

Detailhandelsvisie 2026 - 2036

Contextdocument

augustus 2026



Inhoud

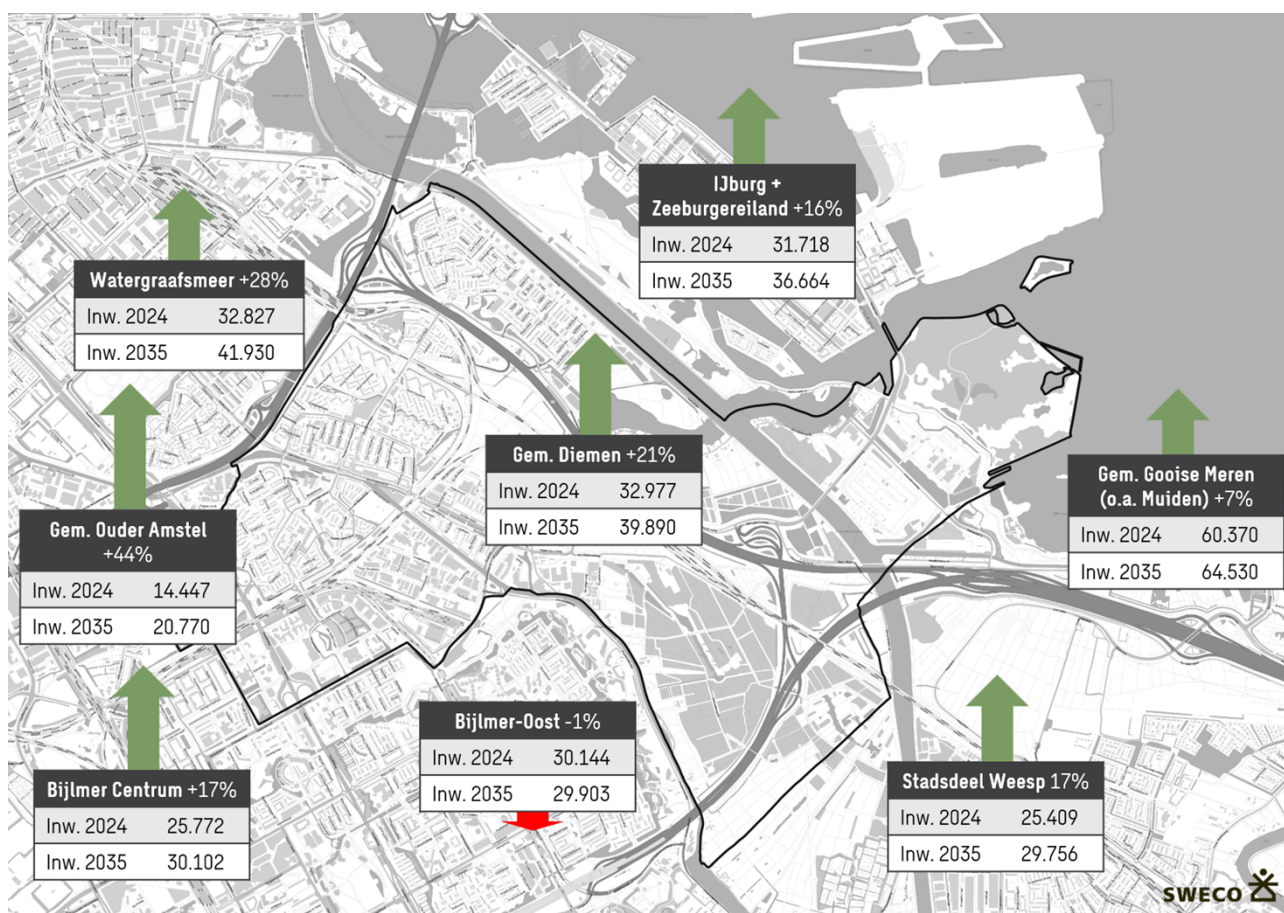
1. Ruimtelijke structuur gemeente Diemen.....	4
1.1. Draagvlak – huidige situatie en ontwikkeling tot 2035	4
1.2. Woningbouw	6
1.3. Huidige detailhandelsstructuur	7
1.4. Supermarkten.....	10
2. Functioneren winkelgebieden gemeente Diemen	12
2.1. Kooporiëntaties detailhandel	12
i. Dagelijkse sector	14
ii. Recreatieve sector	15
iii. Doelgerichte sector	16
2.2. Afvloeiing naar winkelgebied	17
3. Huidig en toekomstig functioneren detailhandel.....	19
3.1. Huidig functioneren detailhandel gemeente Diemen	19
3.2. Analyse van leegstand en leegstandsontwikkeling.....	21
3.3. Toekomstige marktruimte detailhandel.....	22
4. Beleidskaders	24
4.1. Rijksbeleid.....	24
4.2. Provinciaal beleid	25
4.3. Regionaal beleid	26
4.4. Gemeentelijk beleid	26
5. Trends en ontwikkelingen detailhandel.....	28
5.1. Structurele ontwikkelingen.....	28
5.2. Overige trends en ontwikkelingen	29

1. Ruimtelijke structuur gemeente Diemen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in het huidige draagvlak en het detailhandelsaanbod van de gemeente Diemen, maar ook in de ontwikkelingen daarvan. Daarnaast wordt nader ingezoomd op het supermarktaanbod in de gemeente.

1.1. Draagvlak – huidige situatie en ontwikkeling tot 2035

In de gemeente Diemen wonen in 2024 ca. 33.000 inwoners. Met name door de forse woningbouw zal het inwonertal de komende jaren toenemen. Verwacht wordt dat in 2035 ca. 40.000 inwoners in de gemeente wonen, wat een groei van ca. 21% betekent ten opzichte van de huidige situatie. Ook de aangrenzende gemeenten en wijken rondom de gemeente Diemen zullen de komende jaren groeien. De gemeente Diemen bevindt zich daarmee in een gebied met veel woningbouwdynamiek.



Figuur 1 (Toekomstig) inwonertal gemeente Diemen e.o.
Bron: CBS, 2024; Primos bevolkingsprognose 2024

Gebied	%0-14	%15-24	%25-44	%45-64	%65+	Huishoudensgrootte	Inkomen (p.i.)
Diemen	15%	15%	33%	22%	16%	2,0	€ 36.100,-
Nederland	15%	12%	26%	27%	20%	2,1	€ 30.800,-

Tabel 1 Demografische kenmerken gemeente Diemen

Bron: CBS, 2024, inkomen betreft CBS, 2023

De gemeente Diemen kent een hoger aandeel 25-44 jarigen en een lager aandeel 45+'ers in de gemeente in vergelijking met het Nederlands gemiddelde. De huishoudensgrootte (2,0) ligt lager dan het Nederlands gemiddelde. Het jaarinkomen per inwoner is 10,4% hoger, met € 36.100. De cijfers laten een beeld zien van relatief meer starters en jonge gezinnen. Dit beeld wordt versterkt door de aanwezigheid van de OurCampus in Diemen-Zuid en Holland Park wat zich meer richt op kleinere huishoudens.

1.2. Woningbouw

De groei in het aantal inwoners wordt ingegeven door de flinke woningbouwopgave in de gemeente. Deze woningbouwprojecten hebben elk een verschillende status. Zo zijn er plannen waarvan de status onbekend is en potentiële locaties die als zeer zachte planvoorraad gelden, waarvan nog niet zeker is of er woningen zullen komen. Hier worden op dit moment onderzoeken naar gedaan. Woningbouwprojecten waarvan plan/besluit in voorbereiding is, staan bijna vast, maar moeten de besluitvorming nog in. Onherroepelijke plannen staan al vast en zullen in de komende jaren uitgevoerd worden. In totaal zijn de komende jaren 2.500 woningen voorzien in de gemeente waarvan 2.400 woningen onherroepelijk of middels plan/besluit in voorbereiding. De resterende woningen zijn potentiële locaties in visie en optie.

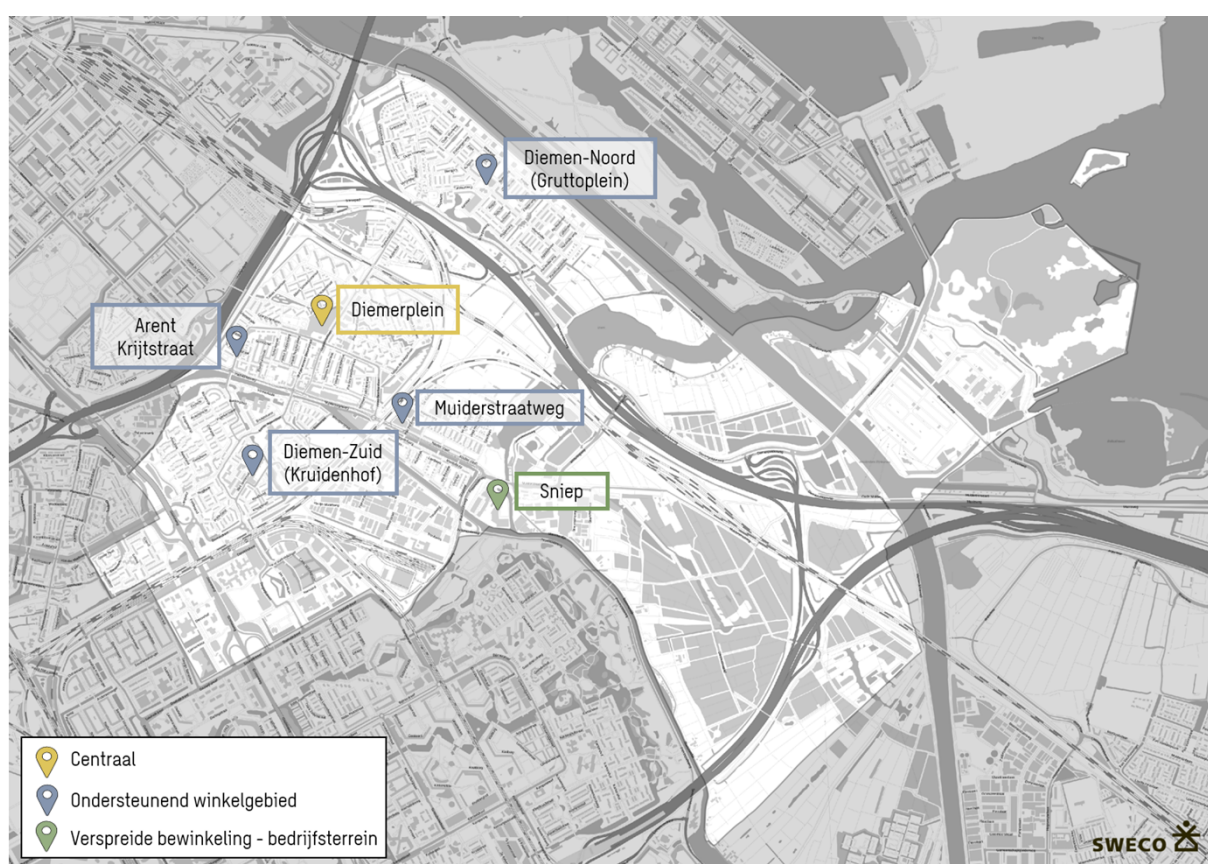
Het zwaartepunt van de woningbouw in de gemeente ligt bij Holland Park in Diemen-Zuid. Hier zullen komende jaren nog ca. 2.100 woningen gerealiseerd worden. Dit zal gefaseerd plaatsvinden. Voor 2035 zullen alle woningen die nu in de fase onherroepelijk zijn, gerealiseerd zijn.

