

Onderwerp: Herijking Detailhandelsvisie 2014 voor Holland Park

Datum: 28 januari 2020

Portefeuillehouder: J.Klaasse

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Steller: P. van de Mortel

Gevraagde beslissing

De herijking van de detailhandelsvisie 2014 voor Holland Park vast te stellen conform de formulering in het bijgevoegde raadsbesluit.

Relevante achtergrondinformatie

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.

Concrete aanleiding

Nu de looptijd van de Detailhandelsvisie halverwege is, en Holland Park volop in ontwikkeling is, is het moment van herijking aangebroken.

Daarnaast zijn er vanuit de markt drie 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.

Door het Bureau Stedelijke Planning (BSP), is een herijking van de Detailhandelsvisie 2014 voor Holland Park opgesteld (zie bijlagen).

Deze herijking is vastgesteld voor het college van burgemeester en wethouders met de keuze voor een verruiming/aanpassing van de detailhandelsmogelijkheden in Holland Park.

De herijking is in de inspraak gebracht met de mogelijkheid voor eenieder om een reactie te geven. Er zijn 3 reacties ontvangen. Daarnaast is de herijking in december ter consultatie voorgelegd aan de gemeenteraad.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

In de herijking 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 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 m² 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 bestemmingsplan capaciteit in Holland Park.

Dit betekent dat per saldo circa 1650 m² winkelvloeroppervlakte (2070 m² 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 detailhandel mogelijkheden, of wel continuering van het vigerende beleid en de huidige bestemmingsplan mogelijkheden;
- verruiming/aanpassing van de detailhandel mogelijkheden in Holland Park.

Als gewenst eindbeeld wordt aangegeven een geclusterde buurtvoorziening met daarin een volwaardige supermarkt in het zuidelijk deel van Holland Park. Vooruitlopend daarop kan tijdelijk medewerking worden verleend aan enkele initiatieven tot verruiming van het winkelaanbod. Daarnaast kan uitbreiding van de supermarkt in Kruidenhof plaatsvinden conform de Detailhandelsvisie uit 2014. Zie verder de rapportage van BSP en de eerder toegestuurde Informatie van het college (zie bijlagen).

Argumenten en keuzemogelijkheden

De bespreking in de gemeenteraad op 12 december jl. geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de herijking van de Detailhandelsvisie. De ontvangen inspraakreacties geven wel aanleiding tot een wijziging voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheid voor de supermarkt (Albert Heijn) op de Campus. Hieronder wordt ingegaan op de ontvangen reacties. De reacties zelf zijn bijgevoegd bij dit voorstel.

1. Samenvatting reactie Coltavast

Coltavast is het eens met de herijking maar is daarbij van mening dat het eindbeeld met een volwaardige supermarkt in Holland Park alleen kan en mag als ook daadwerkelijk het gehele geplande woningbouwprogramma voor Holland Park Zuid is gerealiseerd.

Antwoord:

In de herijking is een nieuwe distributieve berekening gemaakt door BSP op basis van informatie van de gemeente over de woningbouwplannen in Diemen. De zekerheid van deze woningbouwplannen varieert. De eerste fase van Holland Park valt binnen de categorie harde plannen. Deze woningaantallen zijn volledig meegenomen in de berekening. Holland Park West en Zuid vallen binnen de categorie zachte plannen. Daarom zijn de woningaantallen van deze plannen voor 50 en 75% meegenomen in de berekening.

Dit betekent dat een volledige realisatie van alle woningbouwplannen niet noodzakelijk is om te komen tot een verantwoorde invulling van het voorgestelde eindbeeld voor het winkelaanbod in Holland Park. Inmiddels is er ook al meer zekerheid over de realisatie van het deelgebied Holland Park West. Door middel van een aanbesteding is een marktpartij geselecteerd en is een contract gesloten voor de realisatie van 706 woningen. In de berekening van BSP werd uitgegaan van 624 woningen (en daarvan dus 50 - 75%). Inmiddels loopt de procedure voor het vergunnen van het laatste woningbouwblok in de eerste fase van Holland Park, hier komen 288 woningen. Ook de uitbreiding van de Campus is gereed.

