



Gemeente
Diemen

Detailhandelsvisie Diemen 2014

Hoofdrapport

18 december 2014



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

	Pagina
Inleiding, visie en samenvatting	1
1 Lokale, bovenlokale en generieke ontwikkelingen	8
1.1 Lokale en bovenlokale ontwikkelingen	
1.2 Trends en ontwikkelingen	
2 Ambitie en ontwikkelingsmogelijkheden	15
2.1 Ambitie	
2.2 Ontwikkelingsmogelijkheden	
3 Visie op hoofdlijnen	19
3.1 Overwegingen en keuzes	
3.2 Visie op hoofdlijnen	
3.3 Globale uitwerking naar gebied en thema	
3.4 Centrum	
3.5 Booschappencentra	
3.6 PDV-cluster De Sniep	
3.7 Bergwijkpark-Noord	
3.8 De overige gebieden (inclusief Arent Krijtsstraat en Plantage de Sniep)	
3.9 De bedrijventerreinen	
3.10 Ambulante handel	
3.11 Internethandel	
3.12 Overige vormen van detailhandel	
4 Actieplan	28
4.1 Vertaling in ruimtelijk beleid	
4.2 Vertaling in de overige beleidsvelden (flankerend beleid)	
4.3 Citymarketing en evenementen	
4.4 Vertaling in concrete acties en maatregelen	
Bijlage: Begrippenlijst	37

Inleiding, visie en samenvatting

De aanloop

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, zie ook onderzoeksrapport paragraaf 3.2 Beleidskader (supra)nationaal.

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

De visie op hoofdlijnen

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 betekent dat voor Diemen een vertaling in de volgende uitgangspunten:

- 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 (nb: 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.
- **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.

Kruidenhof



Diemen-Noord



Bron: Bureau Stedelijke Planning

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- **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.

Samenvatting vertaling visie naar beleid

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

Hierbij geeft deze aan dat Diemen het meest gediend is bij behoud cq **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 m² waarvan 1.700 m² 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.

Figuur 1 Het nieuwe Diemerplein



Bron: Bureau Stedelijke Planning

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 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. Geadviseerd wordt halverwege de termijn van de visie, in 2019, deze strategie te herbezielen 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.

Campus Diemen Zuid



De Sniep



Bron: Bureau Stedelijke Planning

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 tav 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.

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 m² waarvan 1.700 m² wvo in Diemerplein);
- Confrontatie met reserveringen in bestemmingsplannen.

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 2^e 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 Nord binnen de bestaande centra.

Voor de toekomstscenario's 1-3 geeft de visie een oplopend aantal m² 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.

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 m² opgegeven voor de 3 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.

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 (zie onderzoeksrapport 3.2 Beleidskader)

Leeswijzer

Dit hoofdrapport, dat te beschouwen is als visiedocument, bevat de hoofdlijnen van de visie, en de belangrijkste motivering daarvoor. Het rapport kent de volgende opbouw:

- Een kenschets van de ontwikkelingen in en buiten Diemen (hoofdstuk 1). In dit hoofdstuk worden de voorbije en aanstaande ontwikkelingen, zowel lokaal als generiek, kort beschreven en wordt de betekenis daarvan voor de situatie in Diemen geduid.
- Het tweede hoofdstuk richt het vizier op de toekomst specifiek in Diemen. Er wordt een ambitie uitgesproken ten aanzien van het winkelaanbod in Diemen, en de functie daarvan voor de inwoners van Diemen en directe omgeving. Vervolgens wordt een antwoord gegeven op de vraag wat er gegeven de ontwikkelingen en het huidige functioneren van het winkelaanbod in Diemen aan aanbod mogelijk is, en wat dat betekent voor de ruimtelijke structuur. Dit hoofdstuk is de opmaat voor de visie op hoofdlijnen.
- De visie. Hierin wordt op basis van ambitie en ontwikkelingsmogelijkheden een visie op de hoofdstructuur weergegeven, en wordt aangegeven hoe in dat licht om te gaan met detailhandel buiten de hoofdstructuur (hoofdstuk 3).
- Het actieplan, zijnde een overzicht van concrete maatregelen die genomen moeten worden om ambitie en visie ook daadwerkelijk waar te maken (hoofdstuk 4).
- Als bijlage is een begrippenlijst opgenomen.

Naast het hoofdrapport is separaat beschikbaar het onderzoeksrapport. In dit rapport zijn de lokale vraag-aanbodsituatie, de lokale en generieke ontwikkelingen, een SWOT-analyse en de ontwikkelingsmogelijkheden nader uitgediept. Tevens zijn in het onderzoeksrapport bijlagen opgenomen, waaronder toelichtende tabellen en een begrippenlijst.

1 Lokale, bovenlokale en generieke ontwikkelingen

In de afgelopen jaren is het winkelaanbod in Diemen en directe omgeving ingrijpend veranderd. Ook staat er aan initiatieven nog het nodige op stapel, deels binnen, maar vooral ook buiten de gemeente. Daarnaast zijn er wijzigingen opgetreden in het beleid, zowel op bovenlokaal niveau als in de gemeente zelf. Al deze ontwikkelingen worden gevoed door (en voeden op hun beurt weer) de ingrijpende veranderingen die de retailsector op dit moment doormaakt. In dit hoofdstuk worden, uitgaande van januari 2014 als peildatum, de voorbijgeen en aanstaande ontwikkelingen kort beschreven, en wordt de betekenis daarvan voor de situatie in Diemen geïllustreerd.

1.1 Lokale en bovenlokale ontwikkelingen

Sinds het gereed komen van winkelcentrum Diemen-Noord (in de jaren negentig) omvat de hoofdstructuur van de gemeente Diemen (met een kleine 26.000 inwoners) het hoofdwinkelcentrum Diemerplein (of Diemen-Centrum), geflankeerd door een tweetal boodschappencentra, naast Diemen-Noord (voor Diemen-Noord) winkelcentrum Kruidenhof (voor Diemen-Zuid). Ongeveer gelijktijdig met de realisering van Diemen-Noord werd ook het PDV-cluster De Sniep ontwikkeld, dat momenteel naast de Gamma een drietal andere PDV-winkels omvat.¹

Als stedelijk dorp onder de rook van Amsterdam kan het winkelaanbod hier niet los worden gezien van het aanbod in de omgeving. Dit zijn als het gaat om de meer recreatieve centra een aantal centra die hoger in de hiërarchie staan, zoals de Amsterdamse binnenstad, het winkelgebied Linnaeusstraat/Middenweg in Amsterdam-Oost, winkelcentrum Amsterdamse Poort in Amsterdam Zuidoost en Stadshart Amstelveen. Als het gaat om boodschappencentra zijn dat vooral het Christiaan Huygensplein in de Watergraafsmeer en de Maxis Megastores in Muiden. Voor het perifere aanbod zijn dat tot slot de verschillende clusters in Zuidoost (ArenaBoulevard/VillaArena, IKEA, Praxis&Tuin, Gamma) en in Amsterdam-Oost (Spaklerweg).

Voorbijgeen ontwikkelingen

Het in gebruik zijnde aanbod aan winkels is in Diemen sinds 2008 per saldo toegenomen met bijna 50%, ofwel met ruim 7.000 m² wvo. De totale omvang bedraagt nu ruim 23.000 m² wvo. De belangrijkste mutaties in de afgelopen jaren zijn:

- De herontwikkeling van winkelcentrum Diemerplein. Hierdoor is het winkelcentrum meer dan verdubbeld in oppervlak. Deze ontwikkeling, die min of meer als een inhaalslag is te karakteriseren, past de functie van het Diemerplein als hoofdcentrum van een gemeente die niet meer ruim 10.000 maar inmiddels een kleine 26.000 inwoners telt, aan.
- De recente (najaar 2013) realisering van de voorzieningen in de Campus van Bergwijkpark-Noord.
- De realisering van de Carpet Right in het PDV-cluster De Sniep.

Voorts was er in deze periode ook nog de ombouw van de supermarkten in de wijkcentra van Super de Boer/Konmar naar Jumbo.

¹ Door het vertrek van Kwantum, in februari 2014, zijn dat er inmiddels nog twee.

Terwijl het winkelaanbod met bijna de helft groeide, was de groei van het draagvlak veel beperkter: vanaf 2008 nam het aantal inwoners in Diemen met 8% toe.

Diemerplein voor herontwikkeling



Diemerplein na herontwikkeling



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Ook in de directe omgeving zijn de ontwikkelingen legio geweest. De belangrijkste op een rij:

- De ombouw van de Maxis naar Maxis Megastores (in 2003), en (later, in 2009) de ombouw van C1000 Groot naar AHXL.
- De sluiting van de supermarkt in de Venserpolder in Amsterdam-Zuidoost.
- De realisering van winkelcentrum IJburg op het Haveneiland in IJburg (in 2007), als eerste (en vooralsnog laatste) centrumontwikkeling in deze nieuwbouwlocatie.
- De herontwikkeling van omringende boodschappencentra zoals die van Ganzenhoef en Kraaiennest (resp. 2006 en 2012) in Amsterdam-Zuidoost.
- De ontwikkeling van het RIVA-kavel (Amsterdam-Zuidoost, Sijsjesbergweg) met onder meer Gamma, Blokker Huis & Tuin en Kwantum in 2007.

Concluderend kunnen we stellen dat Diemen onderdeel is van een gebied met een grote dynamiek. Aan de vraagzijde is dat zichtbaar, maar vooral ook aan de aanbodzijde. Niet alleen in Diemen zelf is het aanbod de laatste 10 jaar fors versterkt, dat gold ook voor het gebied rondom Diemen. Door de groeiende mobiliteit, ook als het gaat om boodschappen doen en winkelen, en het vervagen van (gemeente)grenzen is Diemen meer dan ten tijde van de vorige detailhandelsvisie (1996) onderdeel van een regionaal, elkaar sterk beconcurrerend krachtenveld.

Als we naar de geprojecteerde ontwikkelingen binnen en buiten Diemen kijken, dan zal dat krachtenveld naar de toekomst toe nog sterker worden, temeer omdat het groeiend aandeel internet en de stagnerende consumentenbestedingen de groei van de bevolking in Diemen en daarbuiten naar verwachting zal overvleugelen.

