

Detailhandelsvisie 2026 - 2036

Visiedocument

augustus 2026



Inhoud

Inleiding	3
1. Opgaven en ambities	7
1.1. Wat kenmerkt de gemeente Diemen?.....	7
1.2. Wat betekenen de vier strategische keuzes vanuit Diemen voor de detailhandel?.....	8
1.3. Ambities detailhandel voor alle belanghebbenden in de gemeente Diemen	9
2. Visie op de detailhandelsstructuur	12
2.1. De hoofdwinkelstructuur	12
2.2. Buiten de hoofdwinkelstructuur	15
2.3. Invulling winkelgebieden	16
Winkelcentrum Diemerplein.....	16
Diemen-Noord (Gruttoplein)	17
Diemen-Zuid (Kruidenhof)	18
Holland Park	19
Diemen De Sniep	21
3. Beleids- en toetsingskader	22
3.1. Juiste functie op de juiste plek.....	22
3.2. Beleid ten aanzien van detailhandelsontwikkelingen.....	23
3.3. Beleid ten aanzien van hoogstedelijke voorzieningspreiding Holland Park	24
3.4. Perifere Detailhandel Vestigingslocaties (PDV)	24
3.5. Verdere beleidsregels	24
Internethandel/afhaalpunten	24
Ondergeschikte detailhandel	25
Ambulante handel	25
3.6. Toetsingskader	25
4. Uitvoeringsprogramma	27
4.1. Generieke acties – gemeentebreed	28
4.2. Acties Diemerplein.....	28
4.3. Acties Diemen-Noord (Gruttoplein).....	29
4.4. Acties Diemen-Zuid (Kruidenhof).....	30
4.5. Acties Diemen De Sniep.....	30
Bijlage 1: Definities	31

Inleiding

Hoe we met de detailhandel in Diemen om willen gaan is vastgelegd in de Detailhandelsvisie 2014, deze is in 2019 herijkt. In deze visie staat het beleid van de gemeente voor winkels en winkelgebieden beschreven. Inmiddels zijn er tal van ontwikkelingen die vragen om een nieuwe geactualiseerde visie. Zo heeft na 2019 de coronacrisis plaatsgevonden, staan de omzet en winst van veel fysieke winkels onder druk en is online winkelen verder toegenomen. Ook zijn nieuwe ontwikkelingen ontstaan, zoals flitsbezorging. Daarnaast spelen er in de verschillende winkelgebieden van Diemen specifieke ontwikkelingen en uitdagingen. Dat leest u terug in deze detailhandelsvisie.

Voor de verschillende winkelgebieden in Diemen zijn er ontwikkelingen en aandachtspunten die vragen om een vernieuwing van de detailhandelsvisie:

- **Diemerplein** heeft al langere tijd te maken met leegstaande winkels. Daarnaast zijn er veel winkels die concurrentie ondervinden van online winkelen.
- **Holland Park** blijft de komende jaren groeien. Ook wordt Holland Park Zuid ontwikkeld, waar op de begane grond ruimte komt voor winkels en andere voorzieningen. Daarnaast heeft de SPAR op dit moment nog een tijdelijke vergunning heeft. Door deze ontwikkelingen is het belangrijk om te bepalen welke rol de winkels in Holland Park en Campus Diemen-Zuid krijgen binnen het totale winkel-aanbod van Diemen.
- De wijkwinkelcentra **Diemen-Noord** en **Diemen-Zuid** zijn de afgelopen jaren verbeterd. In Diemen-Noord is de openbare ruimte opnieuw ingericht, inclusief de parkeerplaatsen. In Diemen-Zuid is de Jumbo uitgebreid en zijn het winkelgebied en de parkeerlocatie opgeknapt.
- **De Sniep** is oorspronkelijk bedoeld voor grootschalige winkels, maar er zijn inmiddels ook verschillende vrijetijdsvoorzieningen gevestigd, zoals Monkey Town en Street Jump. Daarom is het de vraag of deze combinatie van functies nog steeds wenselijk is.

De gemeente Diemen wil het huidige detailhandelsbeleid vernieuwen voor de komende tien jaar. Deze detailhandelsvisie gaat over alle winkels in Diemen, zoals supermarkten, winkels voor dagelijkse boodschappen en winkels voor recreatief en doelgericht winkelen. De nieuwe visie beschrijft hoe de gemeente naar de ontwikkeling van winkels kijkt in de periode 2026 tot en met 2036. Het winkelaanbod verandert voortdurend. Daarom wordt deze visie na vijf jaar geëvalueerd. Op dat moment wordt bekeken of een actualisatie nodig is.

Dit document bevat de visie en het beleid voor de winkelstructuur in Diemen. Ter ondersteuning is ook een aparte contextanalyse opgesteld. Daarin staat achtergrondinformatie, zoals de ontwikkeling van het aantal inwoners, het winkelaanbod en het functioneren van de winkelgebieden in Diemen.

Wat wordt bedoeld met detailhandel?

Detailhandel is het verkopen van producten direct aan consumenten voor persoonlijk gebruik. Dit kan gebeuren via winkels, markten of online webshops.

Binnen de detailhandel maken we onderscheid tussen drie sectoren: 1) de dagelijkse sector, 2) de recreatieve sector en 3) de doelgerichte sector. De recreatieve en doelgerichte sector worden tezamen ook wel de niet-dagelijkse detailhandelssector genoemd. In het onderstaand overzicht is te zien welke soort winkels onder de verschillende sectoren en branches vallen.

Dagelijks		Niet dagelijks			
		Recreatief		Doelgericht	
Levensmiddelen	Persoonlijke verzorging	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/om huis	Detailhandel overig
• Supermarkt • Aanvullend dagelijks: o.a. bakker, slager, visboer, slijter etc	• Drogist • Parfumerie • Apotheek	• Warenhuis • Kledingwinkel • Schoenenwinkel • Juwelier • Optiek • Huishoudelijke artikelen	• Sportwinkel • Speelgoedwinkel • Electronicawinkel • Hobbywinkel • Boekhandel	• Tuincentrum • Bouwmarkt • Woonwinkels • Witgoed • Bloemenwinkel	O.a.: • Souvenirwinkel • Feestwinkel

Detailhandel staat niet op zichzelf

Deze detailhandelsvisie gaat vooral over het beleid voor winkels in Diemen. Winkels zijn niet de enige functie die belangrijk is in de centrumgebieden. Ook horeca, dienstverlening, culturele en maatschappelijke voorzieningen, wonen en werken dragen bij aan aantrekkelijke en levendige winkelgebieden en een prettig leefbaar dorp. Samen zorgen deze functies ervoor dat mensen een gebied bezoeken, langer verblijven en meerdere voorzieningen combineren. De detailhandelsvisie sluit daarom aan op de Omgevingsvisie Diemen 2040 en andere gemeentelijke beleidsstukken. Bij ontwikkelingen, investeringen en plannen voor de verschillende winkelgebieden wordt altijd gekeken naar de bredere omgeving waarin winkels een rol spelen.

Waarin verschilt deze detailhandelsvisie van de vorige detailhandelsvisie?

De nieuwe detailhandelsvisie verschilt op een aantal belangrijke punten van de vorige visie uit 2014. Deze verschillen worden verder toegelicht in hoofdstuk 2 en 3. Samengevat gaat het om de volgende hoofdpunten:

- Holland Park is toegevoegd aan de hoofdwinkelstructuur van Diemen. De winkels en andere commerciële voorzieningen liggen verspreid door het gebied. De gemeente vindt deze voorzieningen belangrijk en wil daarom actief inzetten voor het behoud en de verdere versterking ervan.
- In Holland Park Zuid komt een tweede volwaardige supermarkt, samen met verschillende andere commerciële voorzieningen. Daarnaast mag de SPAR op de huidige locatie blijven. Hoewel deze supermarkt nu nog een tijdelijke vergunning heeft, past deze volgens de gemeente goed binnen het bestaande en toekomstige aanbod van supermarkten in Holland Park en de rest van Diemen.
- Er is geen behoefte aan extra winkels voor dagelijkse boodschappen of recreatief winkelen. Met de nieuwe voorzieningen in Holland Park is er voldoende aanbod

voor de huidige en toekomstige inwoners van Diemen. Diemerplein blijft het belangrijkste winkelgebied voor dagelijkse boodschappen en recreatief winkelen. Daarnaast wordt ingezet op een gevarieerder aanbod van functies. Leegstaande winkelpanden kunnen daarom, waar passend, een andere functie krijgen dan detailhandel.

- De Sniep blijft de locatie in Diemen voor perifere detailhandel, zoals bouwmarkten, meubelzaken en andere grootschalige winkels. Door deze winkels op één plek te clusteren, versterken zij elkaar. Ook grootschalige vrijetijdsvoorzieningen, zoals indoor speel- en sportlocaties, kunnen hier een plek krijgen. Voor deze functies zijn er vaak weinig geschikte locaties elders in Diemen. Kleinschalige vrijetijdsvoorzieningen kunnen zich bijvoorbeeld wel vestigen op het Diemerplein. Dit kan helpen om leegstand tegen te gaan en het gebied aantrekkelijker te maken. Of eventuele toekomstige leegstaande panden op De Sniep worden ingevuld met grootschalige winkels of vrijetijdsvoorzieningen, dat laat de gemeente over aan de markt.

In deze visie wordt een eerste aanzet gegeven voor een actieprogramma voor de verschillende winkelgebieden. Hierin staat welke acties nodig zijn om de winkelgebieden ook in de toekomst aantrekkelijk en vitaal te houden. Het actieprogramma moet de komende periode samen met betrokken partijen verder worden uitgewerkt. Daarna kunnen de acties concreet worden gemaakt en stap voor stap worden uitgevoerd.

Participatie als belangrijk onderdeel voor het opstellen van de detailhandelsvisie

De detailhandelsvisie van de gemeente Diemen is opgesteld met inbreng van verschillende betrokken partijen. Aan deze visie is een participatietraject voorafgegaan, waarbij belanghebbenden hebben meegedacht en input hebben geleverd.