Daarnaast is in de herijking aangegeven dat de meest logische locatie voor een geclusterde buurtvoorziening met daarin een volwaardige supermarkt is gelegen in het zuidelijk deel van Holland Park. Het huidige bestemmingsplan voorziet hier niet in. Een herziening is dus noodzakelijk. Wel is planologisch de bouw van 1500 woningen in Holland Park Zuid al mogelijk gemaakt.

Dit betekent dat er al veel zekerheid is over de realisatie van een groot deel van het woningbouwprogramma in Holland Park. Planologisch is ook al de laatste fase zeker gesteld. Daarnaast kan op het moment van wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van het winkelaanbod opnieuw gekeken worden naar de voortgang van de woningbouw van de laatste fase in Holland Park.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt het niet noodzakelijk geacht om de realisatie van de geclusterde buurtvoorziening met daarin een volwaardige supermarkt te koppelen aan de volledige realisatie van het volledige woningbouwprogramma van 1500 woningen in Holland Park Zuid. Deze reactie leidt daarom niet tot wijzigingen in de herijking van de Detailhandelsvisie voor Holland Park.

2. Samenvatting reacties Greystar en Van den Tweel Groep.

In beide reacties wordt verruiming van het winkelaanbod in Holland Park ondersteunt.

Beide reacties richten zich met name op de uitbreidingsmogelijkheden voor de AH-vestiging op de Campus Diemen Zuid. Deze uitbreidingsmogelijkheid (200 m² bvo tijdelijk voor 5 jaar) wordt te beperkt gevonden. Gelet op de noodzakelijke investeringen dient de uitbreiding permanent te zijn. Ook wordt aangegeven dat in de herijking de omvang van de fietswinkel verkeerd staat aangegeven (138 i.p.v. 80 m² bvo) waardoor er minder uitbreidingsruimte voor detailhandel resteert (57 m² bvo). Gevraagd wordt om medewerking te verlenen aan een permanente uitbreiding van de supermarkt met 200 m² bvo en om in deze uitbreiding niet de resterende detailhandelsmeters uit het bestemmingsplan mee te tellen. Die kunnen dan voor andere ondersteunende detailhandel worden benut.

Antwoord:

In het bestemmingsplan voor het eerste deel van de Campus Diemen Zuid is op dit moment 715 m² bvo aan winkelruimte toegestaan met maximaal 520 m² bvo voor een supermarkt. Daarvan is volgens de herijking 600 m² daadwerkelijk ingevuld met de AH-vestiging (520 m² bvo) en een fietswinkel (80 m² bvo). Er is daardoor nog 115 m² bvo onbenut. In de uitbreiding van de Campus is 150 m² bvo beschikbaar voor winkels.

In de herijking wordt gemotiveerd waarom de Campus Diemen Zuid door haar ligging en opzet niet de beoogde locatie is voor de realisatie van de geclusterde buurtvoorziening met een volwaardige supermarkt voor heel Holland Park. In de planvorming voor de Campus is hier ook nooit sprake van geweest. De ingediende reacties geven geen aanleiding om dit eindbeeld bij te stellen. De voorkeur blijft uitgaan naar een meer centrale, goed bereikbare locatie in het zuidelijk deel van Holland Park op grotere afstand van winkelcentrum Kruidenhof.

In de herijking is nu opgenomen dat de supermarkt op de Campus tijdelijk mag uitbreiden met circa 200 m² bvo. Daarvan zou 115 m² bvo komen uit de ruimte die het bestemmingsplan nog biedt. Deze 115 m² bvo in het bestemmingsplan is echter niet tijdelijk, dus dit staat verkeerd in de herijking. Volgens de gemeentelijke geoinformatie is de fietswinkel inderdaad geen 80 m² maar 133 m² bvo.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, en de ruimte die de distributieve berekening in de herijking biedt, wordt voorgesteld om de herijking aan te passen voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheid voor de supermarkt op de Campus Diemen Zuid. Het voorstel is om medewerking te verlenen aan een permanente uitbreiding van circa 200 m² bvo bovenop wat het bestemmingsplan nu aan mogelijkheid

biedt (520 m2 bvo). Die uitbreiding komt daarbij niet laste van de 715 m2 bvo die in totaal op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Dit betekent dat er dus nog circa 60 m2 bvo resteert voor een andere, aanvullende winkelvoorziening op de Campus (en daarmee niet voor de supermarkt)

Op deze wijze wordt tegemoetgekomen aan de verzoeken van Greystar en de Van den Tweel Groep zonder dat dit belemmeringen oplevert voor de realisering van het gewenste eindbeeld zoals opgenomen in de herijking met een geclusterde buurtvoorziening met een volwaardige supermarkt in het zuidelijk deel van Holland Park.

