

DIEMEN ACTUALISATIE DETAILHANDELSVISIE

15 JULI 2019

(INCLUSIEF AANPASSING O.B.V. RAADSBESLUIT 30-3-2020)



DIEMEN ACTUALISATIE DETAILHANDELSVISIE

(INCLUSIEF AANPASSING O.B.V. RAADSBESLUIT 30-3-
2020)

(INCLUSIEF AANPASSING O.B.V. RAADSBESLUIT
26-3-2020)

Status:

Eindrapport

Datum:

15 juli 2019

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen

Dr. Aart Jan van Duren

Drs. Gijs Foeken

Voor meer informatie: Dr. Aart Jan van Duren, ajvd@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Diemen



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 18R258

Referentie: Diemen actualisatie detailhandelsvisie

INLEIDING	7
1 HOOFDLIJNEN DETAILHANDELSVISIE 2014	9
2 ACTUELE VRAAG-AANBODVERHOUDINGEN	11
2.1 DRAAGVLAK(ONTWIKKELINGEN)	
2.2 WINKELSTRUCTUUR EN INITIATIEVEN	
2.3 BELEIDSKADER	
2.4 CONCLUSIES	
3 VISIE DIEMEN-ZUID EN HOLLAND PARK	20
3.1 MARKTRUIMTE DIEMEN-ZUID EN HOLLAND PARK	
3.2 SCENARIO'S HOLLAND PARK	
BIJLAGE 1 WONINGBOUWPLANNEN DIEMEN	
BIJLAGE 2 BELEIDSKADERS	
BIJLAGE 3 ACTUELE DISTRIBUTIEVE BEREKENING	

INLEIDING

In december 2014 is de Detailhandelsvisie Diemen 2014 vastgesteld. De visie heeft een doorlooptijd van 10 jaar. In hoofdlijnen is in de visie gekozen voor een fijnmazige winkelstructuur, waarbij Diemerplein als primair winkelgebied voor frequent benodigde aankopen fungeert. Voor de dagelijkse boodschappen wordt Diemerplein geflankeerd door de wijkwinkelcentra Kruidenhof en Diemen-Noord.

In deze drie centra dienen volgens de vigerende visie ook nieuwe ontwikkelingen en initiatieven te worden geaccommodeerd. Gelet op de fragiele structuur in Diemen dient in beginsel geen medewerking te worden verleend aan initiatieven tot nieuwe clusters van detailhandel daarbuiten. Slechts in Bergwijkpark-Noord kunnen gekoppeld aan de realisering van het woningbouwprogramma in beperkte en gedoseerde mate nieuwe detailhandelsinitiatieven buiten de hoofdstructuur worden toegestaan.

AANLEIDING EN REIKWIJDTE ACTUALISATIE >>

In de detailhandelsvisie Diemen 2014 is aangegeven dat halverwege de looptijd tot 2024 een herijking plaatsvindt, bedoeld om de wenselijkheid en houdbaarheid van de gekozen strategie voor Bergwijkpark-Noord (Holland Park) te heroverwegen. Concrete initiatieven vanuit de markt versterken de behoefte aan herijking:

- De uitbreidingswens van Jumbo Kruidenhof.
- De uitbreidingswens van Albert Heijn op de Campus Diemen Zuid.
- De vestigingswens van een kleinschalige supermarkt in Holland Park.

Gezien de dagelijks verzorgende functie van het winkelaanbod in Diemen-Zuid en Holland Park en het karakter van de voorliggende initiatieven (supermarkten) staat in deze actualisatie het winkelaanbod voor dagelijkse boodschappen centraal.

PDV-cluster 'De Sniep' wordt in deze actualisatie niet meegenomen. Weliswaar is bij de vaststelling van de detailhandelsvisie in 2014 een motie aangenomen om ook de houdbaarheid en wenselijkheid van het PDV cluster 'De Sniep' mee te nemen, echter sinds december 2015 is de gemeente Diemen in een juridisch geschil met de eigenaar (behoudens de McDonalds) van dit PDV-cluster. De eigenaar (Visser Vastgoed) heeft verzocht om alle vormen van reguliere detailhandel op het betreffende terrein toe te staan. Zowel vanuit provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid is dit onwenselijk, en wordt geen medewerking verleend aan dit initiatief. De juridische procedure over dit initiatief is op het moment van schrijven nog onder de rechter. Het is nu dan ook niet billijk om de houdbaarheid en wenselijkheid van het PDV-cluster 'De Sniep' te heroverwegen.

Hieronder schetsen wij op hoofdlijnen wel de belangrijkste ontwikkelingen die er op het PDV-cluster 'De Sniep' hebben plaatsgevonden. In mei 2017 heeft Diemen een vergunning verleend

voor het pand Sniep 26 om een kinderspeelparadijs te realiseren. Door recreatieve elementen op het PDV-cluster toe te staan is functiemenging gerealiseerd. Deze vorm van functiemenging leidt tot een clustering van bezoekmotieven en bezoekmomenten met een aantrekkelijke werking waardoor de perspectieven van het PDV-cluster als geheel vergroten en versterken. Op dit moment is slechts sprake van beperkte leegstand; het voormalige pand van Troost Verlichtingen staat sinds kort leeg.

LEESWIJZER >>

De opbouw van dit rapport is als volgt. In hoofdstuk 1 zijn de hoofdlijnen van de Detailhandelsvisie 2014 geschetst. Hoofdstuk 2 omvat een analyse van actuele vraag- en aanbodverhoudingen in en rond Diemen, alsook het beleidskader. In hoofdstuk 3 is de marktruimte voor dagelijkse detailhandel tot 2025 becijferd. Samen met de context uit het vorige hoofdstuk vormt dit input voor mogelijke scenario's voor de lokale winkelstructuur voor dagelijkse detailhandel in Diemen-Zuid en Holland Park. Met behulp van een afwegingskader is een voorkeursscenario geformuleerd.

1 HOOFDLIJNEN DETAILHANDELSVISIE 2014

Resumerend wordt met de Detailhandelsvisie 2014 gestreefd naar een robuust, toekomstbestendig winkelaanbod in de gemeente Diemen. De inzet op het behoud/versterking van de hoofdstructuur, met daarnaast alleen in Bergwijkpark-Noord aan het woningbouw gekoppelde beperkte ruimte voor nieuwe detail-handelsinitiatieven, is mede ingegeven door overwegingen op het gebied van leefbaarheid, duurzame verstedelijking, concentratie en complementariteit van voorzieningen, koopmotieven, nabijheid van dagelijkse voorzieningen bij bewoners en inpasbaarheid (waaronder verkeersaantrekkende werking en parkeren, nabijheid van OV).

Ten aanzien van het zuidelijke deel van Diemen luidt de vigerende visie op hoofdlijnen:

- **Kruidenhof** is het boodschappencentrum voor Diemen-Zuid. Met een relatief beperkte omvang van het consumentendraagvlak is het perspectief van dit centrum niet met goud bekleed. Het centrum moet zien te profiteren van de groei van de bevolking door woningbouw in Bergwijkpark-Noord. De gevestigde supermarkt is de drager van dit centrum, en moet (indien gewenst) kunnen uitbreiden tot een toekomstgerichte omvang.
- Diemerplein, Diemen-Noord en Kruidenhof behoren samen met PDV-cluster De Sniep tot de hoofdstructuur. Daarbij gelden de eerste drie als gebieden waar alle vormen van detailhandel zijn toegestaan, terwijl De Sniep alleen bestemd is voor volumineuze detailhandel.
- Bij de transformatie van **Bergwijkpark-Noord** tot een multifunctioneel woongebied met bijbehorende voorzieningen zijn ook commerciële consumentenvoorzieningen in de plint denkbaar. Voorkomen moet worden dat deze voorzieningen ook een dagelijks verzorgende functie gaan vervullen voor de inwoners van Diemen-Zuid. Dit zou het perspectief van het Diemerplein en de Kruidenhof ondergraven.

De vertaling van de vigerende visie naar beleid is gestoeld op behoud c.q. versterking van de huidige hoofdstructuur. Ten aanzien van het zuidelijke deel van Diemen is relevant:

- Diemerplein als primaire aankoopplaats voor frequente aankopen voor met name alle inwoners van Diemen;
- De twee boodschappencentra **Kruidenhof** en Diemen Noord als dagelijkse voorziening op korte afstand voor met name inwoners van Diemen;
- Mede gezien het beperkte verzorgingsgebied en de algemene trend tot vermindering van fysieke winkels, moeten nieuwe detailhandelsontwikkelingen met name binnen deze centra worden geacommodeerd.
- Alleen op **Bergwijkpark-Noord** kunnen – gekoppeld aan de realisering van het woningbouwprogramma – nieuwe detailhandelsontwikkelingen in beperkte en gedoseerde mate worden toegestaan. Dat wil zeggen een gedoseerde (aan bouwfasen gekoppelde) toevoeging van units met een bruto vloeroppervlak (bvo) van max. ca 150

m² bvo per unit tot max. ca 1.000 m² bvo van alle units samen bij realisering van het hoogste bevolkingsgroei scenario van ca 34.000 inwoners in 2025.

- Daar waar elders detailhandel is toegestaan geldt een brede bestemming en mag dit gebied 'verkleuren' naar andere functies (Arent Krijtsstraat, Muiderstraat/Ouddiemerlaan).

2 ACTUELE VRAAG-AANBODVERHOUDINGEN

Om de noodzaak c.q. wenselijkheid van herijking van de detailhandelsvisie ten aanzien Diemen-Zuid en Holland Park te kunnen beoordelen, is inzicht in de huidige vraag-aanbodverhoudingen van belang. Hoe ontwikkelt het draagvlak zich in Diemen en specifiek Diemen-Zuid en Holland Park? Hoe ziet de huidige winkelstructuur in Diemen-Zuid eruit en hoe functioneert het winkelaanbod? In welk krachtenveld opereren deze winkels? Welke concrete initiatieven spelen in Diemen-Zuid en de directe omgeving? Welke uitbreidingen van het winkelaanbod zijn reeds toegestaan in bestemmingsplannen? Deze vragen komen in dit hoofdstuk aan bod. Ook wordt aandacht besteed aan actuele beleidskaders. Samen vormen zij de context voor het volgende hoofdstuk. Daarin is de indicatieve uitbreidingsruimte van het winkelaanbod in Diemen en Diemen-Zuid becijferd en vertaald naar scenario's voor de toekomstige winkelstructuur voor dagelijkse detailhandel in Diemen-Zuid en Holland Park.

