieke en visuele verbindingen maken tussen de dijk en het achterliggende winkelgebied.

Bedreigingen

- Het afsterven van de Julianaweg als winkelgebied door langdurige leegstand.
- Een te eenzijdige focus op massatoerisme kan de kwaliteit en sfeer van het centrum verder aantasten.

Centrum Edam:**Kracht**

- Sterk historisch karakter en monumentaal decor trekken kwalitatieve bezoekers en cultuurtoeristen.
- Zeer lage leegstand³ (3 panden) duidt op een gezond en compact winkelhart.
- Goede mix van voorzieningen die zowel de lokale bewoner als de toerist bedienen.

Zwakte

- Kwantitatief achterblijvend aanbod in niet-dagelijkse sectoren (Mode, Luxe, Wonen) vergeleken met andere vestingsteden.
- Beperkte schaalgrootte maakt het centrum kwetsbaar voor het wegvallen van specifieke trekkers.
- Leegstand bevindt zich wel op prominente plekken en is daardoor zeer zichtbaar

Mogelijkheden

- Profileren als hoogwaardige, rustige tegenhanger van Volendam (niche-toerisme en speciaalzaken).
- Leegstaande panden op prominente plekken aanpakken.
- Ruimte voor specifieke boetieks die passen bij de historische uitstraling, zoals te zien in vergelijkbare steden als Doesburg of Monnickendam.

Bedreigingen

- Verdwijnen van dagelijkse winkels zou de loop voor de eigen inwoners uit het centrum kunnen halen.

³ Leegstaande panden zijn wel op prominente plekken, daardoor tegelijk ook zwakte

Bijlage 1: Winkelgebiedstypering Locatus

Winkelgebiedstyperingen

Van elk verkooppunt ligt vast van welk winkelgebied het deel uitmaakt en tot welk type dat winkelgebied wordt gerekend. We schenken hierbij veel aandacht aan het hanteren van uniforme indelingscriteria.

Een winkelgebied wordt pas een winkelgebied genoemd indien er minimaal 10 verkooppunten binnen alle branchegroepen (Leegstand, Mode & Luxe, Vrije Tijd, In/Om Huis, Detailhandel Overig, Transport & Brandstof, Cultuur & Ontspanning, Horeca en Diensten) zijn geconcentreerd. Uitzondering hierop zijn de supermarktcentra, baanconcentraties en grootschalige concentraties.

Alle winkelconcentraties zijn door Locatus individueel afgebakend. Bij twijfel is de mening van de buitendienst doorslaggevend.

Op hoofdniveau onderscheiden we vier categorieën winkelgebieden:

1. Centrale winkelgebieden
2. Ondersteunende winkelgebieden
3. Overige winkelgebieden
4. Verspreide bewinkeling

Verkooppunten die niet binnen één van de eerste drie categorieën passen, vallen in de categorie 'verspreide bewinkeling'.

Alle categorieën zijn nader onderverdeeld.

1. Centrale winkelgebieden

Het belangrijkste winkelgebied in een woonplaats wordt aangeduid als centraal winkelgebied. Binnen de database van Locatus worden zes centrale winkelgebieden onderscheiden:

Binnenstad meer dan 700 verkooppunten

In feite gaat het hier om de top van de Europese winkelgebieden, waarvan de binnensteden van Amsterdam, Barcelona, Antwerpen en Londen een onderdeel vormen.

Hoofdwinkelgebied groot 400-700 verkooppunten

Een hoofdwinkelcentrum is het grootste winkelgebied in de woonplaats/deelgemeente. Het aantal verkooppunten ligt tussen de 400 en 700. Voorbeelden zijn Centrum Apeldoorn of Centrum Roeselare.

Hoofdwinkelgebied klein 2 200-400 verkooppunten

Een hoofdwinkelcentrum is het grootste winkelgebied in de woonplaats/deelgemeente. Het aantal verkooppunten ligt tussen de 200 en 400. Voorbeelden zijn Centrum Schagen of Centrum Waregem.

Kernverzorgend centrum groot 100-200 verkooppunten

Een kernverzorgend centrum groot is het grootste winkelgebied in een woonplaats/deelgemeente. Het gaat hier om centra met minder dan 200, maar meer dan 100 verkooppunten.

Kernverzorgend centrum klein 10-100 verkooppunten

Een kernverzorgend centrum klein is het grootste winkelgebied in een woonplaats/deelgemeente. In dit geval gaat het om centra met maximaal 100 verkooppunten.

Kernverzorgend supermarktcentrum

minimaal 3 verkooppunten

Dit is de grootste winkelconcentratie binnen een woonplaats/deelgemeente met minimaal 3 verkooppunten waaronder in ieder geval 1 supermarkt van 500 m² WVO of meer.