- **Interviews met belanghebbenden.** Er zijn gesprekken gevoerd met verschillende betrokken partijen. Hiervoor zijn interviews gehouden met winkeliers, winkeliersverenigingen, de ondernemersvereniging, vastgoedeigenaren en de verantwoordelijk wethouder.
- **Interne werksessie over belangrijke beleidskeuzes.** Met verschillende beleidsafdelingen van de gemeente Diemen is een werksessie gehouden. Tijdens deze bijeenkomst zijn belangrijke keuzes besproken en gemaakt voor de toekomstige detailhandelsstructuur van de gemeente.
- **Ondernemersenquête winkelgebieden Diemen.** Er is een enquête gehouden onder ondernemers in alle winkelgebieden van Diemen. Hierin hebben de ondernemers aangeven wat volgens hen belangrijk is voor de toekomst van hun winkelgebied en hoe zij het winkelgebied beoordelen.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 beschrijft de belangrijkste opgaven en ambities voor het detailhandelsbeleid. Deze zijn gekoppeld aan vier strategische keuzes voor de detailhandel in Diemen. Hoofdstuk 2 bevat de visie op de winkelstructuur van Diemen. Hierin wordt eerst de

hoofdwinkelstructuur beschreven. Daarna wordt per winkelgebied toegelicht welke rol en invulling daarbij horen. Hoofdstuk 3 gaat in op de beleidsregels voor de verschillende soorten winkelgebieden en voor nieuwe initiatieven. Deze regels zijn samengebracht in een afwegingskader voor nieuwe winkelontwikkelingen.

Hoofdstuk 4 bevat een beknopt actieprogramma voor de verschillende winkelgebieden en voor de detailhandelsstructuur van heel Diemen.

1. Opgaven en ambities

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste opgaven en ambities voor de detailhandel in de gemeente Diemen beschreven. Deze vormen de basis voor de visie op de detailhandel die in hoofdstuk 2 wordt uitgewerkt. Eerst worden de opgaven voor de detailhandel benoemd, gebaseerd op de Omgevingsvisie Diemen 2040. Vervolgens worden zes ambities beschreven voor de verdere ontwikkeling van de winkelstructuur in Diemen.

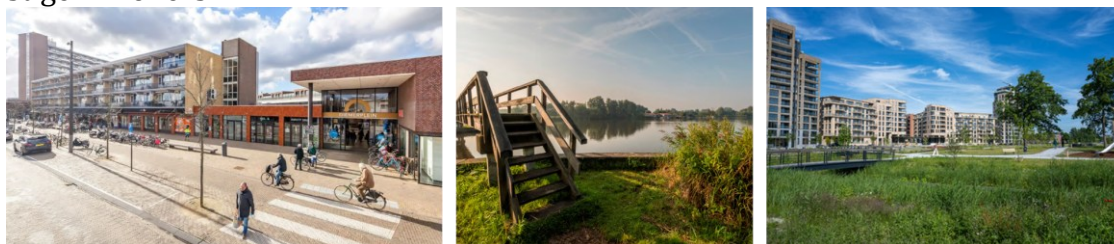
1.1. Wat kenmerkt de gemeente Diemen?

Diemen is een dorp met stedelijke voorzieningen. De gemeente is de afgelopen jaren sterk gegroeid door de bouw van nieuwe woningen, vooral in Holland Park. Daardoor is ook het aantal inwoners flink toegenomen. Tegelijkertijd ervaren veel inwoners Diemen nog steeds als een dorp met een rustige en prettige woonomgeving. Door de ligging vlak bij Amsterdam biedt Diemen een combinatie van stedelijke voorzieningen en een groene leefomgeving. De gemeente draagt daarmee ook bij aan de behoefte aan nieuwe woningen. De groei van het aantal inwoners zal de komende jaren verder doorgaan. Dit zorgt voor meer draagvlak voor winkels, horeca en andere voorzieningen en brengt extra levendigheid in de gemeente.

Het stedelijke en dorpse karakter van Diemen is ook terug te zien in de winkelstructuur van de gemeente. Het Diemerplein vormt het centrale winkelgebied van Diemen. Door de combinatie van winkels voor dagelijkse boodschappen, recreatief winkelen en andere voorzieningen is dit het hart van het dorp. Daarnaast heeft Diemen twee wijkwinkelcentra: Diemen-Noord (Gruttoplein) en Diemen-Zuid (Kruidenhof). Deze winkelcentra zijn vooral gericht op dagelijkse boodschappen voor inwoners uit de omliggende wijken. De supermarkten vormen hierbij de belangrijkste trekkers.

In Holland Park is de winkelstructuur anders ingericht. Hier zijn winkels en commerciële voorzieningen verspreid over de wijk. Naast een volwaardige supermarkt zijn er verschillende speciaalzaken en andere voorzieningen aanwezig. In de toekomst komt hier een tweede volwaardige supermarkt bij.

De Omgevingsvisie Diemen 2040 beschrijft hoe Diemen zich de komende jaren verder ontwikkelt. De vier strategische keuzes uit deze visie vormen een belangrijk uitgangspunt voor nieuw beleid. Ook de geactualiseerde detailhandelsvisie sluit hierbij aan. Met dit beleid wil de gemeente ervoor zorgen dat de winkels en winkelgebieden in Diemen ook in de toekomst aantrekkelijk, sterk en passend blijven voor alle huidige en toekomstige inwoners.



Bron: Omgevingsvisie 2040 Diemen, gemeente Diemen

1.2. Wat betekenen de vier strategische keuzes vanuit Diemen voor de detailhandel?

De vier strategische keuzes uit de Omgevingsvisie Diemen 2040 leiden tot vier belangrijke opgaven voor de detailhandel in de gemeente Diemen:



1. Ontmoeten en verbinden

Ook in 2040 wil Diemen een rustige en dorpse gemeente blijven, waar inwoners elkaar gemakkelijk kunnen ontmoeten en zich met elkaar verbonden voelen.

Om dit te bereiken, is in de Omgevingsvisie Diemen 2040 opgenomen dat iedere buurt en wijk een eigen voorzieningenhart in de buurt heeft. Dit is een centrale plek waar inwoners terecht kunnen voor dagelijkse boodschappen, horeca, maatschappelijke voorzieningen en cultuur. De ambitie is om deze voorzieningenharten beter te verbinden met de openbare ruimte eromheen. Daardoor sluiten binnen- en buitenruimtes beter op elkaar aan en ontstaan aantrekkelijke plekken om te verblijven en elkaar te ontmoeten.

Het Diemerplein is het belangrijkste voorzieningenhart van Diemen. Naast een winkelgebied moet het zich verder ontwikkelen tot een aantrekkelijke plek om te verblijven en elkaar te ontmoeten. Daarbij is ruimte voor meer functies, kleinschalige (food)festivals en een wekelijkse markt. De wijkwinkelcentra Diemen-Noord en Diemen-Zuid vervullen deze rol op buurtniveau. Hier kunnen inwoners terecht voor hun dagelijkse voorzieningen. Ook voor deze centra wordt ingezet op het versterken van de verblijfs- en ontmoetingsfunctie, zodat zij een belangrijke plek blijven voor de buurt.



2. Groene en gezonde leefomgeving

In de Omgevingsvisie Diemen 2040 staat dat wordt gewerkt aan een gezonde leefomgeving. Dit geldt ook voor de winkelgebieden in de gemeente. Daarom blijft er aandacht voor het vergroenen van winkelgebieden en het behouden van groen. Dit maakt deze gebieden aantrekkelijker om te bezoeken en om in te verblijven. Omdat de winkelgebieden goed verspreid zijn over Diemen, worden inwoners gestimuleerd om zoveel mogelijk lopend of met de fiets naar de winkels te gaan. Zo blijven de voorzieningen goed bereikbaar en wordt een gezonde leefstijl ondersteund.



3. Duurzaam Diemen

De ambitie van de gemeente Diemen is om in 2040 volledig fossielvrij te zijn. Ook voor de winkelgebieden betekent dit dat er stappen nodig zijn op het gebied van duurzaamheid. Een belangrijke opgave is om hierbij goed samen te werken met ondernemers.

Daarom wil de gemeente de samenwerking tussen ondernemers en ondernemersverenigingen verder versterken. Daarnaast wordt ingezet op het vergroenen van winkelgebieden, het aardgasvrij maken van winkels en het stimuleren van duurzame maatregelen in winkelpanden en de bevoorrading van winkels. De overgang naar een duurzaam energiesysteem biedt ook nieuwe kansen voor ondernemers. Bij alle activiteiten op het gebied van duurzaamheid is de duurzaamheidsagenda van de gemeente Diemen het uitgangspunt.



4. Groei binnen de grenzen

De gemeente Diemen blijft de komende jaren groeien. Er komen meer woningen en daardoor ook meer inwoners. Dit zorgt voor meer vraag naar winkels en andere voorzieningen. Ook trekken nieuwe inwoners verschillende doelgroepen aan. De uitdaging is om de winkelstructuur met deze groei mee te laten ontwikkelen. Het uitgangspunt is dat alle inwoners op een redelijke afstand toegang hebben tot dagelijkse voorzieningen. Tegelijkertijd moet de groei van het winkelaanbod passen bij de behoefte en het aantal inwoners. Zo zorgen we ervoor dat de voorzieningen ook in de toekomst sterk en duurzaam blijven. Daarom zet de gemeente in op een sterke hoofdwinkelstructuur met aantrekkelijke winkelgebieden die goed bereikbaar zijn en waar huidige en toekomstige inwoners prettig kunnen winkelen en verblijven.

1.3. Ambities detailhandel voor alle belanghebbenden in de gemeente Diemen

Op basis van de contextanalyse, de input van betrokken partijen en de ontwikkelingen binnen de gemeente zijn ambities opgesteld voor de detailhandel in Diemen. Deze ambities gelden voor alle betrokken partijen. De gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren zetten zich hier gezamenlijk voor in om de winkelgebieden aantrekkelijk, toekomstbestendig en goed functionerend te houden. Het gaat om de volgende ambities:

- **Zoveel mogelijk clusteren van detailhandel en andere publieksvoorzieningen.** Juist door te clusteren kunnen voorzieningen profiteren van combinatiebezoek en wordt ervoor gezorgd dat elk winkelgebied zijn eigen verzorgingsgebied heeft en er geen oneerlijke concurrentie ontstaat. Nieuwe winkelontwikkelingen en publieksvoorzieningen zijn welkom in de hoofdwinkelstructuur. Het uitgangspunt is dat de inwoners van Diemen op aanvaardbare afstand (in de regel maximaal 750 meter) hun dagelijkse boodschappen moeten kunnen doen en gebaat zijn bij een fijnmazige detailhandelsstructuur. Er is een uitzondering voor clustering in bestaande winkelgebieden: in Holland Park zijn door het relatief forse (nieuwe) draagvlak en door de hoogstedelijkheid van het gebied onder voorwaarden (zie paragraaf 3.3) dagelijkse voorzieningen verspreid mogelijk.
- **Kwalitatieve versterking van Diemerplein als 'hart van Diemen'.** Het versterken van een gevarieerd aanbod en het aantrekkelijker maken van dit winkelgebied als plek om te winkelen, verblijven en ontmoeten. Er is ruimte voor nieuwe

initiatieven en waar nodig wordt de herontwikkeling van gebouwen gestimuleerd. Ook wordt geïnvesteerd in een gevarieerd aanbod van functies, niet alleen winkels maar ook andere voorzieningen, en in een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte. Het Diemerplein kan zich verder ontwikkelen tot een plek waar mensen komen om te winkelen, maar ook om te verblijven en elkaar te ontmoeten. Daarbij wordt de verbinding met de omliggende omgeving versterkt.

