



# Detailhandelsvisie Diemen 2014

## Hoofdrapport (definitief) 18 december 2014

### Samenvatting

Status: Detailhandelsvisie Diemen 2014 (Hoofdrapport definitief)

Datum: 18 december 2014

Om de vigerende detailhandelsvisie te actualiseren heeft Gemeente Diemen in september 2013 opdracht gegeven aan Bureau Stedelijke Planning (Aart Jan van Duren en Gijs Foeken) om een concept Ontwerp voor een integrale detailhandelsvisie op te stellen, waarin nieuwe lokale, regionale en landelijke ontwikkelingen op dit gebied zijn meegenomen.

Bureau Stedelijke Planning heeft hiertoe, met betrokkenheid van de gemeente en winkeliersverenigingen, eigenaren/ontwikkelaars van de Diemense winkelcentra en met koepelorganisaties middels interviews en twee werkateliers, een concept voor de Ontwerp Detailhandelsvisie opgesteld.

Na instemming van burgemeester en wethouders met dit concept op 13 mei 2014 is de ontwerpvisie besproken in de informatieve raad en heeft deze ter inzage gelegen. In oktober stemde burgemeester en wethouders in met de voorgestelde (beperkte) aanpassingen van het concept ontwerp, die in de ontwerp Detailhandelsvisie Diemen 2014 zijn verwerkt. Deze is op 4 december in de informatieve raad besproken en op 18 december vastgesteld. Hierbij heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om de strategie ten aanzien van PDV cluster De Sniep (evenals Bergwijkpark Noord) halverwege de termijn van de visie op houdbaarheid en wenselijkheid te herijken.

Gemeente Diemen is volledig verantwoordelijk voor de inhoud van de Detailhandelsvisie Diemen 2014 zoals deze nu naar buiten wordt gebracht.

## Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	4
2 De visie op hoofdlijnen: uitgangspunten.....	4
2.1 Diemerplein .....	4
2.2 Diemen-Noord en Kruidenhof .....	5
2.3 PDV-cluster Bedrijventerrein De Sniep .....	5
2.4 Hoofdstructuur .....	5
2.5 Bergwijkpark-Noord .....	5
2.6 Overige gebieden .....	5
2.7 Warenmarkt .....	5
2.8 Standplaatsen .....	6
2.9 Afhaalpunten internetwinkelen .....	6
3 Samenvatting vertaling visie naar beleid .....	6
3.1 Versterking van de huidige hoofdstructuur .....	6
3.2 Buiten de hoofdstructuur .....	6
3.3. Internethandel.....	7
3.4 Toekomstscenario's en indicatieve uitbreidingsruimte .....	7
3.5 Dagelijkse sector.....	7
3.6 Niet dagelijkse reguliere en volumieuze sector .....	8
3.7 Resumerend .....	8

# 1 Inleiding

Anno 2014 is de detailhandel flink in beweging. Vooral de non-food sector heeft te kampen met teruglopende bestedingen als gevolg van de economische crisis en demografische veranderingen, en met een groeiend aandeel in die teruglopende bestedingen van e-commerce. Veel retailers en ontwikkelaars zijn terughoudend ten aanzien van nieuwe fysieke ontwikkelingen, maar zijn vooral bezig zich aan te passen aan “het nieuwe normaal”, een realiteit waarin cross-channeling (de versmelting van offline en online) zijn beslag krijgt.

Tegen dat licht heeft de gemeente Diemen najaar 2013 aan Bureau Stedelijke Planning opdracht gegeven om een concept detailhandelsvisie voor de gemeente op te stellen. Bureau Stedelijke Planning heeft hiervoor in sterke interactie met vertegenwoordigers van de gemeente, winkeliersverenigingen, eigenaren winkelcentra en koepelorganisaties een concept opgesteld. De gemeente is volledig verantwoordelijk voor de inhoud van de detailhandelsvisie zoals die nu naar buiten wordt gebracht voor inspraak en overleg. De nieuwe visie dient de vigerende visie, die dateert uit 1996, te vervangen. De uitgangspunten van het detailhandelsbeleid van de gemeente Diemen zijn sinds dat jaar talrijke malen herbevestigd, onder meer in de structuurvisie uit 2011 en in de Tussenrapportage Economisch Beleid van maart 2012.