Op zowel de locaties Harmonielaan worden 98 woningen gerealiseerd. Locaties Gooiseweg en Duran worden op dit moment nog onderzocht.

1.3. Huidige detailhandelsstructuur

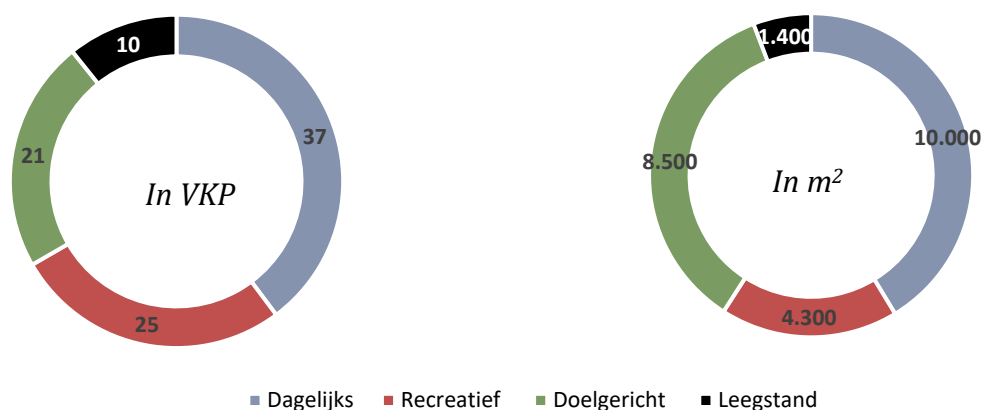
Door het in kaart brengen van de huidige detailhandelsstructuur kunnen we meer zeggen over welke functie de detailhandel van Diemen heeft, hoe deze ruimtelijk over de gemeente verdeeld is en hoe deze functioneert. Daarnaast kan het aanbod met de inwoneraantallen en bevolkingsprognoses vergeleken worden om voor de toekomst te zien of het huidige detailhandelsaanbod voldoende voorziet in het groeiende bevolkingsdraagvlak.

In onderstaande kaart is de detailhandelsstructuur weergegeven aan de hand van Locatusdata. Locatus onderscheidt de verspreide bewinkeling (PDV-terrein De Sniep), vier ondersteunende gebieden en centrumgebied Diemerplein. Daarnaast is solitair aanbod in de gemeente aanwezig, dit is niet opgenomen in de kaart.



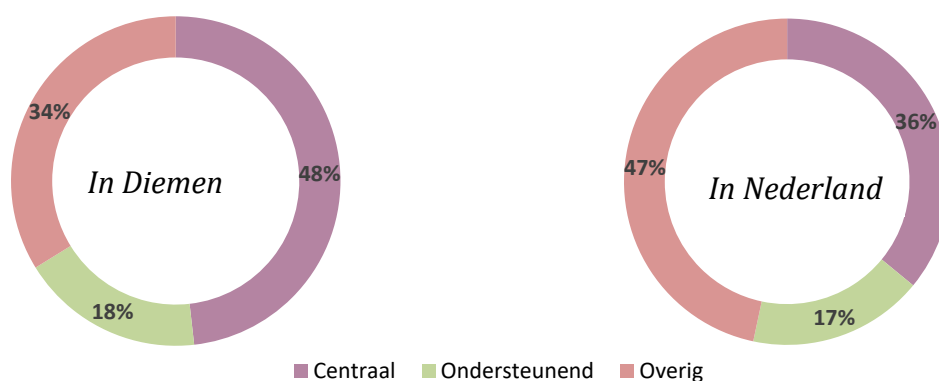
Figuur 2 Winkelgebieden gemeente Diemen op basis van Locatus data en typologie
Bron: Locatus, 2024

De detailhandelsstructuur van de gemeente Diemen kan onderverdeeld worden naar de dagelijkse, recreatieve en doelgerichte sector. Hierbuiten vallen nog de branches horeca, cultuur & ontspanning en diensten die ook aanwezig zijn in winkelgebieden, maar niet geschaard worden onder detailhandel.



Figuur 3 Aanbod naar detailhandelsgroep, gemeente Diemen
Bron: Locatus, 2024

De gemeente Diemen heeft 93 detailhandelsvestigingen/verkooppuntent (VKP) met een totaal winkelvloeroppervlak (m² wvo) van 24.323 m². In verkooppunten zijn de dagelijkse en recreatieve sector goed vertegenwoordigd, in metrage neemt de dagelijkse en doelgerichte het merendeel van de detailhandelsmeters in beslag. De gemeente Diemen kent 10 leegstaande panden met een totaal winkelvloeroppervlak van 1.400 m².



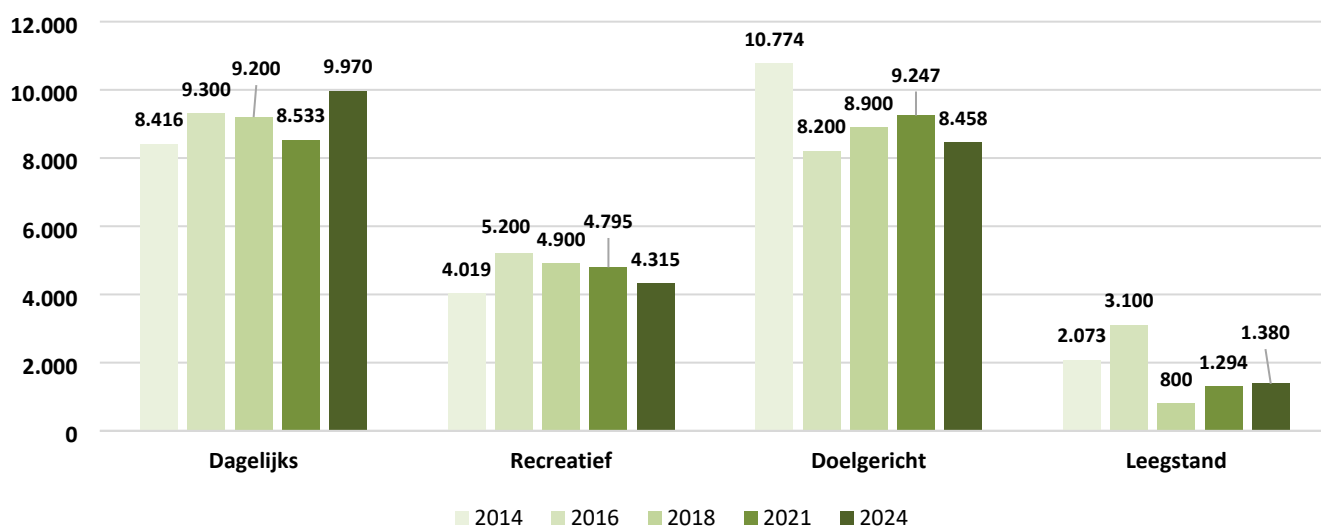
Figuur 4 Aanbod naar winkelgebiedstype
Bron: Locatus, 2024

De gemeente Diemen heeft in vergelijking tot het Nederlands gemiddelde een relatief groot centraal gelegen aanbod. Dit betekent dat bijna de helft van het detailhandelsmetrage zich binnen de winkelgebieden bevindt. Het verspreide (overige) aanbod is in de gemeente Diemen relatief klein.

- **Het Diemerplein** is het centrale winkelcentrum van de gemeente en voorziet in een dagelijks en recreatief aanbod. Het winkelcentrum heeft daarmee een functie voor de gehele gemeente. Het winkelcentrum ligt in de wijk Diemen Centrum. Het oorspronkelijke winkelcentrum is gebouwd in 1970.
- **Winkelcentrum Diemen-Zuid**, ook wel Kruidenhof, is met name gericht op dagelijkse boodschappen. Het winkelcentrum bevindt zich in de gelijknamige wijk Diemen-Zuid. Het oorspronkelijke winkelcentrum is gebouwd in 1982.
- **Winkelcentrum Diemen-Noord**, ook wel Gruttoplein, is gelegen in de wijk Diemen Noord. Het winkelcentrum kent een supermarkt, overige dagelijkse voorzieningen, enkele horeca en diensten. Het winkelcentrum is in 1994 gebouwd.
- **De Muiderstraatweg** is een beperkt verspreid cluster langs de gelijknamige Muiderstraatweg. Hier zijn enkele horeca, diensten en maatschappelijke functies te vinden.
- **De Arent Krijtsstraat** had vroeger een detailhandelsfunctie, maar verkleurt steeds meer richting horeca/dienstverlening. Dit is ook de reden dat deze straat niet meer in de huidige detailhandelsvisie is opgenomen. Er bevinden zich hier nog wel enkele detailhandelsvestigingen, maar dit zijn voornamelijk lokale ondernemers.
- **PDV-terrein De Sniep** huisvest met name doelgerichte bedrijven. Daarnaast bevindt zich hier leisure.