Hoofdwinkelgebied klein 200-400 verkooppunten

Een hoofdwinkelcentrum is het grootste winkelgebied in de woonplaats/deelgemeente. Het aantal verkooppunten ligt tussen de 200 en 400. Voorbeelden zijn Centrum Schagen of Centrum Waregem.

2. Ondersteunende winkelgebieden

Naast één centraal winkelgebied kunnen in een woonplaats een of meerdere ondersteunende winkelgebieden worden onderscheiden. Binnen de categorie "ondersteunende winkelgebieden" worden de volgende type winkelgebieden onderscheiden:

Baanconcentratie (België & Luxemburg)

Baanconcentraties zijn verkooppunten langs een N-weg, waarbij er minimaal 5 verkooppunten van meer dan 400 m² binnen een straal van 1 kilometer moeten liggen.

Stadsdeelcentrum (Nederland)

meer dan 100 verkooppunten

Een stadsdeelcentrum is altijd een aanvulling op een binnenstad of een hoofdwinkelcentrum. Bovendien is minimaal 50% van het centrum planmatig ontwikkeld. Voorbeelden van stadsdeelcentra zijn Schalkwijk in Haarlem of Dukenburg in Nijmegen.

Binnenstedelijke winkelstraat

meer dan 100 verkooppunten

Ook hier gaat het om ondersteunende winkelgebieden van meer dan 100 verkooppunten, maar in tegenstelling tot de stadsdeelcentra zijn deze winkelgebieden niet planmatig ontwikkeld maar de winkelstraten in grote steden. Voorbeelden zijn de Steenstraat in Arnhem, Kinkerstraatbuurt in Amsterdam en Rue de Wand Brussel.

Wijkcentrum groot (Nederland)

50-100 verkooppunten

Een groot wijkcentrum bestaat naast een binnenstad of een hoofdwinkelcentrum en heeft minder verkooppunten dan een stadsdeelcentrum.

Kernondersteunend groot (België)

50-100 verkooppunten

Een kernondersteunend winkelgebied bestaat naast een binnenstad of een hoofdwinkelcentrum.

Wijkcentrum klein (Nederland)

minder dan 50 verkooppunten

Deze centra hebben een specifiek ondersteunende functie. Tot een klein wijkcentrum worden enerzijds winkelconcentraties gerekend met 10 tot 19 verkooppunten en 2 of meer supermarkten. Anderzijds worden hiertoe winkelgebieden met 20 tot 50 verkooppunten gerekend.

Kernondersteunend middel (België)

minder dan 50 verkooppunten

Deze centra hebben een specifiek ondersteunende functie. Tot een kernondersteunend winkelgebied middel worden enerzijds winkelconcentraties gerekend met 10 tot 19 verkooppunten en 2 of meer supermarkten. Anderzijds worden hiertoe winkelgebieden met 20 tot 50 verkooppunten gerekend.

Buurtcentrum (Nederland)

Dit is een winkelconcentratie met minimaal 10 verkooppunten en maximaal 19 verkooppunten. Daarnaast is er één of geen supermarkt in dit type winkelgebied aanwezig.

Kernondersteunend klein (België)

Dit is een winkelconcentratie met minimaal 10 verkooppunten en maximaal 19 verkooppunten. Daarnaast is er één of geen supermarkt in dit type winkelgebied aanwezig.

Supermarktcentrum

Dit is een winkelconcentratie met 3 tot 10 verkooppunten waaronder in ieder geval 1 supermarkt van 500 m² wvo of meer.

3. Overige winkelgebieden

Onder de categorie 'overig' worden grootschalige concentraties en speciale winkelgebieden verstaan.

Grootschalige concentratie

Concentratie van 5 of meer verkooppunten binnen de detailhandel met een gemiddelde winkelverkoopvloeroppervlakte per winkel van minimaal 500 m². Het aanbod moet minimaal voor 50% doelgericht zijn. Dit betekent dat minimaal de helft van de winkelverkoopvloeroppervlakte van het betreffende winkelgebied zich richt op de branches "dier en plant", "bruin- en witgoed", "fietsenen autoaccessoires", "doe-het-zelf" of "wonen".

Shopping Center (België)

Een shopping center is een planmatig ontwikkeld regionaal winkelcentrum van meer dan 50 verkooppunten, vaak overdekt of gedeeltelijk overdekt. Voorbeelden zijn Wijnegem Shopping en Woluwe Shopping.

