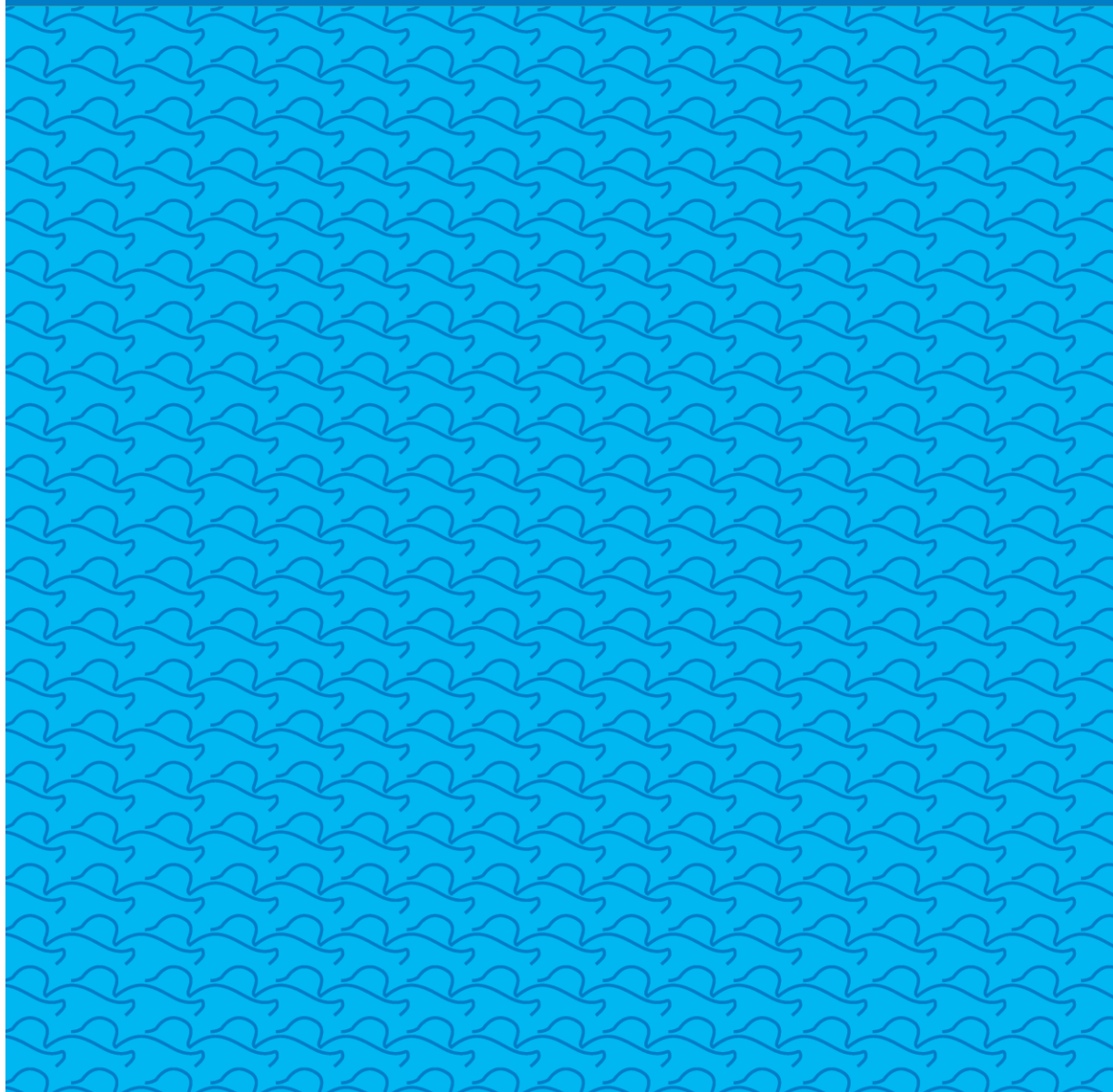


Startnotitie Detailhandelsvisie Diemen 2024-2034

Milan Plug – Team Ruimtelijk Beleid

24 juni 2024



1. Inleiding en aanleiding

Het detailhandelslandschap blijft dynamisch, ook in Diemen. Sinds de invoering van de huidige detailhandelsvisie in 2014 (die in 2019 werd herijkt) zijn er veel veranderingen geweest. In het Diemerplein zijn kleding- en schoenenwinkels verdwenen en in plaats daarvan is een cluster van verswinkels ontstaan. Het wijkwinkelcentrum Diemen-Zuid¹ is gerenoveerd en in 2023 heropend. Ondertussen maakt de detailhandel in de Arent Krijtsstraat steeds meer plaats voor andere functies.

Onze kijk op detailhandel in Diemen is vastgelegd in een detailhandelsvisie. De huidige visie (Detailhandelsvisie Diemen 2014-2024 Herijking 2019) loopt binnenkort af. In 2019 leidde de ontwikkeling van Holland Park tot een herijking van de visie uit 2014. Hoewel er sindsdien geen grote veranderingen zijn geweest in het lokale detailhandelslandschap, zijn er wel veel kleine en middelgrote ontwikkelingen. Niet alleen lokaal, maar ook regionaal en bovenregionaal. Het naderende einde van de looptijd van de detailhandelsvisie biedt een goede gelegenheid om deze ontwikkelingen op te nemen in een nieuwe detailhandelsvisie. Ook zijn door deze ontwikkelingen vragen gerezen waarop de huidige detailhandelsvisie geen passend antwoord biedt. Daarom is een nieuwe detailhandelsvisie voor Diemen nodig.