2.1 DRAAGVLAK(ONTWIKKELINGEN)

DRAAGVLAK GEMEENTE DIEMEN EN DIEMEN-ZUID

Per 1 januari 2019 telt de gemeente Diemen ca. 29.200 inwoners; in de afgelopen vijf jaar, sinds de publicatie van de Detailhandelsvisie 2014, is de bevolking met 12,5% gegroeid. In Diemen wonen relatief veel jongeren met een leeftijd tussen de 15 en 25 jaar. Het aandeel ouderen (65+) ligt daarentegen relatief laag. Net als in Amsterdam wonen in Diemen relatief veel niet-westerse allochtonen.

	INW. 2019	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HUISH. GROOTE	% NIET- WESTERSE ALLOCHT.
Diemen	29.200	15	16	27	26	16	2,0	29
Diemen- Zuid	9.670*	15	18	29	23	15	1,9	33
Nederland		16	12	25	28	19	2,2	13

TABEL 1 BEVOLKINGSKENMERKEN GEMEENTE DIEMEN EN DIEMEN-ZUID
Bron: CBS 2018/2019 *betreft 1 januari 2018

BEVOLKINGSONTWIKKELING DIEMEN EN DIEMEN-ZUID >>

In de Woonvisie Diemen 2018-2022 verwacht de gemeente in de periode tot 2023 een bevolkingsgroei tot ca. 35.000 inwoners. Dat is meer dan de 31.000 tot maximaal 34.000 waar in de Detailhandelsvisie Diemen 2014 vanuit werd gegaan. Met de huidige

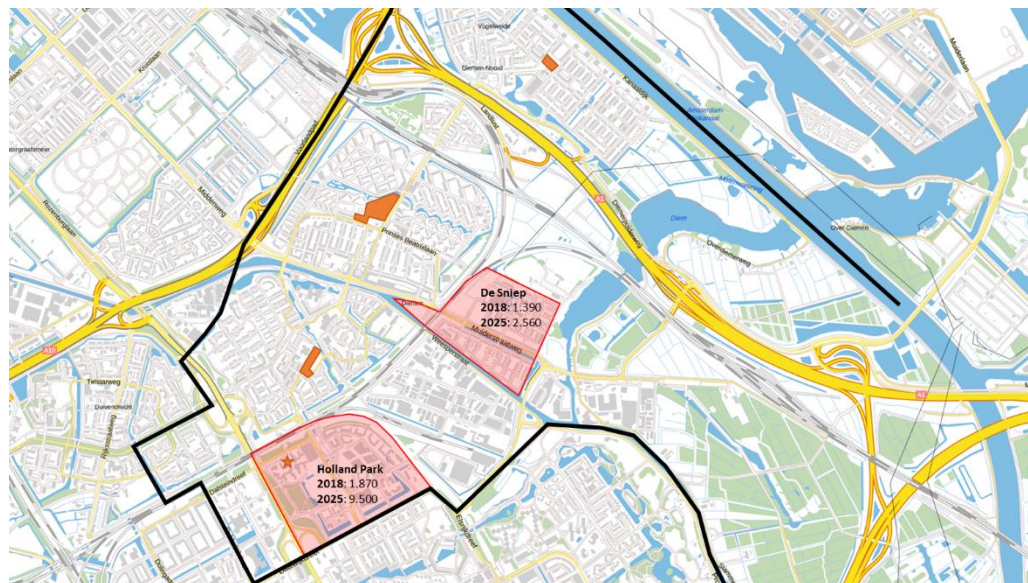
woningbouwplannen in Diemen lijkt het aantal inwoners nog (iets) hoger uit te vallen dan is verondersteld in de Woonvisie.

Per 1 januari 2018 telde Holland Park 1.670 woningen, waaronder ca. 1.400 studentenwoningen (Campus Diemen Zuid en De Key). Op basis van recente woningbouwplannen worden er tot 2025 maximaal 4.745 nieuwe woningen gerealiseerd, waarmee de totale woningvoorraad in Holland Park kan toenemen tot maximaal ca. 6.200.¹ Zie bijlage 1 voor een compleet overzicht van woningbouwplannen in Diemen.

De bevolkingsgroei in de afgelopen vijf jaar en het forse woningbouwprogramma leidt tot de volgende scenario's ten aanzien van de bevolkingsprognose:

1. 36.500 inwoners in 2025, uitgaande van volledige realisatie van harde woningbouwplannen en ca. 50% van zachte woningbouwplannen, met een gemiddelde woningbezetting van 2,0 (en 1,0 in geval van studentenwoningen).
2. 37.800 inwoners in 2025, uitgaande van volledige realisatie van de harde woningbouwplannen en 75% van zachte woningbouwplannen, met een gemiddelde woningbezetting van 2,0 (en 1,0 in geval van studentenwoningen).

Deze bevolkingsgroei vindt hoofdzakelijk plaats op Plantage De Sniep en Holland Park inclusief Campus Diemen Zuid.



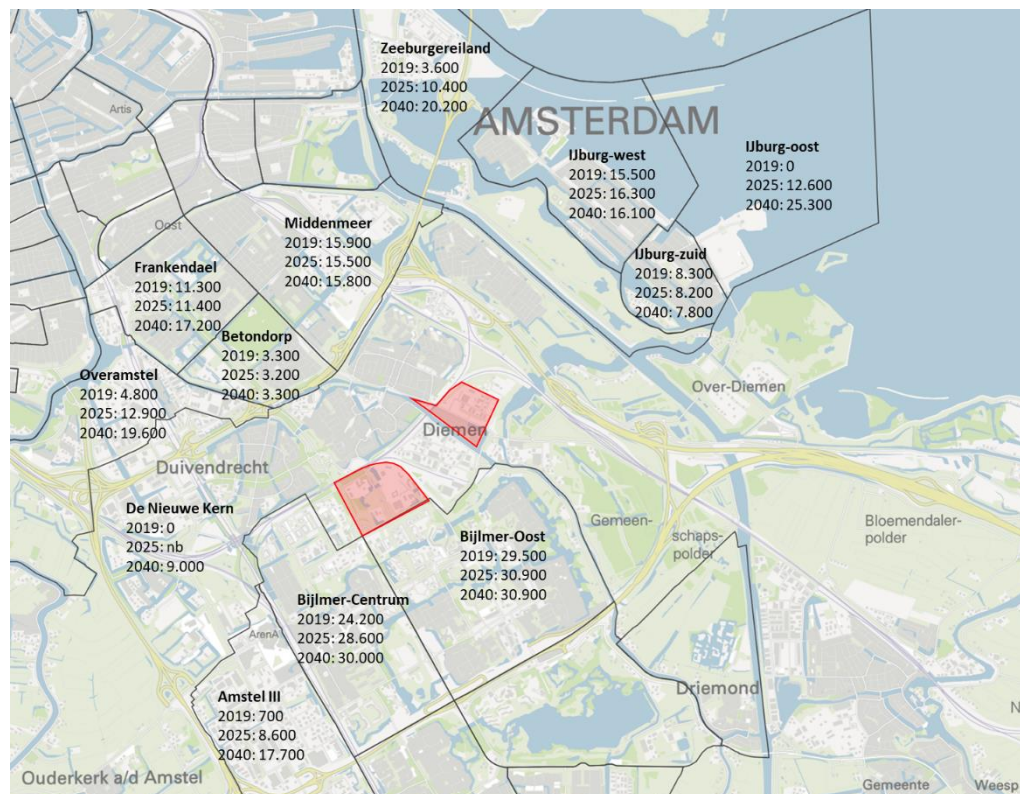
FIGUUR 1 VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI HOLLAND PARK/CAMPUS DIEMEN ZUID EN PLANTAGE DE SNIEP
Bron: Gemeente Diemen, PDOK-viewer, bewerking Bureau Stedelijke Planning

BEVOLKINGSONTWIKKELING OMGEVING DIEMEN >>

De gemeente Diemen maakt deel uit van een zeer dynamische regio. In de omliggende – veelal Amsterdamse – wijken is sprake van een omvangrijke woningbouwopgave en bevolkingsgroei. Dit geldt met name in IJburg, Amsterdam-Oost (Frankendael en Overamstel), De Nieuwe Kern

¹ Rekening houdend met sloop van ca. 500 studentenwoningen in Holland Park Zuid

en Amsterdam Zuidoost (Bijlmer Centrum en Amstel III). Hier neemt het aantal inwoners in de komende decennia fors toe.



FIGUUR 2 BEVOLKINGSGROEI RONDOM DIEMEN, TOT 2040

Bron: Gemeente Amsterdam, gemeente Ouder-Amstel, bewerking Bureau Stedelijke Planning

2.2 WINKELSTRUCTUUR EN INITIATIEVEN

DIEMEN IN DE REGIO >>

Diemen maakt onlosmakelijk deel uit van de regio Amsterdam. Dat wil zeggen: inwoners van Diemen maken ook gebruik van winkels en winkelgebieden in omliggende gemeenten, en vice versa. Niettemin weet het winkelaanbod in Diemen de eigen klant goed te binden. Uit het recente Koopstromenonderzoek Randstad 2018 blijkt dat in de dagelijkse sector 84% van de bestedingen in fysieke winkels terecht komt in winkels binnen de gemeente Diemen. Ter vergelijking: in het vorige Koopstromenonderzoek (2016) was dat nog 79%. Het winkelaanbod in Diemen weet de eigen klant dus beter vast te houden dan enkele jaren geleden. De komst van een tweede supermarkt (Deen) in winkelcentrum Diemerplein, en de invoering van de blauwe zone in Kruidenhof, waardoor de beschikbaarheid van parkeerplaatsen hier fors is verbeterd, hebben daar ongetwijfeld aan bijgedragen.

Daar staat tegenover dat het Diemerplein in absolute zin minder omzet aantrekt uit omliggende gemeenten dan enkele jaren geleden. Voor overige winkels en winkelgebieden geldt juist dat zowel de oriëntatie van eigen inwoners als inwoners uit andere gemeenten is toegenomen.