Speciaal winkelgebied

Winkelgebieden die niet tot een van de voorgaande categorieën behoren, worden aangemerkt als speciaal winkelgebied. Veelal zijn dit winkelgebieden rondom een station of winkelgebieden met een speciaal thema. Designer Outletcenter in Roermond, Stationsplein Breda, UMCG en Centrum Schiphol zijn bijvoorbeeld in deze categorie opgenomen.

4. Verspreide bewinkeling

Alle verkooppunten die buiten de hierboven genoemde concentraties vallen. Deze categorie wordt nader gespecificeerd naar bebouwde kom, buiten bebouwde kom en bedrijventerrein.

Bijlage 2: Verkooppunten gemeente Edam-Volendam

Beets Nh

Bebouwde kom

Beets 48	De Drie Hamers	Cafe
----------	----------------	------

Edam

Bebouwde kom

Langemeerstraat 2B	Gall & Gall	Slijter
Burg Versteeghsingel 38	Kaandorp	Bakker
Expeditiestraat 2	Hubo	Breedpakket
Dijkgraaf Poschlaan 8	de Bibliotheek	Bibliotheek
Zuidervesting 5	Jimmy	Restaurant
Voorhaven 92-94	DE HARMONIE	Hotel-Restaurant
Groot Westerbuiten 2	THOMAS	Café
Dijkgraaf Poschlaan 10	Acdapha	Apotheek
Langemeerstraat 2B	Albert Heijn	Supermarkt
Klein Westerbuiten 9	Tamoil	Tankstation

Bedrijfsterrein

Energiestraat 14	AUTOCENTRUM BOERLAGE	Garagebedrijf
Oosthuizerweg 14	JONK SIERBESTRATING	Bouwmateriaal
Nijverheidstraat 1	WAMO Campingsport	Buitensport
Nijverheidstraat 1	WAMO CARAVANCENTRUM	Caravans/Aanhangers
Nijverheidstraat 9B	COBRA	Boten
Oosthuizerweg 7	WAMO AUTOCENTRUM	Garagebedrijf
Oosthuizerweg 13F	B-BALANCED	Fitness
Nijverheidstraat 13	Leegstand	Langdurig
Oosthuizerweg 7	SCOOTER STORE 55	Scooters/brommers
Oosthuizerweg 15	Herman Schilder	Autodealer
Nijverheidstraat 7A	Kriek	Parket/Laminaat/PVC
Oosthuizerweg 13D	WBR	Fitness
Oosthuizerweg 13	ZWARTHOED	Tegels
Hamerstraat 22H	Autovakmeester	Garagebedrijf
Hamerstraat 7E	Vakgarage	Garagebedrijf

Buiten bebouwde kom

Lokkementjeweg 1	't Lokkementje	Tuincentrum
Zeevangszeedijk 7B	Paviljoen Strandbad	Café-Restaurant

Centrum Edam

Keizersgracht 6	de Beurs	Restaurant
Kleine Kerkstraat 3	Marianne	Schoonheidssalon
Bagijnenland 13	Brocante	Antiek
Keizersgracht 1	DAMHOTEL l' auberge	Hotel-Restaurant
Prinsenstraat 5	De Eterij	Fastfood
Voorhaven 129	MEES STORE	Kindermode
Lingerzijde 8	't Pakhuys	Boekhandel
Gevangenpoortsteeg 3	DE GEVANGENPOORT	Café
Spui 5	HILTJE H	Damesmode
Damplein 1	VVV	Diensten Ov