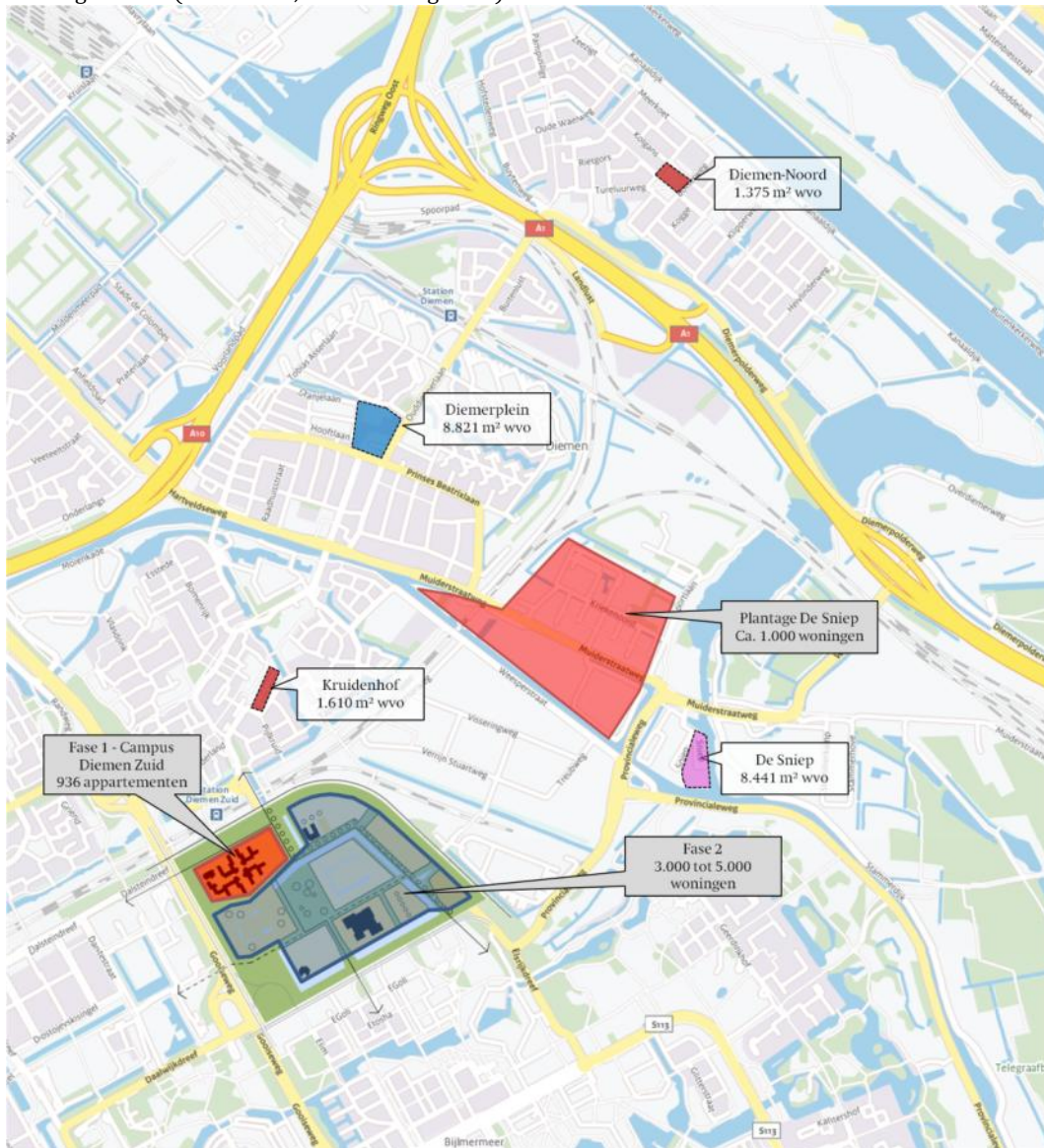
Ontwikkelingen en initiatieven

Binnen de gemeente zijn het niet zozeer concrete plannen die de aandacht vragen, als meer een groot aantal initiatieven. De belangrijkste zijn:

- De planologische reservering voor detailhandel in het globale bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie Plantage de Sniep. Omdat de gemeente zelf eigenaar is van de betreffende gronden, zal de detailhandelsvisie mede richting kunnen geven aan de invulling van deze mogelijkheid.

- De wens van initiatiefnemer Snippe Mans Projecten om in de tweede fase van het tot multifunctioneel woongebied te herontwikkelen Bergwijkpark-Noord (ca. 3.000 tot 5.000 woningen) een aantal (verspreid gelegen) voorzieningen te realiseren, waaronder, in aanvulling op de Albert Heijn in de Campus, een (in oppervlak volwaardige) supermarkt en andere dagelijkse detailhandel. Dit programma komt bovenop wat reeds in de eerste fase (ca. 1.000 studentenwoningen) is gerealiseerd.

Figuur 2 Ontwikkellocaties in Diemen, en hun situering ten opzichte van de vier belangrijkste winkelgebieden (in m² vvo*, exclusief leegstand)



Bron: Pdok, Masterplan Bergwijkpark, bewerking Bureau Stedelijke Planning *Metrages betreffen alleen het aantal in januari 2014 in gebruik zijnde winkelmeters; sluiting Kwantum De Sniep is hierin niet verwerkt

- De wens van Visser Vastgoed, eigenaar van PDV-cluster De Sniep, om hier bestemmingsverruiming mogelijk te maken, om ook vestiging van andere dan PDV aanbieders mogelijk te maken.
- De verzoeken om een bouwmarkt en andere vormen van perifere detailhandel te realiseren op bedrijventerrein Verrijn Stuart.

- De wens van de Jumbo-ondernemer in de Kruidenhof om de supermarkt uit te breiden door het bijtrekken van een naastgelegen unit.

Daarnaast is ook het Diemerplein nog niet af. Naast de invulling van de nog leegstaande units gaat het dan vooral om het deel van het winkelcentrum dat niet eigendom is van Delta Lloyd, maar dat in handen is van een Vereniging van Eigenaren. Ook speelt in dit centrum het initiatief tot mogelijke vestiging van een tweede supermarkt, in aanvulling op de AHXL in het winkelcentrum.

Tegenover de veelheid aan initiatieven staat een weliswaar groeiende lokale bevolking, maar deze groei staat niet in verhouding tot de (potentiële) toename van het aanbod.

Ook direct buiten de gemeentegrenzen zijn er tal van ontwikkelingen, de veranderende omstandigheden en de economische crisis ten spijt. Het gaat onder meer om:

- De ontwikkeling van winkelcentrum Oostpoort als nieuwe drager (in volume en parkeren) van het winkelgebied Linnaeusstraat/Middenweg. Hier wordt eind maart 2014 18.000 m² bvo aan detailhandel en aanverwante functies gerealiseerd, met onder meer uitbreiding van HEMA, een nieuwe H&M en talrijke andere (kleding)winkels. Een te reloceren (en uit te breiden) Albert Heijn en een nieuwe Vomar (elk ca. 1.500 m² wvo) leggen het fundament onder dit centrum.
- De eigenaar van het PDV-cluster Spaklerweg (De Omval) in Amsterdam, de Kroonenberg Groep, is voornemens hier een nieuwe bouwmarkt van ruim 6.000 m² bvo te realiseren.
- Eigenaar Corio van Villa Arena onderzoekt de mogelijkheden om deze megawoonboulevard gedeeltelijk te laten transformeren naar een concept met een combinatie van volumineus aanbod, regulier (grootschalig) aanbod en overige publieksfuncties.
- Op het Zeeburgereiland ligt een wens om een bouwmarkt te realiseren. Meer informatie is onbekend.

Een groot deel van de initiatieven binnen Diemen kan niet binnen het vigerende beleid worden gehonoreerd. Bovendien staat (zeker gelet op de dominante ontwikkelingen in de sector) een deel van de initiatieven op gespannen voet, met elkaar of met het beschikbare draagvlak en de huidige ruimtelijke structuur. We zetten in de volgende paragraaf de belangrijkste trends en ontwikkelingen op een rij, en concentreren ons daarbij op de vraag wat dit voor Diemen kan betekenen.

1.2 Trends en ontwikkelingen

De detailhandel is altijd al een sector geweest die sterk werd beïnvloed door maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Momenteel zijn die echter van een dusdanige aard en omvang dat we gerust kunnen spreken van een retailrevolutie, met ingrijpende veranderingen voor de manier waarop consumenten boodschappen doen en winkelen. En ook met ingrijpende veranderingen voor de (ruimtelijke) organisatie van de sector zelf.

Bij die revolutionaire veranderingen zijn drie dominante trends te onderscheiden. Allereerst heeft sinds het eind van het vorige decennium de **economische crisis** zich in alle hevigheid geopenbaard. De detailhandel, vooral die in non-food, verkeert in zwaar weer: de bestedingen in non-food dalen al vijf jaar op rij. Na enkele zeer moeilijke jaren gloort er voorzichtig hoop aan de horizon; het dalende consumenten-vertrouwen lijkt een halt te zijn toegeroepen en toont eind 2013 de eerste tekenen van een voorzichtig herstel. De Rabobank voorziet echter tot 2020 geen stijging van de particuliere consumptie als gevolg van aanhoudende bezuinigingen, de onzekere economische situatie en pensioenen, en te hoge particuliere schulden (thema-update detailhandel, december 2013). Er is meer aan de hand dan een lange periode van laagconjunctuur. Er is namelijk een revolutie in de detailhandelswereld gaande. **Internetwinkelen**, enkele jaren geleden nog een betrekkelijk beperkt fenomeen, neemt inmiddels al meer dan 10% van de non-food bestedingen in. Experts verwachten een verdere groei naar 20 à 30%, deels door technologische ontwikkelingen, deels ook doordat een toenemende aantal consumenten is opgegroeid met internet, en dus ook zeer vertrouwd is met e-shopping.

Figuur 3 Generieke trends en ontwikkelingen



Daarnaast staat Nederland aan de vooravond van een **demografische aardverschuiving**. Er is gelijktijdig sprake van verdunning (daling gemiddelde huishoudgrootte), verkleuring, vergrijzing en een krimpende beroepsbevolking. De vrije bestedingsruimte van al deze bevolkingsgroepen is lager dan die van een traditioneel huishouden. De demografische veranderingen treffen overigens ook de sector zelf. Door de vergrijzing van het

ondernemersbestand gaat een groot aantal zelfstandige winkeliers de komende jaren met pensioen. Door het ongunstige toekomstperspectief in de sector zijn de overnamekansen vaak gering.

Door het ingrijpende en structurele karakter van de veranderingen is ook de vestigingsstrategie van winkelketens, zeker in de non-food, aan het veranderen. Jarenlang lag de nadruk bij veel ketens op expansie, en openden zij talrijke winkels, ook in de kleinere winkelgebieden. Omdat de functie van de fysieke winkel onder invloed van de technologische veranderingen aan het veranderen is, is aan die expansie een einde gekomen. Veel ketens maken een pas op de plaats en investeren primair in een beperkter aantal vestigingen, in vooral de grotere winkelgebieden.

Het samenspel van de genoemde ingrijpende veranderingen leidt tot een structureel lagere behoefte aan fysieke winkels. Ook leidt het tot veranderingen in de aard van de winkels. Nieuwe concepten zoals afhaalpunten en pick-up points, al dan niet geïntegreerd in bestaande winkels, komen op. De structurele veranderingen hebben gevolgen voor alle typen winkelgebieden, van de buurtcentra tot de grootste binnensteden, en van de grootschalige concentraties (woonboulevards) tot de stadsdeelcentra. Toch is het ene centrum kwetsbaarder voor de veranderingen dan het andere. Criteria die van invloed zijn op de mate van kwetsbaarheid zijn uiteenlopend van aard:

- *Demografisch*: winkelgebieden in stedelijke gebieden in de Randstad, waar sprake is van bevolkingsgroei en (relatieve) verjonging, zijn minder kwetsbaar dan winkelgebieden in de krimpregio's van Nederland.
- *Branchesamenstelling*: winkelgebieden die een groot aandeel internetgevoelige branches kennen (mode, bruin- en witgoed, sport en spel) zijn gevoeliger dan winkelgebieden die vooral gedragen worden door supermarkten en andere dagelijkse winkels.
- *Omvang*: grote, aantrekkelijke winkelgebieden (vaak binnensteden) met een groot verzorgingsgebied en met een grote keuze en variatie aan aanbod (ook buiten de detailhandel) bieden sfeer en beleving, vaak meer dan de middelgrote centra, die zich noch functioneel, noch in termen van beleving kunnen onderscheiden, niet ten opzichte van het internet en niet ten opzichte van de grote binnensteden.