De belangrijkste alternatieve aankoopplaats voor dagelijkse boodschappen is Maxis Muiden. Hier gaat ongeveer 5% van het totale dagelijkse bestedingspotentieel van inwoners van Diemen naartoe. In juli 2018 besloot de gemeenteraad van Diemen dat de Overdiemerweg (over het Nuonterrein) – de kortste verbinding tussen IJburg en Maxis – permanent wordt opgesteld. De weg werd in 2014 gesloten, wat leidde tot veel protest onder de inwoners van IJburg. De gemeente zag heropening lange tijd niet zitten, deels uit angst voor de aantrekkende werking van winkelcentrum Maxis Muiden en de gevolgen voor de lokale middenstand. Ook van inwoners van Holland Park is bekend dat zij gebruik maken van Maxis Muiden. Met de Provincialeweg en de per 2020 geopende Overdiemerweg vormt Maxis een aantrekkelijk alternatief voor de (grote) boodschappen.

HUIDIGE STRUCTUUR DIEMEN-ZUID EN CONCRETE INITIATIEVEN >>

In Diemen-Zuid en Holland Park is op drie locaties detailhandel toegestaan. Tevens doen zich op al deze locaties concrete initiatieven voor. Om de omvang van winkels te duiden worden in dit rapport twee metrages gehanteerd:

1. **Winkelvloeroppervlak (wvo)** is het voor de klant toegankelijke deel van een winkel. Simpel gesteld is dit het bruto vloeroppervlak, exclusief ruimtes als magazijn, personeelsruimte, kantoor, toiletten etc. Het winkelvloeroppervlak wordt gemeten door Locatus, betreft het huidige gevestigde winkelaanbod en is het gangbare kengetal bij ruimtelijk-economisch onderzoek, zoals distributieve berekeningen.
2. **Bruto vloeroppervlak (bvo)** betreft de totale omvang van een winkel (pand/gebouw), op basis van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG). Het bruto vloeroppervlak wordt in bestemmingsplannen gebruikt om bijvoorbeeld een maximum te stellen aan toegestane ruimte voor een bepaalde functie. Zo geldt voor de Campus Diemen Zuid dat hier niet meer dan 715 m² bvo aan detailhandel is toegestaan. Ook is het bruto vloeroppervlak de gangbare maat bij initiatieven van retailers.

Voor de verhouding bvo-wvo wordt vaak uitgegaan van 100%-80%. Oftewel, Een winkel van 100 m² bvo meet doorgaans 80 m² wvo, maar in de praktijk kan dit uiteraard afwijken. In deze rapportage worden beide maatvoeringen gebruikt. Voor het gevestigde winkelaanbod hanteren we het winkelvloeroppervlak. Voor winkelinitiatieven of bestemmingsplanregels hanteren we het bruto vloeroppervlak, met bij benadering het wvo op basis van bovenstaande verhouding.

Winkelcentrum Kruidenhof

- Het centrum heeft primair een boodschappenfunctie voor de inwoners van Diemen-Zuid; het winkelaanbod bestaat voornamelijk uit het dagelijkse segment. Ook vervult het winkelcentrum – en dan met name het brede assortiment en de aantrekkingskracht van supermarkt Jumbo – een functie voor inwoners van Duivendrecht en het noordelijke deel van Amsterdam Zuidoost (Venserpolder). De functie voor werknemers en bewoners van Holland Park en Bergwijkpark-Zuid is vooralsnog beperkt.
- Supermarkt Jumbo (1.030 m² wvo) is de drager van het winkelcentrum en wordt ondersteund door enkele versspecialzaken (bakker, slijter, keurslager, drogist, toko). Het niet-dagelijkse aanbod is beperkt en bestaat slechts uit een fietsenwinkel en een hengelsportwinkel.

- Behalve de Jumbo en de Keurslager zijn er geen filiaalbedrijven. De Jumbo wordt door een zelfstandige ondernemer geëxploiteerd.
- Naast winkels zijn in de Kruidenhof tevens een kapper, stomerij, een apotheek en een snackbar gevestigd.
- Voor het winkelcentrum is een parkeerterrein met ca. 110 parkeerplaatsen waar klanten gratis kunnen parkeren. In juni 2018 is een parkeerregime (blauwe zone) ingevoerd, waardoor de parkeergelegenheid voor winkelend publiek aanzienlijk is verbeterd.
- Op dit moment kent winkelcentrum Kruidenhof geen leegstand.
- Het winkelcentrum is inmiddels door Coltavast overgenomen van SPFunds (een investeringsfonds).

Concreet initiatief: Jumbo wenst met ca. 350 m² bvo (ca. 280 m² wvo) uit te breiden. Daarmee ontstaat een supermarkt van ca. 1.310 m² wvo, wat volgens de huidige maatstaf als een volwaardige supermarkt kan worden beschouwd. Jumbo voert een zeer breed assortiment (ca. 2.400 toevoegingen op het standaard Jumbo-assortiment), wat aansluit op het diverse publiek in het verzorgingsgebied. Volgens de ondernemer is de uitbreiding wenselijk vanwege het nu beperkte oppervlakte voor magazijn en winkel. De uitbreiding gaat (deels) ten koste van het naastgelegen parkeerterrein.

Campus Diemen Zuid

Op de studentencampus in Diemen-Zuid is sinds eind oktober 2013 een kleine Albert Heijn van 305 m² wvo gevestigd². Het assortiment is compleet, maar de keuze is kleiner dan in een reguliere supermarkt. Met het koffieconcept en verpakte sandwiches speelt de winkel in op de jonge doelgroep die op de campus woont. Albert Heijn functioneert goed en vervult niet alleen een functie voor bewoners van de campus, maar trekt ook klanten uit nabije buurten in Amsterdam Zuidoost (Venserpolder, E-buurt) en werknemers van bedrijven aan de westzijde van de Gooiseweg. De spoorlijn en metrolijn vormen een fysieke en mentale barrière, want de winkel trekt slechts weinig klanten uit Diemen-Zuid.

Op de campus is ook fietsenwinkel Rijwielreus gevestigd, deze meet 80 m² bvo (eveneens 80 m² wvo³). In totaal is op de campus maximaal 715 m² bvo (ca. 572 m² wvo) aan detailhandel toegestaan, waarvan maximaal 520 m² bvo (415 m² wvo) voor een supermarkt.

Concreet initiatief: Albert Heijn is voornemens uit te breiden van 520 m² bvo naar 1.124 m² bvo, waarmee een supermarkt ontstaat van ca. 830 m² wvo. De winkel is in de huidige situatie (te) klein voor het aantal klanten. Met de aanstaande forse bevolkingsgroei in Holland Park wordt de druk op de huidige winkel nog groter.

Holland-Park

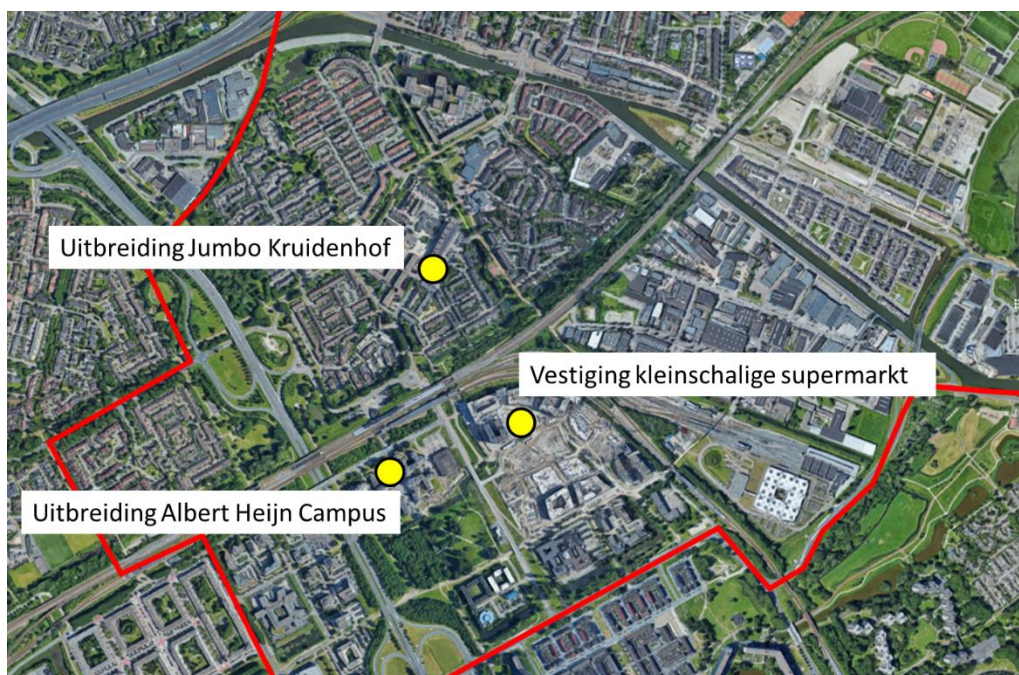
In Holland Park is een gedoseerde (aan bouwfases gekoppelde) toevoeging van maximaal 1.000 m² bvo aan detailhandel toegestaan in units van maximaal 150 m² bvo, mits het hoogste

² Bron metrage: Locatus. Albert Heijn hanteert zelf een omvang van 380 m² wvo.

³ Rijwielreus beschikt tevens over een werkplaats van ruim 50 m² bvo. Mede hierdoor komt het wvo metrage overeen met het bvo metrage.

bevolkingsgroeiscenario⁴ uit de Detailhandelsvisie 2014 gerealiseerd wordt. Inmiddels is duidelijk dat de bevolkingsgroei in Diemen het hoogste scenario overtreft (zie paragraaf 2.1).

Concreet initiatief: Behalve een bloemenwinkel (45 m² bvo⁵) is tot nu toe weinig tot geen interesse vanuit marktpartijen voor invulling van de toegestane winkelunits van maximaal 150 m² bvo. Wel is er concrete belangstelling van een kleinschalige gemakssupermarkt in Holland Park, met een gewenste omvang van circa 220 m² bvo. Dit is binnen de huidige regeling niet mogelijk.