Achterhaven 101	Bakker Koning	Bakker
Damplein 6B	MOTORKLEDING ZOAN	Motor & accessoires
Prinsenstraat 10	gerrodeboer	Makelaardij
Voorhaven 127	BAKHUIS de Koophandel	Kaas
Jan Nieuwenhuizenplein 5	Bebouwing Overig	Bebouwing Overig
Damplein 5	Bebouwing Overig	Bebouwing Overig
Spuistraat 6	Gijs Günther	Schoenen
Damplein 9	DP IJs & Koffie	IJssalon
Damplein 7	EDEM	Restaurant
Bult 14-16	De Kapper & Zo	Kapper
Kleine Kerkstraat 22	sas	Bloem/Plant
Prinsenstraat 5	VIJF	Café-Restaurant
Spui 7	Cheese & More by Henri Willig	Kaas
Grote Kerkstraat 20	Schot BIKE RENTAL EDAM	Rijwielverhuur
Spui 1	MUSIC EDAM	Muziekinstrumenten
Breestraat 5	STAR	Massagesalon
Kleine Kerkstraat 2	Leegstand	Aanvang/Frictie
Lingerzijde 30-32	Matthew's Musical Instruments	Muziekinstrumenten
Lingerzijde 66	One More	Kapper
Jan Nieuwenhuizenplein 1	Pappa e Cittu	Bezorg/Halen
Spui 9	Cheese & More by Henri Willig	Museum
Voorhaven 141	Zuider C Kliniek	Botox & Fillers
Kleine Kerkstraat 4	Van Overbeek	Makelaardij
Kleine Kerkstraat 1	JORRITSMA	Souvenirs
Jan Nieuwenhuizenplein 3	Kantoor	Kantoor
Jan Nieuwenhuizenplein 3	Suk ces haarstylisten	Kapper
Damplein 1	Edams Museum	Museum
Kleine Kerkstraat 11	Mode Only Ladies	Damesmode
Wijngaardsgracht 3A	Opslag	Opslag
Damplein 9	LXRY	D&H Mode
Keizersgracht 2	Leegstand	Aanvang/Frictie
Gevangenpoortsteeg 1	LA GALERA	Restaurant
Prinsenstraat 8	De Prinsenbar	Café-Restaurant
Damplein 8	Edams Museum	Museum
Damplein 6	oog edam	Optiek
Prinsenstraat 12	Gerard Visser	Minisuper
Lingerzijde 10	Leegstand	Langdurig
Spui 4	Chocolaterie 't Snoepwinkeltje Edam	Zoetwaren
Voorhaven 148	't Olyhuis	Antiek
Grote Kerkstraat 7-9	Ronald Schot	Fietsen
Spuistraat 3-7	De Fortuna	Hotel-Restaurant
Hoogstraat 3	TAAM	Slagerij
Bult 5	Wilhelmina Dutch	Antiek
Spuistraat 16	Proeflokaal DE KNIJP	Café
Grote Kerkstraat 54	Opslag	Opslag

Breestraat 2	Sjoerd	Kapper
Lingerzijde 69	Hof van Holland	Hotel-Restaurant
Lingerzijde 48	KATHELIJNE'S Trouvailles	Cadeau-Artikelen
Voorhaven 176	Mastenbroek	Bakker

Kwadijk

Buiten bebouwde kom

Stationsweg 22	STUDIO 22	Kapper
Kwadijk 135	ROERSMA AUTOMOBIELEN	Garagebedrijf
Kwadijk 31	Patricia	Schoonheidssalon

Middelie

Bebouwde kom

Zijvend 26	Jantje de Poelier	Poelier
Brink 1	Het Wapen van Middelie	Hotel-Restaurant

Buiten bebouwde kom

Middelie 119	H.J. LANGE	Garagebedrijf
---------------------	------------	---------------

Oosthuizen

Bebouwde kom

Oosteinde 16	Seevanck	Cafe
Oosteinde 2	Snuffel Boutique	Partijgoed
Oosteinde 2A	KOCHHEIM	Garagebedrijf
Oosteinde 16	Snackbar Seevanck	Fastfood

Bedrijfsterrein

Ambachtsweg 11AA	R. Meijer Assurantien	Financieel Intern
Ambachtsweg 13C	Fred Kooij Auto's	Garagebedrijf
Ambachtsweg 5I	H&K Eikenaar Camperverhuur	Autoverhuur
Ambachtsweg 4A	esther savijn	Keukens/Badkamers

Buiten bebouwde kom

Etersheim 8A	Het Schooltje van Dik Trom	Museum
Provinciale Weg 2	TotalEnergies Express	Tankstation
Oosteinde 67	Buisman Tuinmachines	Tuinartikelen
Etersheimer Braakweg 5	Bezoekerscentrum de Breek	Lunchroom
Provinciale Weg 2	TotalEnergies	Tankstation

Centrum Oosthuizen

Raadhuisstraat 41	PLUS	Supermarkt
Raadhuisstraat 35	Leegstand	Aanvang/Frictie
Raadhuisstraat 27	WATERLANT'S Weelde	Slagerij
Raadhuisstraat 1	Onderlinge	Financieel Intern
Raadhuisstraat 17	GaleriAle	Galerie
Raadhuisstraat 25	Sweetwear	Damesmode
Raadhuisstraat 30	Santhe	Bakker
Raadhuisstraat 40	Salon Cecile Mooijer	Schoonheidssalon
Raadhuisstraat 41	PLUS Slijterij	Slijter
Raadhuisstraat 20A	Free Your Mind	Praktijk
Raadhuisstraat 33	DOMINIQUE	Kapper
Raadhuisstraat 2	Gentlemen's Cut & Shave	Kapper

