Gemeente Diemen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Diemen

Nr. 488989

21 oktober 2026

Detailhandelsvisie 2026-2036

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college 18 augustus 2026

Besluit

1. De Detailhandelsvisie 2026-2036 vast te stellen.

Inleiding
Hoe we met de detailhandel in Diemen om willen gaan is vastgelegd in de Detailhandelsvisie 2014, deze is in 2019 herijkt. In deze visie staat het beleid van de gemeente voor winkels en winkelgebieden beschreven. Inmiddels zijn er tal van ontwikkelingen die vragen om een nieuwe geactualiseerde visie. Zo heeft na 2019 de coronacrisis plaatsgevonden, staan de omzet en winst van veel fysieke winkels onder druk en is online winkelen verder toegenomen. Ook zijn nieuwe ontwikkelingen ontstaan, zoals flitsbezorging. Daarnaast spelen er in de verschillende winkelgebieden van Diemen specifieke ontwikkelingen en uitdagingen. Dat leest u terug in deze detailhandelsvisie.

Voor de verschillende winkelgebieden in Diemen zijn er ontwikkelingen en aandachtspunten die vragen om een vernieuwing van de detailhandelsvisie:

- **Diemerplein** heeft al langere tijd te maken met leegstaande winkels. Daarnaast zijn er veel winkels die concurrentie ondervinden van online winkelen.
- **Holland Park** blijft de komende jaren groeien. Ook wordt Holland Park Zuid ontwikkeld, waar op de begane grond ruimte komt voor winkels en andere voorzieningen. Daarnaast heeft de SPAR op dit moment nog een tijdelijke vergunning heeft. Door deze ontwikkelingen is het belangrijk om te bepalen welke rol de winkels in Holland Park en Campus Diemen-Zuid krijgen binnen het totale winkelaanbod van Diemen.
- De wijkwinkelcentra **Diemen-Noord** en **Diemen-Zuid** zijn de afgelopen jaren verbeterd. In Diemen-Noord is de openbare ruimte opnieuw ingericht, inclusief de parkeerplaatsen. In Diemen-Zuid is de Jumbo uitgebreid en zijn het winkelgebied en de parkeerlocatie opgeknapt.
- **De Sniep** is oorspronkelijk bedoeld voor grootschalige winkels, maar er zijn inmiddels ook verschillende vrijetijdsvoorzieningen gevestigd, zoals Monkey Town en Street Jump. Daarom is het de vraag of deze combinatie van functies nog steeds wenselijk is.

De gemeente Diemen wil het huidige detailhandelsbeleid vernieuwen voor de komende tien jaar. Deze detailhandelsvisie gaat over alle winkels in Diemen, zoals supermarkten, winkels voor dagelijkse boodschappen en winkels voor recreatief en doelgericht winkelen. De nieuwe visie beschrijft hoe de gemeente naar de ontwikkeling van winkels kijkt in de periode 2026 tot en met 2036. Het winkelaanbod verandert voortdurend. Daarom wordt deze visie na vijf jaar geëvalueerd. Op dat moment wordt bekeken of een actualisatie nodig is.

Dit document bevat de visie en het beleid voor de winkelstructuur in Diemen. Ter ondersteuning is ook een aparte contextanalyse opgesteld. Daarin staat achtergrondinformatie, zoals de ontwikkeling van het aantal inwoners, het winkelaanbod en het functioneren van de winkelgebieden in Diemen.

Wat wordt bedoeld met detailhandel?
Detailhandel is het verkopen van producten direct aan consumenten voor persoonlijk gebruik. Dit kan gebeuren via winkels, markten of online webshops.
Binnen de detailhandel maken we onderscheid tussen drie sectoren: 1) de dagelijkse sector, 2) de recreatieve sector en 3) de doelgerichte sector. De recreatieve en doelgerichte sector worden tezamen ook wel de niet-dagelijkse detailhandelssector genoemd. In het onderstaand overzicht is te zien welke soort winkels onder de verschillende sectoren en branches vallen.