- **Ondersteunende winkelgebieden Diemen Noord, Diemen Zuid als hart van de wijk.** De ondersteunende centra Diemen-Noord, Diemen-Zuid zullen functioneren als 'hart van de wijk' waar niet alleen winkelen centraal staat, maar ook ruimte is voor ontmoeten, maatschappelijke voorzieningen, (dag)horeca en verblijven. Dit geldt ook voor Holland Park, maar dan niet als 'Hart van de wijk' maar als hoogstedelijke spreiding van voorzieningen. Deze winkelgebieden blijven de dagelijkse aankoopplekken met functie voor de omliggende wijk, maar zullen als verblijfslocaties gaan functioneren. Op deze manier heeft elke Diemenaar op korte afstand dagelijkse winkels, commerciële diensten en een verblijfsplek in de buurt.
- **Basisvoorzieningen volgen bevolkingsgroei. De gemeente Diemen groeit de komende jaren, vooral door de ontwikkeling van Holland Park. Hierdoor neemt ook het aantal inwoners toe.** Om ervoor te zorgen dat deze inwoners dicht bij huis toegang hebben tot belangrijke voorzieningen, zoals supermarkten en andere dagelijkse winkels, is er ruimte voor nieuwe voorzieningen in grote woningbouwgebieden zoals Holland Park. Dit kan betekenen dat er enkele nieuwe vestigingen bijkomen. In hoofdstuk 2 wordt verder uitgelegd onder welke voorwaarden deze nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.



- **Verdere clustering van grootschalige detailhandel op De Sniep en waar mogelijk onderzoeken of deze verdicht en kwalitatief versterkt kan worden.** De Sniep blijft de enige locatie in Diemen voor grootschalige detailhandel, zoals bouwmarkten, meubelzaken en andere winkels die veel ruimte nodig hebben. De gemeente wil deze locatie verder versterken en waar mogelijk beter benutten. Ook grootschalige vrijetijdsvoorzieningen, zoals indoor speel- en sportlocaties, kunnen zich hier vestigen. Op De Sniep zijn hiervan al enkele voorbeelden aanwezig. De gemeente laat het aan de markt over of beschikbare panden worden ingevuld door grootschalige winkels of door grootschalige vrijetijdsvoorzieningen.

Kleinschalige vrijetijdsvoorzieningen passen beter op andere locaties, zoals het Diemerplein. Daar kunnen zij bijdragen aan een gevarieerder aanbod en helpen om leegstand tegen te gaan.

- **Koester en versterk de al aanwezige samenwerking tussen de belanghebbers en gemeente.** Winkelgebieden functioneren het beste als ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente goed samenwerken. Dit is extra belangrijk omdat de gemeente Diemen de komende jaren voor grote uitdagingen staat, zoals de ambitie om in 2040 volledig fossielvrij te zijn. Daarom wil de gemeente de bestaande samenwerking met ondernemers behouden en verder versterken. Door de samenwerking verder te professionaliseren, kunnen partijen beter inspelen op maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Zo blijft de winkelstructuur van Diemen ook in de toekomst sterk, aantrekkelijk en vitaal.

De ambities voor de detailhandel zijn gekoppeld aan de strategische keuzes uit de Omgevingsvisie Diemen 2040. Hiermee wil de gemeente zorgen voor een sterke en toekomstbestendige winkelstructuur die bijdraagt aan de doelen van Diemen.

In de volgende twee hoofdstukken worden deze ambities verder uitgewerkt. Hierin staat beschreven welke winkelstructuur het beste past bij de ambities van de gemeente en welke beleidsregels en beoordelingscriteria nodig zijn om deze ambities te realiseren.

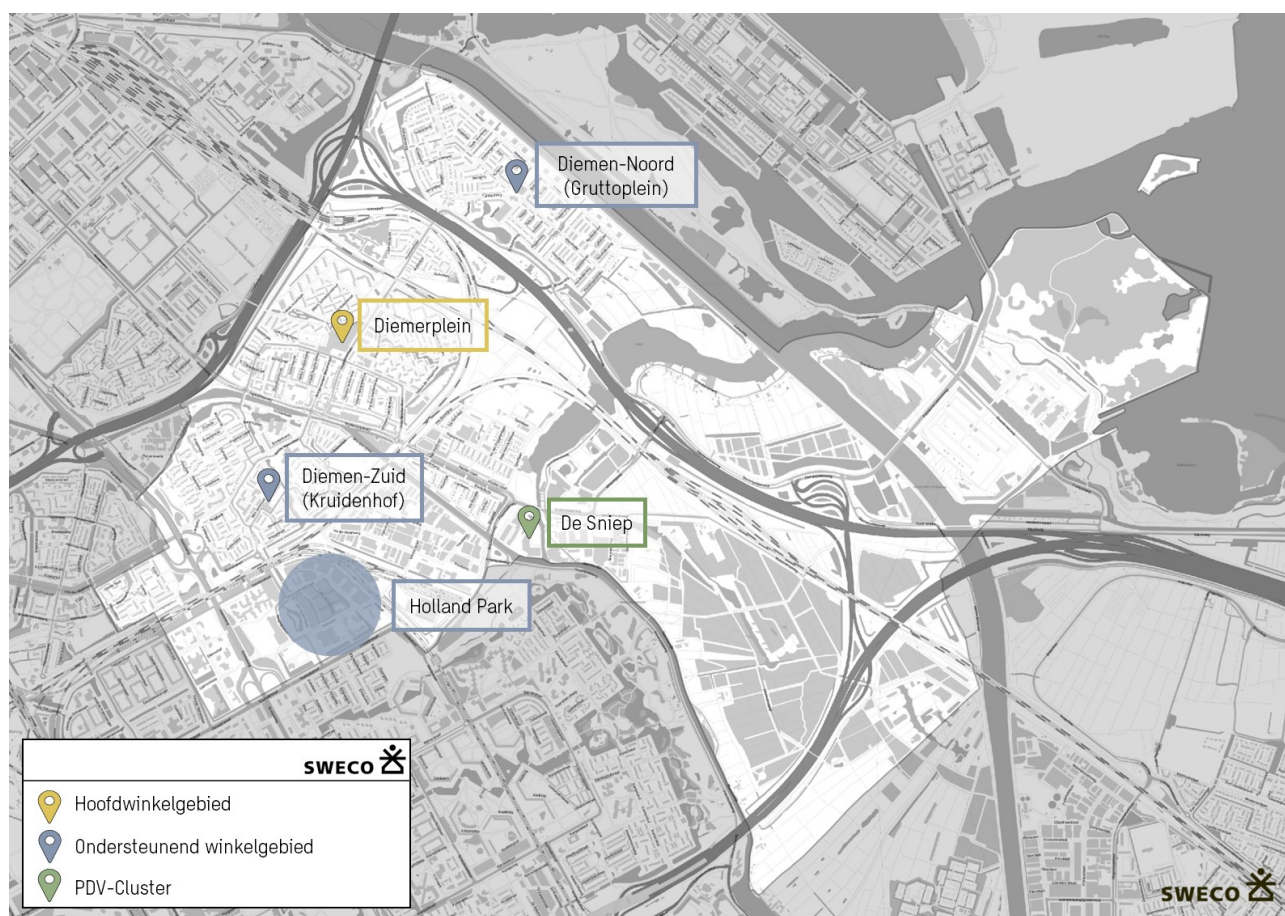
2. Visie op de detailhandelsstructuur

In dit hoofdstuk wordt de visie op de winkelstructuur van de gemeente Diemen beschreven. Deze visie is gebaseerd op de eerder beschreven ontwikkelingen, opgaven en ambities. Het uitgangspunt is een sterke en toekomstbestendige winkelstructuur die aansluit bij de behoeften van zowel de huidige als toekomstige inwoners van Diemen.

2.1. De hoofdwinkelstructuur

Door de ontwikkelingen in de detailhandel is het belangrijk om te investeren in sterke en toekomstbestendige winkelgebieden. Deze winkelgebieden moeten goed aansluiten bij de behoeften van inwoners. Daarom heeft de gemeente Diemen een hoofdwinkelstructuur vastgesteld. Deze bestaat uit de winkelgebieden die het meest kansrijk zijn en ook in de toekomst een belangrijke functie hebben voor inwoners.

Nieuwe ontwikkelingen in de detailhandel worden zoveel mogelijk binnen deze hoofdwinkelstructuur gerealiseerd. Zo blijft het winkelaanbod sterk, aantrekkelijk en goed bereikbaar.



Figuur 1 Hoofdwinkelstructuur gemeente Diemen

Bron: PDOK Achtergrondkaart, bewerking Sweco

Binnen de hoofdwinkelstructuur staan winkels en andere publieksgerichte voorzieningen centraal. Het gaat niet alleen om winkels, maar ook om horeca, dienstverlening zoals kappers en schoonheidssalons, en maatschappelijke voorzieningen zoals een bibliotheek of zorgaanbieders. In principe zijn woningen op de begane grond van winkelgebieden niet gewenst. Voor Holland Park geldt een uitzondering, omdat daar voorzieningen verspreid in de plinten van gebouwen zijn opgenomen. Nieuwe winkels en andere publieksgerichte voorzieningen krijgen bij voorkeur een plek binnen de hoofdwinkelstructuur. De gemeente zet zich actief in om deze gebieden te versterken. Dit kan door het aanbod uit te breiden, inwoners toegang te blijven bieden tot belangrijke voorzieningen en ruimte te geven aan nieuwe en innovatieve concepten. Waar nodig investeert de gemeente in de verdere ontwikkeling en kwaliteit van deze winkelgebieden.