Volendam

Bebouwde kom

Plutostraat 40A	RIKSJA	Restaurant
Schoolstraat 1	Univé	Verzekeringwezen
Hyacintenstraat 36	AUTOBEDRIJF DORLAND & THEUNIS	Garagebedrijf
Julianaweg 3	Dekkerautogroep	Autodealer
Noordeinde 108	RegioBank	Bank
Julianaweg 140	Leegstand	Langdurig
Kathammerstraat 23-25	THE NEW BRIDE	Bruidskleding
Plutostraat 40E	Slagerij Plutostraat	Slagerij
Christiaan v Abkoudestr 1	KBK	Kantoor
Schoolstraat 11-13	Fit4Lady	Fitness
Herculeslaan 1	Acdapha	Apotheek
Christiaan v Abkoudestr 2	Gulf	Tankstation
Plutostraat 40B	't Kaashart	Kaas
Sportlaan 10B	JSC Toptraining	Fitness
Gravelandstraat 66	SPORT CENTRUM ATLAS	Fitness
Plutostraat 40C	Sterkip	Poelier
Plutostraat 40B	Bakker Koning	Bakker
Foksiastraat 10	De Bibliotheek	Bibliotheek
Marconistraat 2M	XCLUSIVE BMW SERVICE	Garagebedrijf
Christiaan v Abkoudestr 2	BodyResults	Fitness
Julianaweg 1	BP	Tankstation
St. Gerardusstraat 4	Bakkertje	Slagerij
Saturnusstraat 28	CAFETARIA ARNOLD	Fastfood
Hyacintenstraat 26	De Groente & Fruitboxer	Groente/Fruit

Bedrijfsterrein

Slobbeland 15	De Botterwerf	Cafe-Restaurant
Slobbeland 40	B-ACTIVE	Fitness
Parallelweg 5	Bosch Car Service	Garagebedrijf

Buiten bebouwde kom

Wieringenlaan 1	Vomar	Supermarkt
Zeddeweg 1	ALIDA HOEVE	Kaas
Strandweg 1	Strandkiosk	Fastfood
Wieringenlaan 1	Vomar Slijterij	Slijter
Heideweg 1B	Acdapha	Apotheek
Heideweg 1	de Zedde	Bowling
Harlingenlaan 25	WATERDAM	Zwembad
Vogelzand 27	GYMPACT	Fitness

Centrum Volendam

Zeestraat 13	Da Noi	Restaurant
Zuideinde 5	d'Ouwe Helling	Restaurant
Haven 120	Madeleine Bakery	Bakker
Haven 118	Schilder-Vlugt	Juwelier
Dril 23-25	Van Vuuren	Damesmode
Zeestraat 9	Topsy	Damesmode
Haven 40	IJs - en wafelhuis Volendam	Crêpes/Wafels/Donuts
Edammerweg 8	Dreamstyle	Lingerie
Zeestraat 21/05	HALLYS	Damesmode
Haven 146-148	LOTJE	Café-Restaurant
Zuideinde 2	DE HAVEN	Vis
Haven 32	HAVIK	Souvenirs
Haven 92	Discount Store	Souvenirs
Julianaweg 106	Charleston	Fastfood
Edammerweg 12	CAFETARIA KIPPIE	Fastfood
Zeestraat 21/11	LADIES INVITED	Damesmode
Haven 142	OLD DUTCH	Hotel-Restaurant
Zeestraat 21/12	Intertoys	Speelgoed
Zeestraat 21/04	RON Bloemenweelde	Bloem/Plant
Meerzijde 8	Leegstand	Structureel
Haven 13	Sier	Souvenirs
Edammerweg 26-27	Anneke Puk	Woondecoratie
Noordeinde 6	WHAT WOMEN WANT	Damesmode
Brugstraat 2-8	't Gat van Nederland	Café
Zeestraat 21/05 TO	IL CHICCO DI CAFFÈ	Koffiebar
Haven 15-19	SPAANDER	Hotel-Restaurant
Julianaweg 88	LASOL	Zonbank
Haven 94	Onbekend	Souvenirs
Dril 59	DOOLHOF MODE	Damesmode
Haven 56	de Boer	Café-Restaurant
Noordeinde 2	Jac Simons	Souvenirs
Julianaweg 45A	UBV	Uitzendburo
Haven 4	Leegstand	Langdurig
Julianaweg 59	Beter Horen	Hoortoestel
Zeestraat 8D	ICI PARIS XL	Parfumerie
Zeestraat 21/1	Albert Heijn	Supermarkt
Meerzijde 23	Leegstand	Langdurig
Haven 58	OLD BAKERY Volendam	Crêpes/Wafels/Donuts
Haven 21	Winfried Duin	D&H Mode
Zeestraat 21/1	Gall & Gall	Slijter
Havendijkje 2	Leegstand	Structureel
Julianaweg 61	EP:	Elektro
Noordeinde 3	Onbekend	Souvenirs
W J Tuijnstraat 15	px POPPODIUM	Theater
Haven 24	PIET SCHILDER	Juwelier