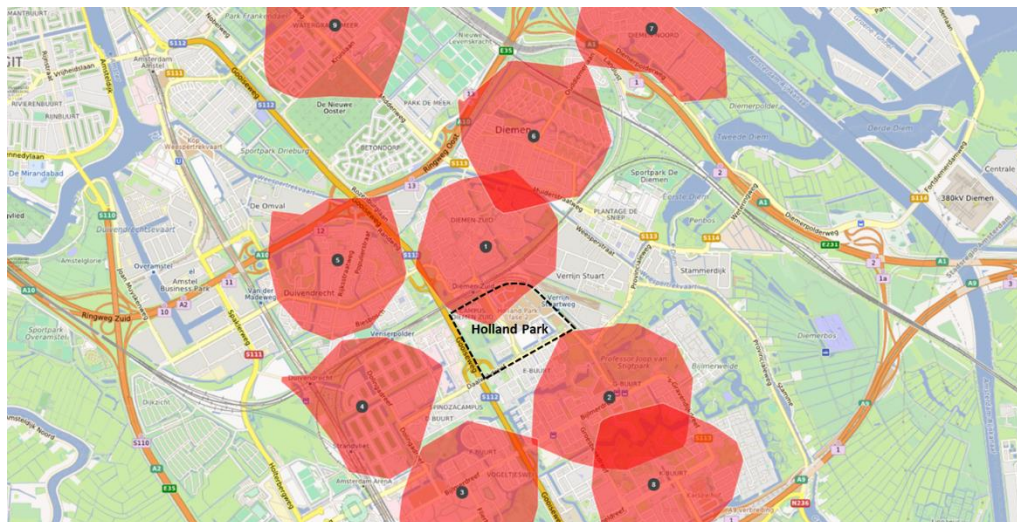
FIGUUR 3 SITUERING ACTUELE DETAILHANDELSINITIATIEVEN DIEMEN-ZUID

BESTAANDE WINKELSTRUCTUUR IN PERSPECTIEF >>

Vanuit de huidige winkelstructuur zijn de genoemde initiatieven zeer begrijpelijk. Holland Park is een geïsoleerd gebied, dat door infrastructuur (metrotracé, spoorlijn, hoofdwegen) deels is afgescheiden van omliggende wijken en de daar gevestigde voorzieningen. Het detailhandelsbeleid van de provincie Noord-Holland en de voormalige Stadsregio Amsterdam streeft naar een winkelstructuur waarbij primaire detailhandel – voor de dagelijkse boodschappen – op een aanvaardbare afstand van de woning is gevestigd. Het is aan de gemeenten om te bepalen wat (nog) een aanvaardbare afstand is. Buurgemeente Amsterdam hanteert bijvoorbeeld een maximale loopafstand van 750 meter. Uit de kaart op de volgende bladzijde blijkt dat de loopafstand tot nabijgelegen winkelgebieden in vrijwel heel Holland Park groter is dan 750 meter. Gegeven de uiteindelijke omvang van Holland Park (9.000 tot 10.000 inwoners) en de fysieke barrières is het de vraag of en in welke mate onderverzorging ontstaat.

⁴ Tot ca 34.000 inwoners in 2025

⁵ Het wvo metrage is niet bekend, omdat de winkel nog niet geopend was tijdens de inventarisatie door Locatus (juli 2018)



FIGUUR 4 LOOPAFSTAND (750 METER) RONDOM WINKELGEBIEDEN IN DIEMEN EN OMGEVING
Bron: <https://maps.openrouteservice.org/>; bewerking Bureau Stedelijke Planning

LEEGSTAND EN BESTEMMINGSPLANCAPACITEIT >>>

Op dit moment is in Diemen-Zuid (inclusief Holland Park) geen winkelleegstand.⁶ In andere delen van Diemen is de leegstand beperkt tot 1.197 m² vvo, waarvan het merendeel (907 m² vvo) in winkelcentrum Diemerplein. Een groot deel van die leegstand (514 m² vvo) concentreert zich in de kelder, naast AH XL, en is niet of nauwelijks zichtbaar voor winkelend publiek. Het is daardoor de vraag of deze meters ooit worden ingevuld en zo nee, of dit het functioneren van Diemerplein negatief beïnvloedt.

Naast leegstand is ook de onbenutte bestemmingsplancapaciteit van belang. Winkelgebieden kennen doorgaans een brede (centrum)bestemming, waar naast detailhandel vaak ook horeca, dienstverlening en aanverwante functies zijn toegestaan. Door die brede bestemming kan een winkelcentrum in theorie worden ingevuld met louter detailhandel. In de praktijk zal dit echter niet gebeuren, aangezien dit geen representatieve invulling betreft.⁷

Een aantal bestemmingsplanmogelijkheden achten we relevant en realistisch, zeker in combinatie met huidige ontwikkelingen:

- Rabobank Diemerplein is inmiddels gesloten. Ook de naastgelegen bibliotheek verdwijnt mogelijk. Daarmee komen twee aaneengesloten units vrij met een gezamenlijk omvang van ca. 790 m² bvo (ca. 632 m² vvo).
- Op de Campus Diemen Zuid is maximaal 715 m² bvo aan detailhandel toegestaan. Met Albert Heijn en de fietswinkel is daarvan 600 m² bvo in gebruik. De resterende bestemmingsplanruimte bedraagt 115 m² bvo. Met de verdere groei van de Campus neemt het lokale draagvlak voor detailhandel toe. Invulling van de bestemmingsplancapaciteit is niet ondenkbaar. In de uitbreiding van de Campus is voorts 150 m² bvo opgenomen voor detailhandel.

⁶ Op basis van Locatus Verkoopptverkenner, peildatum juli 2018

⁷ Onder representatieve invulling verstaan we alle functie die normaliter in winkelcentra zijn gevestigd. Naast detailhandel zijn dit doorgaans vooral dienstverleners en horeca.

- In Holland Park is thans maximaal 1.000 m² bvo (ca. 800 m² wvo) aan detailhandel toegestaan in units van maximaal 150 m² bvo (ca. 120 m² wvo). Marktpartijen zijn geïnteresseerd in het vestigen van detailhandel in Holland Park, maar lijken – behalve de inmiddels gevestigde bloemist – niet uit de voeten te kunnen met de toegestane unitgrootte. De resterende bestemmingsplanruimte bedraagt 955 m² bvo.
- In het nieuwe bestemmingsplan voor Holland Park Zuid is daarnaast maximaal 850 m² bvo (ca. 680 m² wvo) aan detailhandel toegestaan in units van maximaal 250 m² bvo (ca. 200 m² wvo). In Holland Park West is geen detailhandel in de planvorming opgenomen.

Met bovenstaande realistische bestemmingsplanmogelijkheden kan ca. 2.860 m² bvo (ca. 2.300 m² wvo) aan detailhandel worden toegevoegd in Diemen, waarvan ca. 2.070 m² bvo (ca. 1.650 m² wvo) in Holland Park en op de Campus Diemen Zuid.

2.3 BELEIDSKADER

Voor de ruimtelijke ordening van detailhandel is een aantal schaalniveaus van beleid relevant. Van hoog naar laag zijn dat: Europa, rijk, provincie, (voormalige) stadsregio en gemeente. Ten opzichte van 2014 hebben zich enkele wijzigingen voorgedaan op Europees, provinciaal en stadsregionaal niveau. In bijlage 2 zijn de relevante (veranderingen in) beleidskaders toegelicht. In deze paragraaf beperken we ons tot de belangrijkste onderdelen.

Waar staan de praktijk en vigerende beleidskaders op gespannen voet met elkaar?

- Sinds 30 januari 2018 is bekend dat de **Europese Dienstenrichtlijn** van toepassing is op detailhandel. In de praktijk mag in een bestemmingsplan in beginsel geen geografische beperking worden opgelegd, tenzij aan specifieke eisen wordt voldaan (zie bijlage 2). Geografische beperkingen zijn brancheringsregels of eisen ten aanzien van het aantal en/of de minimale of maximale unitgrootte van winkels. In Diemen kunnen enkele (delen van) bestemmingsplannen voor Holland Park en de campus Diemen Zuid in strijd komen met de Dienstenrichtlijn indien geen goede onderbouwing voor de opgenomen beperking kan worden gegeven.
- Het **provinciale (en stadsregionale) detailhandelsbeleid** streeft naar een fijnmazige winkelstructuur, waarbij winkels voor dagelijkse boodschappen op aanvaardbare loopafstand van de woning zijn gesitueerd. Het is aan de gemeenten om te bepalen wat (nog) een aanvaardbare afstand is. Buurgemeente Amsterdam hanteert bijvoorbeeld een maximale loopafstand van 750 meter. Voor bewoners van Holland Park, maar ook Plantage De Sniep geldt dat winkels voor dagelijkse boodschappen voor de meeste inwoners op (ruim) meer dan 750 meter loopafstand zijn gesitueerd.

2.4 CONCLUSIES

Resumerend zijn de volgende dilemma's aan de orde:

- Er is sprake van een forse woningbouw en bevolkingsgroei in Diemen en Holland Park, veel groter dan in 2014 werd voorzien. Na voltooiing telt Holland Park (inclusief

de Campus Diemen Zuid) ca. 9.000 tot 10.000 inwoners. Dit is een volwaardige woonwijk, die zich in aantal inwoners kan meten met Diemen-Zuid en Diemen-Centrum. Met alleen een kleinschalige Albert Heijn – met een decentrale ligging ten opzichte van Holland Park en zonder parkeermogelijkheden – ligt onderverzorging op de loer in het geval Holland Park niet over eigen winkels beschikt. Het provinciale en regionale beleidsuitgangspunt is om op korte afstand van de woning (bijvoorbeeld max. 750 meter loopafstand) te beschikken over winkels voor dagelijkse boodschappen. Voor veel inwoners van Holland Park is die afstand groter. Mede hierdoor is de aantrekkingskracht van Albert Heijn op de Campus nu al groot.

- In de huidige situatie is uitbreiding van het winkelaanbod in Holland Park (inclusief de Campus Diemen Zuid) met ca. 1.220 m² bvo reeds juridisch-planologisch verankerd. Daar komt nog 850 m² bvo bij in Holland Park Zuid. De mogelijkheden voor detailhandel in het eerste deel van Holland Park – maximaal 1.000 m² bvo in units van maximaal 150 m² bvo – lijken echter niet aan te sluiten bij vestigingswensen van retailers. Ook staat op dit moment niet vast dat deze regulering in overeenstemming is met de eisen uit de Europese Dienstenrichtlijn. Momenteel is in Holland Park alleen een bloemist gevestigd. Daarnaast is er een actueel concreet initiatief voor de vestiging van een kleinschalige gemakssupermarkt met een omvang van ca. 220 m² bvo in het eerste deel van Holland Park.
- De Dienstenrichtlijn verbiedt het maximeren (en minimaliseren) van winkelgroottes, tenzij aan specifieke eisen wordt voldaan. Het maximeren van de winkelgrootte in geval van Holland Park zal voldoende onderbouwd moeten worden.
- De gemeente Diemen streeft in de vigerende detailhandelsvisie naar een fijnmazige, goed bereikbare winkelstructuur, waarbij Diemerplein als primair winkelgebied voor frequent benodigde aankopen fungeert en voor de dagelijkse boodschappen wordt geflankeerd door de wijkwinkelcentra Kruidenhof en Diemen-Noord. In deze drie centra dienen ook nieuwe ontwikkelingen en initiatieven te worden geacommodeerd. Gelet op de fragiele structuur in Diemen dient volgens de visie uit 2014 in beginsel geen medewerking te worden verleend aan initiatieven tot nieuwe clusters van detailhandel buiten de bestaande clusters.
- Gelet op bovenstaande punten, en dan met name de forse bevolkingsgroei in Holland Park, is de vraag aan de orde of in deze nieuwe woonwijk van Diemen (gefaseerd) ruimere mogelijkheden zijn toe te staan, zodat ook hier op korte afstand tot de woning de dagelijkse boodschappen kunnen worden gedaan met behoud van de fijnmazige winkelstructuur.