Hieronder staan per detailhandelslocatie de redenen waarom een nieuwe detailhandelsvisie voor Diemen nodig is. Deze lijst omvat niet alle ontwikkelingen en vragen, maar dient ter indicatie:

1.1 Diemerplein

- **Leegstand:** De leegstand liep in 2023 op, maar nam in 2024 weer af. Toch is nog niet elke winkelruimte momenteel verhuurd. De huidige detailhandelsvisie biedt weinig handvatten voor het omgaan met langdurige leegstand in het Diemerplein.
- **Verswinkels:** Er is een cluster van verswinkels ontstaan doordat de visboer, slager, bakker, poelier, kaasboer en groenteboer zich naast elkaar hebben gevestigd. De groenteboer en poelier zijn sinds 2024 gevestigd in het Diemerplein.
- **Kledingwinkels:** Kledingwinkels hebben het moeilijk en hun aantal neemt af. Om te bepalen hoe wij met het veranderende winkelaanbod omgaan hebben we een nieuwe detailhandelsvisie nodig.
- **Parkeergarage:** De tarieven van de parkeergarage in het Diemerplein zijn fors verhoogd. Dit kan invloed hebben op het aantal bezoekers.
- **Tijdelijke invulling:** De huidige detailhandelsvisie zegt niets over de tijdelijke invulling van leegstaande winkelpanden. In het Diemerplein zien we regelmatig tijdelijke invullingen, zoals een rolschaatsdisco en een doorgeefwinkel.

1.2 Holland Park en Campus Diemen-Zuid

- **Groei van inwoners en woningen:** De huidige detailhandelsvisie schetst hoe de detailhandel in Holland Park er uiteindelijk uit moet komen te zien. Dit eindbeeld is nog niet bereikt omdat Holland Park nog steeds in ontwikkeling is. In het nog te ontwikkelen gedeelte van Holland Park Zuid - Steigerblok is een volwaardige supermarkt gepland. Deze supermarkt gaat Holland Park (en een klein gedeelte van Amsterdam-Zuidoost) bedienen, samen met aanvullende detailhandelsvoorzieningen (verswinkels).
- **Huidige visie en nieuwe ontwikkelingen:** De huidige detailhandelsvisie heeft geen rekening gehouden met de meest recente ontwikkelingen in Holland Park. In 2019 is een eindbeeld voor de detailhandel in Holland Park geschetst. Het is belangrijk om te onderzoeken of dit eindbeeld uit 2019 nog steeds realistisch is of dat aanpassingen nodig zijn.

¹ Sinds 2023 voert winkelcentrum Kruidenhof de naam winkelcentrum Diemen-Zuid.

- **Toekomst van de tijdelijke supermarkt:** Een belangrijke vraag is of de tijdelijke kleine supermarkt (SPAR) aan het Herman Broodhof kan blijven bestaan. Deze is namelijk vergund tot het moment dat er een volwaardige supermarkt is in Holland Park. De huidige detailhandelsvisie geeft aan dat er naast de nieuwe volwaardige supermarkt en de Albert Heijn op de Campus Diemen-Zuid geen ruimte blijft bestaan voor de SPAR.
- **Positie binnen de detailhandel in Diemen:** Het is onduidelijk welke positie de detailhandel in Holland Park en Campus Diemen-Zuid inneemt binnen de complete detailhandelsstructuur van Diemen. Is deze detailhandel ondersteunend aan het hoofdwinkelcentrum Diemerplein of heeft het een eigen rol binnen het unieke hoogstedelijke karakter van deze buurten?

1.3 Gruttoplein en Diemen-Zuid

- **Diemen-Zuid:** Het wijkwinkelcentrum Diemen-Zuid is na een verbouwing in 2023 heropend, waarbij de belangrijkste ontwikkeling de uitbreiding van de Jumbo-supermarkt was. De huidige detailhandelsvisie bood ruimte voor deze uitbreiding. De vraag is of de huidige detailhandelsvoorzieningen in Diemen-Zuid na de verbouwing, goed aansluiten bij de behoeften van de bewoners.
- **Gruttoplein:** In het wijkwinkelcentrum Gruttoplein verdwijnen voorzieningen zoals: de OV-chipkaartautomaat en het post-pakketpunt. Het is onduidelijk welke invloed het verdwijnen van deze voorzieningen zal hebben op het wijkwinkelcentrum.

1.4 Perifere Detailhandelsvestigingen op De Sniep

- **Huidige visie en mix van bedrijven:** De huidige detailhandelsvisie biedt geen duidelijke richtlijnen over de mix van Perifere Detailhandelsvestigingen² (PDV) en verschillende bedrijven in de vrijetijdssector op De Sniep. Ook is het niet duidelijk wat de optimale verhouding tussen beide is.