Dagelijks		Niet dagelijks			
		Recreatief		*Doelgericht*	
Levensmiddelen	*Persoonlijke verzorging*	*Mode & Luxe*	*Vrije Tijd*	*In/om huis*	*Detailhandel overig*
• Supermarkt • Aanvullend dagelijks: o.a. bakker, slager, visboer, slijter etc	• Drogist • Parfumerie • Apotheek	• Warenhuis • Kledingwinkel • Schoenenwinkel • Juwelier • Optiek • Huishoudelijke artikelen	• Sportwinkel • Speelgoedwinkel • Electronicawinkel • Hobbywinkel • Boekhandel	• Tuincentrum • Bouwmarkt • Woonwinkels • Witgoed • Bloemenwinkel	O.a.: • Souvenirwinkel • Feestwinkel

Detailhandel staat niet op zichzelf
Deze detailhandelsvisie gaat vooral over het beleid voor winkels in Diemen. Winkels zijn niet de enige functie die belangrijk is in de centrumgebieden. Ook horeca, dienstverlening, culturele en maatschappelijke voorzieningen, wonen en werken dragen bij aan aantrekkelijke en levendige winkelgebieden en een prettig leefbaar dorp. Samen zorgen deze functies ervoor dat mensen een gebied bezoeken, langer verblijven en meerdere voorzieningen combineren. De detailhandelsvisie sluit daarom aan op de Omgevingsvisie Diemen 2040 en andere gemeentelijke beleidsstukken. Bij ontwikkelingen, investeringen en plannen voor de verschillende winkelgebieden wordt altijd gekeken naar de bredere omgeving waarin winkels een rol spelen.

Waarin verschilt deze detailhandelsvisie van de vorige detailhandelsvisie?
De nieuwe detailhandelsvisie verschilt op een aantal belangrijke punten van de vorige visie uit 2014. Deze verschillen worden verder toegelicht in hoofdstuk 2 en 3. Samengevat gaat het om de volgende hoofdpunten:

- Holland Park is toegevoegd aan de hoofdwinkelstructuur van Diemen. De winkels en andere commerciële voorzieningen liggen verspreid door het gebied. De gemeente vindt deze voorzieningen belangrijk en wil daarom actief inzetten voor het behoud en de verdere versterking ervan.
- In Holland Park Zuid komt een tweede volwaardige supermarkt, samen met verschillende andere commerciële voorzieningen. Daarnaast mag de SPAR op de huidige locatie blijven. Hoewel deze supermarkt nu nog een tijdelijke vergunning heeft, past deze volgens de gemeente goed binnen het bestaande en toekomstige aanbod van supermarkten in Holland Park en de rest van Diemen.
- Er is geen behoefte aan extra winkels voor dagelijkse boodschappen of recreatief winkelen. Met de nieuwe voorzieningen in Holland Park is er voldoende aanbod voor de huidige en toekomstige inwoners van Diemen. Diemerplein blijft het belangrijkste winkelgebied voor dagelijkse boodschappen en recreatief winkelen. Daarnaast wordt ingezet op een gevarieerder aanbod van functies. Leegstaande winkelpanden kunnen daarom, waar passend, een andere functie krijgen dan detailhandel.
- De Sniep blijft de locatie in Diemen voor perifere detailhandel, zoals bouwmarkten, meubelzaken en andere grootschalige winkels. Door deze winkels op één plek te clusteren, versterken zij elkaar. Ook grootschalige vrijetijdsvoorzieningen, zoals indoor speel- en sportlocaties, kunnen hier een plek krijgen. Voor deze functies zijn er vaak weinig geschikte locaties elders in Diemen. Kleinschalige vrijetijdsvoorzieningen kunnen zich bijvoorbeeld wel vestigen op het Diemer-plein. Dit kan helpen om leegstand tegen te gaan en het gebied aantrekkelijker te maken. Of eventuele toekomstige leegstaande panden op De Sniep worden ingevuld met grootschalige winkels of vrijetijdsvoorzieningen, dat laat de gemeente over aan de markt.