3 VISIE DIEMEN-ZUID EN HOLLAND PARK

In het voorgaande hoofdstuk zijn de actuele vraag- en aanbodverhoudingen in Diemen belicht. In dit hoofdstuk specificeren we de indicatieve uitbreidings-mogelijkheden voor dagelijkse detailhandel in Diemen en specifiek in Diemen-Zuid en Holland Park. Dat is gedaan aan de hand van distributieve berekeningen en een analyse van winkeldichtheden. In het tweede deel van dit hoofdstuk zijn scenario's opgesteld voor de winkelstructuur in Diemen-Zuid en Holland Park. Deze scenario's worden vervolgens getoetst op:

- Passendheid binnen huidige en toekomstige marktruimte;
- Passendheid bij een toekomstbestendige winkelstructuur;
- Effecten op de bestaande winkelstructuur.

3.1 MARKTRUIMTE DIEMEN-ZUID EN HOLLAND PARK

DISTRIBUTIEVE BEREKENING >>

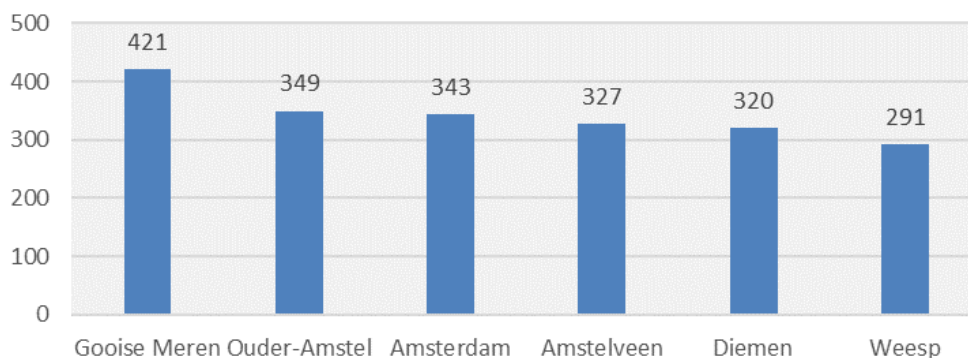
Aan de hand van een distributieve berekening is een inschatting gemaakt van de ontwikkelingsmogelijkheden voor dagelijkse⁸ detailhandel in Diemen, aangezien het winkelaanbod in Diemen-Zuid en Holland Park louter een functie vervult voor dagelijkse boodschappen. Het niet-dagelijkse winkelaanbod in Diemen is geconcentreerd in het Diemerplein. In de berekeningen is gebruik gemaakt van de meest recente inwoneraantallen, omzetkengetallen, koopstromen en aanbodgegevens. In bijlage 2 zijn de volledige berekeningen gepresenteerd en voorzien van een toelichting en nuanceringen. In deze paragraaf beperken we ons tot de uitkomsten. Daarbij gaan we in op de huidige situatie en die in 2025.

Uit de distributieve berekening blijkt dat er in de huidige situatie op gemeenteniveau per saldo sprake is van een evenwicht tussen de vraag naar en het aanbod van winkels in de dagelijkse sector. Het winkelaanbod functioneert gemiddeld genomen iets beter dan landelijk. Bevolkingsgroei zorgt voor een verruiming van het draagvlak. Daarmee ontstaat indicatieve uitbreidingsruimte voor dagelijkse winkels. Uitgaande van gelijkblijvende omzetkengetallen en koopstromen en rekening houdend met een bevolkingsgroei tot 36.500, dan wel 37.800 in 2025 stijgt de indicatieve uitbreidingsruimte voor de gehele gemeente Diemen tot respectievelijk 2.700 m² wvo en 3.100 m² wvo. Concluderend kan worden gesteld dat er rekenkundig gezien voldoende marktruimte is om een aantal lopende initiatieven (zie paragraaf 2.2) in Diemen te honoreren.

⁸ Dagelijkse detailhandel omvat winkels in levensmiddelen (onder andere supermarkten, versspecialzaken) en persoonlijke verzorging (onder andere drogisterijen en parfumeries).

WINKELDICHTHEDEN >>

Diemen beschikt over 9.357 m² wvo aan winkelruimte in de dagelijkse sector.⁹ Met 29.200 inwoners bedraagt de winkeldichtheid 320 m² wvo per 1.000 inwoners. Dat is lager dan in de meeste omliggende gemeenten.



FIGUUR 5 AANBOD DAGELIJKSE WINKELS, GEMEENTE DIEMEN EN OMGEVING (IN M² WVO PER 1.000 INWONERS)
Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2018 (obv Locatus), CBS, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Met de verwachte bevolkingsgroei daalt de winkeldichtheid aanzienlijk, tot rond de 250 m² wvo per 1.000 inwoners. Ter indicatie: om ook in de toekomst over de huidige winkeldichtheid te beschikken is toevoeging van 2.400 m² wvo (scenario 2025-I) tot 2.750 m² wvo (scenario 2025-II) aan winkels in de dagelijkse sector 'nodig'. De analyse van winkeldichtheden wijst daarmee in dezelfde richting als de distributieplanologische berekeningen.

Binnen Diemen bestaan grote verschillen tussen Diemen Zuid, Centrum en Noord. Met name in Diemen-Zuid, waar het merendeel van de bevolkingsgroei plaatsvindt, loopt de winkeldichtheid fors terug, tot maximaal 120 m² wvo per 1.000 inwoners. Dat is bijna een halvering van de winkeldichtheid in 2018 in Diemen-Zuid (206 m² wvo per 1.000 inwoners).

WIJK	M ² WVO	VERWACHT AANTAL INWONERS		WINKELDICHTHEID (M ² WVO / 1.000 INW.)	
		2025-I	2025-II	2025-I	2025-II
Diemen Zuid (incl. Holland Park)	1.990	16.600	17.800	120	112
Diemen Centrum	6.162	13.000	13.100	475	471
Diemen Noord	1.205	6.900	6.900	176	176
Totaal	9.357	36.500	37.800	257	248

TABEL 2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE WINKELDICHTHEID IN DIEMEN ZUID, CENTRUM EN NOORD
Bron: CBS, Gemeente Diemen, Locatus, bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁹ Dit betreft het volledige dagelijkse winkelaanbod volgens opgave van Locatus. Er is een klein verschil met het gevestigde dagelijkse winkelaanbod in de distributieve berekeningen (bijlage 3). Daar blijft, om technische redenen, de branche apotheken buiten beschouwing.

CONCLUSIE >>

- De substantiële bevolkingsgroei in Diemen leidt tot grotere vraag naar detailhandelsartikelen en biedt dus uitbreidingsmogelijkheden voor dagelijkse winkels.
- Omdat de bevolkingsgroei zich voornamelijk concentreert in Holland Park is een groot deel van de uitbreidingsmogelijkheden aan dit gebied toe te schrijven.

3.2 SCENARIO'S HOLLAND PARK

Voor de actualisatie van de Detailhandelsvisie 2014 zijn voor Holland Park twee mogelijke scenario's denkbaar:

- behoud van de huidige detailhandelsmogelijkheden, oftewel continuering van het vigerende beleid en de huidige bestemmingsplanmogelijkheden.
- Verruiming van de detailhandelsmogelijkheden in Holland Park.

Hieronder zijn beide scenario's kort toegelicht en getoetst, wat leidt tot een voorkeursscenario. Vervolgens zijn lopende initiatieven in Holland Park (inclusief Campus Diemen Zuid) beoordeeld in het licht van het voorkeursscenario. De uitbreidingswens van Jumbo Kruidenhof in Diemen-Zuid past reeds in het vigerende detailhandelsbeleid en is in beide scenario's wenselijk.

SCENARIO'S EN TOETSING >>

- **Behoud huidige detailhandelsmogelijkheden Holland Park**
 - Vasthouden aan reeds geldende mogelijkheden in Holland Park: maximaal 1.000 m² bvo aan winkels, in units van maximaal 150 m² bvo.
 - Huidige omvang Albert Heijn op Campus Diemen Zuid handhaven.¹⁰
 - Geen nieuwe detailhandelsmogelijkheden elders in Holland Park of in Diemen-Zuid.
- **Verruiming detailhandelsmogelijkheden Holland Park**
 - Aanpassen (clusteren) toegestane detailhandel en maximale unitgrootte om een geclusterde buurtvoorziening met een (volwaardige) supermarkt mogelijk te maken.

	BEHOUD HUIDIGE MOGELIJKHEDEN HP	UITBREIDING MOGELIJKHEDEN HP
Marktruimte	0	+
Fijnmazige winkelstructuur	0	+

¹⁰ In dit scenario wordt tevens rekening gehouden met de 150 m² bvo in de uitbreiding van Campus Diemen Zuid en met het toevoegen van 850 m² bvo in Holland Park Zuid.

Effecten op bestaande winkelstructuur	+	0
---------------------------------------	---	---

TABEL 3 TOETS SCENARIO'S VOOR DETAILHANDELSMOGELIJKHEDEN IN HOLLAND PARK

Marktruimte

- De marktruimte voor detailhandel in Diemen-Zuid (waaronder Holland Park) groeit de komende jaren sterk. Deze toename is volledig te danken aan de ontwikkelingen in Holland Park. Het draagvlak in het primaire verzorgingsgebied van winkelcentrum Kruidenhof blijft ongeveer gelijk.
- In het geval van bestendiging van de huidige situatie ontstaat risico op onderverzorging in Holland Park. Zeker omdat marktpartijen behoudens de inmiddels gevestigde bloemenzaak nog weinig interesse hebben in winkelunits van maximaal 150 m² bvo, die nu in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Met andere woorden: er is marktruimte en er zijn juridisch-planologische mogelijkheden voor vestiging van detailhandel, maar in de huidige situatie sluiten beiden niet op elkaar aan.
- Door de combinatie van afstand en fysieke barrières kan Kruidenhof naar verwachting geen volwaardige boodschappenfunctie vervullen voor inwoners van Holland Park, in tegenstelling tot inwoners van Diemen-Zuid.
- Vanuit Holland Park zal bij bestendiging van de huidige situatie naar verwachting veel afvloeiing zijn naar andere winkelgebieden in de directe omgeving, binnen en vooral buiten de gemeentegrenzen (Maxis, Zuidoost).