Voor Diemen geldt dat de dynamiek aan de vraagzijde groot is. Zowel binnen als buiten de gemeentegrenzen is er sprake van een groei van de bevolking. Dat is gunstig, temeer daar het de bevolking relatief jong houdt en daarmee een rem zet op de neerwaartse druk op de consumptieve bestedingen. Tegelijkertijd moeten we ook vaststellen dat de winkelstructuur in Diemen meer dan gemiddeld kwetsbaar is. Zowel het hoofdcentrum als de twee boodschappencentra bedienen een relatief klein verzorgingsgebied, en zijn ook (daarmee samenhangend) relatief klein. Ook is het krachtenveld sterk, met veel grotere winkelgebieden op relatief korte afstand.

De drie dominante trends zetten ook de trends die de detailhandel al langer kenmerkten verder op scherp. Denk aan branchevervaging en de verruiming van de openingstijden. Verruiming van de openingstijden (tot later in de avond en op zondag) is een logisch antwoord op de 24/7 beschikbaarheid van e-commerce. Branchevervaging krijgt een andere dimensie door de technologische ontwikkelingen. Waar het aanvankelijk vooral ging om bouwmarkten die fietsen verkochten, of een IKEA die ook levensmiddelen verkocht, inmiddels gaat het om vervaging van grenzen tussen sectoren. Is een afhaalpunt een winkel

of een bedrijf? Is een Sissy Boy Homeland horeca of detailhandel? Is Camera.nu groothandel of detailhandel?

Wanneer we de lokale initiatieven afzetten tegen de (impact van de) dominante trends en ontwikkelingen kunnen we niet anders concluderen dan dat er ook in Diemen zorgvuldige en scherpe keuzes moeten worden gemaakt als het gaat om detailhandelsbeleid. In het volgende hoofdstuk, waar ambitie en ontwikkelingsmogelijkheden nader worden uitgewerkt, gaan we daar dieper op in.

2 Ambitie en ontwikkelingsmogelijkheden

In dit hoofdstuk wordt het vizier nader op de toekomst van Diemen gericht. Er wordt een ambitie op het gebied van de detailhandel uitgesproken. Een ambitie die past bij de ambities die de gemeente Diemen in eerdere beleidsdocumenten² heeft uitgesproken, en die ook passend is bij de structurele ontwikkelingen in de sector zoals die in het vorige hoofdstuk zijn getypeerd. Vervolgens worden de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst. Het hoofdstuk is de opmaat voor de visie op hoofdlijnen in hoofdstuk 3.

2.1 Ambitie

Ontmoeting en leefbaarheid zijn belangrijke speerpunten in het gemeentelijk beleid. Detailhandel en overige (commerciële) publieksfuncties zijn een belangrijk element bij het verwezenlijken van die doelstelling. De Diemense detailhandel heeft primair een lokaal verzorgende functie. De ambitie van Diemen is om die lokaal verzorgende functie in 2024 verder versterkt te hebben, voor alle bezoeken, te weten:

- de dagelijkse aankopen;
- de reguliere, niet-dagelijkse aankopen;
- de aankopen van volumineuze goederen.

Allereerst dient het winkelaanbod in kwantitatief en kwalitatief opzicht zodanig te zijn dat de inwoners van Diemen voor hun **dagelijkse aankopen** in zo hoog mogelijke mate op het winkelaanbod in de eigen gemeente zijn georiënteerd. Daarbij dient in overweging genomen te worden dat Diemen als onderdeel van de Amsterdamse agglomeratie deel uitmaakt van een sterk krachtenveld. Het is zaak dat Diemen in dit krachtenveld in 2024 meer dan het nu doet dagelijkse koopkracht aan het aanbod in eigen gemeente weet te binden. Dit beïnvloedt zowel de leefbaarheid in de gemeente in positieve zin als dat het de kansen op ontmoeting tussen burgers versterkt.

Voor de **niet-dagelijkse aankopen** speelt het krachtenveld een nog veel grotere rol. De meeste centra in de omgeving zijn van een hogere orde, en vooral voor het aanbod op het gebied van recreatief winkelen geldt dat Diemen een paar maatjes kleiner is dan voor dit soort aankopen relevante aankoopplaatsen als Amsterdam-Centrum, Amstelveen en Amsterdamse Poort. Wel is het zaak dat Diemen binnen dit krachtenveld, en met inachtneming van de generieke ontwikkelingen (waarbij recreatief niet-dagelijks aanbod de neiging heeft zich te concentreren in de grootste centra) maximaal zijn inwoners weet te binden, voor in ieder geval de hoogfrequente aankopen. Voor het niet-dagelijkse aanbod heeft Diemen daarbij twee troefkaarten in handen. Eén met PDV-cluster De Sniep voor **volumineuze goederen**, en één met het Diemerplein, de belangrijkste concentratie van **regulier niet-dagelijks aanbod** in de gemeente. Het streven is erop gericht dat het Diemerplein in 2024 meer nog dan nu voor de inwoners van Diemen de belangrijkste concentratie is voor niet-dagelijks aanbod, vooral als het gaat om de hoogfrequente aankopen. Voor PDV-cluster De Sniep geldt dat deze concentratie zijn bovenlokale functie voor de PDV branches (die het nu al heeft) minimaal op peil moet weten te houden.

² Waaronder o.m. de Structuurvisie Diemen (2011), de Tussenrapportage Economisch Beleid 2011-2012.

Samengevat formuleren we de ambitie voor 2024 als volgt:

- Een optimale binding van de inwoners van Diemen aan het dagelijkse winkelaanbod in de gemeente.
- Een versterking van de binding van de inwoners van Diemen aan (op zijn minst) de frequent benodigde niet-dagelijkse aankopen en volumineuze aankopen.
- Een beperkte versterking van de bovenlokale functie van het Diemerplein.
- Een versterking van de binding van de wijkbewoners aan de boodschappencentra in de eigen wijk.
- Behouden/versterken bovenlokale functie PDV-cluster De Sniep.

Bovenstaande ambities zijn uitdrukkelijk geen doel op zichzelf. Het bereiken ervan moet in samenhang worden gezien met een ruimtelijke structuur die de beste garanties biedt om deze ambities ook daadwerkelijk te realiseren.

2.2 Ontwikkelingsmogelijkheden

In het onderzoek dat ten grondslag lag aan deze visie hebben we aan de hand van diverse analysemethoden (benchmarks en een distributieplanologisch onderzoek) inzicht gekregen in de mate waarin het huidige detailhandelsaanbod in Diemen aansluit op de behoeften van de bewoners. Tevens hebben we inzicht gekregen in hoe het huidige aanbod functioneert, en wat de ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod zijn, gegeven niet alleen het huidige functioneren, maar ook gegeven de toekomstige ontwikkelingen in zowel het lokale draagvlak als in het concurrentieveld.

Bij die ontwikkelingsmogelijkheden hebben we ons geconcentreerd op de indeling die we al vaker in deze visie hebben onderscheiden, te weten die in de dagelijkse sector en die in de niet-dagelijkse sector. Die laatste onderscheiden we op zijn beurt in regulier aanbod (het niet-dagelijkse aanbod dat je doorgaans aantreft in het hoofdcentrum en de ondersteunende winkelgebieden) en in het volumineuze aanbod (het aanbod dat je doorgaans aantreft op PDV-locaties).

Dagelijks

Kort en goed kunnen we vaststellen dat het dagelijks aanbod in Diemen gemiddeld genomen momenteel nog niet optimaal functioneert. Dit ondanks het feit dat de dagelijkse sector de inwoners van Diemen voor 78% weet te binden.³ In ruimtelijke zin ligt de oorzaak deels in het feit dat het vrij grote dagelijks aanbod ook nog eens over een groot aantal locaties is verspreid (Diemerplein, de twee boodschappencentra, de Arent Krijtsstraat en Bergwijkpark-Noord). Daarnaast is de omvang van de AHXL-supermarkt in het Diemerplein groter dan de omvang van het verzorgingsgebied op dit moment rechtvaardigt.⁴ Daarbij moeten we in ogenschouw nemen dat het nieuwe Diemerplein net is gerealiseerd, en nog niet volledig is ingevuld. Dit zal ook effect hebben op het functioneren van de supermarkt en de overige dagelijkse winkels.

In puur kwantitatief opzicht zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor 2024 beperkt wanneer we uitgaan van de voorzichtige prognose, tot een kleine 28.000 inwoners. Deze

³ Koopkrachtbinding op basis van de uitkomsten van een in november 2013 door Strabo uitgevoerd koopstromenonderzoek, in opdracht van Delta Lloyd Vastgoed.

⁴ Gewoonlijk zien we XL-supermarkten in marktgebieden die minimaal 50.000 inwoners tellen.

groei is de belangrijkste motor achter de bescheiden marktmogelijkheden. De ambitie de inwoner van Diemen beter te binden aan het dagelijks aanbod in de eigen gemeente levert ook geen grote additionele ontwikkelingsmogelijkheden op. Ze zijn in ieder geval veel kleiner dan nodig om alle lopende initiatieven te honoreren. In kwalitatief opzicht zijn er wel mogelijkheden. Zo zijn er op dit moment geen keuzemogelijkheden in het Diemerplein als het gaat om de supermarkt. Dit zal de attractie van het Diemerplein (en daarmee de binding) negatief beïnvloeden. Ook kennen de supermarkten in de boodschappencentra een relatief bescheiden omvang. Wanneer de bevolking van Diemen zich de komende 10 jaar ontwikkelt tot fors boven de 30.000 inwoners is verruiming van het dagelijks aanbod ook distributief te motiveren.

Dagelijks aanbod Arent Krijtsstraat



Albert Heijn Campus Diemen Zuid



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Niet-dagelijks regulier

Voor deze sector geldt dat het aanbod, dat nagenoeg geheel geconcentreerd is in het Diemerplein, in de huidige situatie redelijk functioneert. De niet-dagelijkse branchegroepen die in Diemen aanwezig zijn weten gezamenlijk een koopkrachtbinding te realiseren van 39%⁵, wat in vergelijking met gemeenten van vergelijkbare omvang niet uitgesproken laag is te noemen.⁶ Dit ondanks het feit dat vanwege de leegstand in het winkelcentrum het aanbod nog niet als compleet kan worden beschouwd. Anders dan in de dagelijkse sector (die vrij homogeen is), is het voor deze sector lastig met enige nauwkeurigheid iets zinnigs over de ontwikkelingsmogelijkheden te zeggen. Daarbij komt ook nog eens de huidige generieke situatie, met veel terughoudendheid onder de grote winkelketens in de niet-dagelijkse sector als het gaat om expansie in centra en verzorgingsgebieden van deze omvang. We kunnen ook voor deze sector concluderen dat de groei van het bevolkingsdraagvlak een (tevens noodzakelijke) stimulus vormt voor de toekomst van deze sector in Diemen. Zeker als het om een bevolkingsgroei gaat die uitstijgt boven dat waar eerder van uit werd gegaan. Vanuit het oogpunt dat ruimtelijke clustering van niet-dagelijks aanbod de voorkeur verdient, ligt het in de lijn om de ontwikkelingsmogelijkheden hoofdzakelijk aan te wenden voor versterking van de positie van het Diemerplein, het enige centrum dat in substantiële mate niet-dagelijks aanbod kent.