In deze visie wordt een eerste aanzet gegeven voor een actieprogramma voor de verschillende winkelgebieden. Hierin staat welke acties nodig zijn om de winkelgebieden ook in de toekomst aantrekkelijk en vitaal te houden. Het actieprogramma moet de komende periode samen met betrokken partijen verder worden uitgewerkt. Daarna kunnen de acties concreet worden gemaakt en stap voor stap worden uitgevoerd.

Participatie als belangrijk onderdeel voor het opstellen van de detailhandelsvisie
De detailhandelsvisie van de gemeente Diemen is opgesteld met inbreng van verschillende betrokken partijen. Aan deze visie is een participatietraject voorafgegaan, waarbij belanghebbenden hebben meegedacht en input hebben geleverd.

- **Interviews met belanghebbenden**. Er zijn gesprekken gevoerd met verschillende betrokken partijen. Hiervoor zijn interviews gehouden met winkeliers, winkeliersverenigingen, de ondernemersvereniging, vastgoedeigenaren en de verantwoordelijk wethouder.
- **Interne werksessie over belangrijke beleidskeuzes**. Met verschillende beleidsafdelingen van de gemeente Diemen is een werksessie gehouden. Tijdens deze bijeenkomst zijn belangrijke keuzes besproken en gemaakt voor de toekomstige detailhandelsstructuur van de gemeente.

- **Ondernemersenquête winkelgebieden Diemen**. Er is een enquête gehouden onder ondernemers in alle winkelgebieden van Diemen. Hierin hebben de ondernemers aangeven wat volgens hen belangrijk is voor de toekomst van hun winkelgebied en hoe zij het winkelgebied beoordelen.

Leeswijzer
Hoofdstuk 1 beschrijft de belangrijkste opgaven en ambities voor het detailhandelsbeleid. Deze zijn gekoppeld aan vier strategische keuzes voor de detailhandel in Diemen. Hoofdstuk 2 bevat de visie op de winkelstructuur van Diemen. Hierin wordt eerst de hoofdwinkelstructuur beschreven. Daarna wordt per winkelgebied toegelicht welke rol en invulling daarbij horen. Hoofdstuk 3 gaat in op de beleidsregels voor de verschillende soorten winkelgebieden en voor nieuwe initiatieven. Deze regels zijn samengebracht in een afwegingskader voor nieuwe winkelontwikkelingen.
Hoofdstuk 4 bevat een beknopt actieprogramma voor de verschillende winkelgebieden en voor de detailhandelsstructuur van heel Diemen.

1. Opgaven en ambities

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste opgaven en ambities voor de detailhandel in de gemeente Diemen beschreven. Deze vormen de basis voor de visie op de detailhandel die in hoofdstuk 2 wordt uitgewerkt. Eerst worden de opgaven voor de detailhandel benoemd, gebaseerd op de Omgevingsvisie Diemen 2040. Vervolgens worden zes ambities beschreven voor de verdere ontwikkeling van de winkelstructuur in Diemen.

1.1. Wat kenmerkt de gemeente Diemen?

Diemen is een dorp met stedelijke voorzieningen. De gemeente is de afgelopen jaren sterk gegroeid door de bouw van nieuwe woningen, vooral in Holland Park. Daardoor is ook het aantal inwoners flink toegenomen. Tegelijkertijd ervaren veel inwoners Diemen nog steeds als een dorp met een rustige en prettige woonomgeving. Door de ligging vlak bij Amsterdam biedt Diemen een combinatie van stedelijke voorzieningen en een groene leefomgeving. De gemeente draagt daarmee ook bij aan de behoefte aan nieuwe woningen. De groei van het aantal inwoners zal de komende jaren verder doorgaan. Dit zorgt voor meer draagvlak voor winkels, horeca en andere voorzieningen en brengt extra levendigheid in de gemeente.