Waar mogelijk stimuleert de gemeente dat winkels en andere publieksgerichte voorzieningen zich vestigen binnen de hoofdwinkelstructuur. Hierbij wordt bijvoorbeeld ingezet op het verplaatsen van winkels vanuit losse locaties naar bestaande winkelgebieden. Dit geldt vooral voor het Diemerplein, waar nieuwe vestigingen kunnen bijdragen aan het verminderen van leegstand en het versterken van het winkelgebied.

Hoogstedelijke voorzieningspreiding Holland Park

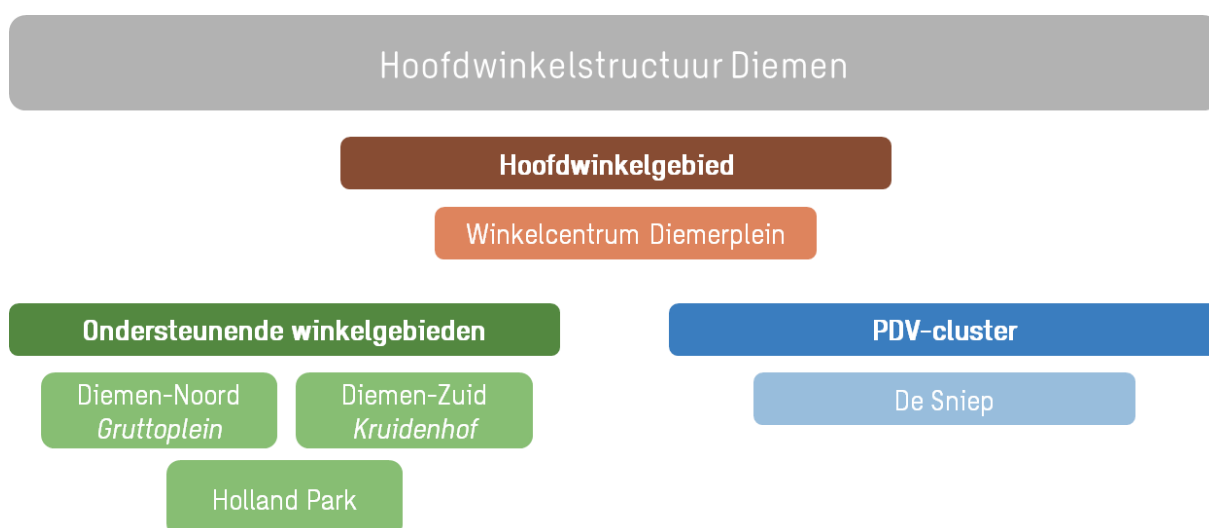
Ten opzichte van de vorige detailhandelsvisie is Holland Park toegevoegd aan de hoofdwinkelstructuur van Diemen. Door de sterke groei van het aantal inwoners en de ontwikkeling van nieuwe voorzieningen heeft dit gebied inmiddels een belangrijke functie binnen de gemeente. Holland Park verschilt wel van de andere winkelgebieden in Diemen. In Diemen-Noord en Diemen-Zuid zijn de winkels gevestigd op één centrale locatie. In Holland Park zijn winkels en andere commerciële voorzieningen juist verspreid over de wijk gevestigd, vaak op de begane grond van woongebouwen. Deze opzet past bij het stedelijke karakter van Holland Park en de behoeften van de bewoners. In de toekomst vormen twee supermarkten, aan de noord- en zuidkant van de wijk, de belangrijkste trekkers. Daarnaast zijn er verspreid door de wijk andere winkels en voorzieningen aanwezig, vooral gericht op dagelijkse boodschappen. In het omgevingsplan is vastgelegd waar winkels mogen komen en hoeveel winkelruimte er beschikbaar is. Hierdoor blijft de huidige structuur behouden en worden ongewenste ontwikkelingen, zoals de vestiging van een derde supermarkt, voorkomen.

Voor de hoofdwinkelstructuur gelden de volgende uitgangspunten:

- We bouwen voort op de bestaande winkelgebieden die ook in de toekomst een belangrijk functie hebben.
- De ondersteunende winkelcentra hebben één of meer supermarkten als belangrijkste trekkers en beschikken over voldoende inwoners in hun verzorgingsgebied.
- Elk winkelgebied heeft voldoende aanbod om te voorzien in de behoeften van inwoners en bezoekers.

- Ieder winkelgebied heeft een duidelijk profiel, met een passend aanbod aan winkels en goede voorzieningen op het gebied van bereikbaarheid en parkeren.
- Clustering van detailhandel is voor alle winkelgebieden gewenst. Uitzondering hierop is de voorzieningspreiding Holland Park waar clustering niet aan de orde is, maar detailhandel mogelijk is op de locaties waar het omgevingsplan dat toelaat. Dit komt door het hoogstedelijke karakter van Holland Park.

In de hoofdwinkelstructuur is samengevat onderscheid gemaakt in één hoofdwinkelgebied, drie ondersteunende winkelgebieden en het perifere detailhandelsvestigingen-cluster (PDV) op De Sniep. Perifere detailhandelsvestigingen zijn winkels die met name bulkgoederen verkopen zoals een bouwmarkt en een vloerenwinkel.



- **Het hoofdwinkelgebied winkelcentrum Diemerplein**, is het belangrijkste winkelgebied van Diemen en heeft een functie voor alle inwoners van de gemeente. Hier is een breed aanbod aanwezig, zoals winkels voor dagelijkse boodschappen, recreatieve winkels, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven, moet het Diemerplein zich verder ontwikkelen als een plek waar mensen niet alleen komen om te winkelen, maar ook om te verblijven en elkaar te ontmoeten. Daarbij wordt ingezet op een gevarieerder aanbod van winkels en andere voorzieningen, meer functiemenging en aantrekkelijke verblijfsplekken. Deze ontwikkeling is belangrijk om leegstand terug te dringen en de verbinding tussen het winkelcentrum en de omliggende omgeving te verbeteren.
- **De ondersteunende centra**, de wijkwinkelcentra Diemen-Noord, Diemen-Zuid en het voorzieningengebied Holland Park zijn vooral gericht op dagelijkse boodschappen en hebben een belangrijke functie voor de inwoners van de omliggende wijken. Om aantrekkelijk en toekomstbestendig te blijven, is het belangrijk dat deze gebieden zich verder ontwikkelen. Daarbij wordt ingezet op een gevarieerd aanbod van voorzieningen, zoals horeca, dienstverlening, maatschappelijke voor-

zieningen, zorg en werkplekken. Zo kunnen inwoners zoveel mogelijk voorzieningen dicht bij huis vinden. Daarnaast blijft er aandacht voor een goede bereikbaarheid, een passend aanbod van voorzieningen en een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte.

- Op het **PDV-cluster De Sniep** zijn grootschalige winkels gevestigd, maar ook enige grootschalige vrijetijdsbedrijven zoals Monkey Town en Jump Street. Deze situatie blijft gehandhaafd. PDV-locatie De Sniep blijft de locatie in de gemeente Diemen waar PDV-functies¹ mogen vestigen. De clustering zorgt voor versterking van deze branchegroep. Grootschalige vrijetijdsbedrijven kan ook een plaats krijgen op het PDV-cluster, omdat het op andere locaties in de gemeente Diemen zich lastig kan vestigen. Kleinschalige vrijetijdsfuncties krijgen de mogelijkheid om zich bijvoorbeeld in het Diemerplein te vestigen, om de leegstand tegen te gaan.
- Uit gesprekken en analyses blijkt dat inwoners van Diemen behoefte hebben aan een discountsupermarkt of een biologische supermarkt. Op dit moment is dit aanbod in de gemeente beperkt aanwezig. Als een dergelijke supermarkt zich in Diemen wil vestigen, dan is daar binnen de hoofdwinkelstructuur ruimte voor. Vestiging is bijvoorbeeld mogelijk op het Diemerplein, waar het aanbod voor dagelijkse boodschappen behouden en versterkt moet worden. Daarnaast kan een nieuwe supermarkt bijdragen aan het verminderen van leegstand. Ook in de ondersteunende winkelgebieden kan, als de omstandigheden dat toelaten, ruimte zijn voor dit type supermarkt.

2.2. Buiten de hoofdwinkelstructuur

Binnen de gemeente Diemen zijn er ook enkele winkels die niet binnen de hoofdwinkelstructuur vallen. Denk bijvoorbeeld aan winkels aan de Arent Krijtsstraat en enkele voorzieningen aan de Muiderstraat/Ouddiemerlaan. Deze winkels kunnen blijven bestaan, omdat zij een eigen functie hebben en voorzien in de behoeften van de directe omgeving. Het uitbreiden van deze winkellocaties is echter niet wenselijk, omdat dit niet bijdraagt aan het versterken van de hoofdwinkelstructuur van Diemen. Wel is het mogelijk dat winkels verhuizen naar een winkelgebied binnen de hoofdwinkelstructuur. In dat geval kan de oude locatie een andere functie krijgen, zoals dienstverlening, horeca of een maatschappelijke voorziening. Voor de Arent Krijtsstraat wordt hier al op ingezet. Daar verschuift de nadruk steeds meer van winkels naar functies zoals dienstverlening, horeca en andere voorzieningen. Hiermee wordt het nabijgelegen Diemerplein verder versterkt als het belangrijkste winkelgebied van Diemen.

De gemeente ziet ruimte voor functieverandering in de Arent Krijtsstraat. Dit betekent dat wanneer een winkel vanuit de Arent Krijtsstraat verhuist naar bijvoorbeeld Diemerplein, het niet noodzakelijk is dat het vrijkomende pand opnieuw wordt ingevuld met detailhandel. In plaats daarvan kan ruimte worden geboden aan andere functies, zoals dienstverlening, horeca, wonen of maatschappelijke voorzieningen. Op deze wijze kan het aantal vierkante meters detailhandel in Diemen geleidelijk worden verminderd,

¹ Voor de definitie van PDV-winkels, zie Bijlage 1: Definities

waardoor de winkelstructuur beter aansluit op de vraag en het risico op leegstand afneemt.