Zeestraat 21/08	Crielaard	Zoetwaren
Zeestraat 21/07	SANNY KIDS	Kindermode
Dril 27	CÉPÉ	Telecom
Zuideinde 3	HAVEN ZUID Paviljoen	Vis
Haven 28-30	HOLLANDSE MARKT	D&H Mode
Edammerweg 4	Sushi Vandaag	Bezorg/Halen
Zeestraat 2B	MOOZ	Herenmode
St. Jozefstraat 9A	HELDER IN VASTGOED	Makelaardij
Zeestraat 2	ZALM	Schoenen
Julianaweg 82-84	Sully's	Kindermode
Julianaweg 106A	Charleston	Café-Restaurant
Haven 45	RENT & EVENT	Rijwielverhuur
Zeestraat 21/02	HEMA	Warenhuis
Edammerweg 9	Tabac&Gifts	Tabak/Lectuur
Zeestraat 8B	24 LIQUOR	Slijter
Haven 5	A Többen	Souvenirs
Meerzijde 30	Zwarthoed	Bakker
Dril 10	VOLENDAM COSMETICS BY ROSA	Pers Verzorging Ov
Brugstraat 3	de Buren	Café
Europaplein 1	Kruidvat	Drogist
Haven 50	Dutch Experience	Souvenirs
Zeestraat 4	CHARLY	Herenmode
Haven 26	DE KOE	Café-Restaurant
Stationsstraat 2	Marie & Marie	Damesmode
Meerzijde 31	Rocks & Minerals	Non-Food Ov
Haven 116A	New York Pizza	Bezorg/Halen
Zeestraat 21/06	747	Herenmode
Haven 98	Woltje's	Bakker
Julianaweg 57	Moods	Damesmode
Noordeinde 1A	De Vliegende Hollander	Fastfood
Zeestraat 5	Rituals	Parfumerie
Julianaweg 78	Byoux Nancy	Modeaccessoires
Zeestraat 8A	Romy's KITCHEN	Lunchroom
Zeestraat 37	VVV	Diensten Ov
Edammerweg 5	Aika	Delicatessen
Doolhof 76	HET RELIGIEUZE BOEK	Boekhandel
Dril 4-6	DREDD	Herenmode
Edammerweg 3	Het Lingeriehart	Lingerie
Haven 80	De Vrijheid	Café-Restaurant
Julianaweg 92	Leegstand	Langdurig
Dril 1A	Happy Nails	Nagelstudio
Haven 29	Jannie Schilder	Huishoudlinnen
Haven 154-156	FOTO Experience Volendam	Amusement Ov
Julianaweg 106A	Charleston AMVO	Café-Restaurant
Haven 82	FOTO DE BOER	Souvenirs
Spieringstraat 3	FRED VILTEN BARBERS	Kapper

Stationsstraat 6	ROB'S FASHION	Herenmode
Zeestraat 7	By Anne	Damesmode
Zeestraat 1	#uisbier	Slijter
Haven 108	DE DIJK	Café-Restaurant
Julianaweg 98	Fietsservice KONING	Fietsen
Zeestraat 15	Baltus	Slagerij
Julianaweg 90	Leegstand	Langdurig
Haven 54	J Smit	Souvenirs
Haven 39	VISIT MARKEN	Diensten Ov
Julianaweg 71	PIER	Sportzaak
Ventersgracht 1	J&P Massage	Massagesalon
Edammerweg 10	SWITCH byoux	Juwelier
Haven 43	Leegstand	Langdurig
Haven 6	Sweet Little Things	Bakker
Haven 168	Leegstand	Aanvang/Frictie
Edammerweg 2	Sisters	Damesmode
Haven 172	Jan Smit FANSHOP	Souvenirs
Julianaweg 67	Little me	Kindermode
Haven 23-27	Cheese Factory Volendam	Kaas
C J Conijnstraat 19	Doede	Verlichting
Zeestraat 3-5	Leegstand	Langdurig
Meerzijde 29	Sjaakie's	Café
Rokersgracht 17	Gerie's	Café
Edammerweg 7	TALICHA	Damesmode
Zeestraat 41	VOLENDAMS MUSEUM	Museum
Haven 96	DE LUNCH	Restaurant
Zeestraat 3	Leegstand	Langdurig
St. Jozefstraat 3	Al Primo Piano	Restaurant
Edammerweg 14	Pearle Opticiens	Optiek
Zeestraat 6	Leegstand	Aanvang/Frictie
Haven 102A	&Drinkz	Café
Brugstraat 1	Boetiek de kans	Damesmode
Dwarsstraat 1	BARBRSHOP MO & MA	Kapper
Stationsstraat 8	TRENDS BY PIET SCHILDER	Juwelier
Haven 166	Lennon's	Café
Prins Bernhardlaan 14	BLAAUW	Fotograaf
Stationsstraat 11	Jonker	Schoenrep/sleutels
Julianaweg 69	Cedille	Speelgoed
Zeestraat 8	VISHANDEL VOLENDAM	Vis
Haven 106	v.d. HOGEN	Hotel-Restaurant
Haven 94TO	LEKKERS	Vis
Haven 102	FOTOSHOP VOLENDAM	Souvenirs
Meerzijde 25	ZUS & ZO	Kindermode
Haven 94A	Bappie Pietje	Café-Restaurant
Haven 42	Peppernuts	Zoetwaren
Haven 70	Tourist Info	Diensten Ov