Het stedelijke en dorpse karakter van Diemen is ook terug te zien in de winkelstructuur van de gemeente. Het Diemerplein vormt het centrale winkelgebied van Diemen. Door de combinatie van winkels voor dagelijkse boodschappen, recreatief winkelen en andere voorzieningen is dit het hart van het dorp. Daarnaast heeft Diemen twee wijkwinkel-centra: Diemen-Noord (Gruttoplein) en Diemen-Zuid (Kruidenhof). Deze winkelcentra zijn vooral gericht op dagelijkse boodschappen voor inwoners uit de omliggende wijken. De supermarkten vormen hierbij de belangrijkste trekkers.
In Holland Park is de winkelstructuur anders ingericht. Hier zijn winkels en commerciële voorzieningen verspreid over de wijk. Naast een volwaardige supermarkt zijn er verschillende speciaalzaken en andere voorzieningen aanwezig. In de toekomst komt hier een tweede volwaardige supermarkt bij.

De Omgevingsvisie Diemen 2040 beschrijft hoe Diemen zich de komende jaren verder ontwikkelt. De vier strategische keuzes uit deze visie vormen een belangrijk uitgangspunt voor nieuw beleid. Ook de geactualiseerde detailhandelsvisie sluit hierbij aan. Met dit beleid wil de gemeente ervoor zorgen dat de winkels en winkelgebieden in Diemen ook in de toekomst aantrekkelijk, sterk en passend blijven voor alle huidige en toekomstige inwoners.



Bron: Omgevingsvisie 2040 Diemen, gemeente Diemen

1.2. Wat betekenen de vier strategische keuzes vanuit Diemen voor de detailhandel?

De vier strategische keuzes uit de Omgevingsvisie Diemen 2040 leiden tot vier belangrijke opgaven voor de detailhandel in de gemeente Diemen:

1. Ontmoeten en verbinden

Ook in 2040 wil Diemen een rustige en dorpse gemeente blijven, waar inwoners elkaar gemakkelijk kunnen ontmoeten en zich met elkaar verbonden voelen.
Om dit te bereiken, is in de Omgevingsvisie Diemen 2040 opgenomen dat iedere buurt en wijk een eigen voorzieningenhart in de buurt heeft. Dit is een centrale plek waar inwoners terecht kunnen voor dagelijkse boodschappen, horeca, maatschappelijke voorzieningen en cultuur. De ambitie is om deze voorzieningenharten beter te verbinden met de openbare ruimte eromheen. Daardoor sluiten binnen- en buitenruimtes beter op elkaar aan en ontstaan aantrekkelijke plekken om te verblijven en elkaar te ontmoeten.

Het Diemerplein is het belangrijkste voorzieningenhart van Diemen. Naast een winkelgebied moet het zich verder ontwikkelen tot een aantrekkelijke plek om te verblijven en elkaar te ontmoeten. Daarbij is ruimte voor meer functies, kleinschalige (food)festivals en een wekelijkse markt. De wijkwinkelcentra Diemen-Noord en Diemen-Zuid vervullen deze rol op buurtniveau. Hier kunnen inwoners terecht voor hun dagelijkse voorzieningen. Ook voor deze centra wordt ingezet op het versterken van de verblijfs- en ontmoetingsfunctie, zodat zij een belangrijke plek blijven voor de buurt.



2. Groene en gezonde leefomgeving

In de Omgevingsvisie Diemen 2040 staat dat wordt gewerkt aan een gezonde leefomgeving. Dit geldt ook voor de winkelgebieden in de gemeente. Daarom blijft er aandacht voor het vergroenen van winkelgebieden en het behouden van groen. Dit maakt deze gebieden aantrekkelijker om te bezoeken en om in te verblijven. Omdat de winkelgebieden goed verspreid zijn over Diemen, worden inwoners gestimuleerd om zoveel mogelijk lopend of met de fiets naar de winkels te gaan. Zo blijven de voorzieningen goed bereikbaar en wordt een gezonde leefstijl ondersteund.