1.5 Overige detailhandelslocatie in Diemen

- **Arent Krijtsstraat:** Winkels verdwijnen hier en maken plaats voor horeca en dienstverlening. De huidige detailhandelsvisie biedt geen antwoord op vragen over hoe we toekomstgericht met deze verschuiving kunnen omgaan. Deze zogenaamde 'verkleuring' kan ook elders voorkomen, zoals op de Hartveldseweg, Muiderstraatweg en Ouddiemerlaan.
- **Bedrijventerreinen:** Specifieke vormen van detailhandel zijn hier toegestaan³, maar de huidige detailhandelsvisie geeft geen richtlijnen en advies hierover.

1.6 Overige detailhandelsontwikkelingen

- **Nieuwe trends:** Nieuwe trends in de detailhandel worden steeds belangrijker, zoals: thuisbezorging van boodschappen, flitsbezorging en hybride vormen van detailhandel⁴. Ook zien we in Nederland steeds vaker *blurring*, dit zijn mengvormen van detailhandel, horeca en dienstverlening. Denk bijvoorbeeld aan een lunchroom in een bouwmarkt of een kapper die ook drank schenkt. Daarnaast is er sinds eind 2021 een sterke inflatie geweest. Dat heeft geleid tot duurdere boodschappen. Deze trends en effecten zijn, logischerwijs, nog niet meegenomen in de huidige detailhandelsvisie.
- **Evenementen:** De wens leeft om meer evenementen te organiseren samen met de (wijk)winkelcentra.
- **Overschot aan detailhandelsruimte:** Er lijkt op sommige locaties in Diemen een overschot aan detailhandelsruimte te zijn door een afnemende vraag.

² Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV) zijn winkels die volumineuze goederen verkopen. Door de aard en omvang van de goederen zijn deze winkels moeilijk inpasbaar in bestaande winkelcentra. Denk bijvoorbeeld aan GAMMA en Budget Floorstore op De Sniep.

³ Op de bedrijventerreinen is de zogenaamde ABC-detailhandel toegestaan: auto's, boten en caravans.

⁴ Bijvoorbeeld de Bruna die ook een ING-bank servicepunt heeft.

- **Nieuwe ontwikkelingen rondom Diemen:** Ook buiten Diemen zijn nieuwe detailhandelsontwikkelingen gaande. Een nieuwe detailhandelsvisie is nodig om aan te geven hoe we hiermee moeten omgaan.
- **Regionale detailhandelsvisie:** In 2021 is een nieuwe regionale detailhandelsvisie vastgesteld voor de Amstelland-Meerlanden regio. Hiermee is uiteraard nog geen rekening gehouden in de huidige Diemense detailhandelsvisie.

De bovenstaande lijsten bevatten slechts enkele van de belangrijke ontwikkelingen en vragen die zich voordoen. Er wordt een adviesbureau ingeschakeld om de nieuwe detailhandelsvisie op te stellen. Dit adviesbureau zal uitgebreid onderzoek doen om een compleet beeld te krijgen van alle relevante ontwikkelingen en vragen.

1.7 Focuspunten

De ontwikkelingen in Diemen en de landelijke trends in detailhandel benadrukken het belang van een nieuwe detailhandelsvisie. Daarbij zijn er enkele belangrijke focuspunten:

1. **Holland Park:** de grootste inwonersgroei van Diemen komt voort uit de uitbreiding van Holland Park. Dit zal ook leiden tot meer vraag naar detailhandelsvoorzieningen. De nieuwe detailhandelsvisie moet een antwoord geven op de vraag of het oorspronkelijke idee voor de winkels in Holland Park Zuid uit 2019 haalbaar blijft en in hoeverre er voldoende vraag is om naast een volwaardige supermarkt in Holland Park Zuid en de Albert Heijn op Campus Diemen-Zuid ook de tijdelijke kleine supermarkt (gemakswinkel) op het Herman Broodhof langer toe te staan.
2. **Diemen-Centrum:** door de veranderende vraag lijkt er minder behoefte aan detailhandel in Diemen-Centrum. De nieuwe detailhandelsvisie moet daarom een antwoord geven op de vraag of we in de toekomst moeten streven naar een vermindering van het aantal vierkante meters detailhandel en hoe dit te doen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door transformatie naar horeca, dienstverlening of woningen toe te staan in de Arent Krijtsstraat, Ouddiemerlaan, Muiderstraatweg en Hartveldseweg. Daarnaast is het de vraag hoe om te gaan met langdurige leegstand van winkelruimtes in Winkelcentrum Diemerplein. Zo zou de gemeente kunnen meewerken aan tijdelijke invullingen of permanente transformaties om zo het winkelcentrum levendig te houden, zelfs als dit vereist om het omgevingsplan aan te passen. Het is ook mogelijk om te kijken of leegstandbelasting, voor zover dat juridisch mogelijk is, een manier kan zijn om leegstand terug te dringen.
3. **De Sniep:** op PDV-cluster de Sniep is een interessante mix ontstaan van detailhandel, horeca en leisure. De nieuwe detailhandelsvisie moet aangeven hoe we de ontwikkeling van dit gebied verder dienen te laten verlopen. In hoeverre is het verstandig om meer leisure toe te staan of moet vooral ingezet worden op 'perifere detailhandel' (zoals tuincentra, woninginrichting en bouwmarkten). Een supermarkt op deze locatie vinden we nog steeds onwenselijk, omdat dit de fijnmazige detailhandelsstructuur aantast.

Het adviesbureau gaat op basis van onderzoek in ieder geval in op bovenstaande focuspunten, zodat we in de nieuwe detailhandelsvisie heldere doelstellingen en ambities hierop kunnen formuleren.