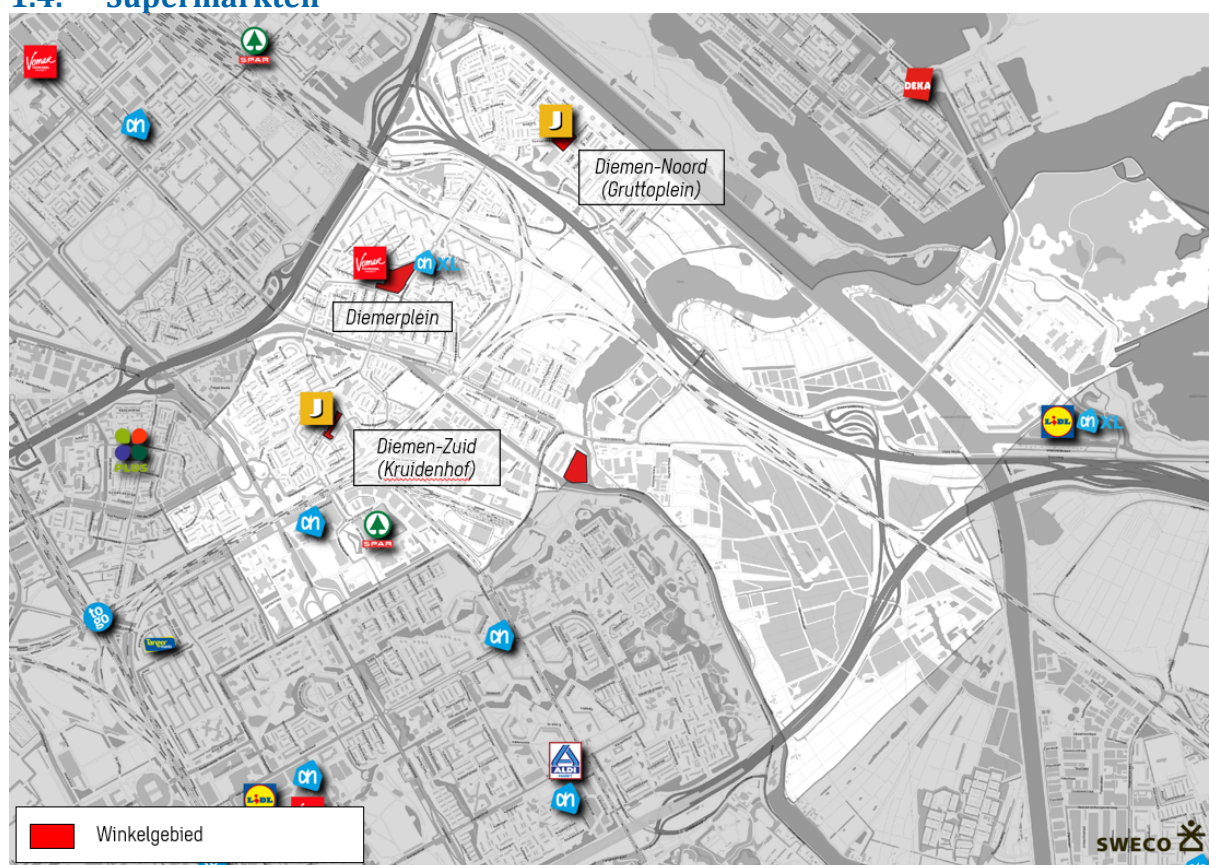
In figuur 6 is de ontwikkeling van het detailhandelsaanbod weergegeven. Dit geeft een indicatie van hoe het detailhandelsaanbod over de jaren is gegroeid of gekrompen en wat de trends en ontwikkelingen hiervan zijn.

- Het dagelijkse detailhandelsaanbod is tussen 2021 en 2024 gegroeid naar 9.970 m² wvo. Deze groei kan verklaard worden door uitbreiding van zowel Jumbo Diemen-Zuid als de komst van enige verswinkels op het Diemerplein.
- De recreatieve branche neemt af in omvang. In 2016 werd deze trend ingezet waardoor nu het totaal recreatief detailhandelsaanbod op 4.315 m² wvo ligt.
- Het doelgerichte aanbod is sterk afgenomen tussen 2014 en 2016. In de jaren hierna zijn enkele schommelingen. Het huidige doelgerichte aanbod meet 8.458 m² wvo.
- De leegstand in de gemeente Diemen is sterk teruggedrongen ten opzichte van 2016. In hoofdstuk 3 wordt dit nader toegelicht.



Figuur 5 Ontwikkeling detailhandelsaanbod gemeente Diemen in m² wvo
Bron: Locatus, 2014, 2016, 2018, 2021 en 2024.

1.4. Supermarkten



Figuur 6 Supermarktaanbod gemeente Diemen e.o.
Bron: Locatus Retailverkenner 2024

In de gemeente Diemen is een totaal supermarktaanbod van 7.214 m² wvo. Vier van de zes bestaande supermarkten zijn gevestigd in een winkelgebied. Het supermarktaanbod bestaat voor het grootste deel uit full-service supermarkten zoals Albert Heijn en Jumbo en voor slechts een beperkt deel uit discountsupermarkten (één Vomar). In het Diemerplein is een Vomar en Albert Heijn XL supermarkt gevestigd, waarmee dit het grootste dagelijkse cluster in Diemen is. In zowel Diemen-Noord als -Zuid is een Jumbo supermarkt gesitueerd. De Jumbo in Diemen-Zuid is recent uitgebreid en heeft een modern metrage van 1.400 m² wvo. De Jumbo in Diemen-Noord is kleiner en heeft een metrage van ca. 900 m² wvo. Daarnaast zijn in Holland Park een Albert Heijn en SPAR supermarkt gesitueerd.

Ontwikkelingen

- In het zuiden van Holland Park zal een nieuwe supermarkt toegevoegd worden, tezamen met de ontwikkeling van woningbouw. Het zal een volwaardige supermarkt worden van 1.500 m² bvo (ca. 1.200 m² wvo). Naast deze supermarkt zal er ook 800 m² aan verschillende winkelunits gerealiseerd worden, vooral gericht op dagelijkse detailhandel.

2. Functioneren winkelgebieden gemeente Diemen

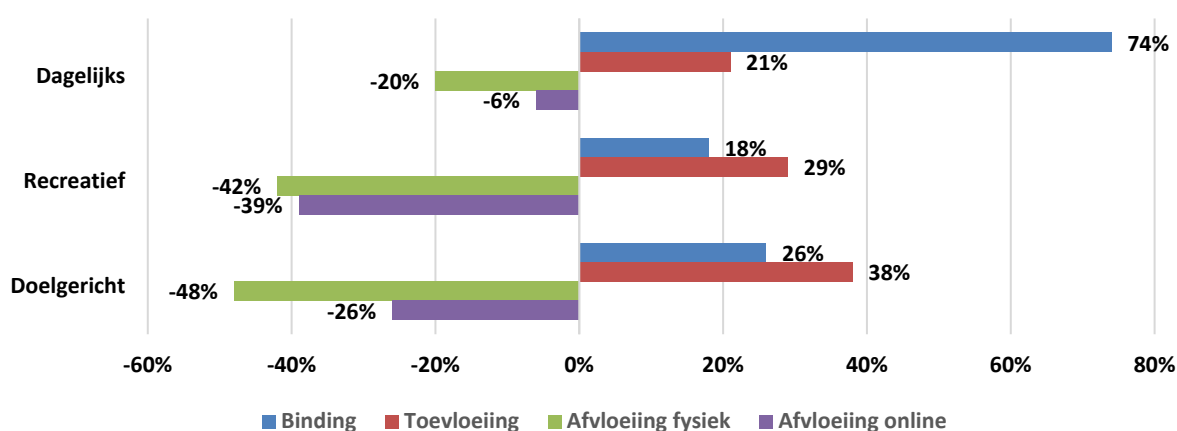
2.1. Kooporiëntaties detailhandel

Het functioneren van een winkelgebied wordt mede bepaald door de kooporiëntaties van bezoekers. De koopstromen worden voor de dagelijkse, recreatieve en doelgerichte detailhandelssector gepresenteerd.

De cijfers voor koopkrachtbinding zijn afkomstig uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2016, 2018 en 2021 en is uitgesplitst naar de dagelijkse, recreatieve en doelgerichte sector voor de gemeente Diemen.

Kooporiëntaties bestaan voor een groot deel uit drie soorten koopstromen:

- **Binding** is het aandeel waarin inwoners van de gemeente Diemen hun bestedingen doen bij winkels in de gemeente Diemen in verhouding tot alle bestedingen.
- **Afvloeiing** is het aandeel waarin inwoners van de gemeente Diemen hun bestedingen verrichten bij winkels buiten de gemeente Diemen of in online winkels, in verhouding tot alle bestedingen.
De binding en afvloeiing tellen samen op tot 100%.
- **Toevloeiing** is het aandeel van de omzet van de winkels in de gemeente Diemen dat van bezoekers komt van buiten de gemeente Diemen.