3. Duurzaam Diemen

De ambitie van de gemeente Diemen is om in 2040 volledig fossielvrij te zijn. Ook voor de winkelgebieden betekent dit dat er stappen nodig zijn op het gebied van duurzaamheid. Een belangrijke opgave is om hierbij goed samen te werken met ondernemers. Daarom wil de gemeente de samenwerking tussen ondernemers en ondernemersverenigingen verder versterken. Daarnaast wordt ingezet op het vergroenen van winkelgebieden, het aardgasvrij maken van winkels en het stimuleren van duurzame maatregelen in winkelpanden en de bevoorrading van winkels. De overgang naar een duurzaam energiesysteem biedt ook nieuwe kansen voor ondernemers. Bij alle activiteiten op het gebied van duurzaamheid is de duurzaamheidsagenda van de gemeente Diemen het uitgangspunt.



4. Groei binnen de grenzen

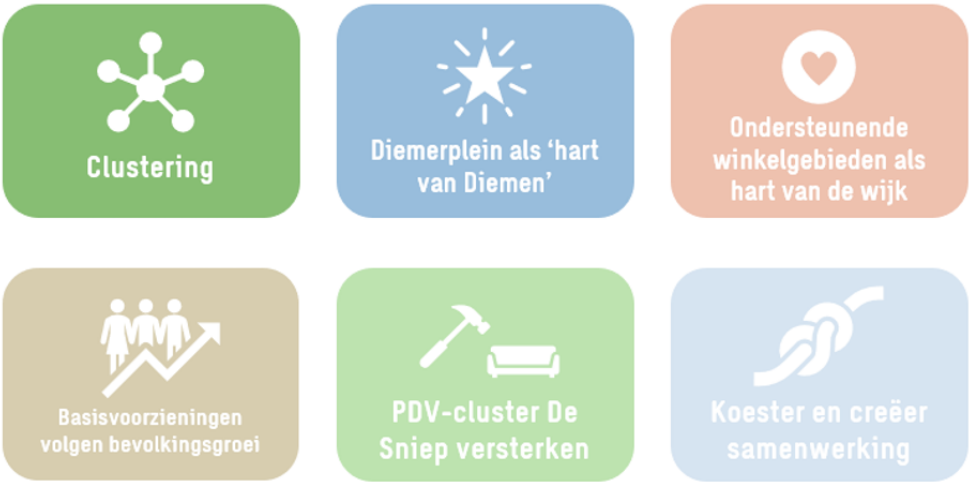
De gemeente Diemen blijft de komende jaren groeien. Er komen meer woningen en daardoor ook meer inwoners. Dit zorgt voor meer vraag naar winkels en andere voorzieningen. Ook trekken nieuwe inwoners verschillende doelgroepen aan.
De uitdaging is om de winkelstructuur met deze groei mee te laten ontwikkelen. Het uitgangspunt is dat alle inwoners op een redelijke afstand toegang hebben tot dagelijkse voorzieningen. Tegelijkertijd moet de groei van het winkelaanbod passen bij de behoefte en het aantal inwoners. Zo zorgen we ervoor dat de voorzieningen ook in de toekomst sterk en duurzaam blijven. Daarom zet de gemeente in op een sterke hoofdwinkelstructuur met aantrekkelijke winkelgebieden die goed bereikbaar zijn en waar huidige en toekomstige inwoners prettig kunnen winkelen en verblijven.

1.3. Ambities detailhandel voor alle belanghebbenden in de gemeente Diemen

Op basis van de contextanalyse, de input van betrokken partijen en de ontwikkelingen binnen de gemeente zijn ambities opgesteld voor de detailhandel in Diemen.