Zeestraat 8C	Domino's	Bezorg/Halen
Julianaweg 57A	THAI MASSAGE VOLENDAM	Massagesalon
Haven 16-20	VOLENDAM EXCLUSIEF	Delicatessen
Julianaweg 63	Charrell & Do	D&H Mode
Edammerweg 6	BODYFIT	Drogist
Haven 114	Bar de Molen	Café-Restaurant
Ventersgracht 2	Kantoor	Kantoor
Julianaweg 86	Shoe Fashion	Schoenen
Dril 11	De Vrienden van Ferid	Grillroom/Shoarma
Julianaweg 80	VAN POOY	Bakker
Haven 35	Thirty 5	Café-Restaurant
St. Jozefstraat 5	Volendam Events	Diensten Ov
Meerzijde 27	Margaritha	Damesmode
Meerzijde 32	THE CROWN KIDS	Kindermode
Haven 60	Jac Simons in d'halve Maen	Souvenirs
Julianaweg 53	Digitotaal	Computers
Zuideinde 3A	Opslag	Opslag
Havendijkje 6	Leegstand	Structureel
Julianaweg 108	Roma	Fastfood
Stationsstraat 3	Verbouw	Verbouw
Zuideinde 9	Leegstand	Langdurig
Haven 1	Jonk	Souvenirs
Stationsstraat 5	J&J Runderkamp	Slagerij
Edammerweg 11	HOSSEIN	Kledingreparatie
Haven 118	IJssalon Do op de dijk	IJssalon
Spoorbuurt 5	't Winckeltje	Café
Zeestraat 8AA	2 in 1	Bakker
Europaplein 3	MBR / Salon Elan / MB / OCC	Schoonheidssalon
Havenstraat 3	CIGO	Tabak/Lectuur
Haven 12	Zwarthoed	Fotograaf
Zeilstraat 10	de Boer	Dieet/Voedingsuppl
Zeestraat 21/10	ZALM	Schoenen
Julianaweg 65	VISHANDEL JULIANAWEG	Vis
Haven 104	De Groene	Café-Restaurant
Haven 100	Chaos	D&H Mode
Julianaweg 49	BT HAIR & BEAUTY	Kapper
St. Jozefstraat 23	Het Chocoladehuys	Chocola
Zeestraat 21/14	Action	Huishoudartikelen
Haven 22	FISH & CHIPS	Fastfood
Haven 68	C.N.J.Karels	Souvenirs
Pellersplein 2	SECRET FEELINGS	Lingerie
Havendijkje 8	Leegstand	Structureel
Haven 64	't HAVENGAT	Café-Restaurant
Dril 12	Ome Jan	Café
Haven 31	Today's	Souvenirs

Marinapark

Pieterman 7A	A FUSION	Restaurant
Pieterman 7	Leegstand	Aanvang/Fricitie
Pieterman 1	MARINA PARK SUPERMARKT	Supermarkt
Pieterman 1	Roompot	Hotel
Pieterman 2	RFRMR	Fitness
Pieterman 6	Leegstand	Langdurig
Pieterman 8	Pieterman	Cafe-Restaurant
Pieterman 3	Bike hire	Rijwielverhuur
Pieterman 9	Kids & health center	Praktijk
Slobbeland 19	SMIT?BOKKUM	Restaurant
Slobbeland 19	PALINGSOUNDMUSEUM	Museum
Pieterman 10	VitaalSport	Fitness
Pieterman 5	Beautique Elegance	Schoonheidssalon