De gemeente Diemen achtte het om meerdere redenen wenselijk een integrale detailhandelsvisie op te stellen. Deels omdat nieuwe ontwikkelingen, zowel generiek (ontwikkeling e-commerce, impact economische crisis), regionaal (ontwikkelingen Amsterdam-Zuidoost, Amsterdam-Oostpoort) als lokaal (de recente herontwikkeling Diemerplein, de transformatie van het kantorenpark Bergwijkpark-Noord tot multifunctioneel woongebied met bijbehorende voorzieningen, de aanleg van de Oostelijke Ontsluiting IJburg), het speelveld van de (lokale) detailhandel flink (zullen) doen veranderen. Deels ook omdat nieuw beleid en nieuwe beleidsregels op bovengemeentelijk niveau (van de Europese dienstenrichtlijn tot het nieuwe detailhandelsbeleid van de Stadsregio Amsterdam) een herijking van de vigerende visie wenselijk maken. Nb: Volgens uitspraak van de Raad van State van 25 juni 2014 is de Europese Dienstenrichtlijn niet van toepassing op planologische besluiten over detailhandel.

De voorliggende visie richt het vizier op de komende 10 jaar.

## 2 De visie op hoofdlijnen: uitgangspunten

Als uitgangspunt in de voorliggende visie geldt dat de gemeente Diemen ook in 2024, als “het nieuwe normaal” nog meer zijn beslag heeft gekregen, de beschikking heeft over een robuuste, toekomstbestendige aanbodstructuur. Dat wil zeggen een divers en duurzaam winkelaanbod dat enerzijds sterk bijdraagt aan een leefbare gemeente, waar inwoners op korte afstand hun dagelijkse en andere frequent benodigde aankopen kunnen doen, en elkaar kunnen ontmoeten. Anderzijds moet de structuur ook geen afbreuk doen aan de ambities van Diemen een ondernemende gemeente te zijn, waar op een geleide wijze ruimte wordt geboden aan nieuwe, innovatieve ontwikkelingen en concepten.

In concreto betekenen dat voor Diemen een vertaling in de volgende uitgangspunten:

### 2.1 Diemerplein

Het Diemerplein is onmiskenbaar het bruisende, multifunctionele hart van Diemen. Dit gebied (met horecavoorzieningen en de wekelijkse warenmarkt) dient de huiskamer van Diemen te zijn, en in de nabije toekomst zijn de inwoners van geheel Diemen voor de frequent benodigde aankopen in belangrijke mate op het centrumgebied georiënteerd. Het Diemerplein heeft in de Amsterdamse stedelijke agglomeratie door een aantal “dorpse” trekken (lokaal ondernemerschap, warenmarkt, parkeergemak) tevens een beperkte aantrekkingskracht voor de inwoners van net buiten de gemeentegrenzen (Watergraafsmeer, IJburg, Zuidoost in Amsterdam en Duivendrecht in de gemeente Ouder-Amstel). Om de functie van het centrum te versterken is een invulling van het VVE-blok aan de

westzijde van belang (notabene: hetgeen inmiddels vermoedelijk wordt gerealiseerd met de komst van een tweede supermarkt in het VVE-blok). Niet-dagelijks aanbod (voor zover niet-volumineus) past bij uitstek op het Diemerplein en versterkt de huiskamerfunctie van het centrumgebied.

## 2.2 Diemen-Noord en Kruidenhof

Diemen-Noord en de Kruidenhof zijn de boodschappencentra voor respectievelijk Diemen-Noord en Diemen-Zuid. Met een relatief beperkte omvang van het consumentendraagvlak is het perspectief van deze centra niet met goud bekleed. De centra moeten echter zien te profiteren van de groei van de bevolking door woningbouw in respectievelijk Plantage de Sniep en Bergwijkpark-Noord. De gevestigde supermarkten zijn de drager van deze centra, en moeten (indien gewenst) kunnen uitbreiden tot een toekomstgerichte omvang (nb: de supermarkt in De Kruidenhof is inmiddels uitgebreid). De huidige omvang van beide winkelcentra dient daarbij gerespecteerd te worden. Een tweede supermarkt is in deze centra niet wenselijk.