Fijnmazige winkelstructuur

Van oudsher kent Diemen een duidelijke structuur, bestaande uit drie wijken die door fysieke barrières van elkaar zijn gescheiden. De wijken kennen elk een eigen winkelcentrum dat ten minste voorziet in de dagelijkse boodschappenbehoefte van die wijk. Met Holland Park wordt een vierde volwaardige wijk toegevoegd aan Diemen. In het kader van een fijnmazige winkelstructuur ligt het voor de hand dat Holland Park – net als andere woonwijken in Diemen – over een ‘eigen’ boodschappen-cluster beschikt.

Effecten op bestaande winkelstructuur

Logischerwijs profiteert de bestaande winkelstructuur het meest, wanneer in Holland Park geen verruiming van detailhandelsmogelijkheden wordt geboden. Afhankelijk van de aard en omvang van die verruiming variëren ook de gevolgen voor de bestaande structuur. Daarbij geldt overigens dat het vasthouden aan de huidige detailhandelsmogelijkheden in Holland Park niet automatisch leidt tot een substantiële toename van de oriëntatie op bijvoorbeeld Kruidenhof. De afstand, fysieke barrières en de aantrekkingskracht van de alternatieve aankoopplaatsen in de directe omgeving zijn hier debet aan.

BEOORDELING LOPENDE INITIATIEVEN >>

In Diemen-Zuid spelen momenteel drie concrete initiatieven: de uitbreiding van Jumbo Kruidenhof, de uitbreiding van Albert Heijn op de Campus Diemen Zuid en de nieuwe vestiging (220 m² bvo) van een kleine gemakssupermarkt in Holland Park. In onderstaande

tabel (en toelichting) is voor deze initiatieven beoordeeld in hoeverre zij passen bij het voorkeursscenario ‘verruiming detailhandelsmogelijkheden Holland Park’.

INITIATIEF	OOORDEEL
Uitbreiding Jumbo Kruidenhof (350 m ² bvo)	+
Uitbreiding AH Campus (600 m ² bvo)	0
Vestiging Spar Holland Park (220 m ² bvo)	-

TABEL 4 BEOORDELING LOPENDE INITIATIEVEN

Uitbreiding Jumbo Kruidenhof (+)

Dit initiatief past reeds binnen het vigerende detailhandelsbeleid. Uitbreiding van de supermarkt vergroot toekomstperspectief voor het hele winkelcentrum. Ook het realiseren van een volwaardige wijkvoorziening in Holland Park verandert niks aan de wens en noodzaak daartoe.

Uitbreiding AH Campus Diemen Zuid (0)

In de huidige situatie is de supermarkt reeds te klein voor de functie die het vervult. Met de aanstaande sterke bevolkingsgroei in de Campus Diemen Zuid en Holland Park neemt deze druk alleen maar toe. Op korte termijn voorziet uitbreiding van Albert Heijn in een behoefte. Op lange termijn sluiten de voorgestelde maatvoering (830 m² wvo), de ligging (perifeer ten opzichte van het zwaartepunt van de bevolking in Holland Park) en de projectuitgangspunten (geen parkeermogelijkheden dichtbij, geen ondersteunend winkelaanbod) niet optimaal aan bij (de omvang van) het draagvlak in Holland Park.

Kleinschalige supermarkt in Holland Park (-)

Met de vestiging van een kleinschalige supermarkt van ca. 220 m² bvo in Holland Park neemt de versnippering van winkelvoorzieningen verder toe, zonder dat de toekomstige bewoner in Holland Park beschikt over een volwaardig winkelaanbod voor de dagelijkse boodschappen.

WENSELIJKE INVULLING VOORKEURSSCENARIO >>

Verruiming van de detailhandelsmogelijkheden in Holland Park leidt idealiter tot een geclusterde buurtvoorziening, bestaande uit één volwaardige supermarkt, geflankeerd door enkele (vers)speciaalzaken en aanverwante commerciële voorzieningen. Qua locatie voor een dergelijk cluster ligt Holland Park Zuid voor de hand, gegeven de afstand tot winkelcentrum Kruidenhof en het feit dat dit (ook in de tijd) het sluitstuk is van Holland Park.

Dit betekent dat de mogelijkheden die de bestemmingsplannen voor het eerste deel van Holland Park en Holland Park Zuid nu bieden voor detailhandel (gericht op een kleinschalig en gespreid aanbod), deels moet worden bijgesteld zodat een geclusterde buurtvoorziening mogelijk wordt met daarin ruimte voor een volwaardige supermarkt.

Vooruitlopend op dit eindbeeld is het gewenst om nu al in te spelen op de behoefte van het snel toenemende aantal bewoners van Holland Park. Dit dient dan zo te gebeuren dat dit eindbeeld mogelijk blijft. **Gezien de onzekerheid van de termijn waarop Holland Park Zuid kan worden gerealiseerd ligt het voor de hand om in de overige delen van Holland Park in beperkte mate een verruiming van het winkelaanbod mogelijk te maken.**

Concreet gaat het hierbij gaan om het toestaan van:

- een tijdelijke (voor 5 jaar) kleinschalige supermarkt van circa 220 m² bvo in het eerste deel van Holland Park
- een permanente uitbreiding van de supermarkt (Albert Heijn) op de Campus Diemen Zuid met circa 200 m² bvo bovenop wat het bestemmingsplan nu aan mogelijkheid biedt (520 m² bvo). Deze uitbreiding van de supermarkt komt niet ten laste van de 715 m² bvo die in totaal op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Dit betekent dat er daarnaast binnen de bestemmingsplanregels circa 60 m² bvo resteert voor een andere, aanvullende winkelvoorziening op de Campus Diemen Diemen-Zuid (en daarmee niet voor een verdere uitbreiding van de supermarkt)

Met deze actualisatie blijft de doelstelling van de Detailhandelsvisie Diemen 2014 overeind: de huidige fijnmazige en goed bereikbare hoofdstructuur, bestaande uit hoofdwinkelgebied Diemerplein en de boodschappencentra Kruidenhof en Diemen-Noord is en blijft leidend. Een geclusterde buurtvoorziening in Holland Park Zuid moet worden beschouwd als derde boodschappencentrum, en wordt daarmee een nieuw onderdeel van de hoofdstructuur.

Om het perspectief van het bestaande winkelcentrum Kruidenhof in Diemen-Zuid te waarborgen, is uitbreiding van Jumbo aldaar wenselijk. Dat geldt ook voor andere ingrepen om de positie van dit winkelcentrum te versterken. Denk daarbij aan branchering, ingrepen in de openbare ruimte, gevelbeeld, marketing, bereikbaarheid.

BIJLAGE 1 WONINGBOUWPLANNEN DIEMEN

De in dit rapport gehanteerde bevolkingsprognoses voor de periode 2018-2025 (zie paragraaf 2.1) zijn gebaseerd op onderstaand woningbouwprogramma. Daarbij is uitgegaan van 100% realisatie van harde plannen (groen) en 50% tot 75% van zachte plannen (rood). Er is een gemiddelde woningbezetting van 2,0 gehanteerd en 1,0 voor studentenwoningen.

Projecten in ontwikkeling	
Naam (deel)project	Totaal
2018	
Plantage de Sniep Keulse Vaart (C1)	31
Plantage de Sniep Plantage Buyten (E)	14
Plantage de Sniep Vrije kavels (F)	7
Holland Park blok 3	110
Holland Park blok 21	114
Holland Park blok 17	87
Holland Park blok 16	124
Holland Park toren 2	28
Totaal 2018	515
2019	
Plantage de Sniep De Bottelarij (N)	50
Plantage de Sniep Vrije Kavels (F)	2
Plantage de Sniep Pontveer en Wissel (C2 e	60
Holland Park toren 3	38
Holland Park blok 5	113
Holland Park blok 6	164
Holland Park blok 7	118
Holland Park toren 4	40
Holland Park blok 20	112
Campus Diemen Zuid (uitbreiding)	550
Wilhelminaplantsoen / The Post	10
Totaal 2019	1257
2020	
Campus Diemen Zuid (uitbreiding)	224
Plantage de Sniep Punt Sniep	202
Totaal 2020	426
2021	
Plantage de Sniep M	98
Plantage de Sniep De Tramlus (T)	110
Holland Park blok 8	196
Holland Park toren 5	44
Holland Park toren 6	50
Holland Park blok 18	120
Holland Park blok 19	85
Holland Park blok 22/23	304
HP West (obv 30% sociaal, 24% middenhuu	208
HP Zuid (obv plan CIE 30% sociaal, 20% mic	500
Arent Krijtstraat 1	51
	0
Totaal 2021	1766
2022	
Plantage de Sniep Rietschuur (R)	15
HP West (obv 30% sociaal, 24% middenhuu	208
HP Zuid (obv plan CIE 30% sociaal, 20% mic	500
Toekomstige plannen	484
	0
	0
Totaal 2022	1207
2023	
HP West (obv 30% sociaal, 24% middenhuu	208
HP Zuid (obv plan CIE 30% sociaal, 20% mic	500
	0
	0
	0
Totaal 2023	708
Totaal 2018-2023	5879

BIJLAGE 2 BELEIDSKADERS

EUROPA: DIENSTENRICHTLIJN >>

In de Detailhandelsvisie 2014 werd gesteld dat *volgens een uitspraak van de Raad van State van 25 juni 2014 de Europese Dienstenrichtlijn niet van toepassing is op planologische besluiten over detailhandel (ECLI:NL:RVS:2014:2286)*.