2. Uitgangspunten en doelstellingen

Hoofdstuk 1 heeft voornamelijk de veranderingen van de afgelopen jaren belicht in het detailhandelslandschap van Diemen. Ondanks deze veranderingen zijn veel aspecten van het Diemense detailhandelslandschap hetzelfde gebleven. De kern van hoe we in Diemen met detailhandel willen omgaan en welke rol detailhandel binnen de Diemense samenleving moet vervullen, blijft in grote lijnen onveranderd. Hierdoor zijn er drie belangrijke uitgangspunten die zowel voor de huidige detailhandelsvisie als voor de nieuwe detailhandelsvisie blijven gelden.

2.1 Uitgangspunten uit de huidige detailhandelsvisie die ongewijzigd blijven:

1. **Fijnmazige detailhandelsstructuur:** We blijven van mening dat de detailhandelsstructuur in Diemen fijnmazig moet zijn, zodat alle inwoners op loop- of fietsafstand de dagelijkse boodschappen kunnen doen. Deze fijnmazigheid is verankerd in de omgevingsvisie en het coalitieakkoord.
2. **Rol van wijkwinkelcentra:** De wijkwinkelcentra Gruttoplein en Diemen-Zuid blijven we zien als ondersteunend aan het hoofdwinkelcentrum.
3. **Leegstand:** We blijven scherp letten op het totaal aantal vierkante meters detailhandel dat Diemen nodig heeft, om leegstand te voorkomen.
4. **Detailhandel op bedrijventerreinen:** Detailhandel op de bedrijventerreinen blijven we niet toestaan. Alleen voor de zogenaamde Auto's, Boten en Caravan-detailhandel is plaats op de bedrijventerreinen.

De detailhandelsvisie voor de periode 2024-2034 zal voortbouwen op de versie uit 2014, die in 2019 werd herijkt. Daarnaast worden belangrijke visie- en strategische keuzes opgenomen die sinds 2019 zijn gemaakt in de omgevingsvisie en het coalitieakkoord. Als gevolg daarvan wordt er een hernieuwde richting voor een visie op detailhandel geformuleerd: *de gemeente Diemen streeft naar een divers, fijnmazig en duurzaam detailhandelsaanbod in Diemen (inclusief ambulante handel⁵), dat bijdraagt aan een prettige woonomgeving met een levendig hoofdwinkelcentrum en ondersteunende wijkwinkelcentra met een goed ondernemersklimaat.* Om deze visie te realiseren, stellen we een aantal doelstellingen op. Eerst wordt de doelstelling van deze startnotitie geformuleerd, gevolgd door de doelstellingen en belangrijke randvoorwaarden voor de nieuwe detailhandelsvisie, die worden meegegeven aan het adviesbureau.

2.2 Doelstelling startnotitie

Deze startnotitie heeft verschillende doelen. Ten eerste moet de startnotitie de uitgangspunten en thema's die we in de detailhandelsvisie willen uitwerken weergeven. Daarnaast geeft het een overzicht van het verdere proces, de planning en de wijze van de participatie. Verder zorgt deze startnotitie ervoor dat de gemeenteraad al in een vroeg stadium wordt betrokken door middel van een consultatie.

2.3 Doelstellingen detailhandelsvisie

De Detailhandelsvisie 2024-2034 heeft enkele belangrijke doelstellingen:

- **Onderzoeken** van de focusgebieden uit hoofdstuk 1.7 en het beschrijven van de doelstellingen en ambities op de drie belangrijkste deelonderwerpen (Holland Park, Diemen-Centrum en De Sniep).
- **Beantwoorden** van belangrijke vragen die spelen rondom het thema detailhandel (zie hoofdstuk 1.1 t/m 1.6).
- **Beschrijven** van trends en ontwikkelingen op verschillende landelijke thema's binnen het detailhandelslandschap en deze vertalen naar de lokale situatie.
- **Vastleggen** van doelstellingen en ambities voor het detailhandelsaanbod in Diemen, mede door het stellen van doelen en ambities vanuit de Omgevingsvisie Diemen 2040 en andere relevante beleidskaders.
- **Zorgen** dat de Detailhandelsvisie 2024-2034 gedragen wordt door de betrokkenen in Diemen en het resultaat is van een goed participatieproces.

3. Scope en focus

⁵ Zonder overmaat waardoor leegstand ontstaat.

Het adviesbureau dat de nieuwe detailhandelsvisie voor Diemen gaat maken geven we een bepaalde afbakening mee: de scope. Daarnaast geven we aan wat we in hoofdlijnen van de nieuwe detailhandelsvisie verwachten. In hoofdstuk 2.2 beschreven we de doelstellingen van de nieuwe detailhandelsvisie. Wanneer het adviesbureau aan de slag gaat met deze doelstellingen moet het rekening houden met geografische en beleidsmatige kaders. Ook stellen we een periode vast waarover de nieuwe detailhandelsvisie van toepassing is. De nieuwe detailhandelsvisie biedt een inspirerend en richtinggevend perspectief op de detailhandel in Diemen tot het jaar 2034, die als leidraad dient voor toekomstige besluitvorming op middellange tot lange termijn. Na vijf jaar wordt het beleid geëvalueerd en indien nodig herzien.