## 2.3 PDV-cluster Bedrijventerrein De Sniep

De bestaande branchebeperkingen voor de traditionele winkels (Perifere Detailhandels Vestigingen) op PDV-cluster Bedrijventerrein De Sniep blijven in stand. Ook bij eventuele mutaties (vertrek van zittende huurders) dienen de achter te laten units te worden gevuld met volumineuze detailhandel. Een invulling met andere winkelfuncties dan PDV is niet alleen niet in overeenstemming met het stadsregionale beleid, maar legt ook een aanzienlijke druk op het functioneren van het Diemerplein en de boodschappencentra in Noord en Zuid.

## 2.4 Hoofdstructuur

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.

Op andere perifere locaties dan op PDV-cluster De Sniep blijven PDV-functies niet toegestaan. Vestiging elders doet afbreuk aan de gewenste concentratie van PDV-functies op één locatie, en daarnaast speelt mee dat Diemen te klein is en het krachtenveld te groot voor twee volwaardige PDV-clusters.

## 2.5 Bergwijkpark-Noord

Bij de transformatie van Bergwijkpark-Noord tot een multifunctioneel woongebied met bijbehorende voorzieningen zijn ook commerciële consumentenvoorzieningen in de plint denkbaar. Zowel de totale omvang van deze voorzieningen als de omvang van de individuele units dient echter gemaximeerd te worden en gekoppeld aan het woningbouwprogramma. Voorkomen moet daarmee 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 twee boodschappencentra (Kruidenhof voorop) ondergraven.

## 2.6 Overige gebieden

De overige gebieden (waaronder Arent Krijtsstraat, Plantage de Sniep en de Hartveldseweg/Muiderstraatweg, incl. Ouddiemerlaan) kennen enkele winkels en/of een detailhandelsbestemming. Deze gebieden dienen zich, ter voorkoming van versnippering, niet verder als winkelgebied te ontwikkelen. Het is raadzaam hier geen nieuwe mogelijkheden voor detailhandel te creëren. Voor de Arent Krijtsstraat geldt dat dit gebied nu een gemengde functie heeft, met ook winkels. De verwachting is dat de hier al gaande ontwikkeling waarin de winkelfunctie meer en meer plaats zal maken voor andere functies, zowel commercieel als maatschappelijk, verder zijn beslag gaat krijgen.

## 2.7 Warenmarkt

De woensdagse warenmarkt op en rond het Diemerplein is een waardevolle aanvulling op het gevestigde aanbod in het winkelcentrum, en versterkt de binding van de inwoners van Diemen aan het centrum van de plaats.

## 2.8 Standplaatsen

Ten aanzien van de (losse) standplaatsen geldt dat deze vooral in de boodschappencentra een welkome aanvulling kunnen zijn van het (onder druk staande) dagelijks aanbod in deze centra. Ook beleidsmatig dienen standplaatsen in samenhang gezien te worden met het aanbod aan gevestigde detailhandel. Belangrijk is dat standplaatsen alleen op die plaatsen worden toegestaan waar ze van toegevoegde waarde zijn voor het totale voorzieningenniveau in een gebied c.q. een centrum. Dit hangt nauw samen met het aantal plaatsen, de branches en de precieze locatie.

## 2.9 Afhaalpunten internetwinkelen

Afhaalpunten (of pick-up points) van internetwinkelen dienen bij grote voorkeur geacommodeerd te worden in de bestaande winkelgebieden. Op deze wijze profiteren ook de bestaande winkels van de publieksaantrekkende werking van deze voorzieningen. Ook andere innovatieve concepten dienen zoveel als mogelijk in de bestaande centra geclusterd te worden. De winkelstructuur van Diemen is dermate fragiel dat het voorlopig verstandig is een relatief nieuw concept als een afhaalpunt in beginsel in de bestaande winkelstructuur te laten landen.

# 3 Samenvatting vertaling visie naar beleid

De visie richt het vizier op de komende 10 jaar, uitgaande van januari 2014 tot 2024/2025.