Daarnaast zijn nieuwe, op zichzelf staande winkels buiten de bestaande winkelgebieden niet toegestaan. Nieuwe winkelontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de gewenste winkelstructuur van Diemen. Nieuwe winkels in Holland Park vormen hierop geen uitzondering. Deze maken onderdeel uit van de verspreide voorzieningenstructuur van Holland Park en worden daarom niet gezien als solitaire winkels.

2.3. Invulling winkelgebieden

Winkelcentrum Diemerplein

Diemerplein is het belangrijkste winkelgebied van Diemen. Het winkelcentrum is vooral gericht op dagelijkse boodschappen, maar biedt ook recreatieve winkels, horeca en dienstverlening. Het heeft voornamelijk een functie voor inwoners van Diemen, maar trekt ook bezoekers uit de omliggende omgeving. In het winkelcentrum zijn onder andere Albert Heijn XL, Vomar, Action, Hema en Nelson Schoenen gevestigd. Daarnaast is er een compleet aanbod aan winkels voor dagelijkse boodschappen, zoals een bakker, slager, viswinkel en bloemist. Het Diemerplein is goed bereikbaar met de auto. Onder het winkelcentrum bevindt zich een grote parkeergarage met een directe verbinding naar het winkelgebied. Het winkelcentrum heeft al enkele jaren te maken met leegstaande panden. Dit komt onder andere doordat winkels in sommige branches het lastig hebben door veranderingen in het winkelgedrag en de groei van online winkelen. Ook speelt mee dat het winkelcentrum een relatief groot en naar binnen gericht ontwerp heeft, waardoor niet alle delen even aantrekkelijk zijn voor bezoekers.

Door de centrale ligging en de functie voor heel Diemen zal het Diemerplein zich verder ontwikkelen als het hart van Diemen. Dit sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie Diemen 2040. Daarbij is het belangrijk dat de functie voor dagelijkse boodschappen behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Tegelijkertijd wordt ingezet op een breder en gevarieerder aanbod van voorzieningen. Om leegstand terug te dringen, wordt niet alleen gekeken naar nieuwe winkels. Ook andere functies kunnen een bijdrage leveren, zoals horeca, vrijetijdsvoorzieningen, dienstverlening, culturele activiteiten en maatschappelijke voorzieningen. Zo ontstaat een levendig en aantrekkelijk centrum waar mensen kunnen winkelen, verblijven en elkaar ontmoeten.



Bron: www.diemerplein.nl

Daarnaast kan worden onderzocht hoe het winkelcentrum beter verbonden kan worden met het plein en de voorzieningen in de omgeving. Het Hart van Diemen bestaat namelijk uit meer dan alleen het winkelcentrum Diemerplein. Ook het plein, de Ouddienerlaan en Theater de Omval met de bibliotheek maken hier onderdeel van uit. Door het gebied aantrekkelijker in te richten, bijvoorbeeld met meer groen, prettige verblijfsplekken en ruimte voor evenementen, kan de samenhang tussen deze locaties worden versterkt. Evenementen zoals Smakelijk Diemen en het Diemerfestijn laten zien dat hier veel mogelijkheden voor zijn. Ook de wekelijkse markt op het Diemerplein speelt een belangrijke rol in de levendigheid van het centrum. Zo kan het gebied zich verder ontwikkelen van een winkelgebied naar een plek waar mensen graag verblijven, elkaar ontmoeten en activiteiten bezoeken. Daarnaast kan het Diemerplein profiteren van de groei van het aantal inwoners, vooral door de ontwikkeling van Holland Park. Om deze nieuwe inwoners aan te trekken, moet het aanbod van winkels, voorzieningen, evenementen en activiteiten goed aansluiten bij hun wensen en behoeften. Een goede samenwerking tussen de gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers is daarbij belangrijk. Samen kunnen zij ervoor zorgen dat het Hart van Diemen aantrekkelijk en toekomstbestendig blijft.

Diemen-Noord (Gruttoplein)

Winkelcentrum Diemen-Noord (Gruttoplein) heeft vooral een functie voor de dagelijkse boodschappen van inwoners van Diemen-Noord. Het winkelgebied heeft op dit moment nog een wat verouderde uitstraling en is gedeeltelijk naar binnen gericht. Zo ligt er een passage met onder andere de Jumbo, een witgoedzaak en een kledingwinkel. De Jumbo is de belangrijkste trekker van het winkelgebied. In het voorjaar van 2025 is de openbare ruimte rondom het winkelcentrum vernieuwd. Daarbij is ook de parkeersituatie aangepast. Waar voorheen aan zowel de noord- als zuidkant geparkeerd kon worden, is parkeren nu alleen nog mogelijk aan de noordzijde. De parkeerplaatsen aan de zuidzijde hebben plaatsgemaakt voor een groenere inrichting van de openbare ruimte. Ook is de entree aan deze zijde veranderd in een ontmoetingsplek met extra groen. Het aantal parkeerplaatsen is vrijwel gelijk gebleven.

De toekomst van het Gruttoplein als compleet boodschappencentrum vraagt aandacht. Het winkelgebied bedient vooral inwoners van Diemen-Noord en het aantal inwoners in dit verzorgingsgebied groeit nauwelijks. Daarom blijft het belangrijk dat het Gruttoplein zich richt op zijn belangrijkste functie: het aanbieden van dagelijkse boodschappen voor de wijk. Hierbij verdienen een aantrekkelijke uitstraling van het winkelgebied en een kwalitatief goed aanbod van winkels extra aandacht. Ook is het belangrijk dat voorzieningen zoals een pakketpunt en een Geldmaat behouden blijven, zodat inwoners hiervoor dichtbij huis terecht kunnen. In de toekomst krijgen wijkwinkelcentra steeds vaker ook een sociale functie. Ze zijn niet alleen een plek voor boodschappen, maar ook een plek waar mensen elkaar ontmoeten. Daarom kan worden onderzocht of maatschappelijke, culturele en sociale voorzieningen, zoals een koffiecorner of ontmoetingsruimte, een plek kunnen krijgen op het Gruttoplein. Zo kan het winkelgebied zich verder ontwikkelen tot het hart van de buurt.



Bron: Sweco, 2025

Diemen-Zuid (Kruidenhof)

Diemen-Zuid Kruidenhof is het ondersteunende winkelgebied met boodschappenfunctie voor Diemen-Zuid. De Jumbo supermarkt, die in de afgelopen jaren is uitgebreid, is de drager van dit winkelgebied. De supermarkt functioneert goed en is toekomstbestendig. Het winkelgebied functioneert, mede door aanwezigheid van de Jumbo, enkele lokale (dagelijkse) winkels, zoals een bakker, slager en Cigo, goed. Hier heeft de uitbreiding van Jumbo als de herinrichting van het parkeergebied aan bijgedragen. Daarnaast bevinden zich in dit cluster enkele niet-dagelijkse winkels zoals een hengelsportwinkel en een fietsenwinkel. Maar ook de aanwezigheid van een apotheek en commerciële diensten als kapper zorgen dat er een goede dagelijkse functiemix is voor inwoners van de omliggende wijk. De leegstand is beperkt en bevindt zich op de oostelijke flank met een hoekpand dat leegstaat. Ondanks dat het op relatief korte afstand van Holland Park ligt, zal dit winkelcluster primair een functie voor Diemen-Zuid houden en zal deze geen volwaardige boodschappenfunctie (gaan) vervullen voor inwoners van Holland Park. Dit komt door de combinatie afstand en fysieke barrières. Zelfs met de toekomstige ontwikkeling van een extra supermarktontwikkeling in het zuiden van Holland Park, zal er nog steeds een goed toekomstperspectief voor dit winkelgebied zijn, zoals ook eerder in de herijking van de detailhandelsvisie Diemen 2019 is onderzocht².

Rondom de Kruidenhof zijn verschillende ontwikkelingen gepland die positief kunnen bijdragen aan het winkelgebied. Zo wordt volgens de huidige planning in 2033 onder andere een nieuw zwembad gebouwd op de locatie van het huidige zwembad in Diemen-Zuid. Daarnaast komen er functies op het gebied van onderwijs, wonen en gezondheid. Hierdoor ontstaat een nieuw maatschappelijk centrum voor Diemen-Zuid, waar ruimte is voor voorzieningen, ontmoeting en wonen.

De gebiedsontwikkeling zorgt ook voor een betere verbinding met winkelcentrum Kruidenhof. De horeca die nu bij het zwembad aanwezig is, krijgt op een passende manier een plaats in de nieuwe situatie. Het is belangrijk dat winkels en horeca in de Kruidenhof

² Diemen Actualisatie Detailhandelsvisie, 15 juli 2019

gevestigd blijven. Daarom is het niet wenselijk om binnen de nieuwe gebiedsontwikkeling extra commerciële voorzieningen toe te voegen die concurreren met het winkelgebied. Zo blijft de Kruidenhof een sterk en goed functionerend winkelcentrum voor de wijk.



Bron: Sweco, 2024

Diemen-Zuid (Kruidenhof) zal zich ook in de toekomst blijven richten op de dagelijkse verzorging van de wijk Diemen-Zuid. De versterking van Diemen-Zuid is voornamelijk mogelijk in kwalitatieve zin; zoals verbeterde bebording, verbeterde aankleding en het creëren van een iets aantrekkelijker verblijfsgebied. Ook de invulling van het leegstaande hoekpand is zeer wenselijk. Daarbij kan worden gekeken naar een aanvullende dagelijkse trekker (niet-zijnde supermarkt, maar bijvoorbeeld een drogisterij), zodat het winkelgebied over de gehele breedte versterkt wordt tot een prettig verblijfsgebied.

Holland Park

In deze detailhandelsvisie is het Holland Park als 'hoogstedelijke voorzieningspreiding' nieuw element toegevoegd aan de hoofdwinkelstructuur van de gemeente Diemen. Waar jaren geleden Holland Park nog een kantorenlocatie was, is in de afgelopen jaren een hoogstedelijke nieuwe woonwijk ontstaan waar al bijna 5.750 inwoners wonen. Het gebied bestond, zoals in de vorige visie omschreven was, uit een cluster rond de Campus Diemen in het noorden van het gebied Holland Park. Hier zijn een Albert Heijn supermarkt en verschillende horecagelegenheden gevestigd in de OurCampus Diemen. Dit cluster heeft een belangrijke functie voor de studenten en ook voor gebruikers van station Diemen Zuid. Met de doorontwikkeling van Holland Park tot hoogstedelijk gebied ontstonden verschillende clusters verspreid over het woongebied. Zo bevindt zich een klein cluster in het noordoostelijke deel van Holland Park, rondom de Piet Mondriaan-singel met een bakker, bloemist en daghoreca. Daarnaast zijn rond het Herman Broodhof verschillende horecaondernemingen en een vestiging van SPAR. Met de verdere ontwikkeling van het zuidelijk deel van Holland Park in de komende jaren zullen hier nog een nieuwe supermarkt van ca. 1.500 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) (ca. 1.200 m² winkel

vloeroppervlakte (wvo) en enkele units met detailhandel (ca. 800 m² bvo totaal) bijkomen. Deze nieuwe ontwikkeling bedient naast Holland Park ook een klein deel van Amsterdam Zuidoost.