⁵ Bron: Strabo, koopstromenonderzoek

⁶ Op basis van de uitkomsten van het KSO 2011 weten we dat de gemiddelde koopkrachtbinding voor gemeenten tussen de 20.000 en 30.000 inwoners 42% bedraagt. Inclusief de branchegroepen die niet in Diemen gevestigd zijn ligt de binding echter op een veel lager niveau: 27%.

Niet-dagelijks volumineus (PDV branches)

Voor de volumineuze sector geldt dat deze in Diemen, volledig geclusterd op De Sniep, veel meer dan het Diemerplein een sterk bovenlokale functie heeft. Dit komt ook tot uitdrukking in de uitkomsten van het KSO 2011.⁷ De helft van de omzet is afkomstig van buiten de gemeente Diemen, vooral uit Amsterdam-Oost, Amsterdam-Zuidoost en Duivendrecht. Distributief is er enige ruimte in deze sector, vooral wanneer de groei van het inwonertal van Diemen uitstijgt boven dat waar eerder van uit werd gegaan. Ook de aanleg van de Oostelijke Ontsluiting IJburg, waar dit cluster bij uitstrek van kan profiteren, helpt. Anderzijds moeten we vaststellen dat juist deze sector in generieke zin zwaar te lijden heeft van de crisis op de woningmarkt. Meer specifiek geldt dat deze sector in Diemen ook last heeft van de ontwikkelingen in de omgeving, die op de Spaklerweg en (mogelijk) op het Zeeburgereiland voorop. Het verdient gelet op deze ontwikkelingen aanbeveling terughoudend te zijn met nieuwe PDV-initiatieven, zeker als ze zich buiten De Sniep aandienen.

Resumerend

Voor de huidige situatie kunnen we concluderen dat de dagelijkse sector in Diemen gemiddeld genomen nog niet optimaal functioneert. Een groei van het draagvlak, zoals is voorzien, is nodig om het bestaande aanbod gemiddeld genomen beter te laten functioneren. Substantiële uitbreiding van het aanbod is alleen gerechtvaardigd als de bevolking (onder invloed van de transformatie van Bergwijkpark-Noord) fors groeit. Versterking van het supermarktaanbod in de huidige centra (vergroting supermarkten in de boodschappencentra, tweede supermarkt op het Diemerplein) verdient de voorkeur.

Voorts kan worden gesteld dat de distributieve mogelijkheden zeker voor de niet-dagelijkse sector eerder overschat dan onderschat kunnen worden. De generieke, vooral door technologische veranderingen gedreven ontwikkelingen in de sector volgen elkaar momenteel zeer snel op. Het verdient aanbeveling initiatieven in deze sector alleen te honoreren indien ze passend zijn in de huidige ruimtelijke structuur van niet-dagelijkse verzorging. In praktijk betekent dat prioriteit voor het Diemerplein voor de reguliere niet-dagelijkse sector en voor PDV-cluster De Sniep voor volumineuze detailhandel. Voor deze keuze zijn de ambities zoals uitgesproken in het begin van dit hoofdstuk leidend. In het volgende hoofdstuk gaan we daar verder op in.

⁷ Anders dan bij de reguliere detailhandel in Diemen werd deze categorie niet gehinderd door het feit dat het Diemerplein tijdens het onderzoek een bouwput was. Om die reden hebben we ons gebaseerd op de koopkrachtorientaties uit dit onderzoek.

3 Visie op hoofdlijnen

In dit hoofdstuk wordt een visie geformuleerd op wat een optimale, evenwichtige en toekomstbestendige detailhandelsstructuur is in Diemen, uitgaande van het in vorige hoofdstuk genoemde ambitieniveau, rekening houdend met de ontwikkelings-mogelijkheden en in het licht van de ingrijpende veranderingen die de retailsector momenteel kenmerkt.

3.1 Overwegingen en keuzes

In hoofdstuk 1 hebben we kunnen zien dat de marktomstandigheden voor detailhandel structureel aan het veranderen zijn. Dit heeft met veel meer te maken dan alleen de economische recessie. De markt voor detailhandel is van een groeiemarkt veranderd in een verdringingsmarkt. Algemeen is men er van overtuigd dat er in de toekomst structureel minder behoefte is aan fysieke winkels. Wel zijn er grote (deels geografische) verschillen in de mate waarin de winkelmarkt verandert in een verdringingsmarkt. In perifere landsdelen, waar sprake is van krimp en vergrijzing van de bevolking (en daarmee van vraaguitval), is de situatie zorgelijker dan in het hart van de Randstad. Ook het type winkelgebied bepaalt de mate van kwetsbaarheid. De groei van het aandeel internet in de detailhandelsbestedingen heeft namelijk vooral grote gevolgen voor de op functionele leest geschoeide winkelgebieden met een groot aandeel niet-dagelijks aanbod. Deze kunnen zich noch in omvang en variatie noch in sfeer en beleving onderscheiden van de grote binnensteden en andere bijzondere centra. In combinatie met de gewijzigde vestigingsstrategie van niet-dagelijkse winkelformules leidt de groei van het internetaandeel vooral in deze centra tot problemen.

Grosso modo is Diemen kwetsbaar voor de genoemde ontwikkelingen. Het Diemerplein is recent herontwikkeld, beweegt zich tussen een boodschappencentrum en een winkelgebied met een meer recreatieve invulling, en is ook in die laatste functie nog niet volledig ingevuld. Ook zijn de boodschappencentra in Diemen klein, en bedienen zij elk (qua bevolkingsomvang) een relatief beperkt verzorgingsgebied. Dat tegen het licht van het feit dat Diemen zich als onderdeel van de Amsterdamse stadsregio ook nog eens omringd weet door een buitengewoon sterk krachtenveld aan concurrerende voorzieningen. Daar staat tegenover dat anders dan in veel andere gebieden in Diemen nog sprake is van een substantiële groei van het bevolkingsdraagvlak.

Juist in deze nieuwe tijden is het belangrijk dat er in een detailhandelsvisie scherpe keuzes worden gemaakt. Keuzes op het gebied van wat je waar wel wilt faciliteren en wat niet. Bij het maken van die keuzes zijn de volgende uitgangspunten in onze opvatting van doorslaggevend belang:

- Zorg voor een winkelstructuur die zowel voorziet in voldoende voorwaarden voor een gezond ondernemersklimaat als in een voorzieningenaanbod dat aantrekkelijk voor consumenten is, als in een bepaalde mate van duurzaamheid: meervoudig ruimtegebruik waar mogelijk, voldoende ruimtelijke kwaliteit en een hoge mate van alternatieve aanwendbaarheid van gebouwen en structuren.
- Bouw vooral voort op wat al sterk en kansrijk is, dit verdient de voorkeur boven het in de markt zetten van nieuwe winkelgebieden.

- Zorg bij het (her)ontwikkelen van winkelgebieden voor voldoende kritische massa, een massa die past bij een reëel gedefinieerd ambitie- en verzorgingsniveau, en vooral niet overmatig groot is of (minder vaak voorkomend) juist te klein gekozen is.
- Kies voor elk winkelgebied een duidelijk profiel, en vertaal dat in branchering, winkelgrootte, maar ook in ruimtelijke randvoorwaarden ten aanzien van bijvoorbeeld bereikbaarheid, parkeren en de inrichting van de openbare ruimte. Zet bij die profilering het bezoekmotief van de consument centraal (boodschappen doen, doelgerichte aankopen en recreatief winkelen).
- Zorg zo veel mogelijk voor clustering van qua bezoekmotief gelijksoortige detailhandel. Dit betekent bijvoorbeeld concentratie in het centrum van branches en formules waar het recreatieve bezoekmotief domineert, concentratie van branches en formules waar boodschappen doen centraal staat in de boodschappencentra, en concentratie van winkels waar het doelgerichte motief (volumineuze sector) domineert in perifere centra.

Bij het vertalen van deze uitgangspunten naar de voor Diemen gewenste detailhandelsstructuur gelden tegen het licht van de in het vorige hoofdstuk genoemde ambities en ontwikkelingsmogelijkheden, de volgende kwesties waarover in deze visie tot een afgewogen oordeel is gekomen:

- De vraag of een tweede supermarkt in het centrum wenselijk is, zowel in relatie tot het feit dat de huidige in het centrum gevestigde AHXL (nog) niet aan de verwachtingen voldoet als tegen het licht van de positie van de (supermarkten in de) boodschappencentra.
- De vraag of (en zo ja) tot welke mate het winkelaanbod (waaronder het supermarktaanbod) in de boodschappencentra mag worden uitgebreid.
- De vraag of brancheverruiming op PDV-locatie De Sniep verstandig is, zowel in het licht van de leegstand die mogelijk gaat ontstaan wanneer de huidige branchering blijft gelden als in het licht van de positie van het Diemerplein en de boodschappencentra. Daarbij de vraag of een verruiming naar andere, niet tot PDV behorende branches òf naar een algemene detailhandelsbestemming het antwoord op deze kwestie nog beïnvloedt.
- De vraag hoe om te gaan met initiatieven voor perifere detailhandel op andere locaties dan De Sniep (bv. Verrijn Stuart).
- De vraag of (en zo ja, in welke mate) over Bergwijkpark-Noord verspreide detailhandel, waaronder eventueel een tweede supermarkt en andere dagelijkse detailhandel, in de tweede fase van deze tot multifunctioneel woongebied te herontwikkelen kantorenlocatie wenselijk is, zowel in het licht van de doelstellingen voor Bergwijkpark-Noord als in het licht van de positie van (vooral) boodschappencentrum Kruidenhof.
- De vraag hoe om te gaan met andere gebieden in Diemen waar detailhandel (al dan niet in beperkte mate) wordt toegestaan. Te denken valt daarbij aan de Arent Krijtsstraat, de Hartveldseweg-Muiderstraatweg, incl. Ouddiemerlaan en de woningbouwlocatie Plantage de Sniep.
- De vraag hoe om te gaan met zogenaamde pick-up points ten behoeve van e-commerce, zowel in de verschillende winkelgebieden als op andere, niet-winkellocaties?