Het Europese Hof van Justitie heeft in het arrest van 30 januari 2018 (ECLI:EU:C:2018:44) prejudiciële vragen beantwoord die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) aan het Hof zijn voorgelegd over de Europese Dienstenrichtlijn (richtlijn 2006/123) in relatie tot detailhandel in goederen. Het Hof is tot het oordeel gekomen dat detailhandel in goederen een ‘dienst’ is als bedoeld in artikel 4 van de Dienstenrichtlijn. Dat betekent dat de bepalingen van de Dienstenrichtlijn van toepassing zijn als het gaat om de uitoefening van detailhandelsactiviteiten.

Het Hof is van oordeel dat de Dienstenrichtlijn er niet op gericht is om de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit afhankelijk te stellen van een geografische beperking. Met een geografische beperking worden brancheringsregels in bestemmingsplannen bedoeld, of eisen ten aanzien van het aantal en/of de minimale of maximale unitgrootte van winkels.

Artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn maakt brancheringsregels en andere territoriale beperkingen wel mogelijk, mits is voldaan aan de eisen inzake:

- Non-discriminatie. Eisen die geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van de statutaire zetel.
- Noodzakelijkheid. De door decentrale overheden gestelde eisen aan dienstverleners zijn gerechtvaardigd vanwege een dwingende reden van algemeen belang. Hierbij zijn bij het vrij verrichten van diensten de dwingende redenen van algemeen belang beperkt tot de openbare orde, openbare veiligheid, volksgezondheid en milieu.
- Evenredigheid. De door decentrale overheden gestelde eis aan dienstverleners is geschikt om het nagestreefde doel te bereiken en gaat niet verder dan strikt genomen noodzakelijk is.

Specifiek voor Diemen is (naar alle waarschijnlijkheid) nadere onderbouwing nodig voor in elk geval de maximale winkelgrootte van 150 m² bvo in Holland Park, 250 m² bvo in Holland Park Zuid en 520 m² bvo op de Campus Diemen Zuid.

DETAILHANDELSVISIE PROVINCIE NOORD-HOLLAND 2015-2020 >>

In december 2014 heeft de Provincie Noord-Holland nieuw provinciaal detailhandelsbeleid vastgesteld, dat voortbouwt op de voorgaande visie.

De missie van de provincie is ‘het versterken van de detailhandelstructuur in Noord-Holland’. Daarbij behoren de volgende drie hoofddoelstellingen:

- Een detailhandelstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik;
- Een detailhandelstructuur die bijdraagt aan een vitale regionale economie;
- Een detailhandelstructuur die bijdraagt aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Met de drie hoofddoelstellingen geven wij invulling aan people, planet, profit. Het geeft ook de uiteenlopende belangen aan die gepaard gaan met detailhandel en de veelzijdigheid van detailhandel. De hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in zes beleidsdoelen:

1. Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
2. Voorkómen van extra leegstand;
3. Internet-afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra;
4. Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelstructuur, ruimte geven aan kwaliteit;
5. Primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
6. Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

Realisatie van deze zes beleidsdoelen vindt plaats met inzet van de volgende instrumenten:

Regionale Advies Commissies

Nieuwe detailhandelsontwikkelingen en uitbreidingsplannen vanaf 1.500 m² dienen aan de commissie te worden voorgelegd. Voor de grotere, specifiek benoemde centra geldt de norm van 3.000 m². Dit is een verscherping van de norm. De norm was 1.500 m² voor nieuwe ontwikkelingen en 5.000 m² voor uitbreidingen in alle winkelgebieden. Deze verscherping is het uitvloeisel van de toenemende leegstand waardoor weloverwogen keuzes noodzakelijk zijn.

Regionale visies

Het verplicht door de regio's opstellen van een detailhandelsvisie met daaraan verbonden inhoudelijke en procedurele eisen.

Structuurvisie en ruimtelijke verordening

Verankering van het ruimtelijke aspect van het detailhandelsbeleid vindt plaats in de structuurvisie en in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Kennis- en informatievoorziening

Het uitvoeren van bijvoorbeeld marktruimte- en koopstromenonderzoek.

Het verbod op weidewinkels blijft gehandhaafd. Een internet-afhaalallocatie waar goederen worden getoond beschouwt de provincie als een winkel, waardoor vestiging op bedrijventerreinen niet mogelijk is. Een internet-afhaalpunt waar geen goederen worden

getoond worden bij voorkeur gevestigd in een winkelcentrum maar kunnen ook op een bedrijventerrein of kantoorlocatie worden gevestigd.

DETAILHANDELSBELEID VOORMALIGE STADSREGIO AMSTERDAM 2016-2020 >>

Uitgangspunten van het stadsregionale detailhandelsbeleid zijn:

1. Inwoners van de Stadsregio Amsterdam moeten op aanvaardbare afstand hun (dagelijkse) boodschappen kunnen doen (fijnmazige detailhandelsstructuur).
2. Het beleid is er op gericht om vraag en aanbod in evenwicht te brengen in de (fysieke) retailsector.
3. Detailhandelsvestigingen zijn louter gevestigd in verstedelijkt of nog te verstedelijken gebied: passend in de structuur van de hoofdwinkel-, stadsdeel- of wijkcentra, alsook op specifiek benoemde locaties op bedrijventerreinen. Solitaire vestigingen buiten en binnen woongebieden zijn uitgesloten.
4. Nieuwe ontwikkelingen.
 - a. Nieuwe ontwikkelingen moeten de huidige structuur versterken.
 - b. Nieuwe ontwikkelingen die uitbreiding van het ruimtegebruik vergen, zijn alleen mogelijk als de ontwikkeling niet op een bestaande winkellocatie mogelijk is.
 - c. Bij nieuwe ontwikkelingen moet duidelijk zijn wat de impact op de lokale en regionale winkelstructuur is.
5. Clustering van detailhandel is een leidend principe, al dan niet met andere commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen.
6. Gemeenten streven ernaar om leegstand zoveel als mogelijk te voorkomen. Nieuwe initiatieven worden daarom altijd bekeken en beoordeeld vanuit het principe 'nieuw voor oud'. Dat wil zeggen dat eventuele nieuwe initiatieven en uitbreiding van bestaand winkelleraal gepaard gaan met maatregelen om de bestemming detailhandel elders te beperken. Door pro-actief beleid werken gemeenten aan voorzienbaarheid, zodat planschade voorkomen kan worden bij het daadwerkelijk verminderen van het aantal m² detailhandel.
7. Gemeenten moeten (ook in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) goed beschrijven wat de regionale behoefte is van de winkel-plannen die voorzien zijn.
8. Gemeenten kunnen via het bestemmingsplan aanvullende eisen voor branchering stellen. Dit dient op ruimtelijke aspecten gebaseerd te zijn.
9. Alleen op bepaalde reeds als zodanig aangemerkte locaties (Amstelveen: Bovenkerkerhoek; Haarlemmermeer: Cruquius; Amsterdam: GDV-zone Arenagebied, Spaklerweg, Schinkel, Landlust, Keurenplein en Van Slingeland- straat / Bedrijventerrein Westerkwartier) is - indien passend binnen het vigerende bestemmingsplan - grootschalige detailhandel (GDV) toegestaan. Dat wil zeggen winkels van meer dan 1.500 m² vvo zonder brancheringseisen (uitgezonderd dagelijkse goederen, te weten levensmiddelen en persoonlijke verzorging). Een gemeente kan een verzoek indienen om grootschalige detail-handel toe te staan op een van bovenstaande PDV-locaties die niet past in het vigerende bestemmingsplan. In dat geval is een uitvoerige onderbouwing van het verzoek op ruimtelijk relevante gronden vereist, evenals een analyse van de gevolgen van de verruiming voor de regionale detailhandelsstructuur. De ADZ toets zo'n verzoek tot verruiming aan het provinciale en regionale beleid.

10. Naast de PDV-locaties waar GDV mogelijk is (zie uitgangspunt 9), zijn er de traditionele PDV-locaties, waar louter de PDV-branches zijn en blijven toegestaan. Brancheverruiming is op deze locaties op grond van het provinciale beleid niet toegestaan.
11. Op basis van de uitkomsten van het in 2016/2017 uit te voeren Koopstromen-onderzoek en het Marktruimteonderzoek, zal onderzocht worden of de locaties waar nu GDV mogelijk is, gehandhaafd moeten blijven of dat er aanpassingen nodig of mogelijk zijn in aantal, omvang of locatie. Dit onderzoek zal bij voorkeur plaatsvinden op de schaal van de Metropoolregio Amsterdam.
12. Nieuwe perifere detailhandelslocaties worden in beginsel niet toegestaan.
13. Conform het provinciaal beleid zijn internetafhaalpunten alléén op bedrijven-terreinen toegestaan als deze afhaalpunten géén winkel- en géén uitstal-functie hebben. Bij voorkeur worden afhaalpunten in bestaande winkel-gebieden gesitueerd.
14. Indien er een bestemmingsplanwijziging nodig is bij nieuwe winkelinitiatieven moet iedere gemeente dit initiatief voorleggen aan de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (ADZ). Dit geldt voor alle initiatieven boven de 1.500 m² wvo. Bij winkelcentra van meer dan 25.000 m² wvo (Hoofddorp, Amstelveen, Purmerend, Zaanstad en Amsterdam, plus in Amsterdam het Buikslotermeerplein en de Amsterdamse Poort) geldt dit voor initiatieven van meer dan 3.000 m² wvo. Deze grenzen gelden voor het totale winkelgebied en niet per winkel.
15. Iedere gemeente legt de lokale detailhandelsstructuur in ruimtelijke termen vast in de gemeentelijke structuurvisie of in een gemeentelijke detailhandels-visie. Deze visie past binnen het regionale detailhandelsbeleid en binnen het kader dat is vastgesteld in het provinciale detailhandelsbeleid uit 2014.