- De verspreide winkels in Holland Park maken deel uit van de ondersteunende winkelgebieden binnen de hoofdwinkelstructuur van Diemen en hebben daarbij een eigen positie. De voorzieningen in Holland Park ondersteunen het hoofdwinkelgebied Diemerplein en zijn vooral bedoeld voor de inwoners van Holland Park. De spreiding van winkels past bij de opzet van Holland Park: een hoogstedelijk, autoluw gebied met levendige plinten. Daarom zien we de verspreide winkels als één geheel van voorzieningen voor Holland Park, gericht op de dagelijkse behoeften van bewoners. Twee winkelclusters vormen de belangrijkste punten binnen dit voorzieningenaanbod: het kleinere cluster met de Albert Heijn bij Our-Campus en het toekomstige cluster in het zuiden van Holland Park met een nieuwe supermark, enkele winkelruimten en andere voorzieningen zoals sportvoorzieningen, kantoren, horecabedrijven en dienstverlening. De winkels rond de Piet Mondriaansingel, Charlotte van Pallandthof / Eekholt en het Herman Broodhof richten zich op kleinschalige dagwinkels en daghoreca. De SPAR-supermarkt heeft momenteel een tijdelijke vergunning. In principe kan de supermarkt na afloop van deze vergunning op deze locatie blijven. Als blijkt dat de SPAR in de eindsituatie van Holland Park door marktomstandigheden niet levensvatbaar is en verdwijnt, wordt onderzocht of er voldoende behoefte is aan een nieuwe buurtsuper naast de twee reguliere supermarkten in Holland Park.



Figuur 2 Afbakening ondersteunende hoogstedelijke voorzieningsverspreiding Holland Park, met daarin verschillende commerciële voorzieningen. Bron: Sweco

Diemen De Sniep

Diemen De Sniep is een klein PDV-cluster (perifere detailhandelscluster) in Diemen, waar plek is voor vestiging van PDV-winkels. Op De Sniep zijn twee PDV-winkels³ (een Gamma en vloerenwinkel) te vinden. Daarnaast zijn hier twee grootschalige vrijetijdsfuncties: Monkey Town en Street Jump. Deze vestigingen zijn hier gekomen vanwege langdurige winkelleegstand in de Sniep. Als laatste is er een McDonald's vestiging op De Sniep. De Sniep heeft voornamelijk een functie voor inwoners van de gemeente Diemen en functioneert naar behoren. Er is af en toe vraag vanuit PDV-winkels om zich te vestigen in de gemeente Diemen. Op de Sniep is slecht beperkte (fysieke) ruimte aanwezig voor extra PDV-winkels.



Bron: Sweco, 2024

De Sniep richt zich op het faciliteren van PDV-winkels, maar ook het faciliteren van grootschalige vrijetijdsbedrijven. Deze kunnen in tegenstelling tot kleinschalige vrijetijdsbedrijven vaak geen andere locatie vinden in de gemeente Diemen. Zowel PDV als grootschalige vrijetijdsbedrijven mogen zich op De Sniep vestigen en het zal aan de markt overgelaten worden in welke vorm dat gebeurt.

³ Voor een toelichting op PDV-winkels zie bijlage 1 definities

3. Beleids- en toetsingskader

We zetten in op een goed functionerende en aantrekkelijke hoofdwinkelstructuur, zoals in het vorige hoofdstuk is beschreven. Een goed functionerende hoofdwinkelstructuur draagt bij aan de leefbaarheid en de verzorging van alle inwoners in de gemeente, maar het zorgt ook voor duidelijkheid aan ondernemers en vastgoedeigenaren. Om deze hoofdwinkelstructuur toekomstbestendig te houden gelden er verschillende beleidslijnen. Vanuit de beleidslijnen is een toetsingskader voor detailhandelsontwikkelingen gemaakt.

3.1. Juiste functie op de juiste plek

De kern van het detailhandelsbeleid is dat wordt ingezet op het behouden en versterken van de winkelgebieden in de gemeente Diemen. Belangrijk is dat de juiste functie op de juiste plaats landt. Zo horen bijvoorbeeld winkels met een gemeente brede functie, zoals een warenhuis, in het Diemerplein en passen meer grootschalige winkels zoals een bouwmarkt beter op een PDV-cluster.

In onderstaande tabel is op basis van de visie op de hoofdwinkelstructuur en per type functie weergegeven hoe deze zich vertalen naar beoordeling per type initiatief en per type cluster. Met andere woorden: welke functies en voorzieningen passen wel, niet of onder voorwaarden (bijvoorbeeld maatvoering en branchering) bij de verschillende winkelgebieden? Het gaat hier om richtlijnen, omdat in werkelijkheid de beoordeling van elk initiatief maatwerk vraagt en we graag in overleg met de initiatiefnemer gaan om de juiste functie naar de juiste plek te geleiden.

	Dagelijkse verzorging	Recreatief winkelaanbod	Volumineus PDV winkelaanbod
Hoofdwinkelgebied	✓	✓	~*
Ondersteunende centra	✓	✓	✗
PDV-clusters	✗	✗	✓

✓	Mogelijk	~	Mogelijk onder voorwaarden als maatvoering, bijdrage structuur, branchering en omgevingsvisie	✗	Niet mogelijk
---	----------	---	---	---	---------------

Figuur 3 Detailhandelsbranches passend bij welk type winkelgebied.

*PDV in het hoofdwinkelgebied Diemerplein gaat met name om kleine stadswinkels.

3.2. Beleid ten aanzien van detailhandelsontwikkelingen

Nieuwe winkels zijn mogelijk binnen de winkelgebieden in de hoofdwinkelstructuur. Daarbij geldt dat met name nieuwe recreatieve winkelontwikkelingen mogelijkheden krijgen binnen het hoofdwinkelgebied Diemerplein en dat volumineus ‘doelgericht’ winkelaanbod alleen mogelijk is binnen het PDV-cluster De Sniep. Voor de ondersteunende winkelgebieden, Diemen Noord, Diemen Zuid en Holland Park geldt dat deze zich voornamelijk richten op de boodschappenfunctie voor de omliggende wijk. Hier zijn met name nieuwe winkels gericht op dagelijkse voorzieningen mogelijk en wordt ingezet op versterking van de huidige kwaliteit. Een grote uitbreiding van deze ondersteunende winkelgebieden, waardoor de winkelgebieden een fors grotere functie krijgen, is niet toegestaan.

In lijn met de regionale detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden geldt dat er geen medewerking verleend wordt aan het creëren van nieuwe winkelgebieden. Dit geldt ook voor nieuwe solitaire winkels, maar ook voor uitbreiding van bestaande solitaire winkels. Winkelontwikkelingen moeten namelijk bijdragen aan (versterking van) de hoofdwinkelstructuur.

Samengevat betekent dit het volgende voor het detailhandelsbeleid:

- Detailhandelsontwikkelingen (nieuwe winkels) zijn mogelijk binnen de winkelgebieden in de hoofdwinkelstructuur. Deze moeten namelijk bijdragen aan de versterking van de hoofdwinkelstructuur.
- Het realiseren van nieuwe winkelgebieden buiten de hoofdwinkelstructuur is niet mogelijk. Wel geldt dat Holland Park als hoogstedelijk winkelgebied is toegevoegd aan de hoofdwinkelstructuur van Diemen. Voornamelijk omdat de inwonergroei hier zo groot is dat, in het kader van leefbaarheid, een nieuw hoogstedelijk cluster gewenst is.
- Nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van verspreid (solitair) winkelaanbod is niet mogelijk. Deze moeten namelijk binnen de hoofdwinkelstructuur een plaats krijgen.

3.3. **Beleid voor Holland Park**

Zoals beschreven in paragraaf 2.3.4 over Holland Park, is de voorzieningsverspreiding van Holland Park een apart onderdeel van de hoofdwinkelstructuur van de gemeente Diemen. Dit komt doordat het bestaat uit verspreide winkels. De twee clusters rond de Albert Heijn (OurCampus) en de toekomstige supermarkt in het zuiden van Holland Park vormen daarbij de twee ankerpunten. Om ongewenste detailhandelsontwikkelingen in Holland Park te voorkomen, geldt het volgende:

- Nieuwe winkelinitiatieven of uitbreiding van winkels zijn alleen mogelijk binnen de regels van het geldende omgevingsplan voor Holland Park. Dit betekent dat extra winkelmeters bovenop het bestaande en geplande aanbod niet zijn toegestaan. Zo wordt een wildgroei aan winkels in Holland Park voorkomen.
- De huidige SPAR heeft een tijdelijke vergunning. Deze mag na afloop van de vergunning op deze locatie blijven. Als blijkt dat de SPAR in de uiteindelijke situatie van Holland Park door marktomstandigheden niet levensvatbaar is en verdwijnt, wordt onderzocht of er voldoende behoefte is aan een nieuwe buurtsuper naast de twee reguliere supermarkten in Holland Park.
- Ook een vierde supermarkt in Holland Park is niet wenselijk, naast de huidige SPAR, de Albert Heijn en de nog te ontwikkelen supermarkt in het zuiden van Holland Park.
- Daarnaast is het in principe niet wenselijk om winkelunits samen te voegen tot één grote winkelruimte in de plint. Dit past niet bij de gewenste spreiding van winkels en het hoogstedelijke karakter. Een uitzondering kan mogelijk worden gemaakt voor (nieuwbouw)units die aantoonbaar te klein zijn voor de functie die daar moet komen.

