

### Onderwerp:

Datum: Herijking Detailhandelsvisie 2014 voor Holland Park  
Portefeuillehouder: Jeroen Klaasse  
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling  
Steller: B. Abraham/P. van de Mortel

### **Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?**

#### Voorgeschiedenis

In de Detailhandelsvisie 2014 is een fijnmazige winkelstructuur van Diemen vastgelegd waarbij het Diemerplein fungeert als primair winkelgebied voor frequent benodigde aankopen, de zogenaamde dagelijkse boodschappen. De wijkwinkelcentra Kruidenhof (Diemen Zuid) en Diemen-Noord ondersteunen het Diemerplein hierin. Deze drie winkelcentra dienen volgens de Detailhandelsvisie 2014 ook nieuwe ontwikkelingen en initiatieven te accommoderen. Slechts voor de woningbouw in Holland Park zal hier in beperkte en gedoseerde mate van kunnen worden afgeweken. Daarnaast heeft het winkelcluster op De Sniep een specifieke functie voor perifere detailhandel.

Bij de vaststelling van de Detailhandelsvisie in december 2014 is afgesproken dat de visie voor Holland Park (toen nog Bergwijckpark-Noord) halverwege de looptijd van 10 jaar herijkt zal worden. Een moment dat meer duidelijkheid kan verschaffen of de visie voor de volledige doorlooptijd in de pas blijft lopen met de ontwikkelingen van woningbouw in Holland Park, dan wel dat bijsturing nodig is.

#### PDV-cluster De Sniep

Bij de vaststelling van de Detailhandelsvisie 2014 is door de gemeenteraad een motie aangenomen met het verzoek om in de herijking ook het cluster van perifere detailhandelsvestigingen (PDV) op de Sniep mee te nemen. Op dit moment loopt er echter al geruime tijd een juridische procedure.

De eigenaar (behoudens van de McDonalds) van het PDV-cluster heeft verzocht om alle vormen van reguliere detailhandel op het betreffende terrein toe te staan. Dit is vanuit provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid onwenselijk. Er is dan ook geen medewerking aan dit initiatief verleend.

Aangezien deze procedure nog onder de rechter is, kan op dit moment niet met zekerheid worden aangegeven dat de weigering om aan dit initiatief mee te werken stand zal houden. Het is derhalve niet uitgesloten dat de gemeente als het ware gedwongen zou kunnen worden om (geheel of gedeeltelijk) mee te werken aan de initiatieven op het PDV-cluster. Als dit het geval zou blijken te zijn dan heeft dit primair gevolgen voor de ontwikkeling van dit gebied als zodanig. Het toestaan van reguliere detailhandel op het PDV-cluster zal echter ook invloed hebben op de bestaande fijnmazige detailhandelsstructuur in Diemen.

Omdat de afloop van deze procedure nog niet bekend is, en omdat de gemeente tot nu toe consequent het standpunt heeft ingenomen niet voornemens te zijn om medewerking te verlenen aan een verruiming van de branchering op De Sniep, is dit onderwerp geen onderdeel van de herijking die nu voorligt. Aan dit standpunt liggen naast de detailhandelsvisie en het bovenlokale beleid ook enkele onderzoeken ten grondslag. Door middel van een aparte Informatie van het College wordt u hierover nader geïnformeerd.

Op 5 november 2019 is bekend geworden dat de eigenaar van het PDV-terrein voor alle locaties op het terrein invulling heeft gevonden. De leegstaande locatie Sniep 24 (voormalige pand van Troost verlichting B.V.) wordt op korte termijn ingevuld door een bedrijf in de vloerenbranche (passend binnen de regels van het bestemmingsplan). Hiermee zal er naar verwachting de komende jaren geen leegstand meer zijn op het PDV-terrein.

De juridische procedure gaat nog wel door, de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam blijft namelijk naar onze mening onjuist en vanuit deze uitspraak kan een ongewenste werking uitgaan.

#### Concrete aanleiding

Nu de looptijd van de Detailhandelsvisie halverwege is, en Holland Park volop in ontwikkeling is, is het moment van herijking aangebroken. Past de visie anno 2019 nog bij de wenselijkheid en houdbaarheid van de fijnmazige winkelstructuur met het Diemerplein als kloppend hart, en de wijkwinkelcentra Kruidenhof en Diemen-Noord als flankering? Of is de gerealiseerde woningbouw in Holland Park aanleiding om het vastgestelde beleid voor Holland Park te herzien?