3.2 Visie op hoofdlijnen

Wanneer we de uitgangspunten uit de vorige paragraaf koppelen aan het in hoofdstuk 2 geformuleerde ambitieniveau, komen we tot de conclusie dat Diemen het meeste gediend is bij de volgende driedeling:

- Het primaat op het Diemerplein als het gaat om het verwezenlijken van de ambitie om voor alle inwoners van de gemeente Diemen de primaire aankoopplaats te zijn voor de frequent benodigde aankopen (dagelijks en regulier niet-dagelijks).
- Het primaat op behoud, en waar mogelijk versterking, van de functie van de huidige twee boodschappencentra als het gaat om de ambitie om alle inwoners van Diemen op korte afstand een dagelijkse voorziening te bieden.
- PDV-cluster De Sniep als primair centrum voor de inwoners van Diemen voor de doelgerichte aankoop van volumineuze goederen, met daarbij tevens een bovenlokale functie.

In deze drie (type) centra dienen ook nieuwe ontwikkelingen en initiatieven te worden geacommodeerd. 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.

Kruidenhof



Diemen-Noord



Bron: Bureau Stedelijke Planning

3.3 Globale uitwerking naar gebied en thema

In de volgende paragrafen werken we dit voor de belangrijkste winkelgebieden en beleidsitems in globale zin nader uit. Dit doen we aan de hand van de combinatie doelstelling (“waar staat het gebied in 2024?”) en strategie (“wat is nodig om die doelstelling te halen?”).

3.4 Centrum

Doelstelling

Het Diemerplein is in 2024 het bruisende, multifunctionele hart van Diemen. Dit gebied (met horecavoorzieningen en de wekelijkse warenmarkt) is de huiskamer van Diemen. De inwoners van geheel Diemen zijn in 2024 voor de frequent benodigde aankopen in belangrijke mate op het centrumgebied georiënteerd. Het Diemerplein heeft in de Amsterdamse agglomeratie door een aantal “dorpse” trekken (lokaal ondernemerschap, warenmarkt, parkeergemak) tevens een beperkte aantrekkingskracht voor de inwoners van

net buiten de gemeentegrenzen (Watergraafsmeer, IJburg en Zuidoost in Amsterdam en Duivendrecht in de gemeente Ouder-Amstel).

Strategie

Gegeven de meer generieke ontwikkelingen is de genoemde doelstelling niet een doelstelling die ook zonder gebundelde inspanning van eigenaar, winkeliers en gemeente gerealiseerd gaat worden. Het krachtenveld, en de ontwikkelingen daarin, is zo groot, en de huidige situatie zo breekbaar dat een aantal belangrijke zaken geregeld moet worden. De belangrijkste daarvan is de herontwikkeling van het VVE-deel van het Diemerplein. Het is van groot belang dat een trekker, bijvoorbeeld een qua prijs- en kwaliteitssegment aanvullende supermarkt, de functionele drager van deze ontwikkeling wordt (nb: hetgeen inmiddels vermoedelijk wordt gerealiseerd met de komst van een tweede supermarkt in het VVE-deel). Op deze wijze kan de inwoner van Diemen beter aan het hoofdwinkelgebied van Diemen gebonden worden, wat op zijn beurt ook de perspectieven voor de niet-dagelijkse functie versterkt. (De wens voor een aanvullende supermarkt kwam ook sterk naar voren in gemeentelijke enquête Koopzondagen en winkelaanbod Diemen, aug. 2013). Ook is het belangrijk dat de ontwikkeling zich niet met de rug naar het winkelcentrum keert, maar ruimtelijk-functioneel op een goede wijze wordt verknoopt met het bestaande centrum. Het Diemerplein als geheel dient er sterker van te worden.

Om de huiskamerfunctie van het Diemerplein te versterken dient ook in kwalitatieve zin alles op orde te zijn. Daarbij hoort een aantrekkelijk, concurrerend parkeertarief, dat past bij de functie van het gebied als centrum voor de inwoners van Diemen. Daarbij hoort ook een aantrekkelijk aanbod aan (dag)horeca en een aantrekkelijke warenmarkt op woensdag.

De gewenste ontwikkelingen dienen alle binnen de grenzen (en bestaande beschikbare ruimte) van het Diemerplein georganiseerd te worden.

3.5 Boodschappencentra

Doelstelling

De boodschappencentra Diemen-Noord en Kruidenhof vervullen in 2024 ter ondersteuning aan hoofdwinkelcentrum Diemerplein een dagelijks verzorgende functie voor de inwoners van respectievelijk Diemen-Noord en Diemen-Zuid (en de directe omgeving daarvan). Omdat het directe draagvlak van deze centra aan de kleine kant is, en het perspectief van deze centra niet onbedreigd is, zal terughoudend moeten worden omgegaan met initiatieven voor dagelijkse verzorging buiten deze centra, het Diemerplein uitgezonderd.

Strategie

Het perspectief van de boodschappencentra wordt primair bepaald door de aantrekkingskracht van de supermarkten in deze centra. Deze wordt op zijn beurt bepaald door een combinatie van formule en ondernemerschap, maar ook ruimtelijk-functionele uitgangspunten als oppervlak, parkeren en bereikbaarheid. Voor beide supermarkten geldt dat uitbreiding van het winkelvloeroppervlak geoorloofd is, mits het passend is bij de functie van wijkverzorgend boodschappencentrum, en mits het past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van de maximale maat van het winkelcentrum. Vestiging van een tweede (discount)supermarkt dient bij voorkeur op het Diemerplein te

gebeuren. In de vigerende bestemmingsplannen is echter noch de omvang van de supermarkt noch het aantal supermarkten gereguleerd.

3.6 PDV-cluster De Sniep

Doelstelling

Het PDV-cluster is ook in 2024 het enige cluster van perifere detailhandelsvestigingen (PDV) in de gemeente, en vervult niet alleen een functie voor de inwoners van de gemeente Diemen, maar ook voor de inwoners van een ruim gebied daarbuiten (Amsterdam-Oost, Duivendrecht en Amsterdam-Zuidoost). Ofschoon relatief klein van omvang vervult het (mede door de verbeterde ontsluiting van het terrein vanaf de Muiderstraatweg en de aanleg van de Oostelijke Ontsluiting IJburg) een belangrijke behoefte in Diemen en daarbuiten.

Strategie

Het gebied heeft zeker na de aanleg van de Oostelijke Ontsluiting IJburg een strategische ligging ten opzichte van de bewoners van Diemen, IJburg en Amsterdam-Zuidoost. Het gebied blijft voorbehouden aan doelgericht bezochte, volumieuze detailhandel. Van brancheverruiming ten aanzien van de traditionele winkels kan geen sprake zijn, omdat Diemerplein het primaat heeft voor de dagelijkse en niet-dagelijkse winkelfunctie en de boodschappencentra voor de dagelijkse winkelfunctie. Deze strategie wordt halverwege de termijn van deze visie, over 5 jaar, herijkt op houdbaarheid en wenselijkheid.

3.7 Bergwijkpark-Noord

Doelstelling

Bij de transformatie van Bergwijkpark-Noord tot een multifunctioneel woongebied met bijbehorende voorzieningen zijn in 2024 ook commerciële consumentenvoorzieningen in de plint denkbaar. Om te voorkomen dat deze voorzieningen echter het perspectief van het Diemerplein en de twee boodschappencentra (Kruidenhof voorop) ondergraven, dienen de commerciële voorzieningen zowel qua omvang (totaal en in unitgrootte) als qua fasering in lijn te zijn met (de ontwikkeling van) het bevolkingsdraagvlak in deze nieuwe wijk.

Strategie

Bergwijkpark-Noord is het enige gebied buiten de hoofdstructuur waar (zij het in beperkte mate) gekoppeld aan het woningbouwprogramma nieuwe detailhandel wordt toegestaan. In lijn met de eerste fase (Campus Diemen-Zuid) gaat het alleen om kleinschalige detailhandel, die een ondersteunende functie heeft voor de nieuwe bewoners en gebruikers van het gebied en bijdraagt aan een prettige woonomgeving. Concreet gaat het dan om winkels die niet groter zijn dan ca. 150 m² bvo, met een maximum van in totaal ca. 1.000 m² bvo van alle units samen bij het realiseren van de ruimste bevolkingsprognose (ca 34.000 inwoners in Diemen in 2025). Clustering van deze kleinschalige winkelvoorzieningen in combinatie met andere voorzieningen langs op de centrale as binnen de wijk verdient de voorkeur boven het als confetti verspreiden van deze functies over de wijk. Deze strategie betekent uitdrukkelijk dat een volwaardige supermarkt (van bijv. 1.000 m² wvo) in dit gebied op dit moment niet wenselijk wordt geacht. Geadviseerd wordt om halverwege de termijn van deze visie, over 5

jaar, deze strategie op houdbaarheid en wenselijkheid te herijken. In het geval van daadwerkelijk gewijzigde omstandigheden kan deze termijn in overleg eventueel worden aangepast, waarbij de realisering van het woningbouwprogramma (zoals voorzien) op zich geen reden tot aanpassing is.

3.8 De overige gebieden (inclusief Arent Krijtsstraat en Plantage de Sniep)

Doelstelling

Buiten de hoofdstructuur en Bergwijkpark-Noord dienen in principe geen nieuwe mogelijkheden voor detailhandel te worden gecreëerd. Het gaat hierbij om onder meer de Arent Krijtsstraat en de Hartveldseweg/Muiderstraatweg, incl. Ouddiemer-laan. Deze bestaande gebieden dienen zich, ter voorkoming van versnippering, niet (verder) als winkelgebied te ontwikkelen. 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. Voor Plantage de Sniep, een gebied in ontwikkeling, wordt om dezelfde redenen aangeraden geen mogelijkheden voor detailhandel te realiseren maar te concentreren op andere voorzieningen.

Strategie

In gebieden waar momenteel detailhandel is gevestigd (o.m. Arent Krijtsstraat en de Hartveldseweg/Muiderstraatweg, incl. Ouddiemerlaan) geldt nu al een brede bestemming, waardoor naast detailhandel ook andere (economische) functies als dienstverlening en ambacht mogelijk zijn. Dit is gunstig voor de wijk economie en het voorkomt verloedering. Voor Plantage de Sniep, waar de gemeente Diemen eigenaar is van de grond waar in het bestemmingsplan mogelijkheden voor commerciële functies zijn gecreëerd, wordt aangeraden hier geen detailhandel te faciliteren.

3.9 De bedrijventerreinen

Doelstelling

Ook tot 2024 sterke terughoudendheid ten aanzien van de vestiging van PDV-branches op andere locaties dan die van PDV-cluster De Sniep, om versnippering van het aanbod aan perifere detailhandelsvestigingen in Diemen te voorkomen.

Strategie

Buiten PDV-cluster De Sniep zijn en blijven de bedrijventerreinen Verrijn Stuart, Stammerdijk en De Sniep in Diemen voorbehouden aan andere bedrijfsfuncties dan detailhandel. Zelfstandige detailhandel is hier niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor gevestigde bedrijvigheid (b.v. groothandel en productiebedrijven) waar detailhandel in ondergeschikte vorm plaatsvindt (showroom). Om te voorkomen dat zich hier zelfstandige detailhandel vestigt, is het verstandig om bepalingen op te nemen dat alleen detailhandel is geoorloofd die verwant is aan de hoofdfunctie, dat deze in oppervlak

maximaal 20% van de hoofdactiviteit mag innemen, met een maximale omvang van 100 m² wvo.