Stient

Steile Bank 2A	Looking Good	Kapper
De Stient 7	Intersport	Sportzaak
De Stient 21	Twins Fashion	Damesmode
De Stient 17	STIENT ELECTRO	Elektro
De Stient 18	Shoebly	D&H Mode
De Stient 1	Kruidvat	Drogist
De Stient 22	terStal	Modewarenhuis
De Stient 12	KOOS BASSELEUR	Optiek
De Stient 11A	DE DIERENTUIN	Dibevo
De Stient 19	De Stient	Slijter
De Stient 13	TEN B.	Herenmode
De Stient 2	Van Pooij	Bakker
Steile Bank 2	Deli Snacks	Vis
De Stient 13B	M-zone	Herenmode
De Stient 11B	Telecombinatie	Telecom
De Stient 20	Suzanne TAPIJT & GORDIJNSHOP	Woningtextiel
De Stient 11	KLAAS LEEK	Groente/Fruit
De Stient 10	Danny's Fashion	Damesmode
De Stient 13A	D-reizen	Reisburo
De Stient 16	FRESH FLOWERS	Bloem/Plant
De Stient 14A	RUNDERKAMP	Slagerij
De Stient 4	Albert Heijn	Supermarkt
De Stient 9	Gerro & Esther	Drogist
De Stient 14	IRM	Nagelstudio
De Stient 12A	de Stunt van de Stient	Partijgoed

Van Baarstraat

Burg van Baarstraat 14	Lutecks	Fastfood
Burg van Baarstraat 8	SIER	Bakker
Hyacintenstraat 14A	De Spijker	Vis
Burg van Baarstraat 22	Roses & More	Bloem/Plant
Burg van Baarstraat 10	RUNDERKAMP	Slagerij
Burg van Baarstraat 12	MINA	Minisuper
Burg van Baarstraat 28	MOOYERS MODE	D&H Mode
Burg van Baarstraat 6	AVANTI	Kapper
Burg van Baarstraat 2	MUNNIKVELDER	Fietsen
Burg van Baarstraat 20	MODA	Schoenen
Burg van Baarstraat 4	Hans Anders	Optiek
Hyacintenstraat 14	Van Pooij	Bakker
Burg van Baarstraat 16-18	Etos	Drogist
Hyacintenstraat 14B	INDRAPOERA	Restaurant
Burg van Baarstraat 30	Primera	Tabak/Lectuur
Hyacintenstraat 14	Dirk	Supermarkt
Burg van Baarstraat 24-26	Trekpleister	Drogist
Burg van Baarstraat 38	Vomar Slijterij	Slijter
Burg van Baarstraat 34	Leegstand	Aanvang/Frictie
Burg van Baarstraat 32	Johan Pelk	Slijter
Hyacintenstraat 14	Dirck3	Slijter
Krokussenstraat 1B	OSSO	Kapper
Burg van Baarstraat 38	Vomar	Supermarkt

Woonboulevard Volendam

Julianaweg 192A01	Holmes Place	Fitness
Mgr Cornelis Veermanlaan 4	Tuijp	Keukens/Badkamers
Julianaweg 208	Tase WONEN	Meubelen
Papaverstraat 60	rc makelaars	Makelaardij
Mgr Cornelis Veermanlaan 1AA	Auto Schade Volendam	Autoschade
Julianaweg 137A	BEX BADKAMERS	Badkamers
Julianaweg 129	De Hoop & zn	Autoschade
Julianaweg 129	KIL	Garagebedrijf
Julianaweg 137C	Snoek	Woninginrichting
Julianaweg 129	Avia Xpress	Tankstation
Julianaweg 208B	RegioBank	Bank
Mgr Cornelis Veermanlaan 1B	AutoCrew	Garagebedrijf
Dieselstraat 6	CAR WASH VOLEDAM	Autowasserij
Julianaweg 149	Bike Totaal	Fietsen
Julianaweg 151	Veerman WOONCENTRUM	Meubelen
Mgr Cornelis Veermanlaan 6	PLATO	Bebouwing Overig
Julianaweg 137A	KEX KEUKEN EXPERT	Keukens
Julianaweg 141GG	Baden+	Badkamers

Wattstraat 1	Lift Up Club	Fitness
Mgr Cornelis Veermanlaan 1BF	't Vissertje	Scooters/brommers
Marconistraat 3	BANDENSERVICE VOLENDAM	Carparts
Julianaweg 137A	Carre	Meubelen
Julianaweg 192C	REPARATIE VOLENDAM	Elektro Reparatie
Julianaweg 131	Rataplan	2Eh Diversen

Buiten bebouwde kom

Warder 128	DE OUDE SCHOOL	Cafe-Restaurant
-------------------	----------------	-----------------