GREYSTAR®

Gemeente Diemen
Team Ruimtelijk Beleid
postbus 191
1110 AD Diemen

Den Haag, 2 januari 2020

Betreft: Reactie ontwerp herijking Detailhandelsvisie Diemen

Geacht team Ruimtelijk Beleid,

Het ontwerp voor de herijking van de detailhandelsvisie, welke met ingang van 21 november tot en met 2 januari 2020 ter inzage ligt, geeft Greystar aanleiding voor de volgende zienswijze.

Sinds 2015 is Greystar eigenaar en beheerder van OurCampus Amsterdam Diemen (voorheen Campus Diemen Zuid). Dit bestaande complex bestaat uit vijf gebouwen en omvat in totaal circa 50.000 m2, met 944 (studenten)woningen en circa 4.600 m2 bvo aan voorzieningen. Deze voorzieningen, die op de begane grond zijn gevestigd, voorzien in de behoefte van zowel bewoners van de campus evenals de bewoners en kantoorgebruikers in de directe omgeving. Dit jaar is ook de laatste fase van de uitbreiding OurDomain Amsterdam Diemen (744 woningen) afgerond, en komt het totaal uit op 1.718 woningen, waarvan 696 woningen bestemd voor young professionals (gemiddeld 1,5 bewoner/woning).

Als gevolg van deze uitbreiding is het aantal bewoners van de campus meer dan verdubbeld (van 944 naar 2.066 bewoners), terwijl er nauwelijks detailhandel (verruiming +150 m2 bvo) bij is gekomen. Tevens is voorzien in een nieuwe publieke parkeergarage met 213 parkeerplaatsen. De praktijk leert dat het autobezit op de campus zeer laag blijkt vanwege de directe nabijheid van een OV-knooppunt en de beschikbaarheid van deelmobiliteit (gestart met 15 deelauto's in de parkeergarage). Hierdoor is er op de campus ruime parkeergelegenheid beschikbaar voor bezoekers van de voorzieningen.

Greystar heeft naast de uitbreiding forse investeringen gedaan om de panden op te knappen en het openbaar gebied op de campus te verbeteren. Daarnaast heeft ze gezorgd voor een betere invulling van de voorzieningen die beter aansluit op de vraag van de bewoners op de campus evenals de bewoners en (kantoor)gebruikers in Holland Park, waardoor het een sterkere buurtfunctie heeft gekregen. Door de uitbreiding is de aansluiting van de campus op Holland Park tevens verbeterd. Greystar wenst deze buurtfunctie van de voorzieningen de komende jaren verder te versterken, zodat de campus en de omliggende functies nog beter met aansluiten op elkaar.

De huidige Albert Heijn winkel op OurCampus is ca 520 m2 vvo en is sinds 2014 operationeel. Sinds de opening groeit het aantal bezoekers van de winkel, mede vanwege haar aantrekkelijke ligging direct naast het station, gestaag. Met de uitbreiding van de campus en de betere aansluiting op de Holland Park woningen zal dit aantal significant gaan doorgroeien en voldoet de huidige winkel niet meer aan de vraag. Er is tijdens spitsuren reeds sprake van lange wachtrijen en uit onderzoek onder bestaande en nieuwe bewoners is gebleken dat er behoefte is aan verbeterde indeling met tevens een breder en uitgebreider

assortiment van Albert Heijn. Er is onlangs noodgedwongen een extra vierde kassa toegevoegd om de lange wachtrijen te verminderen. Het aantal kassa's is niet in verhouding tot de verkoopoppervlakte en doorstroming stagneert door slechte routing. De franchisenemer Van den Tweel heeft op eigen initiatief een petitie opgesteld voor uitbreiding die massaal door gebruikers is getekend en overhandigd is aan de gemeente Diemen.

Sinds 2017 lopen er gesprekken tussen Greystar, Van den Tweel (de franchisenemer van Albert Heijn) en de gemeente om de supermarkt uit te breiden op OurCampus. We zijn daarom positief dat de detailhandelsvisie uit 2014 nu met een verruiming van de detailhandel wordt bijgesteld, rekening houdend met de significante woningaanwas in de gemeente en in Holland Park in het bijzonder.