Figuur 7 Kooporiëntaties gemeente Diemen

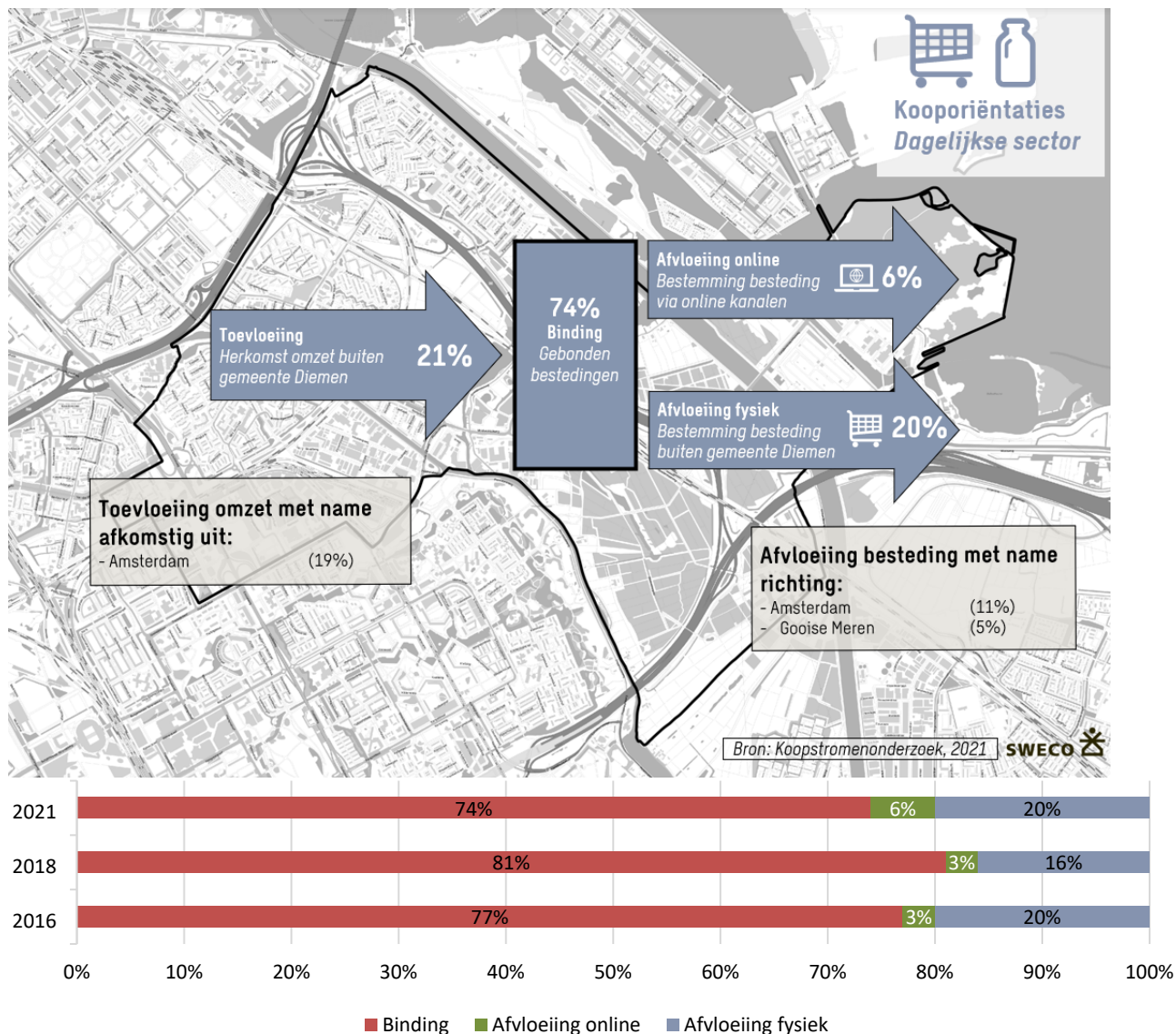
Bron: Koopstromenonderzoek Randstad, 2021

- De dagelijkse koopkrachtbinding van de gemeente Diemen (74%) ligt lager dan de benchmarkgemeenten. Dit zijn gemeenten die zeer sterk stedelijk zijn met een inwonertal van 20.000 tot 50.000 inwoners. Hier ligt de gemiddelde koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector op 92%. Daarnaast is de toevloeiing van omzet in de dagelijkse sector (van buiten gemeente Diemen) 21% in vergelijking tot de 6% in de benchmarkgemeenten. Hieruit kan opgemaakt worden dat inwoners van de gemeente Diemen in grote mate georiënteerd zijn op dagelijkse voorzieningen buiten de gemeente. Maar anderzijds zijn inwoners van de randgemeenten van Diemen ook gericht op de voorzieningen binnen de

gemeente. 6% van de bestedingen in de dagelijkse sector worden online verricht. Dit is in lijn met de benchmarkgemeenten.

- De koopkrachtbinding van de recreatieve sector ligt op 18% in vergelijking tot 47% in de benchmarkgemeenten. Dit lage percentage kan verklaard worden door het beperkte recreatieve aanbod in de gemeente Diemen. Daarnaast hebben de randgemeenten een sterk recreatief aanbod met een grote aantrekkingskracht. Het aandeel online-aankopen voor de recreatieve sector is in lijn met de benchmarkgemeenten.
- Ook de doelgerichte sector heeft een beperkte koopkrachtbinding met 26% in vergelijking tot 49% in de benchmarkgemeenten. Daarentegen is wel de toevloeiing van omzet groter in de gemeente Diemen (38%) dan in de benchmarkgemeenten (34%).

i. Dagelijkse sector

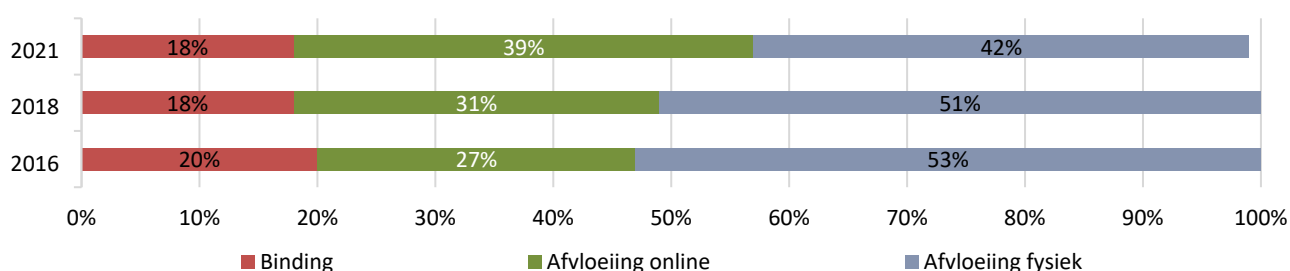
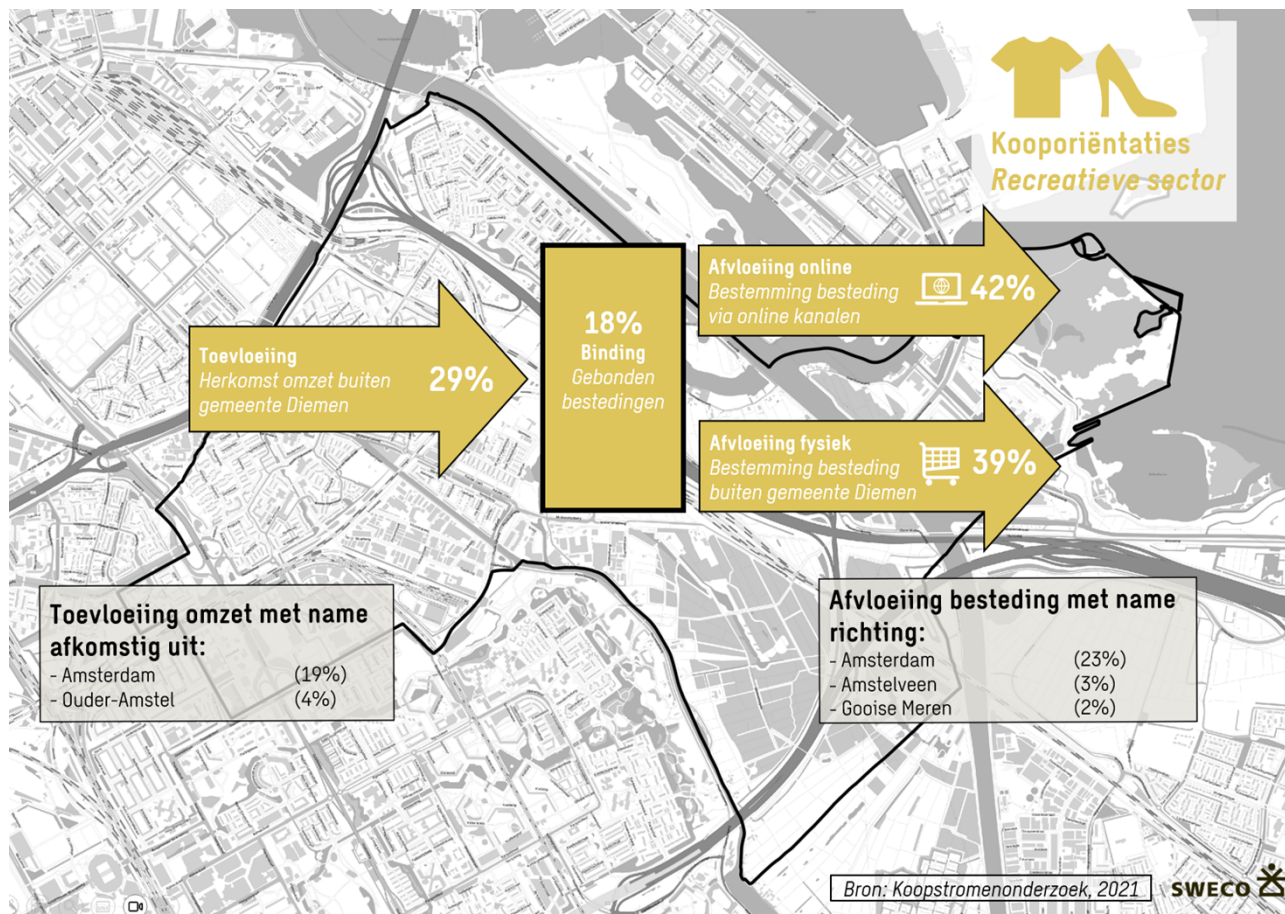


Tabel 2 Koopstromen dagelijkse sector gemeente Diemen

Bron: Koopstromenonderzoek 2021

De koopkrachtbinding van de dagelijkse sector lag in 2021 op 74%, wat lager is dan 2018 (81%). In 2021 vond meer afvloeiing van omzet in de dagelijkse sector plaats, zowel online als fysiek. De toevloeiing van dagelijkse omzet was met name te danken aan Amsterdammers en in mindere mate aan inwoners van de gemeente Ouder-Amstel (Duivendrecht). De bestedingen van Diemenaren gaan, naast naar winkels in de gemeente zelf, ook richting Amsterdam (11%) en Gooise Meren (Maxis) (5%) .