3.1 locaties



Naast de aangegeven locaties in Diemen kijken we ook specifiek naar welke detailhandelsontwikkelingen er zijn in de directe omgeving van Diemen. Behalve de geografische kaders zijn er ook de beleidskaders waarbinnen de detailhandelsvisie 2024-2034 moet vallen. Deze kaders, onder andere de omgevingsvisie en het coalitieakkoord, worden verder beschreven in hoofdstuk 4.

3.2 Focus

De Detailhandelsvisie 2024-2034 zal zich hoofdzakelijk richten op de gemeente Diemen, maar zal ook oog hebben voor ontwikkelingen in de nabije omgeving en regionale detailhandelstrends. Binnen Diemen zal de nieuwe detailhandelsvisie zich specifiek concentreren op drie gebieden: Holland Park, Diemen-Centrum en De Sniep. Naast deze drie focusgebieden zijn er de trends en vragen zijn waarop de nieuwe detailhandelsvisie antwoorden moet bieden en richtlijnen moet geven. Deze zijn te vinden in hoofdstuk 1.

4. Beleidskaders en uitgangspunten

Aan het adviesbureau geven we een aantal belangrijke uitgangspunten mee. Deze komen voort uit reeds bestaand beleid. Belangrijkste beleidskaders zijn hierbij de omgevingsvisie, het coalitieakkoord en de huidige detailhandelsvisie. Daarnaast zijn er de kaderscheppende autonome ontwikkelingen waarmee rekening moet worden gehouden.

Het coalitieakkoord 2022 – 2026 'Diemen met elkaar en voor elkaar'

“We koesteren de fijnmazige detailhandelsstructuur van Diemen. Tegelijkertijd willen we onder voorwaarden wel ruimte geven aan detailhandel als dit op een verstandige manier kan. Nadrukkelijk wordt met de verschillende wijkwinkelcentra in Diemen gekeken naar de mogelijkheden om tot meer evenementen te komen. Onderzocht wordt of de toevoeging van een kleine supermarkt in Holland Park een verstandige manier is om op korte termijn te voorzien in de behoefte van de inwoners aan meer detailhandel.”

Belangrijk is dat we de fijnmazige detailhandelsstructuur in Diemen behouden en versterken. Er is reeds een kleine supermarkt in Holland Park vergund.

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.”

De Omgevingsvisie volgt met deze bepalingen de lijnen die in de detailhandelsvisie uit 2014 (herijking 2019) zijn uitgezet.

Detailhandelsvisie 2014-2024, herijkt in 2019 en aanvullingen (kleine tijdelijke supermarkt en ambulante handel Holland Park)

Diemen richt zich op het behoud van een compacte winkelstructuur rondom het Diemerplein en de wijkwinkelcentra Gruttoplein en Diemen-Zuid. Nieuwe initiatieven worden gestimuleerd binnen deze bestaande clusters, zoals eerder vastgesteld in de visie van 2014. De groeiende bevolking van Diemen en Holland Park benadrukt de noodzaak van lokale winkelvoorzieningen. Met de toenemende bevolking van Holland Park rijst de vraag of uitbreiding van dagelijkse detailhandelsvestigingen mogelijk is, terwijl de fijnmazige winkelstructuur behouden blijft. Daarom is er een extra onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van een kleine tijdelijke supermarkt in Holland Park (Herman Broodhof). Deze tijdelijke supermarkt is goedgekeurd, in afwachting van de ontwikkeling van een volwaardige supermarkt in de toekomst. Tevens is er een quickscan uitgevoerd naar de mogelijkheden voor een weekmarkt in Holland Park, deze bleek niet levensvatbaar.

Het belangrijkste uitgangspunt voor de detailhandel in Diemen blijft het creëren en behouden van een toekomstbestendige, fijnmazige detailhandelsstructuur met een hoofdwinkelcentrum en ondersteunende wijkwinkelcentra. Met een fijnmazige detailhandelsstructuur streven we ernaar dat alle inwoners van Diemen gemakkelijk (te voet of per fiets) hun dagelijkse boodschappen kunnen doen.

Omgevingsplan

De omgevingsplannen geven aan waar in Diemen detailhandel is toegestaan. Raadpleeg hiervoor de kaart in hoofdstuk 3. De omgevingsplannen vormen de huidige juridische ruimtelijke kaders voor de detailhandel in Diemen.

Regionale Detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden

De detailhandel in de AM-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 AM-regio verwachten een aanzienlijke bevolkingsgroei in de komende jaren, waarbij het aantal inwoners per gemeente naar verwachting zal toenemen met 1.600 tot 8.600 tegen 2030. 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 '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.

De nieuwe gemeentelijke detailhandelsvisie moet binnen de zes uitgangspunten blijven van de Regionale Detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden uit 2020.

Koopstromenonderzoek 2021

Uit het Koopstromenonderzoek 2021 blijkt dat in 2021 de totale bestedingen in het Diemerplein zijn toegenomen tot € 58 mln. 78% van de omzet aan dagelijkse artikelen in het Diemerplein komt van inwoners uit Diemen en 19% uit inwoners van Amsterdam. Andersom blijft 74% van de bestedingen aan dagelijkse boodschappen van Diemenaren in Diemen. 11% vloeit af naar Amsterdam en 5% naar Gooise Meren (Maxis). De afvloeiing naar online kwamen uit op 6%. Het koopstromenonderzoek beïnvloedt de detailhandelsvisie 2024-2034 vooral door de wensen en ambities te toetsen aan de economische werkelijkheid. Belangrijke kanttekening bij het koopstromenonderzoek 2021 is dat deze nog beïnvloed werden door de coronapandemie. Helaas is er binnen afzienbare tijd nog geen nieuw koopstromenonderzoek beschikbaar.