Daarnaast zijn er vanuit de markt drie concrete initiatieven:

1. de uitbreidingswens van Jumbo in winkelcentrum Kruidenhof;
2. de uitbreidingswens van Albert Heijn op de Campus Diemen Zuid;
3. de vestigingswens van een kleinschalige supermarkt in Holland Park.

#### **Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?**

Ja, datum: 12 november 2019

#### **Samenvatting**

In de herijking, die net als de Detailhandelsvisie is opgesteld door het Bureau Stedelijke Planning (BSP), is uitgebreid aandacht voor de ontwikkeling van de vraag- en aanbodverhoudingen in Diemen en omgeving, juist omdat de vraagkant, de bevolking van Diemen in de afgelopen vijf jaar met 12,5% is gegroeid (29.200 inwoners op de peildatum van 1/1/2019).

In de komende vijf jaar stijgt de bevolking tot 36.500 of zelfs 37.800 afhankelijk van de realisatie van het woningbouwprogramma. In 2014 werd uitgegaan van 34.000 inwoners. Deze bevolkingsgroei vindt hoofdzakelijk plaats op Plantage De Sniep en Holland Park, inclusief Campus Diemen Zuid. De vraagkant naar dagelijkse boodschappen is dus significant gegroeid en zal nog verder groeien. Ook wordt door BSP ingegaan op het bovenlokale beleidskader dat van toepassing is.

Binnen de winkelstructuur vormt Holland Park een nieuw woonwijk met uiteindelijk 9.000 tot 10.000 inwoners met een forse loopafstand tot de omliggende winkelcentra (meer dan 750 meter). Daardoor kan hier sprake zijn van onderverzorging als het gaat om de dagelijkse boodschappen.

Vanuit de aanbodkant zijn er drie concrete initiatieven voor Diemen Zuid en Holland Park, namelijk de uitbreidingswens van Jumbo in winkelcentrum Kruidenhof, de uitbreidingswens van Albert Heijn op de Campus Diemen Zuid en tenslotte een vestigingswens van een kleinschalige supermarkt in het eerste deel van Holland Park.

Op grond van het woningbouwprogramma is door BSP een berekening gemaakt van de indicatieve uitbreidingsruimte in Diemen voor de dagelijkse boodschappen. Deze uitbreidingsruimte bedraagt 2670 tot 3090 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte (wvo). Hier staat tegenover dat er op dit moment aan de aanbodkant sprake is van leegstand en van vrijkomende ruimte met een winkelbestemming zoals de Rabobank en de bibliotheek. Ook is er sprake van nog niet ingevulde bestemmingsplancapaciteit in Holland Park.

Dit betekent dat per saldo circa 1650 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte (2070 m<sup>2</sup> bvo) zou kunnen worden toegevoegd in Holland Park inclusief de Campus Diemen Zuid.

In de herijking worden twee scenario's beschreven en getoetst aan de ontwikkelingen:

- behoud van de huidige detailhandelsmogelijkheden, of wel continuering van het vigerende beleid en de huidige bestemmingsplanmogelijkheden;
- verruiming/aanpassing van de detailhandelsmogelijkheden in Holland Park.

De uitbreiding van de Jumbo supermarkt in Diemen Zuid (circa 350 m<sup>2</sup> bvo/ 280 m<sup>2</sup> wvo) is uitgangspunt in beide scenario's, omdat deze uitbreiding ook al past binnen het vigerende detailhandelsbeleid en de actualisatie geen aanleiding geeft om hier nu van af te zien.

In overleg met de eigenaar van Kruidenhof wordt hiervoor een plan ontwikkeld.

Beide scenario's zijn door BSP getoetst aan de berekende marktruimte, de fijnmazigheid van de winkelstructuur en de effecten op de bestaande winkelstructuur.