ii. Recreatieve sector

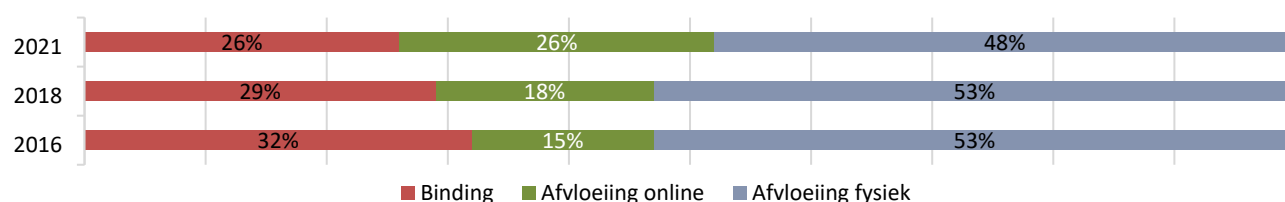
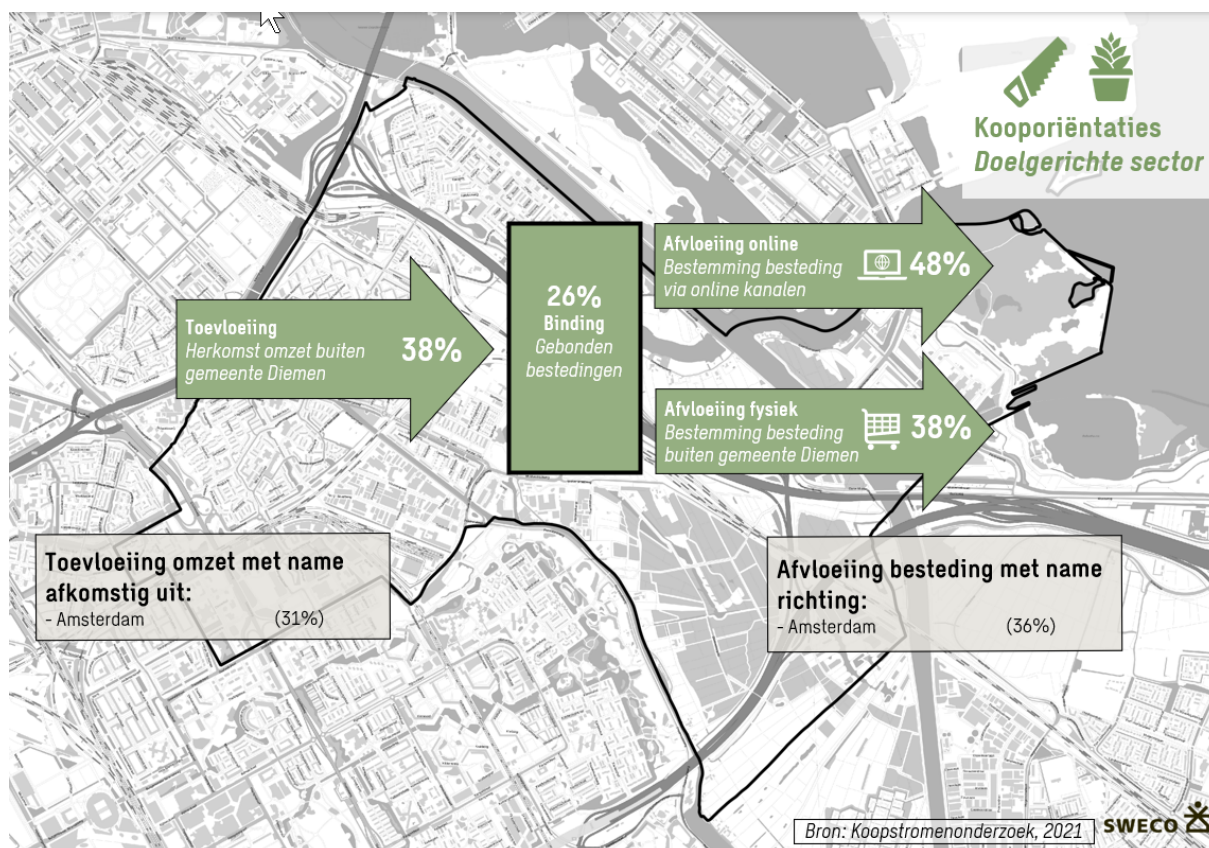


Tabel 3.1 Koopstromen recreatieve sector gemeente Diemen

Bron: Koopstromenonderzoek 2021

Tussen 2016 en 2021 is de koopkrachtbinding afgenomen binnen de recreatieve sector tot 18%. Met name op fysieke wijze vloeit omzet af naar buurgemeenten. Echter neemt dit aandeel van fysieke afvloeiing af in vergelijking met 2016 en wordt de afvloeiing naar online-kanalen groter. Van de fysieke bestedingen aan de recreatieve sector vloeit het merendeel naar de gemeente Amsterdam, in mindere mate richting Amstelveen en Gooise Meren. De toevloeiing van omzet wordt voor het grootste gedeelte voor rekening genomen door Amsterdammers en inwoners uit Ouder-Amstel.

iii. Doelgerichte sector



Tabel 3.2 Koopstromen doelgerichte sector gemeente Diemen
Bron: Koopstromenonderzoek 2021

Tussen 2016 en 2021 neemt de koopkrachtbinding van de doelgerichte sector af. Dit is met name te wijten aan de toegenomen afvloeiing van omzet via online-kanalen. Tussen 2016 en 2021 nam dit aandeel toe van 15% tot 26%. Toevloeiing van omzet in de doelgerichte sector vindt met name plaats vanuit Amsterdam (31%). De Diemenaren zijn voor doelgerichte aankopen het meest georiënteerd op de gemeente Amsterdam, hierna pas op hun eigen gemeente.

2.2. Afvloeiing naar winkelgebied

Met behulp van verdiepte koopstroomgegevens kan op winkelgebied-niveau bekeken worden waar aankopen van Diemenaren in de dagelijkse, recreatieve en doelgerichte sector plaatsvinden.

Dagelijks

Aankooplocatie	% Koopkrachtafvloeiing Dagelijks
Gooise Meren - Maxis Muiden	5%
Amsterdam - Amsterdamse Poort	3%
Amsterdam - Centrum	2%
<i>Overige winkelgebieden</i>	<i>10%</i>

Figuur 8 Koopkrachtafvloeiing naar winkelgebied vanuit inwoners gemeente Diemen

Bron: Verdiepte Koopstromenonderzoek Randstad 2021

Diemenaren besteden na hun eigen gemeente (74%) en online (6%) het meest op het Maxis terrein in Muiden. Deze snelweglocatie geniet een goede ontsluiting met de gemeente Diemen en beschikt over twee grote supermarkten. Hierna gaan de inwoners van de gemeente Diemen ook naar de dagelijkse voorzieningen in de Amsterdamse Poort, Amsterdam Centrum, Duivendrecht (Plus Kamminga), het Gelderlandplein, de Linnaeusstraat en de Middenweg.

Recreatief

Aankooplocatie	% Koopkrachtafvloeiing Recreatief
Amsterdam - Centrum	10%
(overig) buitenland	4%
Amsterdam - Arena Boulevard/Villa Arena	3%
<i>Overige winkelgebieden</i>	<i>22%</i>

Figuur 9 Koopkrachtafvloeiing naar winkelgebied vanuit inwoners gemeente Diemen

Bron: Verdiepte Koopstromenonderzoek Randstad 2021

De inwoners van de gemeente Diemen besteden het grootste aandeel van hun recreatieve aankopen online (39%). Buiten de gemeente wordt met name Centrum Amsterdam, het buitenland, Arena Boulevard en Amstelveen Stadshart als aankooplocatie genoemd in het Koopstromenonderzoek 2021. Slechts 18% van de bestedingen van de inwoners van Diemen in de recreatieve sector blijft binnen de gemeente.

Doelgericht

Aankooplocatie	% Koopkrachtafvloeiing Doelgericht
Amsterdam - Arena Boulevard/Villa Arena	8%
Amsterdam - IKEA	7%
Amsterdam - Stadsdeel Zuidoost	4%
Amsterdam - Amsterdam elders	2%
<i>Overige winkelgebieden</i>	<i>17%</i>

Figuur 10 Koopkrachtafvloeiing naar winkelgebied vanuit inwoners gemeente Diemen

Bron: Verdiepte Koopstromenonderzoek Randstad 2021

De bestedingen in de doelgerichte sector gebeuren in dezelfde mate online (26%) als in eigen gemeente (26%). Wanneer de bewoners buiten de gemeente doelgerichte bestedingen uitvoeren, is dit met name bij de Arena Boulevard en de IKEA Amsterdam (Zuidoost).

3. Huidig en toekomstig functioneren detailhandel

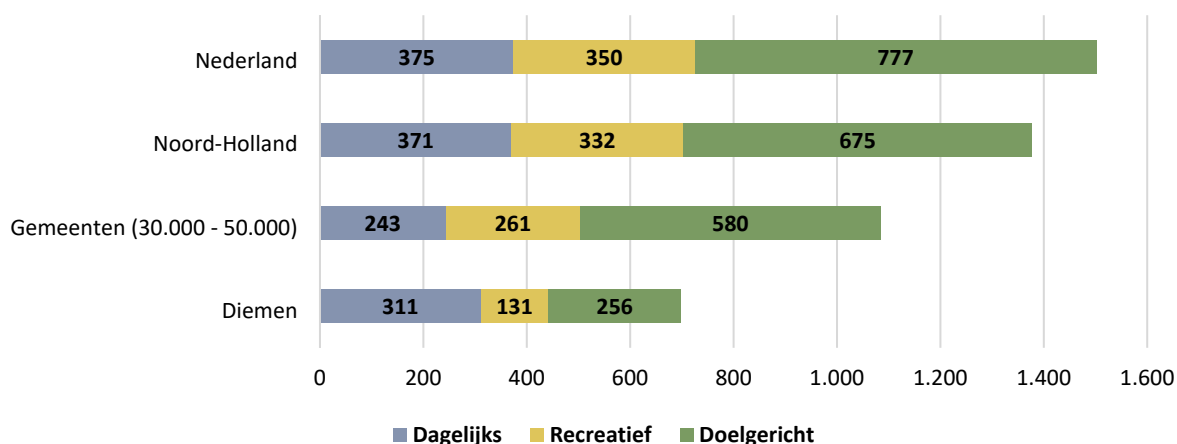
In dit hoofdstuk is het huidige en het (naar verwachting) toekomstige functioneren van het detailhandelsaanbod in de gemeente Diemen geanalyseerd. Hierin is zowel aandacht gegeven aan dichtheden van detailhandel en vloerproductiviteit als aan de leegstand en leegstandsontwikkeling.