Wij kunnen ons echter niet geheel vinden in het advies van Bureau Stedelijke Planning. We onderschrijven de analyse dat er vanwege de groei van het aantal woningen in Holland Park (incl campus) onderbewinkeling in Diemen Zuid (incl Holland Park) is ontstaan en dat toename van de detailhandel gerechtvaardigd is. Tevens onderkennen wij dat er nog steeds sprake is van een fysieke barrière door het spoor, waardoor het logisch is dat Holland Park een eigen winkelgebied zou moeten krijgen. We zien hier echter mogelijkheden dat de buurtfunctie die de campus reeds heeft verworven verder uitgebouwd wordt middels een uitbreiding van de AH met 600 m2 bvo. Ondanks deze vergroting zou de supermarkt (met 830 m2 wvo) nog steeds fungeren als een 'mandjes' supermarkt, goed bereikbaar voor mensen uit de buurt, of reizend met OV op weg naar huis. Ook is er geruime parkeergelegenheid nabij aanwezig in de publieke parkeergarage van de uitbreiding. Ook al zien wij een groeiende trend van verminderd autobezit en dat bewoners zware boodschappen thuis laten afleveren en alleen voor kleine boodschappen naar de buurtsuper gaan. De locatie nabij het station is juist een grote pre, en de loop/fietsafstanden voor heel Holland Park zijn goed. We zijn het daarom niet eens deze locatie als perifeer en daarmee negatief te kwalificeren. Tevens is de verwachting niet dat de uitbreiding negatief effect zou hebben op de bestaande supermarkten en winkelvoorzieningen in de omgeving, aangezien de toegenomen (en nog verder toe te nemen) vraag vanwege de groei in aantal woningen, deze toename in het aanbod nog steeds overstijgt.

Wat we niet geheel begrijpen is dat BSP adviseert voor verdere versnippering van de winkels door een kleine supermarkt in Holland Park toe te laten. Het zou veel logischer zijn om de bestaande AH met meer dan 200 m2 verder uit te breiden zodat ook daadwerkelijk een ruimer assortiment in een ruimer opgezette winkel geboden kan worden. In een supermarkt (SPAR) van 220 m2 kan nauwelijks assortiment aangeboden worden.

Indien een uitbreiding van de AH campus met meer dan 200 m2 ondanks alle reeds gegeven argumenten niet opportuun blijkt, zou op zijn minst het noodzakelijk zijn dat deze verruiming permanent wordt. Om de winkel uit te breiden zullen ingrijpende en kostbare constructieve-, installatietechnische- en inrichtingsaanpassingen gedaan moeten worden aan het gebouw. Samen met de ondernemer hebben we verschillende opties onderzocht en doorgerekend, maar helaas is een tijdelijke termijn van vijf jaar economisch niet haalbaar. De hiervoor genoemde ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende behoefte aan voorzieningen hebben bovendien een permanent karakter. Gezien de reeds gerealiseerde en nog verder te verwachtte groei van het aantal woningen is het nog steeds mogelijk om in een latere fase nog een (grote) supermarkt toe te voegen in het gebied.

GREYSTAR®

Aangezien de gewenste uitbreiding wel economisch haalbaar moet zijn en de behoefte in de directe omgeving geen tijdelijk karakter heeft, verzoeken we u om de uitbreiding voor onbepaalde tijd mogelijk te maken.

Daarnaast willen we graag nog wijzen op een kleine foute aanname in de berekening van m2 detailhandel in de campus. De huidige fietsenwinkel betreft ca 138 m2 vvo, waarmee het totaal aantal m2 detailhandel 520 m2 vvo (AH) + 138 m2 vvo (fietsenwinkel) = 658 m2 vvo bedraagt. Daarmee blijft er nog 57 m2 (715 m2 -/- 658 m2 = 57 m2) aan detailhandel ruimte over binnen het bestemmingsplan. We hebben de voorkeur deze meters nog in te kunnen vullen met ondersteunende detailhandel, in plaats van deze in te zetten voor de 200 m2 voor de uitbreiding AH supermarkt. Dat betekent dat de verruiming 200 m2 detailhandel betreft, in te zetten voor de supermarkt uitbreiding.

We stellen ons graag beschikbaar om eventueel in overleg met andere actoren mee te denken in verdere uitwerking en invulling van een passende voorzieningen- en detailhandelsvisie voor het gehele gebied, met als doel om tot een integraal plan te komen. Onze overtuiging is dat samenwerking zal leiden tot een beter plan voor iedereen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]