3.10 Ambulante handel

Doelstelling

Verdere optimalisering van de warenmarkt in Diemen in 2024, met behoud van huidige compactheid. Losse standplaatsen zoveel als mogelijk clusteren bij de boodschappencentra, als aanvulling op de branchering in het betreffende centrum. Terughoudend zijn met standplaatsen op het Diemerplein, zeker als het gaat om branches die ook in het winkelcentrum zijn gevestigd.

Strategie

Diemen heeft van oudsher een sterke woensdagse warenmarkt, met een bovenlokale functie die door de herontwikkeling van het Diemerplein (en de tijdelijke verhuizing van de markt) wat onder druk is komen te staan. Optimalisering van de wisselwerking met het gevestigde winkelaanbod op het Diemerplein moet centraal staan. Het marktbeheer en de marktverordening vormen de instrumenten voor het bewaken van de kwaliteit van de warenmarkt.

3.11 Internethandel

Doelstelling

De detailhandelsvisie richt zich op versterking van de hoofdstructuur, waarbij op geleide wijze ruimte wordt geboden aan nieuwe concepten. Bij internethandel gaat het veelal om het bedrijfsmatig tonen/verkopen en/of leveren van producten aan consumenten. Dit is een vorm van detailhandel en het is gewenst hierbij zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de detailhandelsstructuur.

Strategie

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 tav 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, mede omdat deze ook buiten sluitingstijden van winkels open kunnen zijn. Ook hierbij geldt vanuit het oogpunt van synergie dat een locatie in of in de directe omgeving van de hoofdstructuur de voorkeur verdient. Een alternatieve locatie buiten de winkelcentra is hiervoor in de toekomst onder voorwaarden bespreekbaar. Daarbij denkt de gemeente aan publieksaantrekkende locaties zoals een trein- of tankstation. Deze dienen goed bereikbaar te zijn met het OV, fiets, te voet en/of auto en met voldoende parkeergelegenheid. Dit afhaalpunt dient daarbij ondergeschikt te zijn aan de hoofdactiviteit(en), ruimtelijk en verkeerstechnisch goed inpasbaar te zijn, en geen afbreuk te doen aan de fijnmazige detailhandelsstructuur. Tevens wordt gekeken naar de compatibiliteit met het Provinciale Detailhandelsbeleid dat naar verwachting eind 2014 definitief wordt (waarbij in het ontwerp Detailhandelsbeleid Noord Holland 2015-2020 staat dat internetafhaalpunten bij voorkeur worden gesitueerd in bestaande winkelgebieden, en niet zijn toegestaan op bedrijventerreinen).

Afhaalpunten van internetaankopen in food (zoals een pick-up point van een supermarkt) zijn voorbehouden aan de reguliere winkelcentra van de hoofdstructuur zijnde Diemerplein, Diemen-Noord en De Kruidenhof. Dit is conform het lokale, regionale en provinciale beleid gericht op versterking van de hoofdstructuur en het behoud van dagelijkse boodschappen dichtbij bewoners.

3.12 Overige vormen van detailhandel

Doelstelling

Gemeenten, waaronder ook Diemen, worden met een zekere regelmaat geconfronteerd met aanvragen voor de vestiging van detailhandel bij benzinestations, op scholen en op OV-knooppunten. Op grond van de in deze visie neergelegde overwegingen is reguliere detailhandel op dit soort locaties ook in 2024 ongewenst. Dit geldt niet voor vormen van detailhandel die ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie, en die een gemaksfunctie hebben voor de bezoekers van de betreffende voorziening. Vaak gaat het om convenience-achtig foodassortiment dat op dit soort locaties wordt aangeboden.

Afhaalpunten in een winkel zijn in principe alleen toegestaan daar waar detailhandel de hoofdfunctie is. Zo heeft bijvoorbeeld de shop van een benzinestation slechts een ondersteunde functie voor de betreffende voorziening, afhaalpunten in de shop zijn niet toegestaan. Een uitzondering kan in de toekomst wellicht worden gemaakt voor onbemenste afhaalpunten zoals een kluisjesmuur. Hoewel de voorkeur uitgaat naar aansluiting van dit soort concepten op de hoofdstructuur van detailhandel, is dit onder voorwaarden bespreekbaar op alternatieve (publieksaantrekkende) locaties, zie 3.11.

Strategie

Het is in onze ogen uitdrukkelijk niet de bedoeling dat van het detailhandelsaanbod op genoemde locaties een autonome attractie uitgaat op de consument die elders verblijft. Om deze reden is het gewenst een maximum metrage per vestiging te hanteren. Gebruikelijk is

hierbij een maat van (maximaal) 50 of 100 m² wvo per individuele vestiging te hanteren. Bovendien moet de initiatiefnemer kunnen aantonen dat de detailhandel puur een functie heeft voor de bezoekers van de voorziening en niet een autonome attractie uitoefent.

Ook bij het eventueel toestaan van onbemenste afhaalpunten als kluisjesmuren wordt uitgegaan van ondergeschiktheid aan de hoofdactiviteit(en).

4 Actieplan

In de detailhandelsvisie is onder meer aangegeven dat Diemen het meeste gediend is bij behoud c.q. versterking van de hoofdstructuur. Daarbij geldt de volgende driedeling:

- Het primaat op het Diemerplein als het gaat om het verwezenlijken van de ambitie om voor alle inwoners van de gemeente Diemen de primaire aankoopplaats te zijn voor de voor de frequent benodigde aankopen (dagelijks en regulier niet-dagelijks).
- Het primaat op behoud, en waar mogelijk versterking, van de functie van de huidige twee boodschappencentra, Kruidenhof en Diemen-Noord, als het gaat om de ambitie om alle inwoners van Diemen op korte afstand een dagelijkse voorziening te bieden.
- Behoud van het PDV-cluster De Sniep als primair centrum voor de inwoners van Diemen voor de doelgerichte aankoop van volumineuze goederen, met daarbij tevens een bovenlokale functie.

In deze drie (type) centra dienen ook nieuwe ontwikkelingen en initiatieven te worden geacommodeerd. 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.

Bij deze visie op hoofdlijnen hoort ook een globaal actieprogramma. Dit actieprogramma omvat enerzijds de vertaling van de visie in beleid (ruimtelijk, economisch en flankerend beleid) en ruimtelijke plannen (incl. bestemmingsplannen). Anderzijds omvat een actieprogramma ook concrete acties en maatregelen voor de verschillende winkelcentra, met als doel de positie en het perspectief van deze centra te versterken. Het initiatief voor deze acties kan liggen bij de gemeente, maar net zo goed bij ondernemers, eigenaren of een combinatie daarvan.

Voorliggend hoofdstuk gaat achtereenvolgens in op de vertaling van de visie in:

- ruimtelijk beleid (paragraaf 4.1);
- de overige beleidsvelden (paragraaf 4.2);
- concrete acties en maatregelen (paragraaf 4.3).

In paragraaf 4.4 wordt de visie vertaald in een actieplan.

4.1 Vertaling in ruimtelijk beleid

In de visie leggen we de focus op het versterken van de huidige structuur en het voorkomen van versnippering, door buiten die structuur in principe geen initiatieven te honoreren (anders dan in beperkte mate en gekoppeld aan de realisering van het woningbouwprogramma, in Bergwijkpark-Noord). Dat heeft in termen van ruimtelijk beleid de volgende consequenties voor de verschillende centra.

Bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan is voor gemeenten het geijkte instrument om het detailhandelsbeleid praktisch vorm te geven. In het bestemmingsplan wordt aangegeven waar en in welke omvang detailhandel al dan niet is toegestaan. De detailhandelsvisie is daarvoor leidend. Elke gemeente dient in nieuwe bestemmingsplannen een begripsomschrijving op te nemen van detailhandel⁸.

Samenvattend gelden de belangrijkste beleidsuitgangspunten:

- De volgende winkelgebieden komen in aanmerking voor versterking van de detailhandelsfunctie (in volgorde van belang en prioriteit):
 - Winkelcentrum Diemerplein als hoofdwinkelcentrum, met een accent op zowel dagelijks als niet-dagelijks aanbod, de laatste vooral met een hoge bezoekfrequentie. Aanvullend ook meer recreatief bezocht aanbod;
 - De boodschappencentra Kruidenhof en Diemen-Noord, met een accent op de dagelijkse boodschappen;
 - PDV-cluster De Sniep, met een accent op volumineuze detailhandel (doelgerichte aankopen).
- De mogelijkheid voor het versterken van de detailhandelsfunctie wordt voor zover nodig in het bestemmingsplan gefaciliteerd. Daarbij geldt dat in zowel het hoofdcentrum als in de boodschappencentra algemene detailhandel (zonder branchebeperkingen) mogelijk is.
- Uitbreiding van de winkelfunctie van het Diemerplein mag alleen binnen de contouren van het medio 2013 vastgestelde bestemmingsplan. Voorop staat dat de positie van het winkelcentrum als geheel ermee versterkt wordt. Een goede integratie van het (te herontwikkelen) VVE-blok in het winkelcentrum is noodzakelijk. Het mag niet zo zijn dat een ontwikkeling op deze locatie met zijn rug naar het winkelcentrum is gekeerd.
- Om te voorkomen dat de boodschappencentra de positie van Diemerplein als hoofdwinkelcentrum ondermijnen is uitbreiding van deze centra bovenop wat in de vigerende bestemmingsplannen voor deze boodschappencentra mogelijk wordt gemaakt niet geoorloofd. Uitbreiding van het supermarktaanbod in deze centra bij voorkeur alleen door uitbreiding van de bestaande supermarkt, niet door de vestiging van een tweede supermarkt. Voor de structuur is het beter als deze landt op het Diemerplein.
- Voor PDV-cluster De Sniep wordt vastgehouden aan alleen perifere detailhandel die hier geoorloofd is, conform de huidige situatie. Uitbreiding van het aanbod (in termen van oppervlak) ligt niet in de rede, maar wordt op voorhand niet onmogelijk geacht indien het de positie van het cluster in het regionale krachtenveld van PDV-voorzieningen versterkt. Uitbreiding van de branchering is echter niet aan de orde.
- Buiten deze bestaande winkelgebieden wordt in beginsel geen nieuwe detailhandel toegestaan. Uitzondering hierop vormt, onder voorwaarden, alleen Bergwijkpark-Noord.
- Bij verspreide bewinkeling en een minder perspectievolle winkelstrip als de Arent Krijtsstraat geldt nu al een brede bestemming, waardoor naast detailhandel ook andere (economische) functies als dienstverlening en ambacht mogelijk zijn. Dit is gunstig voor de wijk economie en het voorkomt verloedering.
- Webwinkels vanuit woning zijn (indien kleinschalig en als er geen sprake is van een afhaalfunctie/verkeersaantrekkende werking, of grootschalige opslag) vergelijkbaar met een bedrijf aan huis (aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten).

⁸ Voor detailhandel kan bijvoorbeeld de volgende definitie gelden: "Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit." Uit: Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008).

Datzelfde geldt voor webwinkels vanuit een bedrijf. Zonder klantcontact (lees: afhalen) zijn dit soort activiteiten toegestaan, al dan niet op een bedrijventerrein.