## 3.1 Versterking van de huidige hoofdstructuur

Hierbij geeft deze aan dat Diemen het meest gediend is bij behoud c.q. versterking van de huidige hoofdstructuur:

- Diemerplein als primaire aankoopplaats voor frequente aankopen voor met name alle inwoners van Diemen;
- de huidige twee boodschappencentra Kruidenhof en Diemen Noord als dagelijkse voorziening op korte afstand voor met name inwoners van Diemen;
- Cluster Perifere Detailhandels Vestigingen (PDV) op Bedrijventerrein De Sniep voor specifiek aangewezen PDV branches (oa Doe het zelf) voor inwoners van Diemen met tevens bovenlokale functie.
- Mede gezien het beperkte verzorgingsgebied en de algemene trend tot vermindering van fysieke winkels, moeten nieuwe detailhandelsontwikkelingen met name binnen deze centra worden geacommodeerd en moet de huidige leegstand (van 2.200 m<sup>2</sup> waarvan 1.700 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak wvo in Diemerplein, januari 2014) aldaar worden ingevuld. Nb: De leegstand zal vermoedelijk sterk afnemen met de te verwachten komst van een tweede supermarkt in het VVE-deel van Diemerplein.

## 3.2 Buiten de hoofdstructuur

- 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 bouwfases gekoppelde) toevoeging van units met een bruto vloeroppervlak (bvo) van max. ca 150 m<sup>2</sup> bvo per unit tot max. ca 1.000 m<sup>2</sup> bvo van alle units samen bij realisering van het hoogste bevolkingsgroei scenario van ca 34.000 inwoners in 2025. Geadviseerd wordt halverwege de termijn van de visie, in 2019, deze strategie te herbezien op de wenselijkheid en houdbaarheid hiervan.
- Daar waar elders detailhandel is toegestaan geldt een brede bestemming en mag dit gebied “verkleuren” naar andere functies (Arent Krijtsstraat, Muiderstraat/ Ouddiemerlaan).
- Bij Plantage de Sniep is het raadzaam om, in verband met de noodzaak tot concentratie vanwege het beperkte draagvlak in Diemen en de nabijheid van de andere centra (ihb Diemerplein) ten aanzien van de in het bestemmingsplan voorziene brede “commerciële ruimte”, geen detailhandel te realiseren maar te focussen op andere voorzieningen.

- Bedrijventerreinen: hier is geen detailhandel toegestaan anders dan kleinschalig en ondergeschikt aan de hoofdactiviteit. Om versnippering tegen te gaan blijft PDV voorbehouden aan en geconcentreerd op het daarvoor bestemde winkelpark op De Sniep.

### 3.3. Internethandel

Internethandel heeft meerdere ruimtelijke gezichten. Gewoonlijk worden drie hoofdvormen onderscheiden, te weten:

1. Internetverkoop zonder consument ter plaatse. Hierbij beperkt de activiteit zich tot kantoor en opslag, de goederen worden bezorgd of opgestuurd. Dit is eerder een bedrijfsfunctie en kan worden gevestigd op de bedrijventerreinen, en – onder voorwaarden ten aanzien van omvang, publieks- en verkeersaantrekkende werking e.d. – ook als bedrijf aan huis.
2. Internetverkoop met afhaallocatie voor de consument ter plaatse waar de webshopartikelen tevens worden getoond, en eventuele activiteiten plaatsvinden als het demonstreren, kopen, bestellen en ruilen van deze artikelen. Dit kan alleen op locaties waar detailhandel als hoofdactiviteit is toegestaan met inachtneming van de ter plaatse geldende branchebeperkingen (dwz alleen PDV branches op De Sniep).
3. Internetverkoop met afhaalpunt beperkt tot het afhalen/retourneren van bestellingen door consumenten, zonder de webshopartikelen te tonen. Veelal heeft dit de vorm van een afhaalbalie. Deze dienen bij voorkeur te worden gefaciliteerd in de hoofdstructuur (met die restrictie dat afhaalpunten in food op PDV locatie de Sniep niet zijn toegestaan). Door voorzieningen te clusteren worden consumentenstromen gebundeld en kan synergie ontstaan. Een aparte categorie hierbij zijn onbemenste afhaalpunten zoals kluisjesmuren. Hoewel ook hier de voorkeur uitgaat naar vestiging in of nabij de hoofdstructuur, is een alternatieve publieksaantrekkende locatie buiten de winkelcentra hiervoor in de toekomst onder voorwaarden bespreekbaar.