3.1. Huidig functioneren detailhandel gemeente Diemen

In deze paragraaf is door middel van detailhandelsdichtheden, een distributieve toets en het in kaart brengen van leegstand een beeld geschetst van het functioneren van de detailhandel in de gemeente Diemen. Hiermee kan voor zowel nu als de toekomst bekeken worden waar mogelijkheden voor detailhandel liggen en waar juist een overaanbod aan detailhandel aanwezig is.

Dichtheden detailhandel

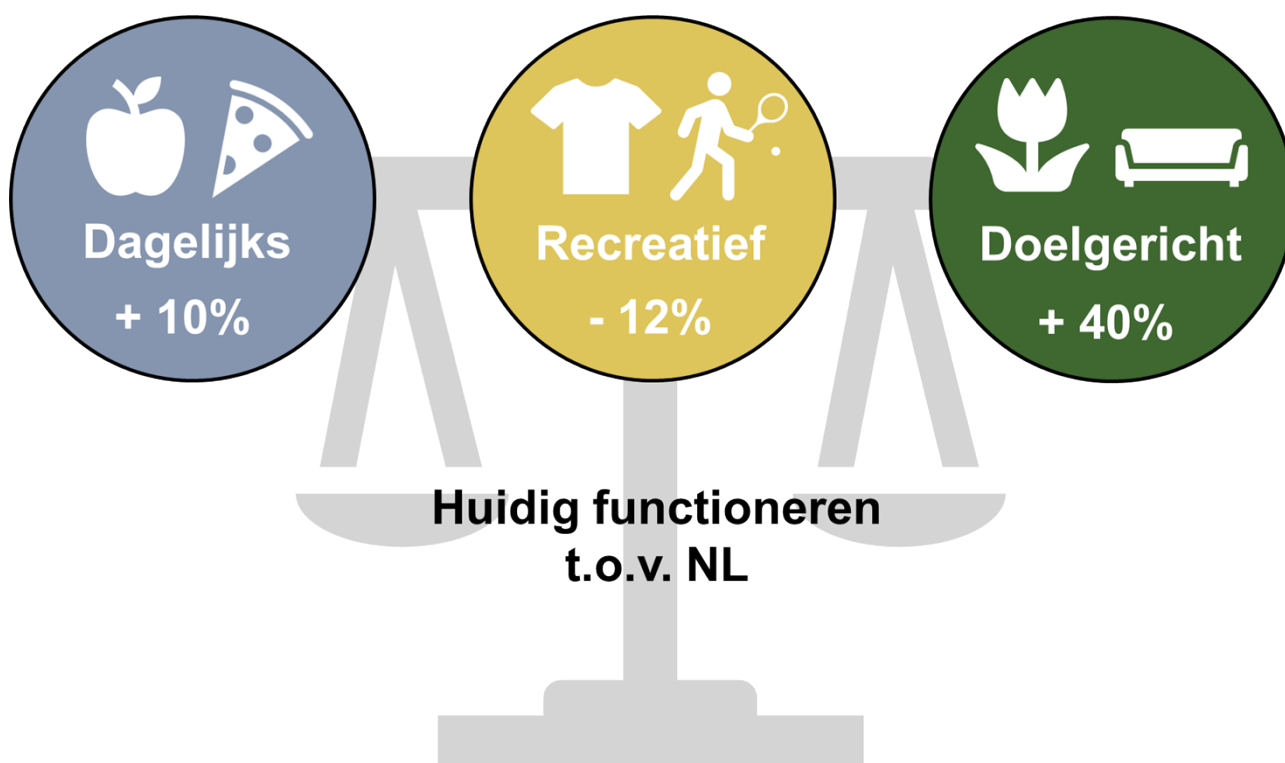
De detailhandelsdichtheid betreft het aanbod aan detailhandelsmeters (m² wvo) per 1.000 inwoners in een gebied. Wanneer deze vergeleken worden met bijvoorbeeld het landelijk gemiddelde kan er een eerste indicatie gegeven worden of er een overaanbod of onderaanbod aan detailhandel is en waar dat door verklaard wordt. Op deze manier kan inzicht verkregen worden of alle inwoners op een goede manier verzorgd worden met de verschillende detailhandelsbranches.



Figuur 11 Dichtheden detailhandel in m² wvo per 1.000 inwoners per branchegroep
Bron: Locatus 2025

Functioneren detailhandelsaanbod

Op indicatieve wijze kan het gemiddeld functioneren van het detailhandelsaanbod berekend worden middels een distributieve toets. Aan de hand van koopstromen en omzetkengetallen (gemiddelde bestedingen en vloerproductiviteit) ontstaat er een indicatie van het functioneren van het aanbod in vergelijking met het landelijk gemiddelde. Als de gemiddelde vloerproductiviteit hoger is dan landelijk, presteert het aanbod gemiddeld goed, en vice versa¹. Het functioneren laat zien in welke branchegroepen van de detailhandel nog kansen liggen, of waar juist minder op ingezet dient te worden.



Figuur 12 Functioneren detailhandel gemeente Diemen

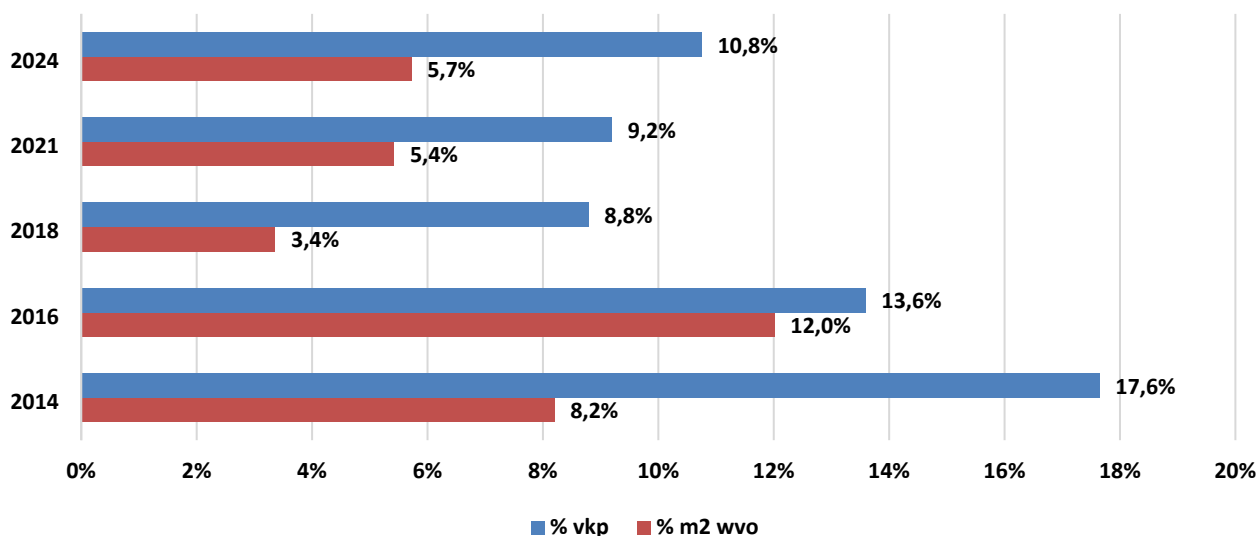
Het functioneren van het detailhandelsaanbod verschilt per branche in de gemeente Diemen ten opzichte van het landelijk gemiddelde. De vloerproductiviteit van de dagelijkse sector ligt 10% hoger dan het landelijk gemiddelde, wat onder andere verklaard wordt door een relatief klein aanbod in de gemeente ten opzichte van het aantal inwoners. De fijnmazigheid van het aanbod in de wijken is op orde, mede om ervoor te zorgen dat Diemenaren op aanvaardbare afstand dagelijks aanbod tot hun beschikking hebben. De vloerproductiviteit van de doelgerichte sector ligt ook sterk hoger dan landelijk gemiddeld, wat ook met een laag aanbod ten opzichte van het aantal inwoners te maken heeft. De omliggende gemeenten hebben namelijk een sterk

¹ Daarbij moet wel rekening gehouden worden met het feit dat er op sommige plekken o.a. een hogere huurlast is en dat een hogere vloerproductiviteit dan ook noodzakelijk is om tot een goede marge te komen. Dit geldt ook andersom.

doelgericht aanbod. Het recreatieve aanbod in de gemeente scoort op het gebied van vloerproductiviteit juist 12% lager dan landelijk gemiddeld.