- Webwinkels waarbij wel sprake is van klantcontact (inclusief afhaalpunten) zijn aan te merken als detailhandel en kunnen in de vier hoofdcentra worden gefaciliteerd (met voor PDV De Sniep beperking tot de PDV branches indien het meer is dan een afhaalpunt (met winkel) . Het is niet wenselijk dat zich op De Sniep pick-up points in food, zoals die van Albert Heijn en Superdirect, vestigen. Voor deze initiatieven zijn de reguliere centra (Diemerplein, Diemen-Noord en Kruidenhof) het exclusieve domein. Als eventuele uitzondering hierop is vestiging van onbemenste (non food) afhaalpunten zoals kluisjesmuren op publieksaantrekkelijke locaties (zoals een benzine- of treinstation) onder voorwaarden bespreekbaar.
- Detailhandel in ondergeschikte vorm op bedrijventerreinen is alleen geoorloofd indien de detailhandelsactiviteit verwant is aan de hoofdfunctie, deze in oppervlak maximaal 20% van de hoofdactiviteit inneemt, met een maximale omvang van 100 m² vvo.

Het is uiteindelijk aan de gemeente om na vaststelling van de detailhandelsvisie:

- de consequenties van deze visie voor andere beleidsterreinen inzichtelijk maken;
- de detailhandelsvisie eenduidig uit te dragen als het vigerende beleidskader voor de gemeente;
- de detailhandelsvisie als toetsingskader te gebruiken voor het beoordelen van concrete initiatieven.

4.2 Vertaling in de overige beleidsvelden (flankerend beleid)

Naast het bestemmingsplan heeft de gemeente ook flankerende beleidsmaatregelen ter beschikking om de detailhandelsvisie vorm te geven. Tot het primaire takenpakket van de gemeente behoren:

- Bereikbaarheid en parkeren;
- Openbare ruimte, openbare orde en veiligheid;
- Detailhandelondersteunende functies (horeca, warenmarkt en standplaatsen).

Onderstaand volgt een beknopte uitwerking van deze punten.

Bereikbaarheid en parkeren

Beleidsuitgangspunten

- Goede parkeerfaciliteiten en (auto)bereikbaarheid zijn van essentieel belang voor het economisch functioneren van winkelgebieden.
- Omvang en regulering van het parkeren dient in overeenstemming te zijn met de functie van het winkelgebied. In concreto betekent dat gratis parkeren voor de boodschappencentra en PDV-cluster De Sniep, en parkeren met een klantvriendelijk en concurrerend tarief voor het Diemerplein.
- Om te voorkomen dat het parkeerterrein van winkelcentrum Kruidenhof te veel gebruikt wordt door niet-winkelcentrumbezoekers verdient het aanbeveling het parkeerterrein alleen voor vergunninghouders (bewoners bovenliggende woningen) en voor bezoekers met gebruik van blauwe zone (maximering bezoekduur) toegankelijk te maken.
- Om te voorkomen dat reguliere (kleinschalige) detailhandel buiten deze gebieden een functie gaat vervullen die concurreert met dat van het aanbod in deze centra zal het parkeerareaal bij deze voorzieningen passend zijn bij de omvang en functie hiervan. In concreto betekent dit een beperkt

aantal plaatsen.

- Naast de auto worden ook andere vervoersmiddelen gestimuleerd en gefaciliteerd, vooral het gebruik van de fiets. Voor het functioneren van de detailhandel is het vooral van belang dat er voldoende en goede fietsparkeermogelijkheden voor de deur zijn.

Bereikbaarheid en parkeren kunnen als een vorm van service naar de klant worden gezien. Een goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid dragen bij aan het koopplezier en waardeoordeel en bepalen daarmee ook de aantrekkelijkheid van het winkelgebied. Het is ook een belangrijke 'dissatisfier': als parkeren en bereikbaarheid niet goed zijn geregeld blijven consumenten weg, de autoklant is onmisbaar voor de detailhandel.

Volgens onderzoek waarderen consumenten parkeren als 'goed' wanneer voldaan wordt aan de volgende voorwaarden (in orde van belang):

- Voldoende aantal parkeerplaatsen (capaciteit);
- Goede bereikbaarheid van deze plaatsen;
- Parkeertarieven op een niveau dat passend is bij de locatie en functie van de voorziening;
- Redelijke loopafstand tot het winkelgebied;
- Goede kwaliteit en logische opzet (in- en uitrit, overzicht, routing, parkeervak, e.d.).

Het type winkelcentrum speelt ook een rol. Voor de grotere centrumgebieden is de consument bereid langer te reizen (reistijd, inclusief parkeerhandeling), langer te lopen en zijn gebouwd en betaald parkeren een geaccepteerd verschijnsel. Voor de kleinere boodschappencentra en laagfrequente doelgerichte aankopen ligt dit anders. Hierbij geldt: parkeren voor de deur, een snelle en efficiënte verkeers- en parkeerafhandeling. Betaald of gebouwd parkeren werpt in dit soort centra een grote drempel op. In de regel zijn er alternatieven met gratis maaiveldparkeren.

Openbare ruimte, openbare orde en veiligheid

Beleidsuitgangspunten

- De gemeente voert de regie over de openbare ruimte, openbare orde en veiligheid.
- Inrichting, beheer en een juist gebruik van de openbare ruimte is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, vastgoedeigenaren, exploitanten en gebruikers.
- De winkelgebieden die onderdeel zijn van de hoofdstructuur verdienen een hoge kwaliteit van de openbare ruimte, het Diemerplein voorop. Met de herinrichting van het centrumgebied is hieraan reeds gevolg gegeven. Het is zaak om ook bij de boodschappencentra hoge kwaliteit aan de openbare ruimte te geven.
- Elk winkelgebied in Diemen is in de gehele periode tussen nu en 2024 schoon, heel en veilig.

De inrichting, het onderhoud en gebruik van de openbare ruimte is van invloed op het functioneren van een winkelgebied. De aanwezigheid van kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte verhoogt de winkelbeleving en uiteindelijk het waardeoordeel van de consument. Net als bij parkeren kan ook de openbare ruimte een 'dissatisfier' zijn: uit een verloederde, verpauperde, onprettige of onveilige openbare ruimte blijven mensen weg. De aanwezigheid van hangjongeren, overlast en onveiligheid in een winkelgebied kan leiden tot afnemende bezoekersaantallen, een onaantrekkelijk vestigingsklimaat en zelfs vertrekkende winkels. De levendigheid en economische activiteiten kunnen in een dergelijk gebied enorm afnemen.

De gemeente heeft in 2012 het Kwaliteitsplan Openbare Ruimte (2012) vastgesteld. Het motto van deze visie is kort gezegd 'verbinden, ontmoeten en thuiskomen'. Hierin wordt benadrukt dat het meer differentiëren en bewuster keuzes maken voor verschillende kwaliteitsniveaus in de openbare ruimte de ruggengraat vormt van de visie. Als de belangrijkste centra van ontmoeting in een wijk verdienen de boodschappencentra een inrichting die hierbij past. Waar het Diemerplein de huiskamer vormt van de gemeente, zijn ook de boodschappencentra als belangrijke, frequent gebruikte verblijfsgebieden te kenschetsen.

Detailhandelondersteunende functies

Vrijtijdsaanbod

De meeste bezoekers van een centrumgebied als dat van Diemen hebben 'boodschappen doen' of 'winkelen' als primair bezoekmotief. Andere motieven, zoals horecabezoek, cultuur en evenementen worden echter steeds belangrijker. Zeker in tijden waarin het karakter van winkelen door de opkomst van e-commerce structureel aan het veranderen is. Hier kan Diemen op inspelen. Door de concentratie met de bibliotheek, het theater De Omval en het gemeentehuis fungeert het Diemerplein en directe omgeving ook echt als het hart van Diemen. Op het terrein van winkelondersteunende daghoreca, vooral met terrasfunctie, kan hier nog een belangrijke stap worden gezet. Het voorplein, dat hiervoor bestemd is, voelt echter (zeker buiten de marktdag) nog niet als een verblijfsplein. Functieverandering van de apotheek op het plein kan daarin een functie vervullen. De herontwikkeling van de "VVE-straat", waardoor de entree aan de pleinzijde aan belang wint eveneens.

Ambulante handel en standplaatsen

Ook de **warenmarkt** in Diemen vergroot de attractiviteit van het (winkel)aanbod in het centrum. De warenmarkt heeft bovendien een belangrijke sociale functie als ontmoetingsplaats. Daarnaast is bewezen dat een succesvolle warenmarkt een positief effect kan hebben op het functioneren van een winkelcentrum (en andersom), mits de markt op een goede manier is verbonden met het winkelcentrum (nabij, zichtbaar, toegankelijk). Het is waardevol de warenmarkt in stand te houden en waar nodig te moderniseren. Dit vraagt inzet van alle betrokkenen. In de eerste helft van 2014 vindt onderzoek van de gemeente plaats naar te nemen stappen ten behoeve van een toekomstbestendige weekmarkt.

Ambulante handel is geregeld in een marktverordening uit 2012⁹, vastgesteld in aanloop naar de verplaatsing van de markt van de tijdelijke locatie naar de huidige (voorplein winkelcentrum en deel Ouddiemerlaan). Deze verordening, waarin tevens het marktreglement is opgenomen, is op onderdelen gewijzigd ten opzichte van de oude, vooral op het gebied van vergunningverlening.

Buiten de warenmarkten kent Diemen diverse **standplaatsen**, voor een klein deel van tijdelijke aard (seizoensplaatsen) zoals bijvoorbeeld de verkoop van oliebollen of kerstbomen. Net als de warenmarkten gaat van de standplaatsen in beginsel een positief effect uit. Regels ten aanzien van standplaatsen zijn vastgelegd in de Nota Straathandel uit 2007. Deze nota is in zoverre up-to-date dat deze is geschreven vanuit een positieve insteek, met als kerngedachte dat straathandel bijdraagt aan vergroting van de levendigheid en sociale veiligheid, en bijdraagt aan de attractie van winkelgebieden. Dit zou ook voor de komende jaren leidend moeten zijn. Wel dient in omvang en branchering complementariteit met het betreffende winkelcentrum voorop te staan.

⁹ Gemeente Diemen (2012), Marktverordening Diemen

4.3 Citymarketing en evenementen

Veel gemeenten investeren in citymarketing om bewoners, bedrijven en bezoekers aan te trekken en voor de stad te behouden. Citymarketing neemt de (economische) doelstellingen van de gemeente als uitgangspunt. Marketingafspraken worden op bestuurlijk niveau vastgesteld en in afstemming met de belangrijkste spelers uit het veld uitgevoerd.

Citymarketing bestaat uit een mix van activiteiten, zoals het selecteren van doelgroepen, het aantrekkelijker maken van de stad voor deze doelgroepen en het promoten van de stad via verschillende media, waaronder social media.

Citymarketing staat in Diemen nog in de kinderschoenen. Bij de professionalisering zijn het vooral het Diemerplein en PDV-cluster De Sniep die hiervan kunnen profiteren. Deze centra hebben immers de grootste bovenlokale potenties. Om die potenties ook daadwerkelijk te grijpen is het belangrijk voor deze centra in te zetten op locatiemarketing. Dit is een meer uitgewerkte marketingvisie en -strategie op locatieniveau, in overleg met eigena(a)r(en) en ondernemers. De ontwikkelingen op Bergwijkpark-Noord kunnen een bijdrage leveren om het imago van Diemen te verbeteren.