BIJLAGE 3 ACTUELE DISTRIBUTIEVE BEREKENING

De distributieve berekening is een veelgebruikt instrument om het huidige functioneren en de indicatieve ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel in een gebied vast te stellen, op basis van landelijke en lokale kengetallen.¹¹

UITGANGSPUNTEN >>

- De berekeningen zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:
- Een huidig draagvlak van ca. 29.200 inwoners in de gemeente Diemen (bron: CBS). Voor de toekomstige situatie (2025) is uitgegaan van een tweetal scenario's: 36.500 inwoners en 37.800 inwoners.
- Een gemiddeld bestedingsbedrag in de dagelijkse sector van € 2.525,- per inwoner per jaar, excl. BTW (Bron: Notitie Omzetkengetallen 2017). Een vermenigvuldiging van het inwoneraantal met het gemiddelde bestedingsbedrag leidt tot het bestedingspotentieel. Dit potentieel is gecorrigeerd voor het inkomensniveau in Diemen, waarbij een elasticiteit is gehanteerd van 25%. Oftewel: het inkomen in Diemen ligt 1% boven het landelijke gemiddelde, waardoor het bestedingspotentieel met 0,25% is opgehoogd.
- Een koopkrachtbinding in de dagelijkse sector van 84% en een koopkrachttoevloeiing van 14%, gebaseerd op het recent uitgevoerde Koopstromenonderzoek Randstad 2018 (I&O Research).
- Een gemiddelde vloerproductiviteit van € 7.634,- per m² wvo per jaar, excl. BTW in de dagelijkse sector (Bron: Notitie Omzetkengetallen 2017).
- Een gevestigd aanbod van 9.187 m² wvo. Dit betreft het gehele dagelijkse winkelaanbod (Bron: Locatus), minus de in Diemen gevestigde apotheken. Deze dienen bij distributieve berekeningen buiten beschouwing te worden gelaten.

SCENARIO'S >>

In de huidige situatie telt Diemen ca. 29.200 inwoners. Met de lopende ontwikkelingen op Plantage De Sniep en – met name – Holland Park zal dit aantal in de komende jaren fors toenemen. Het exacte aantal toekomstige inwoners is moeilijk vast te stellen. We gaan voor de situatie 2025 uit van twee scenario's (zie paragraaf 2.1):

1. 36.500 inwoners.
2. 37.800 inwoners.

	2019	2025-I	2025-II
Inwoners	29.200	36.500	37.800

¹¹ Zie de notitie Omzetkengetallen 2017 (juni 2018) voor een uitgebreide toelichting van de distributieve berekening en de gehanteerde kengetallen: <https://www.retailinsiders.nl/docs/9b7471b7-8a34-4723-9477-acd5f72197c6.pdf>

Besteding per hoofd	€ 2.525	€ 2.525	€ 2.525
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 74	€ 92	€ 96
Koopkrachtbinding	84%	84%	84%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 62	€ 78	€ 80
Koopkrachttoevloeiing	14%	14%	14%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 10	€ 13	€ 13
Totale bestedingen in € mln.	€ 72	€ 91	€ 94
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 7.634	€ 7.634	€ 7.634
Gerealiseerde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 7.882	€ 9.851	€ 10.202
Haalbaar aanbod in m ² wvo	9.486	11.855	12.277
Gevestigd aanbod in m ² wvo	9.187	9.187	9.187
Indicatieve uitbreidingsruimte in m² wvo	299	2.668	3.090

TABEL 5 DISTRIBUTIEVE BEREKENING DAGELIJKSE SECTOR DIEMEN

Uit de berekening blijkt dat vraag naar en aanbod van winkelmeters in de dagelijkse sector in de huidige situatie, rekenkundig gezien, per saldo met elkaar in evenwicht zijn.

De bevolkingsgroei zorgt voor een verruiming van het draagvlak, waardoor indicatieve uitbreidingsruimte voor dagelijkse winkels ontstaat.

- Een bevolkingsgroei tot 36.500 inwoners in 2025 leidt, bij gelijkblijvende bestedingen per hoofd, koopstromen (in %) en vloerproductiviteit, tot een positieve uitbreidingsruimte van ca. 2.700 m² wvo.
- Bij een bevolkingsgroei tot 37.800 inwoners in 2025 stijgt de indicatieve uitbreidingsruimte voor dagelijkse winkels tot boven de 3.000 m² wvo.

BELANGRIJKE NUANCERINGEN >>

Nuances

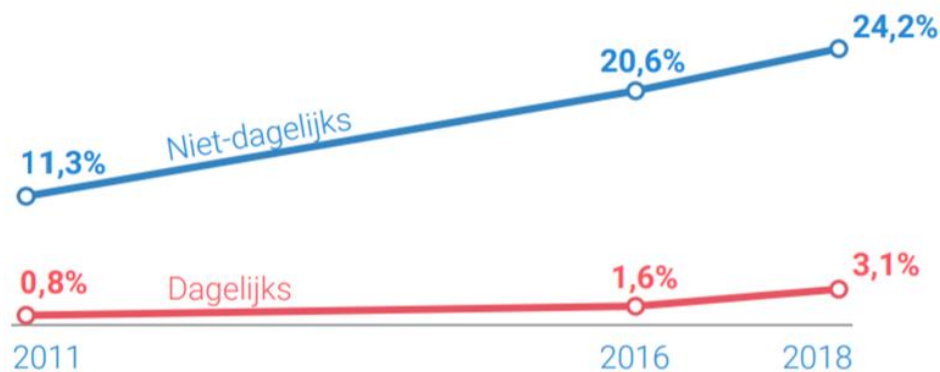
Bij het interpreteren van distributieve berekeningen zijn diverse nuanceringen te plaatsen, die de resultaten neerwaarts (kunnen) beïnvloeden:

- Een distributieve berekening is gebaseerd op landelijke kengetallen. Daarbij is berekend hoe de vloerproductiviteit van dagelijkse en niet-dagelijkse winkels in Diemen zich verhouden tot landelijke gemiddelden. Die landelijk gemiddelde vloerproductiviteiten omvatten echter zowel goed als matig functionerende winkels en houden geen rekening met (grote) regionale verschillen in huisvestingslasten. Voor een goed functionerende winkel in de regio Amsterdam mag verondersteld worden dat deze een vloerproductiviteit nodig heeft die hoger is dan het landelijke gemiddelde.
- Een distributieve berekening houdt eveneens geen rekening met:
- Leegstand. In Diemen staat momenteel circa 1.197 m² wvo aan potentiële winkelruimte leeg, waarvan circa 907 m² wvo in het Diemerplein. Daarmee is de leegstand in Diemen en het Diemerplein ongeveer gehalveerd sinds de Detailhandelsvisie 2014.

- Bestemmingsplancapaciteit. Dit zijn winkelmeters die in de huidige situatie nog niet bestaan, maar wel zijn toegestaan op basis van een bestemmingsplan. Denk bijvoorbeeld aan de reservering voor 1.000 m² bvo aan detailhandel in Holland Park, welke nog niet in gebruik is. In theorie is de bestemmingsplancapaciteit zeer groot. Immers, in centrumgebieden met een gemengde bestemming is het (theoretisch) mogelijk dat het hele winkelcentrum verkleurd naar detailhandel. Het mag logisch zijn dat dit in de praktijk niet gebeurt, maar het geeft wel aan hoe lastig de bestemmings-plancapaciteit zich laat becijferen.

De omvang van het neerwaartse effect van deze nuances op de resultaten van de distributieve berekeningen laat zich moeilijk kwantificeren. Dat een eventuele positieve ontwikkelingsruimte primair moet worden aangewend om huidige leegstand in perspectiefrijke winkelgebieden op te vullen spreekt voor zich. Het effect van regionale verschillen in huisvestingslasten en het buiten beschouwing laten van ondermaats functionerende winkels is echter lastig in te schatten. In de resultaten is dan ook geen rekening gehouden met de hier genoemde nuances, maar zij dienen bij de interpretatie wel in het achterhoofd te worden gehouden.

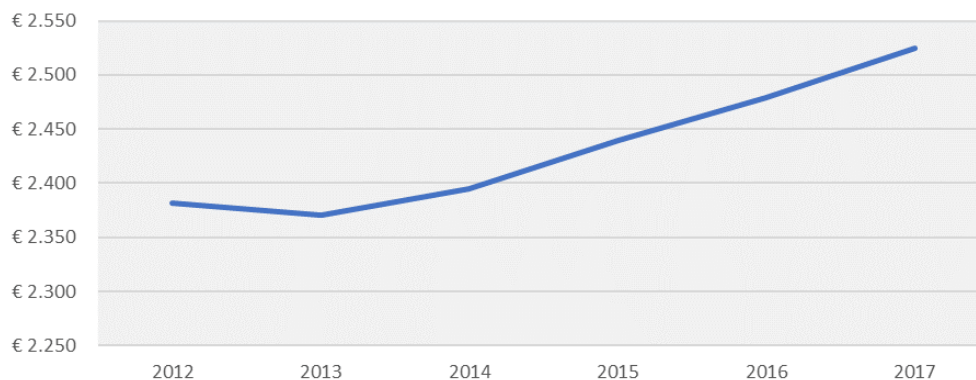
Een laatste factor die van invloed is op de behoefte aan fysieke winkelmeters is internet. In de afgelopen 2 jaar is het online marktaandeel in de dagelijkse sector verdubbeld, van 1,6% in 2016 naar 3,1% in 2018. In 2011 bedroeg dat nog 0,8%.



FIGUUR 6 ONTWIKKELING ORIËNTATIE OP WEBWINKELS 2011-2018

Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2018

Op basis van omzetkengetallen is bekend dat de eerdere verdubbeling van de oriëntatie op webwinkels niet heeft geleid tot een daling van bestedingen in fysieke winkels. Sterker nog, de gemiddelde omzet per hoofd in fysieke winkels groeide in de periode 2012-2017 substantieel. Dit is het gevolg van een toename van bestedingen in supermarkten.



FIGUUR 7 ONTWIKKELING GEMIDDELTE OMZET PER HOOFD VAN DE BEVOLKING IN FYSIEKE DAGELIJKSE WINKELS
Bron: Notitie Omzetkengetallen 2017 (juni 2018)

Met de (recente) opkomst en expansie van online supermarkten – Picnic, Albert Heijn en Jumbo voeren hun online activiteiten in buurgemeente Amsterdam fors op¹² – ligt een verdere groei van de oriëntatie op webwinkels voor dagelijkse boodschappen voorlopig voor de hand. Het is eveneens niet uitgesloten dat dit (op termijn) leidt tot een daling van bestedingen in fysieke winkels. In het Marktruimteonderzoek Detailhandel Noord-Holland (2018) werd bij het berekenen van de marktruimte voor 2025 al rekening gehouden met een dergelijke afname. Indien we dezelfde uitgangspunten hanteren bij de berekeningen in tabel 5 resteert nog altijd een indicatieve uitbreidingsruimte van ca. 2.600 m² wvo in de dagelijkse sector. De positieve gevolgen van bevolkingsgroei wegen in Diemen ruimschoots op tegen de eventuele daling van de gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking.

¹² <https://www.parool.nl/amsterdam/jumbo-gaat-in-heel-amsterdam-boodschappen-bezorgen~a4622948/>