Blijft de huidige Detailhandelsvisie ongewijzigd van kracht, dan zijn hier diverse risico's aan gekoppeld:

- Risico op onderverzorging op Holland Park. Weliswaar zijn er winkelunits van beperkte omvang beschikbaar, maar deze worden in de huidige toegestane oppervlakte niet ingevuld. De markt en juridisch-planologische mogelijkheden sluiten niet op elkaar aan.
- Door de combinatie van afstand en fysieke barrières zal Kruidenhof naar verwachting geen volwaardige boodschappenfunctie vervullen voor inwoners van Holland Park;
- Veel inwoners van Holland Park zullen hierdoor voor hun dagelijkse boodschappen kiezen voor andere winkelgebieden in de directe omgeving en vooral uitwijken naar Maxis en Amsterdam Zuidoost.

Het voorstel is daarom om in Holland Park te kiezen voor het scenario met een aanpassing van het gewenste winkelaanbod ten opzichte van de detailhandelsvisie 2014.

Het gewenste eindbeeld is daarbij een geclusterde buurtvoorziening bestaande uit een volwaardige supermarkt met enkele (vers)speciaalzaken in het deelgebied Holland Park Zuid. Omdat nog onzeker is wanneer dit eindbeeld kan worden gerealiseerd is het, gelet op de bevolkingsgroei, gewenst om al eerder medewerking te verlenen aan een beperkte uitbreiding van het huidige winkelaanbod in Holland Park. Deze beperkte uitbreiding moet het gewenste eindbeeld echter niet belemmeren.

Daarom is het voorstel om medewerking te verlenen aan:

- een beperkte uitbreiding van de AH op de Campus Diemen Zuid (circa 200 m2 bvo, waarvan 115 m2 bvo uit het vigerende bestemmingsplan);
- een kleinschalige supermarkt in het eerste deel van Holland Park (circa 220 m2 bvo) voor een periode van 5 jaar.

Een grotere uitbreiding van de AH op de Campus Diemen Zuid wordt afgewezen omdat de locatie aan de rand van Holland Park ligt, slecht bereikbaar is en omdat dit niet past binnen het campus concept met ondersteunende voorzieningen primair voor de campus bewoners.

In de planvorming voor het deelgebied Holland Park West is geen detailhandel opgenomen.

Met dit voorstel blijft het goed bereikbare, fijnmazige winkelaanbod in Diemen gehandhaafd en krijgt Holland Park op loopafstand een eigen boodschappencentrum als nieuw onderdeel in de winkelstructuur van Diemen.

De keuze voor dit scenario betekent dat de mogelijkheden voor detailhandel, die de huidige bestemmingsplannen voor Holland Park bieden, moeten worden herzien. In deze plannen worden nu winkels van maximaal 150 en 200 m2 bvo per vestiging toegestaan verspreid door de wijk. Een volwaardige supermarkt is daardoor niet mogelijk. In totaal is er circa 2600 m2 bvo aan detailhandel toegestaan, dit is inclusief de Campus Diemen Zuid (865 m2 bvo). Daarbij dient dan tevens rekening te worden gehouden met de beperkingen die de Europese Dienstenrichtlijn oplegt voor het maximaliseren (en minimaliseren) van winkelgroottes. Dit wordt nader toegelicht in de door BSP opgestelde actualisatie.

Bij de verdere planontwikkeling voor Holland Park Zuid zal worden bezien of de realisatie van het gewenste eindbeeld mogelijk wordt. Deze planontwikkeling is nog met veel onzekerheid omgeven. Dit kan betekenen dat al eerder dan in 2024 een volgende herijking van de Detailhandelsvisie noodzakelijk kan worden voor Holland Park. De situatie zal daarom ook regelmatig worden gemonitord.

De herijking van de Detailhandelsvisie voor Holland Park geeft geen aanleidingen om ook andere delen van de Detailhandelsvisie 2014 op dit moment te herzien. Een integrale herijking is voorzien in 2024 (10 jaar na vaststelling van de Detailhandelsvisie).

De herijking van de detailhandelsvisie wordt ter visie gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Parallel hieraan wordt de herijking ter consultatie voorgelegd aan de gemeenteraad. Op basis van de ontvangen reacties zal een voorstel tot vaststelling van de herijking worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

### **Ter inzage in iBabs**

- Actualisatie Detailhandelsvisie Diemen, BSP, 15-7-2019
- Detailhandelsvisie Diemen 2014
- Motie partij van de Ouderen en Leefbaar Diemen inzake PDV cluster De Sniep d.d. 18-12-2014

- Informatie van het college inzake PDV-cluster De Sniep d.d. 21-10-2019

- EINDE -