3.4. **Perifere Detailhandel Vestigingslocaties (PDV)**

De Sniep is het PDV-cluster binnen de hoofdwinkelstructuur van de gemeente Diemen. Hier kunnen winkels met een volumineus assortiment, zoals bouwmarkten, tuincentra en woonwinkels, zich vestigen. Deze winkels hebben vanwege de aard en omvang van hun producten een groot vloeroppervlak nodig. In lijn met de Omgevingsvisie Diemen 2040 geldt dat een PDV-winkel minimaal 500 m² winkelvloeroppervlak (wvo) moet hebben. Het nevenassortiment aan niet-volumineuze producten mag niet groter zijn dan 150 m² en moet aansluiten bij het hoofdassortiment. PDV-winkels mogen zich uitsluitend vestigen in het PDV-cluster De Sniep.

3.5. **Verdere beleidsregels**

Internethandel/afhaalpunten

Internethandel betreft het bedrijfsmatig tonen, verkopen en/of leveren van producten aan consumenten. Wanneer producten bedrijfsmatig worden getoond en verkocht, bijvoorbeeld via een webshop met een fysieke winkel of showroom, is sprake van detailhandel. Deze functies mogen zich daarom vestigen binnen de hoofdwinkelstructuur. Daarbij wordt wel onderscheid gemaakt tussen de reguliere winkelgebieden en het PDV-cluster De Sniep. Bij detailhandel waarbij alleen sprake is van afhalen, zoals afhaalpunten zonder showroom of fysieke winkel, gaat het om een logistieke functie. Voorbeelden

zijn afhaallocaties voor boodschappen of andere goederen. Bij afhaalpunten wordt ingezet op clustering van deze functies in plaats van losse afhaalpunten.

Flitsbezorging

Flitsbezorging is een specifieke bedrijfsactiviteit waarbij vooral dagelijkse boodschappen met een zeer korte levertijd, vaak binnen 10 minuten, worden bezorgd vanuit een dark store. Op dit moment is in de gemeente Diemen één aanbieder actief op bedrijventerrein Verrijn Stuart. Flitsbezorgers worden niet gezien als detailhandel, maar als een bedrijfs- of distributieactiviteit. Daarom mogen zij zich alleen vestigen op bedrijventerreinen. Vestiging buiten bedrijventerreinen is niet toegestaan, omdat:

- De locaties van flitsbezorgers niet toegankelijk zijn voor consumenten (zo genoemde dark stores);
- Er geen sprake is van het uitstallen of fysiek verkopen van goederen, klantcontact of betaling op locatie. Deze activiteiten vinden online plaats; alleen de bezorging gebeurt bij de consument.

Ondergeschikte detailhandel

Het bestaande beleid en de huidige regels voor ondergeschikte detailhandel blijven ook in deze detailhandelsvisie gelden. Dit betekent dat detailhandel, net als in het vorige beleid, niet is toegestaan op bedrijventerreinen. Alleen ABC-winkels (auto's, boten en caravans) zijn hier toegestaan. Daarnaast zijn er enkele uitzonderingen waarbij detailhandel als ondergeschikte functie mogelijk is bij bedrijven en andere niet-detailhandelsfuncties. Het gaat daarbij om de verkoop van zelfgemaakte producten of om de verkoop van producten die direct verband houden met de hoofdactiviteit van het bedrijf of de voorziening. Dit wordt ook wel productiegebonden detailhandel genoemd.

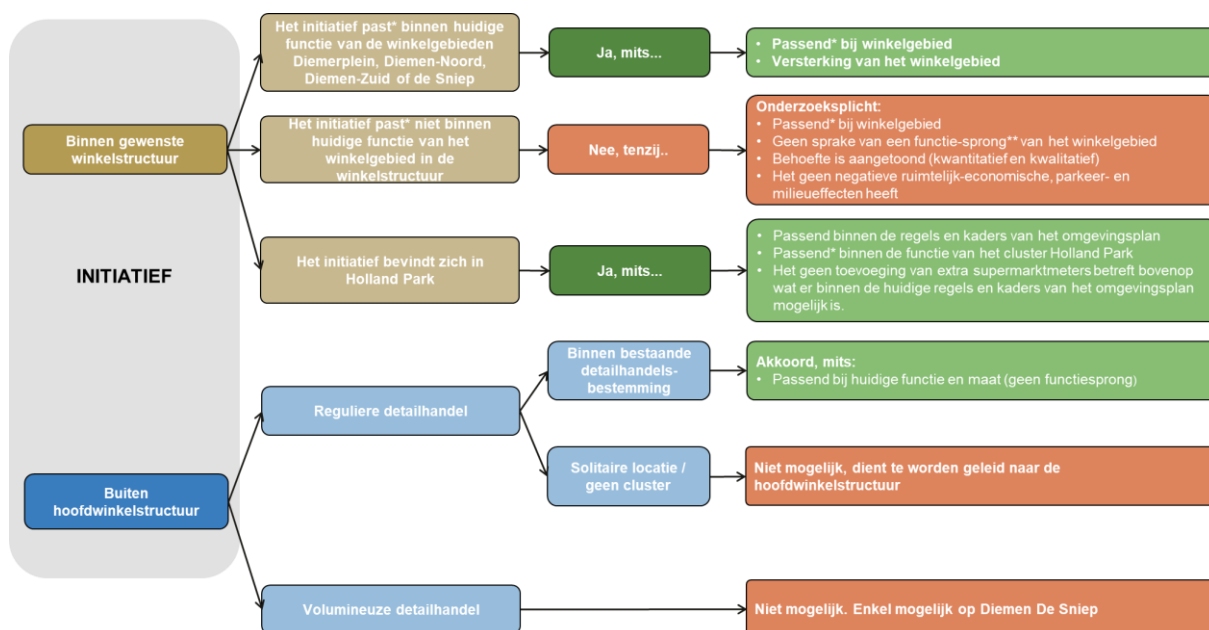
Ambulante handel

In deze detailhandelsvisie wordt niet ingegaan op ambulante handel, wat inhoudt (waren)markten en standplaatsen. Daarvoor wordt verwezen naar het specifieke gemeentelijke beleid (Nota Standplaatsenbeleid 2017 en Marktverordening Diemen).

3.6. Toetsingskader

Bij de beoordeling van nieuwe detailhandelsinitiatieven, zowel voor nieuwvestiging als uitbreiding, kan de gemeente Diemen gebruikmaken van het onderstaande afwegingskader. Daarbij wordt gekeken of het initiatief binnen of buiten de hoofdwinkelstructuur valt en om welke branche het gaat. Ook wordt per initiatief beoordeeld of het passend is, positief bijdraagt aan het functioneren van het winkelgebied en de hoofdwinkelstructuur versterkt.

Naast dit gemeentelijke afwegingskader is ook regionale en provinciale afstemming nodig. Voor initiatieven groter dan 500 m² winkelvloeroppervlak (wvo) waarvoor een wijziging van het omgevingsplan nodig is, is advies van de Adviescommissie Noord-Holland verplicht. Ook winkelontwikkelingen met mogelijke bovenlokale effecten worden besproken in het ambtelijk EZ-overleg van de AM-gemeenten.



Figuur 4 Toetsingskader

***Wat is passend binnen een winkelgebied?** Een initiatief zal passend moeten zijn binnen de huidige functie van een winkelgebied in zowel maat, schaal, branche als concept.

****Wat is een functie-sprong?** Een functie-sprong betekent een dermate grotere aantrekkingskracht van bezoekers en vergroting van verzorgingsgebied door komst van een nieuw initiatief, dat het winkelgebied een grotere functie voor inwoners in de hoofdwinkelstructuur krijgt dan het nu heeft.

4. Uitvoeringsprogramma

De visie en het beleidskader vormen een belangrijke basis voor het opstellen van acties. In dit hoofdstuk zijn zowel algemene acties voor de hele gemeente als specifieke acties voor de verschillende winkelgebieden binnen de hoofdwinkelstructuur opgenomen. Dit is een eerste vertaling van de visie en het beleid naar concrete acties en maatregelen. De actieprogramma's per winkelgebied zijn nog niet volledig uitgewerkt, omdat de opkomst van ondernemers tijdens de bijeenkomsten beperkt was. Zodra deze detailhandelsvisie is vastgesteld, kunnen actieprogramma's samen met ondernemers en eigenaren verder worden uitgewerkt.

Het hoofddoel van de actieprogramma's is het behouden en versterken van de hoofdwinkelstructuur. Om dit doel te bereiken geldt het volgende:

- De focus ligt op het versterken van de hoofdwinkelstructuur;
- De focus ligt op maatregelen die naar verwachting het meeste bijdragen aan een sterke en toekomstbestendige structuur.

Per actie is aangegeven wie het initiatief neemt (gemeente, eigenaar, winkeliers(vereniging) of anderen) en hoe de actie bijdraagt aan het behalen van de doelstelling.

4.1. Generieke acties – gemeente breed

<i>Generieke acties – Gemeente breed</i>		
<i>Wat?</i>	<i>Beschrijving</i>	<i>Wie?</i>
Kennisdeling tussen gemeenten en/of winkeliers uit winkelgebieden	Door inspiratie op te doen bij andere winkelgebieden en gemeenten kan geleerd worden van hun aanpak op het gebied van het creëren van een aantrekkelijk winkelgebied.	Gemeente en winkeliersvereniging
Periodiek overleg en samenwerking winkelgebieden	Elk halfjaar komen eigenaren en ondernemers uit Diemerplein bij elkaar, voor de andere winkelgebieden is dit jaarlijks. Hierin delen de winkelgebieden ervaringen en werken samen aan concrete acties. Hier is ook ruimte voor overleg over zaken als parkeerregimes, marketing, gemeentelijke events etc. Dit periodieke overleg gebeurt op dit moment al en wordt gecontinueerd.	Eigenaren, winkeliers en gemeente. Gemeente initieert en faciliteert.
Plancapaciteit	Ongewenste plancapaciteit bij leegstand buiten de hoofdwinkelstructuur (maar ook binnen als er behoefte is aan compactere winkelgebieden) inventariseren en opheffen.	Gemeente
Marketing en promotie	Versterking van de marketing, promotie en evenementen, gericht op de gehele gemeente en gericht op huidige en nieuwe doelgroepen (vanuit Holland Park). Binnen deze gemeentelijke marketing dan weer ruimte maken voor specifieke locatiemarketing, waarbij winkelgebieden complementair aan elkaar zijn. Op deze manier kan de huidige en nieuwe inwoner van Diemen meer verleid worden tot lokaal kopen.	Ondernemers en winkeliersvereniging.
Aantrekkelijke openbare ruimte creëren	Onderzoek zal moeten uitwijzen waar en in welke mate bij de winkelgebieden de openbare ruimte verbeterd kan worden, zodat de connectie tussen 'binnen en buiten' versterkt wordt en beiden aantrekkelijk zijn voor de bezoeker. Op deze manier wordt ook de verblijfsfunctie versterkt. Dit zijn tevens pijlers 'Ontmoeten en verbinden' en 'Groene en gezonde leefomgeving' uit de Omgevingsvisie Diemen 2040.	Gemeente