Detailhandelsbeleid Amsterdam, Gooise Meren en Ouder-Amstel

Vanzelfsprekend heeft het detailhandelsbeleid van Amsterdam, Gooise Meren en Ouder-Amstel ook invloed op de detailhandel in Diemen. Het beleid van de direct aangrenzende gemeenten zal voor de detailhandelsvisie 2024-2034 worden geanalyseerd. Mocht er sprake zijn van beleid dat invloed heeft op Diemen dan zal hier in de detailhandelsvisie aandacht voor zijn. Het adviesbureau zal dit in kaart brengen.

5. Proces en fasering

Het opstellen van de startnotitie vormt de startfase voor het opstellen van de detailhandelsvisie. De startfase kenmerkt zich door verkenning en vooronderzoek. De verschillende fases lopen gedeeltelijk in elkaar over. Om te komen tot de Detailhandelsvisie 2024-2034 delen we het traject op in vier fasen. Later wordt meer duiding gegeven aan de participatieonderdelen.

1 Startfase

- Opstellen startnotitie en vaststellen startnotitie door het college.
- Startnotitie ter consultatie naar de gemeenteraad.
- Opdrachtverstrekking aan het adviesbureau.
- Adviesbureau levert een participatieplan.

Doel: het verkrijgen van een bestuurlijk akkoord om te starten, het verstrekken van de opdracht aan het adviesbureau en het hebben van een participatieplan. De startnotitie wordt ter consultatie aangeboden aan de gemeenteraad. Op die manier wordt de gemeenteraad ook in een vroeg stadium betrokken.

2 Inventarisatiefase

- Adviesbureau start met eigen onderzoeken en analyses bijvoorbeeld naar de huidige stand van de detailhandel in Diemen, de relevante beleidsdocumenten en de trends en ontwikkelingen binnen het detailhandelslandschap.
- Start uitvoering participatieplan met winkeliers, eigenaren winkelcentra en dergelijke.
- Gesprekken met experts en betrokkenen indien nodig.

Doel: het in kaart brengen van de verschillende soorten informatie, wensen en ideeën die benodigd zijn voor het opstellen van de detailhandelsvisie 2024-2034.

3 Verwerkingsfase

- Opstellen van ambities en doelen voor Diemen.
- Samenbrengen van de opgehaalde informatie.
- Eventuele vervolgesprekken met betrokkenen.
- Opstellen concept detailhandelsvisie en ophalen terugkoppeling.

Doel: een integrale concept detailhandelsvisie opstellen waar nog terugkoppeling in verwerkt kan worden.

4 Visiefase

- Verwerken van de terugkoppeling op de concept stukken.
- Opstellen ontwerp detailhandelsvisie Diemen.
- De zienswijzeprocedure.
- Starten en afronden bestuurlijk traject voor detailhandelsvisie 2024-2034.

Doel: een breed gedragen, nieuwe, vastgestelde detailhandelsvisie voor Diemen.

5.1 Planning

Deze planning vormt een eerste aanzet voor het verdere verloop van het opstellen van de detailhandelsvisie 2024-2034. De planning wordt nog concreter gemaakt. De oplevering en vaststelling van de detailhandelsvisie zijn gepland in het eerste kwartaal van 2025.

- Start opstellen startnotitie - kwartaal 1 2024
- Startnotitie concept gereed - kwartaal 2 2024
- Behandeling startnotitie door college van B&W - kwartaal 2 2024
- Startnotitie ter consultatie naar de gemeenteraad - kwartaal 3 2024
- Start fase 2 en 3 - kwartaal 3 2024
- Start fase 4 - kwartaal 4 2024
- Terinzagelegging ontwerp detailhandelsvisie gedurende zes weken - kwartaal 1 2025
- Detailhandelsvisie aanbieden aan de college en raad - kwartaal 1 2025

5.2 Kernwaarden organisatie

Het opstellen van de detailhandelsvisie voeren we uit met oog voor de kernwaarden van de gemeente Diemen: bewust doen, open houding, leergierig, verbindend en met lef. Met het opstellen van een startnotitie, het betrekken van een adviesbureau en door interne en externe participatie houden wij onder andere rekening met de kernwaarde 'Bewust doen'. We stellen ons leergierig, verbindend en met een open houding op, met name bij de uitvoering van de participatie.