In de loop van 2014 zal ook het gemeentelijk evenementenbeleid worden vastgesteld. Het is zaak dat citymarketing en evenementenbeleid in samenhang met elkaar worden gezien. Rode draad daarin: op welke wijze kunnen evenementen optimale bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het winkelaanbod in Diemen voor bezoekers van binnen en buiten de gemeente?

4.4 Vertaling in concrete acties en maatregelen

In de detailhandelsvisie is onder meer aangegeven dat het primaat op de bestaande winkelstructuur geldt, met het Diemerplein als hoofdwinkelcentrum, Kruidenhof en Diemen-Noord als de twee ondersteunende boodschappencentra en De Sniep als cluster voor volumineuze detailhandel. Behoud c.q. versterking van perspectief van deze centra heeft in het beleid voorrang boven het honoreren van initiatieven buiten deze structuur. Slechts in Bergwijkpark-Noord kunnen gekoppeld aan de realisering van het woningbouwprogramma in beperkte en gedoseerde mate nieuwe detailhandelsinitiatieven buiten de hoofdstructuur worden toegestaan.

Om deze hoofddoelen te realiseren is een globaal actieplan opgesteld. In dit actieplan komen genoemde ambitie en prioritering ook tot uitdrukking. Daarbij geldt dat:

- de focus van het actieplan ligt in de versterking van genoemde structurelementen.
- de focus vooral ligt op maatregelen die de grootste bijdrage hebben aan het ook daadwerkelijk bereiken van de doelstelling.

De acties, die deels in gezamenlijkheid met ondernemers en eigenaren is opgesteld, zijn verdeeld in generieke maatregelen (acties die ofwel betrekking hebben op het territorium van de gemeente als geheel ofwel op gebieden buiten de hoofdstructuur) en specifieke maatregelen, betrekking hebbend op een centrum in de hoofdstructuur.

Per actie wordt aangegeven wie het initiatief tot de actie zal moeten nemen (gemeente, eigenaar, winkeliers(vereniging) of anderen), en wat de bijdrage van de actie is aan het bereiken van de doelstelling.

Diemerplein

Tabel 1 Globaal actieplan Diemerplein

Gemeente	Eigena(a)r(en)	Winkeliers
Verbeteren van de bewegwijzering naar het centrum	Inzetten op acquisitie van branches die onderscheidend zijn en verblijfsduur verlengen	Meer uitdragen van onderscheidend vermogen: dorpse karakter, specialisme, kwaliteit
Faciliteren van activiteiten op het plein	Tweede, complementaire supermarkt faciliteren	Organiseren van activiteiten op het plein (gefaciliteerd door eigenaar en gemeente)
Openbaar vervoer; zorgen voor blijvende bereikbaarheid	Horeca-aanbod vergroten, vooral op het plein	Continueren van traject Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO), ook om samen met gemeente en eigenaren de uitstraling van leegstaande units te optimaliseren
Verbeteren stallingsmogelijkheden voor fietsen	Onderzoek naar parkeerregime dat passend is bij functie en concurrentiekracht van winkelcentrum	Actieve inzet op (nieuwe kanalen van) verkoop en marketing (e-commerce)
Ijveren voor behoud besluit sluiten Overdiemerweg op Nuonterrein	Continue inspanning om leegstand te voorkomen c.q. in te vullen	

Collectieve inspanning, van zowel gemeente, eigenaar c.q. eigenaren en ondernemers is het continueren van de branche-adviescommissie voor een optimale branchemix in het centrum.

Boodschappencentra

Tabel 2 Globaal actieplan boodschappencentra

Gemeente	Eigenaar	Winkeliers
Ijveren voor behoud besluit sluiten Overdiemerweg op Nuonterrein	Uitbreiding supermarktaanbod binnen centrum faciliteren	Profilieren lokaal ondernemerschap
Invoeren blauwe zone i.c.m. vergunningparkeren (Kruidenhof)	Leegstand voorkomen c.q. invullen	Actieve inzet op (nieuwe kanalen van) verkoop en marketing (e-commerce)
Opwaardering openbaar gebied/parkeerterrein rondom	Verbetering uistraling leegstaande units	

Gemeente	Eigenaar	Winkeliers
de centra		
Verbetering van de bewegwijzering naar de centra		Inzetten op schoon, heel en veilig (samen met eigenaar en gemeente) middels continuering KVO traject

PDV-cluster De Sniep

Tabel 3 Globaal actieplan PDV De Sniep

Gemeente	Eigenaar	Winkeliers
Verbeteren bereikbaarheid openbaar vervoer vanuit Diemen	Verbeteren aanzicht/zichtbaarheid van het terrein	Verbeteren collectiviteit
Verbeteren bereikbaarheid/entree terrein	Opstellen marketingplan	Actieve inzet op (nieuwe kanalen van) verkoop en marketing (e-commerce)
Verbetering van de bewegwijzering naar het cluster		

Generieke en overige acties

Tabel 4 Globaal actieplan generiek en overig

Gemeente
Vaststellen detailhandelsvisie en verankering visie in plannen en flankerend beleid.
Continueren van regelmatig overleg met winkeliersverenigingen en meedenken met ondernemers met interesse voor vestiging in Diemen.
Versterking marketing, promotie en evenementen, ook gericht op detailhandelsfunctie Diemen.
Mogelijkheden voor commerciële voorzieningen (waaronder detailhandel) koppelen aan woningbouwprogramma transformatie Bergwijkpark-Noord.
In onderling overleg streven dat winkelcentra, weekmarkt en losse standplaatsen elkaar zo veel mogelijk versterken.
Halverwege de looptijd van de nieuwe detailhandelsvisie strategie met betrekking tot detailhandelsontwikkelingen op Bergwijkpark, evenals de strategie ten aanzien van PDV-cluster De

Gemeente

Sniep, herijken op houdbaarheid en wenselijkheid.

Oprichting Platform Detailhandel Diemen, als vervolg op de werkateliers t.b.v. de detailhandelsvisie, om gezamenlijk met eigenaren, winkeliersverenigingen, bewoners en koepelorganisaties globaal actieplan verder te ontwikkelen.

Bijlage: Begrippenlijst

Onderstaand overzicht betreft een technische (landelijk gebruikelijke) uitleg van in het hoofd- en onderzoeksrapport gehanteerde begrippen.

AANBOD	
Bedrijfsvloeroppervlak (BVO)	Het bedrijfsvloeroppervlak (BVO) is de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of voorziening met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.
Dagelijkse sector	Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, versspeciaal-zaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken.
Leegstand	Een unit/verkooppunt/pand met een commerciële bestemming, zonder dat daar een functie is gevestigd. Een leegstaand pand kan in het verleden een winkel zijn geweest, maar ook een andere functie hebben gehad (zoals bijvoorbeeld een ambacht, horeca of dienstverlening). Ook bij eventuele invulling van het pand kunnen naast een winkel ook andere functies gevestigd worden.
Reguliere niet-dagelijkse sector	Winkels in Mode & Luxe, Vrije Tijd en Elektronica. Dit betreffen de branches warenhuizen, kleding & mode, schoenen & lederwaren, huishoudelijke & luxe artikelen, juwelier & optiek, antiek & kunst, sport & spel, hobby, media en bruin & witgoed. Deze branches treffen we gewoonlijk aan in de centrale en ondersteunende winkelgebieden.
Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)	Het verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) is de gebruiksruimte van een commercieel vastgoedobject. Het gaat om de ruimte die daadwerkelijk verhuurbaar is. Hieronder vallen dus niet de scheidingsmuren, trappen, technische installaties, etc.
Volumineuze detailhandel	Detailhandel in branches die volumineuze goederen verkopen. In dit onderzoek noemen we dit ook wel niet-reguliere niet-dagelijkse detailhandel. Het zijn de Locatus branches Doe-het-zelf en Wonen. De branche Plant & Dier (waaronder tuincentra) is buiten beschouwing gelaten. Dit vanwege het zeer beperkte aanbod in Diemen en het ontbreken van betrouwbare kengetallen ten behoeve van de distributieve berekening.
Winkelvloeroppervlak (WVO)	Het winkelvloeroppervlak betreft het winkeloppervlak wat in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. Het betreft het voor de klant toegankelijke verkoopruimte van de winkel, oftewel het totale bedrijfsvloeroppervlakte minus eventueel kantoor-, personeels- en magazijnruimte, toiletten etc.

AANKOOPPLAATSEN

Afhaalpunt	Het afhalen van online aangekochte goederen op een fysieke locatie. Dit kan in een bestaande winkel zijn, maar ook als zelfstandige afhaallocatie binnen een winkelcentrum of trafficlocatie. Daarnaast zijn er solitaire afhaalpunten buiten winkelgebieden.
Hoofd- of kernwinkelgebied	Het belangrijkste (en doorgaans grootste) winkelgebied in een gemeente of woonplaats, meestal het centrum genoemd. In het geval van Diemen vervult het Diemerplein de functie van hoofdwinkelgebied.
Internethandel	De aankoop van goederen via online aankoopkanalen
Ondersteunende winkelgebieden	Winkelgebieden die bestaan naast het hoofdwinkelcentrum van een woonplaats.
PDV-locatie	Locatie waar detailhandel is gevestigd buiten de reguliere winkelcentra in de branches tuincentra, bouwmarkten, woninginrichting, keukens en sanitair.
Winkelgebied, winkelcentrum, aankoopplaats	Concentratie van winkels die voor de consument waarneembaar als eenheid te onderscheiden is; synoniem voor winkelcentrum of aankoopplaats.

KOOPSTROMEN EN FUNCTIONEREN

Distributieve berekening	Een veelgebruikt rekeninstrument om het huidige functioneren en eventuele indicatieve uitbreidingsruimte voor detailhandel in de toekomst te kunnen duiden. In de distributieve berekening wordt het huidige gevestigde aanbod in een specifieke branche (bijvoorbeeld dagelijkse detailhandel) in Diemen vergeleken met het landelijke gemiddelde. Daarbij wordt de gemiddelde vloerproductiviteit berekend van het in Diemen gevestigde aanbod. Het verschil tussen de gerealiseerde vloerproductiviteit en de landelijke gemiddelde vloerproductiviteit bepaalt of de desbetreffende branche boven- of ondergemiddeld functioneert. Het verschil tussen de gerealiseerde en gemiddelde vloerproductiviteit kan worden opgevat als indicatieve uitbreidingsruimte, dan wel overaanbod.
Koopkrachtafvloeiing	Mate waarin inwoners van een bepaald gebied (de gemeente Diemen) hun bestedingen verrichten bij gevestigde winkels buiten dat gebied.
Koopkrachtbinding	Mate waarin inwoners van een bepaald gebied (de gemeente Diemen) hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.
Koopkrachttoevloeiing	Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied (de gemeente Diemen) bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.
Koopstromen	Koopkrachtbewegingen door binding, afvloeiing en toevloeiing van koopkracht.
Vloerproductiviteit	De vloerproductiviteit (omzet (in €) per m ² wvo) is een veelgebruikt kengetal om het functioneren van een winkel inzichtelijk te maken.