4.2. Acties Diemerplein

<i>Diemerplein</i>		
<i>Wat?</i>	<i>Beschrijving</i>	<i>Wie?</i>
Verbreding van doelgroepen	Het Diemerplein heeft momenteel een functie voor de inwoners van de gemeente Diemen. De komende jaren groeit de gemeente door woningbouw in Holland Park. In deze wijk zullen ook expats en nieuwe doelgroepen woonachtig zijn met een niet-Nederlandse achtergrond, of met andere leefstijl. De marketing en promotie zal ook deze doelgroepen moeten aanspreken.	Gemeente, eigenaar, ondernemers

Aanpak leegstand	Het Diemerplein kent enige leegstand. Naast een verminderde uitstraling beïnvloedt dit ook het functioneren van de zittende ondernemers. Naast korte termijn acties als tijdelijke invulling door pop-upstores, of inzetten op werking van nieuwe ondernemers, zal er ook onderzocht worden hoe op langere termijn invulling gegeven kan worden door functiemix als niet-winkelen toe te voegen of mogelijke verplaatsing van solitaire commerciële voorzieningen buiten de hoofdwinkelstructuur naar Diemerplein.	Eigenaar, i.s.m. gemeente en ondernemers
Connectie binnen-buiten	De connectie tussen het overdekte deel en de buitenzijde met het plein en rondom gelegen voorzieningen is matig. Er zal onderzocht worden hoe de openbare ruimte, met levendig verblijfsplein beter kan aansluiten op de voorzieningen in het winkelcentrum, zodat een 'hart van Diemen' ontstaat.	Gemeente, in samenwerking met eigenaar
Mix met meer functies als unique selling point	Een divers aanbod zorgt voor een aantrekkelijk winkelgebied. (Dag)horeca is hier een belangrijk onderdeel in. Horeca en detailhandel versterken elkaar en zorgt voor een langere verblijfsduur. Daarnaast kan gekeken worden of culturele, maatschappelijke en vrijetijds-functies aan het Diemerplein toegevoegd kunnen worden	Eigenaar i.s.m. gemeente
Onderzoeken of zondagsopening breder gedragen kan worden	Er is al een zondagsopening op het Diemerplein, echter doen daar niet alle ondernemers aan mee. Wanneer de zondagsopening breder gedragen wordt, heeft deze meer impact en is er minder fragmentatie voor de bezoeker.	Ondernemers
Verbetering veiligheid en handhaving.	Het winkelcentrum heeft last van hangjeugd en overlast in het winkelcentrum. Veiligheid en handhaving kunnen verbeterd worden.	Eigenaar i.s.m. gemeente

4.3. Acties Diemen-Noord (Gruttoplein)

Diemen-Noord (Gruttoplein)		
Wat?	Beschrijving	Wie?
Verouderde uitstraling opwaarderen	Het winkelcentrum heeft een enigszins verouderde uitstraling, die minimaal een facelift/opwaardering kan gebruiken.	Eigenaar en ondernemers
Bereikbaarheid en toegankelijkheid verbeteren, en blijven monitoren	Het Gruttoplein heeft primair een functie voor bewoners van Diemen-Noord. In deze wijk zijn veel ouderen geïnteresseerd op het aanbod in dit winkelgebied. Een goede bereikbaarheid en toegankelijk is juist voor deze doelgroep van groot belang.	Gemeente
Inzetten op behoud dagelijkse voorzieningen als geldmaat en PostNL punt	Het winkelcentrum heeft een belangrijke ontmoetingsfunctie voor de omliggende wijk, nu, maar ook in de toekomst. Voor de leefbaarheid van de omliggende wijk is het belangrijk dat de inwoners toegang hebben tot onder	Eigenaar en ondernemers

	andere een pakketpunt en geldmaat, zodat met name ouderen niet enkele kilometers hiervoor hoeven te reizen.	
Parkeersituatie monitoren	Na herstructurering van de parkeerplaatsen rondom het winkelgebied is de parkeertoegankelijkheid veranderd. Goede communicatie tussen ondernemers en gemeente is van belang om de nieuwe parkeersituatie en het functioneren daarvan op het winkelgebied te monitoren en wanneer nodig te verbeteren.	Eigenaar, ondernemers en gemeente.

4.4. Acties Diemen-Zuid (Kruidenhof)

<i>Diemen-Zuid (Kruidenhof)</i>		
<i>Wat?</i>	<i>Beschrijving</i>	<i>Wie?</i>
Invulling leegstaand hoekpand	Het hoekpand aan de noordoostzijde van het winkelcentrum Kruidenhof staat al enige tijd leeg. Invulling hiervan met een commerciële trekker, die kwalitatief aanvullend op het huidige aanbod is, zorgt ervoor dat het winkelgebied ook aan deze zijde een impuls krijgt.	Eigenaar en ondernemers
Verbetering aanduiding en aankleding winkelgebied	Het winkelcentrum wordt als steriel ervaren. Borden met winkelcentrum Diemen-Zuid en mogelijk zelfs eigen huisstijl dragen bij aan de aantrekkelijkheid. Daarnaast kan meer ingezet worden op aankleding en feestverlichting tijdens events, die refereren naar het winkelcentrum.	Ondernemers en eigenaar.
Signing en bewegwijzering	Het winkelgebied kan vanuit de wijk, maar ook bij het winkelgebied zelf betere bewegwijzering krijgen. Dit is na de verbouwing enige jaren geleden verdwenen.	Eigenaar i.s.m. gemeente
Samenwerking versterken	De winkeliersvereniging is aanwezig, maar niet geheel actief. Om het winkelgebied nog sterker te maken en onderlinge samenwerking te verbeteren is een actievere winkeliersvereniging belangrijk.	Eigenaar en ondernemers

4.5. Acties Diemen De Sniep

<i>De Sniep</i>		
<i>Wat?</i>	<i>Beschrijving</i>	<i>Wie?</i>
Openbaar gebied aanpakken	Onderzoeken of het openbaar gebied door o.a. het toevoegen van groen aantrekkelijker gemaakt kan worden.	Eigenaar
Onderzoeken of bereikbaarheid en verkeerssituatie verbeterd kan worden	Op weekenddagen is De Sniep druk met autoverkeer. Mogelijkheden om deze drukte beter te faciliteren kunnen onderzocht worden.	Eigenaar en ondernemers

Bijlage 1: Definities

- **Bedrijfsvloeroppervlakte (BVO)**
De bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) is de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of voorziening inclusief de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten.
- **Dagelijkse detailhandelssector**
Dit zijn winkels voor de dagelijkse boodschappen, waaronder onder andere supermarkten, vers speciaalzaken, drogisterijen en slijters vallen.
- **Koopkrachtafvloeiing**
De mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen doen bij winkels buiten dat gebied of naar online winkels.
- **Koopkrachtbinding**
De mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen doen bij winkels die in dat gebied gelegen zijn.
- **Koopkrachttoevloeiing**
Het aandeel van de winkelomzet die van bewoners komt die buiten een bepaald gebied wonen.
- **Leegstand**
Een verkooppunt of pand met een commerciële bestemming, zonder dat daar een winkel is gevestigd. Een leegstaand pand kan in het verleden een winkel zijn geweest, maar ook een andere functie hebben gehad (zoals bijvoorbeeld horeca of dienstverlening).
- **Marktruimte**
Een veelgebruikt rekeninstrument om het huidige functioneren en eventuele indicatieve markt voor detailhandel in de toekomst te kunnen duiden is de distributieve berekening. Hierin wordt het huidige gevestigde aanbod in een specifieke branche (bijvoorbeeld dagelijkse detailhandel) in een afgebakend gebied vergeleken met het landelijke gemiddelde. Daarbij wordt de gemiddelde vloerproductiviteit berekend van het in het gebied 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.
- **Niet-dagelijkse detailhandelssector**
Dit zijn winkels die binnen de 'recreatieve' en 'doelgerichte' winkelsector vallen. Het zijn onder andere winkels die kleding, schoenen en lederwaren, huishoudelijke artikelen, juwelen, sportartikelen, speelgoed, media, bruin- en witgoed verkopen. Deze branches zien we vaak in de hoofdwinkelgebieden van een gemeente, met een wijk-/of gemeente-overstijgende aantrekkingskracht.
- **PDV (perifere detailhandelsvestigingen) / Volumineuze detailhandel**
Perifere detailhandelsvestigingen zijn winkels die goederen verkopen die vanwege hun aard en omvang vaak niet in de traditionele winkelcentra (binnenstad, buurt- en wijkcentra) gevestigd kunnen worden. De producten die zij verkopen

vallen niet onder reguliere detailhandel en hebben een grote (volumineuze) omvang of hebben vanwege hun aard en omvang een groot oppervlak nodig voor de uitstalling. Deze benadering van perifere winkels is vanuit het voormalige rijksbeleid ingestoken en dus met name branchegericht. Veelvoorkomende branches zijn: auto's, boten en caravans (ABC), bouwmarkten, tuincentra en detailhandel in woninginrichting.

- **Verblijfsgebied**

Waar we in het verleden spraken over winkelgebieden, zijn dit tegenwoordig meer verblijfsgebieden. Zo worden horeca, maatschappelijke voorzieningen, cultuur, werkfuncties en vrijetijdsfuncties steeds belangrijker in winkelgebieden, naast het winkelen zelf. Een prettig verblijfsgebied staat voorop.

- **Vloerproductiviteit**

Dit is de omzet van een winkel per m² winkelvloeroppervlak van de betreffende winkel.

- **Winkelvloeroppervlakte (WVO)**

De winkelvloeroppervlakte is de winkeloppervlakte die in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. Het is de voor de klant toegankelijke verkoopruimte van de winkel, oftewel de totale bedrijfsvloeroppervlakte min de eventuele kantoor-, personeels- en magazijnruimte, toiletten etc.