Bij de verdere planontwikkeling voor het zuidelijk deel van Holland Park zal worden gezien of de realisatie van het in de herijking aangegeven 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 op dit moment te herzien. Een integrale herijking is voorzien in 2024 (10 jaar na vaststelling van de Detailhandelsvisie).

Gevolgen en risico's

Financieel

Geen

Juridisch

Geen in deze fase, in vervolgfase is bezwaar en beroep mogelijk bij aanvragen om omgevingsvergunning/aanpassen bestemmingsplan.

Andere risico's?

Geen

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Niets in deze fase, de herijking biedt de mogelijkheid voor uitbreiding van het detailhandelsaanbod in Holland Park.

Adviesraden

Niet van toepassing

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

De vaststelling van de herijking wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Ook worden de indieners van een reactie rechtstreeks geïnformeerd.

Projectmatig

De verdere uitwerking vindt plaats binnen de projectorganisatie voor Holland Park.

Bijlagen

- Actualisatie Detailhandelsvisie Diemen, BSP, d.d. 15-7-2019
- Informatie van het college inzake herijking Detailhandelsvisie voor Holland Park
- Detailhandelsvisie Diemen 2014
- Inspraakreacties Coltavast, Greystar en Van den Tweel Groep.

Burgemeester en wethouders van Diemen,
de secretaris,
J.D. de Kort

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: **Herijking Detailhandelsvisie 2014 voor Holland Park**
20-14

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 28 januari 2020

Gelet op

- de herijking van de Detailhandelsvisie Diemen 2014 zoals opgesteld door BSP d.d. 15 juli 2019;
- de reacties die zijn ontvangen tijdens de tervisielegging van 21 november 2019 tot en met 2 januari 2020;
- de beantwoording daarvan door het college van burgemeester en wethouders in de voordracht d.d. 28 januari 2020

Besluit

- In de Detailhandelsvisie Diemen 2014 de volgende twee tekstblokken over Bergwijkpark- Noord (nu Holland Park) in te trekken:

- Op blz. 4 onder Buiten hoofdstructuur de eerste bullit:

“Alleen op Bergwijkpark Noord kunnen – gekoppeld aan de realisering van het woningbouwprogramma – nieuwe detailhandelsontwikkelingen in beperkte en gedoseerde mate worden toegestaan. Dat wil zeggen een gedoseerde (aan bouwfases gekoppelde) toevoeging van units met een bruto vloeroppervlak (bvo) van max. ca 150 m2 bvo per unit tot max. ca 1.000 m2 bvo van alle units samen bij realisering van het hoogste bevolkingsgroei-scenario van ca 34.000 inwoners in 2025. Geadviseerd wordt halverwege de termijn van de visie, in 2019, deze strategie te herbezien op de wenselijkheid en houdbaarheid hiervan.”

- Op blz. 23 onder Strategie voor Bergwijkpark Noord:

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

- Hiervoor in plaats vast te stellen de herijking van de Detailhandelsvisie 2014 voor Holland Park d.d. 15 juli 2019 met als wijziging daarop dat voor wat betreft de supermarkt op de Campus Diemen Zuid medewerking zal worden verleend aan een permanente uitbreiding van circa 200 m2 bvo

bovenop wat het bestemmingsplan nu aan mogelijkheid biedt (520 m2 bvo).

Deze uitbreiding van de supermarkt komt daarbij niet laste van de 715 m2 bvo die in totaal op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Dit betekent dat er daarnaast binnen de bestemmingsplanregels circa 60 m2 bvo resteert voor een andere, aanvullende winkelvoorziening op de Campus Diemen-Zuid (en daarmee niet voor een verdere uitbreiding van de supermarkt)

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 30 maart 2020,

De voorzitter,

De griffier,