5.3 Projectorganisatie

Met betrekking tot het bestuurlijke en ambtelijke beleidsproces zijn er vier hoofdrollen:

- Bestuurlijk opdrachtgever: Wethouder Jeroen Klaasse
- Ambtelijk opdrachtgever: Martin Cornelissen
- Gemeentelijke projectleider: Milan Plug
- Projectleider adviesbureau: nader te bepalen

Het reeds bestaande Portefeuillehoudersoverleg Economie zal worden gebruikt als stuurgroep waarbij de opdrachtgevers op de hoogte worden gehouden en in het proces worden betrokken. Indien nodig worden er aparte bijeenkomsten ingepland. Via de ambtelijk opdrachtgever wordt de gehele directie op de hoogte gehouden en indien nodig nader betrokken bij het proces. De stuurgroep blijft via het portefeuillehoudersoverleg betrokken en op de hoogte en kan indien nodig beslissingen nemen en prioriteiten stellen binnen het vastgestelde traject. De projectgroep is verantwoordelijk voor de dagelijkse uitvoering van de werkzaamheden, de gemeentelijke projectleider neemt hierin de leiding:

- Projectleider Gemeente Diemen - Beleidsmedewerker Economische Zaken
- Projectleider van het adviesbureau
- Projectondersteuning van het adviesbureau

Om de integraliteit van de visie te waarborgen wordt er inhoudelijk afgestemd met de klankbordgroep. Dit zijn interne deskundigen die inbreng leveren vanuit verschillende beleidsdomeinen. De leden in de klankbordgroep worden gezamenlijk en/of apart benaderd om informatie aan te leveren of af te stemmen. De projecturen zijn geborgd in de teamplannen voor 2024.

- Projectleider (Beleidsmedewerker Economische Zaken) - 100u
- Communicatieadviseur - 20u
- Beleidsadviseur Verkeerszaken - 10u
- Senior Beleidsadviseur Ruimtelijk Beleid - 20u

- Beleidsadviseur Duurzaamheid - 10u
- Stedenbouwkundige - 10u
- Beleidsadviseur Samenleving - 10u
- Beleidsadviseur Infra - 10u
- Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling - 20u
- Beleidsadviseur OOV en Vergunningen - 20u
- Beleidsadviseur Handhaving - 10u

5.4 Financiën

Om het adviesbureau te kunnen inhuren is er in de programmabegroting 2024 een incidenteel budget aangevraagd van €15.000. Dit bedrag is vastgesteld op basis van de kosten die zijn gemaakt bij de Herijking Detailhandelsvisie 2019. Echter, uit een eerste inventarisatie blijkt dat het opstellen van een nieuwe detailhandelsvisie circa € 33.000 excl. BTW zal kosten. Het resterende benodigde bedrag zal worden aangevraagd middels een kwartaalbrief wanneer de definitieve offertes zijn ontvangen en de consultatie met de gemeenteraad heeft plaatsgevonden.

6. Participatie en communicatie

Participatie is een belangrijk onderdeel bij het opstellen van de nieuwe detailhandelsvisie. We gaan winkeliers, winkeliersverenigingen, etc. betrekken bij het proces. Zij hebben allemaal hun eigen belangen en perspectieven. Door deze belangen en perspectieven goed in kaart te brengen kunnen we de nieuwe detailhandelsvisie beter afstemmen op de lokale behoeftes en wensen. In het ambitiedocument 'Voor en Met Diemen', staat bovendien dat deze participatie bijdraagt aan samenwerking, externe deskundigheid en diversiteit. Betrokkenen kunnen waardevolle kennis en expertise inbrengen, dit helpt ons met het maken van (creatieve) verbeteringen in de detailhandelsvisie. Het adviesbureau zal samen met de projectleider een plan voor de participatie opstellen.

6.1 Impact detailhandelsvisie

Op dit moment is het nog onduidelijk wat exact de impact zal zijn van de Detailhandelsvisie 2024-2034. We voorzien geen ingrijpende veranderingen in de detailhandelsvisie 2024-2034 ten opzichte van 2014-2024. Holland Park is hierop, zoals eerder uitgelegd, een uitzondering. In het kader van de participatie, zoals beschreven in Voor en Met Diemen, identificeren we drie participatiecategorieën: schaalniveau, belangen en impact. De visie zal op het gebied van schaalniveau van toepassing zijn op de gehele gemeente. De visie zal zich richten op individuele, collectieve en maatschappelijke belangen. De visie gaat een geringe impact hebben, omdat we geen ingrijpende veranderingen verwachten, alleen voor specifiek Holland Park schatten we de impact in op gemiddeld.

Categorie	Klein	Middel	Groot
Impact	Gering	Gemiddeld (Holland Park)	Groot
Belangen	Individueel	Collectief	Maatschappelijk
Schaalniveau	Omwonende/Straat	Buurt/Wijk	Gemeente

Tabel 1

6.2 Samenwerking

Voor het opstellen van de detailhandelsvisie en het participatietraject werken we samen met een adviesbureau. Gemeente Diemen en het adviesbureau zijn samen verantwoordelijk voor de participatie. Het adviesbureau levert een participatievoorstel aan, waarbij bestaande overlegstructuren (bedrijvenpanels, winkeliersoverleggen, etc.) zoveel mogelijk worden gebruikt. Bij elke gelegenheid waarbij externe partijen betrokken moeten worden of op de hoogte gesteld worden, stemt de projectleider dit af met de communicatieadviseur en de portefeuillehouder.

6.3 Participatie- en communicatiedoelstellingen

De doelstellingen van participatie en communicatie bij het opstellen van de detailhandelsvisie zijn:

- Het informeren en samenbrengen van betrokkenen;
- Het inventariseren van belangen;
- Het verzamelen van kansen, knelpunten, ideeën en wensen;
- Het toetsen van doelen en ambities;
- Het creëren van kwaliteitsverbetering in het proces;
- Het creëren van draagvlak voor de nieuwe detailhandelsvisie.