3.2. Analyse van leegstand en leegstandsontwikkeling

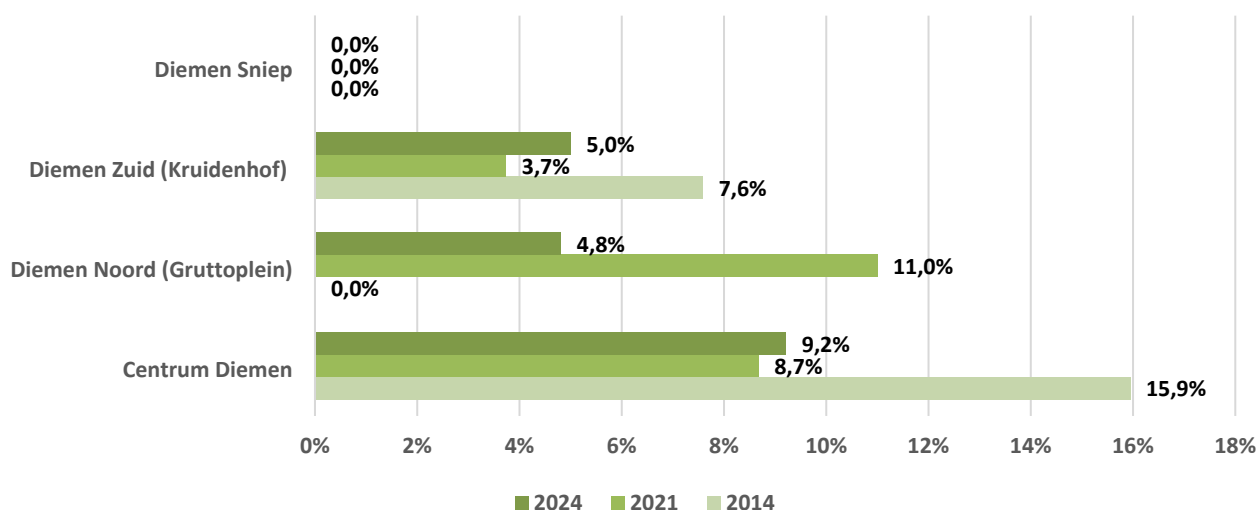
Door de huidige leegstand en de ontwikkeling hiervan door de jaren heen in kaart te brengen wordt duidelijk welke winkelgebieden extra aandacht nodig hebben voor herinvulling van deze leegstand. Leegstand zegt tevens iets over het functioneren van winkelgebieden. Immers: als leegstand laag is, is een winkelgebied aantrekkelijker om te vestigen voor ondernemers.



Figuur 13 Leegstandsontwikkeling in vloeroppervlak en verkooppunt gemeente Diemen

Bron: Locatus gemeente Diemen, 2014, 2016, 2018, 2021, 2024

- In 2024 lag het Diemens leegstandspercentage (5,7%) in vloeroppervlak lager dan het Nederlands gemiddelde (8,6%). Vanaf 2014 neemt het leegstandspercentage in zowel vloeroppervlak als in aantal verkooppunten af. In 2018 stond de gemeente Diemen er het beste voor: toen was het leegstandspercentage in vloeroppervlak slechts 3,4%. Het gaat hier om leegstand van detailhandelszaken.
- De leegstand in de winkelgebieden varieert sterk. Zo kent Diemen De Sniep (PDV-terrein) geen leegstand tussen 2014 en 2024. Centrum Diemen (Diemerplein) had in 2014 nog een leegstandspercentage van bijna 16%. Dit is teruggedrongen tot 9,2% leegstand in vloeroppervlak.



Figuur 14 Leegstandsontwikkeling in vloeroppervlak gemeente Diemen
Bron: Locatus gemeente Diemen, 2014, 2021, 2024

3.3. Toekomstige marktruimte detailhandel

Voor 2035 zijn de indicatieve marktruimte voor detailhandel in kaart gebracht door middel van een distributieve toets. Op basis hiervan kan bepaald worden wat de toekomstige behoefte aan winkelmeters is en hoe hiermee omgegaan dient te worden. Een positieve marktruimte kan veroorzaakt worden door inwonersgroei, positieve ontwikkelingen van kooporiëntaties (meer binding, minder afvloeiing, meer toevloeiing) of een goed functionerend winkelaanbod. Ook kan er een negatieve marktruimte ontstaan, door bijvoorbeeld dalende koopkrachtbinding, of juist meer afvloeiing van bestedingen, een matig functionerend aanbod of afname van winkelbestedingen, door bijvoorbeeld groei van online bestedingen.



- Het **dagelijks** aanbod in de gemeente is nu volledig voorzienend voor de inwoners van Diemen. Echter met het oog op de nieuwbouwontwikkelingen in Holland Park zijn er nog enkele mogelijkheden voor dagelijkse detailhandel, die ook reeds gepland staan, zoals een extra supermarktvoorziening en enkele dagelijkse winkels. De mogelijkheden binnen de dagelijkse branche zijn daarmee binnen Holland Park reeds vergeven.

- In de **recreatieve** branche zijn geen mogelijkheden tot het toevoegen van winkelaanbod. De branche staat sterk onder druk door het online-kanaal en ervaart sterke concurrentie in het stedelijk gebied Amsterdam. De mogelijkheid bestaat om het recreatieve aanbod divers te maken waardoor een kwalitatieve versterking ontstaat. Hiermee blijft het fysieke recreatieve aanbod relevant de komende jaren. Mochten zich initiatieven aandienen voor recreatieve detailhandel, dienen deze in Diemerplein te landen.
- Er zijn mogelijkheden tot uitbreiding van de **doelgerichte** branche. Dit komt niet alleen door groei van het aantal inwoners, maar ook door de regionale functie en beperkte uitbreidingsmogelijkheden van dit aanbod in grensgemeenten zoals Amsterdam. Deze uitbreiding zou enkel in het cluster Diemen De Sniep kunnen landen gezien dit het enige PDV-cluster in Diemen is. Dit cluster heeft echter zijn fysieke grenzen reeds bereikt.

4. Beleidskaders

De uitgangspunten van het beleidskader detailhandel voor de gemeente Diemen worden passend gemaakt binnen de beleidskaders van het rijk, provincie en de regio. Vanuit deze hogere overheden worden reeds kaders gesteld waar detailhandelsbeleid aan moet voldoen, of welke instrumenten bij sturing van detailhandelsbeleid van belang zijn. De belangrijkste beleidskaders zijn onderstaand opgesomd:

4.1. Rijksbeleid

De Europese Dienstenrichtlijn

Vooraf buiten de stadsgrenzen/dorpsgrenzen gelden allerlei beperkingen ten aanzien van branchering. Aantallen winkels en minimale en maximale maat van de winkels. Tot 2018 konden deze beperkingen worden opgelegd binnen de bestemming detailhandel met een verwijzing naar het beschermen van vitaliteit van binnensteden en centra. Sinds 2018 is door een uitspraak van de Raad van State een ander licht op deze regelgeving geworpen. De Afdeling stelt dat de Europese Dienstenrichtlijn van toepassing is, ook voor detailhandel. Brancheringsregels worden hierdoor niet onmogelijk gemaakt, maar deze moeten wel onderbouwd worden op noodzakelijkheid en op een evenredige manier gebeuren.

Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV)

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg afgekort tot Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

De Ladder is een onderbouwing die nodig is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit staat in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het doel is om zorgvuldig met ruimte om te gaan en leegstand te verminderen en te voorkomen. De Ladder is een motiveringsplicht. Dit betekent dat gemeenten en ontwikkelaars moeten uitleggen waarom een nieuw project nodig is door de behoefte te laten zien. Als een nieuw project buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet de onderbouwing ook laten zien welke andere mogelijkheden zijn bekeken binnen bestaand stedelijk gebied. De Ladder helpt om kritisch na te denken over ruimtegebruik. Als de behoefte juist is aangetoond, geeft de Ladder geen reden om een project tegen te houden het is één van de instrumenten voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)². Ook als de Ladder niet van toepassing is, moet wel de evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gemotiveerd.

Uit jurisprudentie weten we dat bij ruimtebeslag van meer dan 500 m² sprake is van stedelijke ontwikkeling. Ook in het geval dat de Ladder niet van toepassing is dient een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gemotiveerd te worden.

² De evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is een vervolg op de regels voor goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). ETFAL kijkt breder naar de fysieke leefomgeving, zoals beschreven in de Omgevingswet.

4.2. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid van Noord-Holland is weergegeven in het 'Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2025-2033' (2024)³. Dit provinciale beleid is recent opgesteld. Kort samengevat heeft de provincie zich op het standpunt gesteld dat nieuwe detailhandelsontwikkelingen of -uitbreidingen niet mogen leiden tot ernstige verstoring en duurzame ontwrichting van de bestaande winkelstructuur in gemeenten. Inzetten op de ontwikkeling en daarmee versterking van de bestaande hoofdwinkelgebieden heeft prioriteit. Ook stelt de provincie enkele kaders mee voor regionale detailhandelsvisies, maar ook voor lokale ontwikkelingen. Zo dienen solitaire detailhandelsontwikkelingen vanaf 500 m² wvo getoetst te worden door de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland, zodat de provincie grip heeft op ongewenste ontwikkelingen buiten de winkelstructuur.

De beleidsdoelen die de provincie met hun detailhandelsbeleid geven zijn als volgt:

- Winkels clusteren zich in winkel- en centrumgebieden, solitaire ontwikkelingen zijn niet toegestaan.
- Voor de binnensteden en andere centrumgebieden zet de provincie in op een vitale, duurzame en toekomstbestendige detailhandelsstructuur die zowel voor de bewoners als de bezoekers bereikbaar, attractief en onderscheidend is.
- Daarnaast zet de provincie in op een toekomstbestendige detailhandelsstructuur, die voor de primaire levensbehoeften (dagelijkse boodschappen) fijnmazig is in stedelijk gebied en tegelijkertijd ook op het platteland voorziet in voldoende kleine kernen met dagelijks aanbod.
- Voor clusters op perifere locaties geldt dat deze alleen bedoeld zijn voor winkels in volumineuze goederen. Reguliere winkels zijn hier niet toegestaan.

³ Bron: <https://noordholland.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/5d1eb4c0-1fb3-4123-8108-8a6200c23755>

4.3. Regionaal beleid

Regionale detailhandelsvisie Amstelland- Meerlanden (2021)

De detailhandel in de Amstelland-Meerlanden regio presteert redelijk, maar staat voor een grote uitdaging. Het transformeren en saneren van zwakke, verouderde of slecht gepositioneerde detailhandelsruimtes is essentieel. Alle gemeenten binnen de regio verwachten een aanzienlijke bevolkingsgroei in de komende jaren, waarbij het aantal inwoners per gemeente naar verwachting ook zal toenemen. Deze bevolkingsgroei biedt in principe mogelijkheden voor nieuwe winkelontwikkelingen. Als gevolg hiervan zijn er al verschillende plannen ontwikkeld om extra winkelruimte te creëren. Zowel op nationaal als provinciaal niveau zijn er richtinggevende beslissingen genomen met betrekking tot de ruimtelijke kaders voor detailhandel. De regionale uitgangspunten sluiten aan bij de zes kaders die door de provincie zijn vastgesteld, waarbij de toenigerende provinciale detailhandelsvisie als leidraad dient. Hieronder volgen de uitgangspunten:

- Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden
- Voorkomen van extra leegstand
- Internet afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelgebieden
- Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandel structuur, ruimte geven aan kwaliteit
- Primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand, met oog voor leefbare dorpskernen
- Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden

Het lijkt een grote uitdaging om nieuwe inwoners te verleiden om gebruik te maken van lokale winkels. Daarnaast is consistent ruimtelijk beleid cruciaal voor controle over de winkelstructuur. Dit regionale detailhandelsbeleid waarborgt uniformiteit tussen gemeenten door gezamenlijke afspraken. Elke gemeente implementeert deze in haar beleid en omgevingsplannen, afgestemd op lokale behoeften. Dit stimuleert een eerlijke concurrentie tussen winkels uit verschillende gemeenten.