### 3.4 Toekomstscenario's en indicatieve uitbreidingsruimte

Ontwikkelingsmogelijkheden: De visie gaat uit van 3 toekomst scenario's voor Diemen in 2025:

- 27.750 inwoners: verwachte bevolkingsgroei volgens CBS (2013);
- 31.000 inwoners: beperkte groei als gevolg van met name ontwikkeling Bergwijkpark Noord en Plantage de Sniep.
- 34.000 inwoners: hoge groei als gevolg van met name ontwikkeling Bergwijkpark Noord en Plantage de Sniep.

In de visie wordt onderstreept dat de distributieve berekening uitgaat van landelijke cijfers, en geen rekening houdt met de volgende factoren.

De indicatieve uitbreidingsruimte wordt neerwaarts beïnvloed door:

- Ontwikkeling internet: aandeel zal naar verwachting blijven groeien en vraag naar niet dagelijkse en dagelijkse aankopen negatief beïnvloeden;
- Hogere benodigde vloerproductiviteit (ten behoeve van gezond opererende winkel die winkels in de regio Amsterdam moeten genereren dan het landelijke gemiddelde);
- Het afzetten tegenover de huidige leegstand (2.200 m<sup>2</sup> waarvan 1.700 m<sup>2</sup> wvo in Diemerplein);
- Confrontatie met reserveringen in bestemmingsplannen.

### 3.5 Dagelijkse sector

Uit de indicatieve uitbreidingsruimte op peildatum januari 2014 blijkt dat er op dit moment teveel dagelijkse meters zijn, waardoor toevoeging van dagelijks vanuit alleen kwantitatieve invalshoek in de huidige situatie niet te rechtvaardigen is. Er zijn echter wel kwalitatieve argumenten voor:

- Toevoegen tweede supermarkt (ander segment) in Diemerplein ter vergroting van de aantrekkingskracht binnen het bestaande centrum en het opheffen van de leegstand;
- Vergroten van (naar huidige maatstaven kleine) supermarkten in boodschappencentra Kruidenhof en Diemen Noord binnen de bestaande centra.

Voor de toekomstscenario's 1-3 geeft de visie een oplopend aantal m<sup>2</sup> als indicatieve uitbreidingsruimte voor de dagelijkse sector (levensmiddelen en persoonlijke verzorging), waarbij wordt aangegeven dat de dagelijkse sector een forse groei van het draagvlak nodig heeft en het prioriteit heeft het supermarktaanbod in de hoofdstructuur te versterken en leegstand op te heffen.

### 3.6 Niet dagelijkse reguliere en volumineuze sector

Voor de reguliere niet dagelijkse sector (mode en luxe, vrije tijd en elektronica) en Volumineuze detailhandel (met name Doe het zelf en wonen, zie ook begrippenlijst in visie) wordt als indicatieve uitbreidingsruimte een aanzienlijk en oplopend aantal m<sup>2</sup> opgegeven voor de drie scenario's voor bevolkingsgroei. De generieke, vooral door technologische veranderingen gedreven ontwikkelingen volgen elkaar hier echter zeer snel op. De visie stelt dat de uitkomsten van de berekeningen sterk genuanceerd en gerelativeerd moeten worden, en de uitbreidingsruimte eerder over- dan onderschat kan worden. Het verdient aanbeveling om initiatieven met name te honoreren als ze passen in de hoofdstructuur voor de niet dagelijkse sector of de ruimte gekoppeld aan de realisering van het woningbouwprogramma op Bergwijkpark Noord.

### 3.7 Resumerend

Zoals beschreven wordt gestreefd naar een robuuste toekomstbestendige aanbodstructuur in 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 detailhandelsinitiatieven 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).

Tot slot wordt bij de overwegingen in de detailhandelsvisie rekening gehouden met het bovenlokale kader van regionaal, provinciaal en (supra)nationaal beleid