De nieuwe detailhandelsvisie heeft verschillende doelstellingen. Deze doelstellingen zijn ook niet hetzelfde voor elk winkelgebied in Diemen. Daardoor is een uniforme aanpak bij de participatie voor alle winkeliers en andere betrokkenen niet mogelijk.

De detailhandelsontwikkelingen in Holland Park zijn minder uitgekristalliseerd dan die in de andere winkelgebieden. Daarom gaan we de winkeliers en eigenaren in Holland Park op een andere manier betrekken bij de participatie. Ook kunnen de inwoners van Holland Park een waardevolle bijdrage leveren aan het participatietraject. Hierbij zal eerst goed gekeken worden naar welke informatie we graag zouden willen ophalen bij de inwoners van Holland Park en welke verwachtingen we kunnen scheppen. Daarna wordt definitief bepaald (in samenspraak met het adviesbureau) op welke manier we de inwoners van Holland Park betrekken.

6.4 Betrokkenen

Bij het opstellen van de Detailhandelsvisie 2024-2034 houden we rekening met verschillende betrokken partijen, zij worden op verschillende manieren geraadpleegd. Er kan worden gedacht aan de volgende betrokken partijen:

- Eigenaren van winkelpanden,
- Ondernemers en winkeliers,
- Diemense consumenten,
- Andere relevante belangengroepen zoals Ondernemend Diemen, winkeliersverenigingen en eventueel de adviesraden,
- Buurgemeenten en andere relevante organisaties.

6.5 Participatiemiddelen

De aanpak van de participatie bespreken we met het adviesbureau en de communicatieadviseurs van Diemen. De participatie voldoet aan de maatstaven zoals geschetst in het kader van Voor en Met Diemen. We denken op dit moment aan het inzetten van de volgende participatiemiddelen:

Intern betrokkenen

- **Interne werksessie** – Alle beleidsmedewerkers van de Gemeente Diemen waarbij detailhandel een rol speelt in het werk worden uitgenodigd voor een werksessie. We maken een integraal beeld dat samen met de informatie uit het participatietraject de basis vormt voor de visie. Doel: een integraal beeld van de doelen en ambities vanuit de gemeentelijke organisatie.
- **Diepte-interviews** – De lokale kennis van een aantal interne experts (beleidsadviseurs) is onmisbaar om de detailhandelsvisie 2024-2034 tot een integraal stuk te maken. Zij worden op verschillende momenten betrokken. Doel: waardevolle lokale kennis verzamelen om te gebruiken bij de ontwikkeling van de Detailhandelsvisie 2024-2034.

Extern betrokkenen

- **Bijeenkomsten** (met in ieder geval winkeliers). We organiseren bijeenkomsten om de huidige stand van zaken in Diemen te bespreken. Ook gaan we tijdens deze bijeenkomsten de zorgen, wensen en ideeën inventariseren. Hierbij maken we gebruik van bestaande structuren, zoals het winkeliersoverleg en de bedrijvenpanels. Doel: een overzicht van zorgen, wensen en

ideeën. Daarnaast gaan we doelen en ambities inventariseren van de verschillende betrokkenen.

- **Diepte-interviews** met sleutelfiguren (bijvoorbeeld eigenaren van winkelpanden en de eigenaar van het Diemerplein). Zij zijn extra betrokken bij het proces of hun zienswijze is extra belangrijk vanwege de omvang van hun bedrijf. Deze sleutelfiguren worden uitgenodigd voor een diepte-interview. Doel: een overzicht van zorgen, wensen, ideeën, doelen en ambities vanuit sleutelfiguren en een uiteindelijke visie die wordt (uit)gedragen door belangrijke spelers.
- **Enquête.** Inwoners van Holland Park kunnen bijvoorbeeld middels een (digitale) enquête worden geraadpleegd over hun wensen en ideeën met betrekking tot de detailhandel in Holland Park. Aangezien de detailhandelsontwikkelingen in Holland Park zijn minder uitgekristalliseerd dan die in de andere winkelgebieden.
- **Terinzagelegging.** We geven iedereen de mogelijkheid om een reactie te geven gedurende een periode van minimaal zes weken. Doel: inspraakreacties op het ontwerp detailhandelsvisie. Alle betrokkenen die hebben deelgenomen aan een of meerdere onderdelen van het participatietraject worden uitgenodigd reactie te geven op de terinzagelegging. Ook de aangrenzende gemeentes zullen in kennis worden gesteld.

6.6 Communicatiemiddelen

Om de participatie uit te voeren zullen we verschillende communicatiemiddelen inzetten. Bij de Gemeente Diemen maken we gebruik van een aantal vastgestelde communicatiemiddelen en hanteren we een aantal kaders binnen de communicatie. Deze zijn terug te vinden in Voor en Met Diemen. Aan het adviesbureau geven we dit mee, zodat zij er in hun participatieplan rekening mee kunnen houden. Bestaande communicatiekanalen zullen we zoveel mogelijk inzetten. Specifiek voor ondernemers zijn dat de digitale ondernemersnieuwsbrieven en de overlegstructuren. Ons doel is het ophalen van: informatie, inzichten, wensen en (creatieve) ideeën.