4.4. Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Diemen 2040 en verder

Omgevingsvisie Diemen 2040 "We zetten in op het behoud en de versterking van de huidige detailhandelsstructuur en willen toe naar een diverse en toekomstbestendige detailhandelsstructuur. Het Diemerplein is het bruisende, multifunctionele hart van Diemen. Dit gebied dient in 2040 nog steeds de huiskamer van Diemen te zijn. Het Gruttoplein en de Kruidenhof zijn de boodschappencentra voor Diemen Noord en Diemen Zuid. De gevestigde supermarkten zijn de dragers van deze centra, en moeten (indien nodig) kunnen uitbreiden tot een toekomstgerichte omvang. In de overige gebieden (Arent Krijtsstraat en Hartveldseweg/ Muiderstraatweg, inclusief Ouddiemerlaan) wordt een verdere ontwikkeling als winkelgebied niet nagestreefd. Deze gebieden mogen "verkleuren" naar andere functies. De bestaande branchebeperkingen (Perifere Detailhandels Vestigingen) op bedrijventerrein De Sniep blijven in stand. In de herijking van het detailhandelsbeleid is in 2020 als voorkeursscenario vastgelegd voor Holland Park (inclusief de Holland Park Campus):

verruiming van de detailhandelsmogelijkheden in de vorm van een geclusterde buurtvoorziening, bestaande uit één volwaardige supermarkt, geflankeerd door enkele (vers) speciaalzaken en aanverwante commerciële voorzieningen.”

5. Trends en ontwikkelingen detailhandel

5.1. Structurele ontwikkelingen

Momenteel zijn er diverse structurele ontwikkelingen die invloed (gaan) hebben op de detailhandelsstructuur. De structurele veranderingen hebben gevolgen voor alle typen winkelgebieden, van de buurtcentra tot de hoofdwinkelgebieden. 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 zijn minder kwetsbaar. Deze gebieden hebben over het algemeen te maken met bevolkingsgroei en (relatieve) verjonging, die resulteert in een groeiend draagvlak voor de voorzieningen. Dit in tegenstelling tot de krimpgemeenten van Nederland, waar het draagvlak juist afneemt. Binnen de gemeente Diemen zal het draagvlak toenemen, wat kansen biedt voor de detailhandelsstructuur.
- **Branchesamenstelling.** Winkelgebieden die een groot aandeel internetgevoelige branches kennen (mode, bruin- en witgoed, sport en spel, reisbureaus, banken) zijn gevoeliger dan gebieden die vooral gedragen worden door supermarkten, andere dagelijkse winkels en ondersteunende functies als horeca en ambachtelijke diensten.
- **Omvang en functie.** Grote, aantrekkelijke recreatieve winkelgebieden (vaak binnensteden) met een groot verzorgingsgebied en met een grote keuze en variatie aan aanbod (ook buiten de detailhandel) en een hoge dichtheid bieden sfeer en beleving. Deze grote winkelgebieden bieden meer sfeer en beleving dan de middelgrote centra en stadsdeelcentra, 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. Dorpscentra en boodschappenclusters doen het relatief goed, omdat deze centra klein zijn gebleven de focus ligt op frequente boodschappen die men dichtbij huis wil doen.

Hart van de Wijk

Ondersteunende winkelcentra worden in toenemende mate het hart van de wijk. De detailhandel staat onder druk en er is steeds meer behoefte aan andere niet-winkelactiviteiten met een wijkverzorgende functie. Zo worden onder andere zorginstellingen, scholen en ondersteunende dienstverlening als kappers in een steeds grotere mate geconcentreerd binnen of nabij de winkelcentra. Op deze manier versterken de verschillende voorzieningen elkaar en ontstaat een kloppend hart van de wijk. Het voedt de wijkgedachte, bevordert sociale cohesie en creëert dagelijkse focuspunten in de wijk.

Doordat de verschillende functies in grotere mate geconcentreerd worden en door onder andere de aanwezigheid van horeca, worden de wijkwinkelcentra ook steeds belangrijker als ontmoetingsplek in een wijk. Daarbij wordt ook de verblijfskwaliteit door de aanwezigheid van de verschillende functies binnen winkelcentra vergroot. Om een aantrekkelijk en sterk functionerend hart van de wijk te creëren is het van belang om naast concentratie van verschillende functies ook volgende twee pijlers op orde te hebben:

- Functionele factoren. Een hart van de wijk dient qua functionele factoren op orde te zijn. Hieronder vallen onder andere de basisvoorzieningen zoals goede bereikbaarheid voor alle vervoermodaliteiten, goede parkeermogelijkheden voor zowel auto als fiets, een goede maat winkels/units en nette uitstraling. In de basis begint het bij een centrale locatie van het hart van de wijk binnen de wijk.
- Hart van de wijk. Het hart van de wijk moet naast de 'harde' functionele factoren ook sfeervol zijn, gezellig, aantrekkelijk om te verblijven, geborgen en veilig. Dit betekent dat inwoners van de wijk graag naar het hart van de wijk toe willen en men zich hier 'thuis voelt'.

5.2. Overige trends en ontwikkelingen

Landelijke trends en ontwikkelingen detailhandel	
	Food wint aan belang Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op centrumgebieden en winkelgebieden in de grote stad. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag.
	Supermarkten profiteren Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een assortiment dat aansloot bij de behoeften van de klant (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere formules met aangepaste concepten een inhaalslag en groeit de omzet in de fysieke supermarkt nog steeds.
	Versspeciaalzaken onder druk Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen wordt gedaan in de supermarkt. Supermarkten besteden daarnaast steeds meer aandacht aan hun versafdelingen. Het gevolg: versspeciaalzaken staan al jarenlang onder druk. Onder invloed van de coronacrisis beleefden de versspeciaalzaken een opleving, echter deze is niet blijvend gebleken.
	Schaalvergroting Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service en discount supermarkten van minder dan 1.400 m² wvo te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om aantrekkelijk te blijven voor de consument. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie).
	Sluitingen en faillissementen zetten centra onder druk Het detailhandelslandschap verandert. Met name de niet-dagelijkse detailhandel staat onder druk door opkomst online en kostenstijgingen. Dit is tevens te zien aan dalende bestedingen en vloerproductiviteit in de recreatieve sector. Verschillende formules zijn afgelopen tijd failliet gegaan. De meeste klappen vallen in het middensegment. De afgelopen tijd gingen formules als Blokker, Big Bazar, Scotch & Soda, Bristol en Esprit failliet. Niet-dagelijkse winkels houden pas op de plaats met uitbreidingen en richten zich met name op de grotere winkelgebieden. Deze trend volgt met name uit de opkomst van online die door corona in stroomversnelling is geraakt.

	Grote impact e-commerce In de Randstad en Noord-Brabant wordt ca 6% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online gedaan. Een verdere groei zal niet uitblijven, ook lokale supermarkten kunnen inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze bedienen met bijvoorbeeld een goede webshop.
	Multifunctionele centrumgebieden De combinatie van winkels met andere (maatschappelijke) publieksvoorzieningen wordt steeds belangrijker binnen centrumgebieden. Naast horeca worden zorginstellingen, scholen, sport en ondersteunende dienstverlening zoals bijvoorbeeld kappers geconcentreerd binnen of aan de randen van centrumgebieden. De voorzieningen profiteren van elkaars nabijheid en zo ontstaat er een kloppend hart van de wijk.
	Doelgerichte sector conjunctuurgevoelig Woonwinkels zijn onderdeel van de doelgerichte sector (Koopstomenonderzoek, 2021), samen met winkels gericht op elektronica, doe-het-zelf en tuinartikelen en planten. Deze sector is sterk gevoelig voor conjunctuurschommelingen. In jaren van hoogconjunctuur is de doelgerichte sector in omzetvolume fors groter dan in jaren van economische laagconjunctuur. Momenteel zijn de bestedingen nog licht groeiend in de doelgerichte sector.
	Aandeel online doelgerichte sector blijft beperkt In tegenstelling tot de recreatieve sector blijft de vraag naar online winkelen in de sector beperkt. In de doelgerichte sector als geheel blijft er grote behoefte aan fysieke winkels, op vooral perifeer en goed bereikbare locaties waar de klant voor de deur kan parkeren.
	Blurring en vervagende grenzen tussen food en retail Blurring is een fenomeen dat zeker niet als hype mag worden weggezet. Vervagende grenzen tussen sectoren en branches zijn van alle tijden. De bekendste vorm van blurring is die tussen de foodretail (supermarkt en speciaalzaak) enerzijds en foodservices (horeca) anderzijds. Voorbeelden zijn Jumbo Foodmarkt en Stach. Ook is er blurring van buiten de foodsector. Dit gebeurt op uiteenlopende manieren. Van boekhandel die ook koffie en broodjes serveert tot de doe-het-zelfwinkel waar men ook kan klussen.

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, versspeciaalzaken, 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). Ook bij eventuele herinvulling van het pand kunnen naast een winkel ook andere functies in dit pand komen.
- **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 sector**
Dit zijn onder andere winkels die kleding, schoenen en lederwaren, huishoudelijke artikelen, juwelen, sportartikelen, speelgoed, media en 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 vanwege hun aard en omvang over het algemeen niet in de traditionele winkelcentra (binnenstad, buurt- en wijkcentra) gevestigd kunnen worden. De producten die zij verkopen hebben

vaak een grote (volumineuze) omvang. 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.

- **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.