Deze ambities gelden voor alle betrokken partijen. De gemeente, ondernemers en vast-goedeigenaren zetten zich hier gezamenlijk voor in om de winkelgebieden aantrekkelijk, toekomstbestendig en goed functionerend te houden. Het gaat om de volgende ambities:

- **Zoveel mogelijk clusteren van detailhandel en andere publieksvoorzieningen**. Juist door te clusteren kunnen voorzieningen profiteren van combinatiebezoek en wordt ervoor gezorgd dat elk winkelgebied zijn eigen verzorgingsgebied heeft en er geen oneerlijke concurrentie ontstaat. Nieuwe winkelontwikkelingen en publieksvoorzieningen zijn welkom in de hoofdwinkelstructuur. Het uitgangspunt is dat de inwoners van Diemen op aanvaardbare afstand (in de regel maximaal 750 meter) hun dagelijkse boodschappen moeten kunnen doen en gebaat zijn bij een fijnmazige detailhandelsstructuur. Er is een uitzondering voor clustering in bestaande winkelgebieden: in Holland Park zijn door het relatief forse (nieuwe) draagvlak en door de hoogstedelijkheid van het gebied onder voorwaarden (zie paragraaf 3.3) dagelijkse voorzieningen verspreid mogelijk.
- **Kwalitatieve versterking van Diemerplein als 'hart van Diemen'**. Het versterken van een gevarieerd aanbod en het aantrekkelijker maken van dit winkelgebied als plek om te winkelen, verblijven en ontmoeten. Er is ruimte voor nieuwe initiatieven en waar nodig wordt de herontwikkeling van gebouwen gestimuleerd. Ook wordt geïnvesteerd in een gevarieerd aanbod van functies, niet alleen winkels maar ook andere voorzieningen, en in een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte. Het Diemerplein kan zich verder ontwikkelen tot een plek waar mensen komen om te winkelen, maar ook om te verblijven en elkaar te ontmoeten. Daarbij wordt de verbinding met de omliggende omgeving versterkt.
- **Ondersteunende winkelgebieden Diemen Noord, Diemen Zuid als hart van de wijk**. De ondersteunende centra Diemen-Noord, Diemen-Zuid zullen functioneren als 'hart van de wijk' waar niet alleen winkelen centraal staat, maar ook ruimte is voor ontmoeten, maatschappelijke voorzieningen, (dag)horeca en verblijven. Dit geldt ook voor Holland Park, maar dan niet als 'Hart van de wijk' maar als hoogstedelijke spreiding van voorzieningen. Deze winkelgebieden blijven de dagelijkse aankoopplekken met functie voor de omliggende wijk, maar zullen als verblijfslocaties gaan functioneren. Op deze manier heeft elke Diemenaar op korte afstand dagelijkse winkels, commerciële diensten en een verblijfsplek in de buurt.
- **Basisvoorzieningen volgen bevolkingsgroei. De gemeente Diemen groeit de komende jaren, vooral door de ontwikkeling van Holland Park. Hierdoor neemt ook het aantal inwoners toe**. Om ervoor te zorgen dat deze inwoners dicht bij huis toegang hebben tot belangrijke voorzieningen, zoals supermarkten en andere dagelijkse winkels, is er ruimte voor nieuwe voorzieningen in grote woningbouwgebieden zoals Holland Park. Dit kan betekenen dat er enkele nieuwe vestigingen bijkomen. In hoofdstuk 2 wordt verder uitgelegd onder welke voorwaarden deze nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.



- **Verdere clustering van grootschalige detailhandel op De Sniep en waar mogelijk onderzoeken of deze verdicht en kwalitatief versterkt kan worden**. De Sniep blijft de enige locatie in Diemen voor grootschalige detailhandel, zoals bouwmarkten, meubelzaken en andere winkels die veel ruimte nodig hebben. De gemeente wil deze locatie verder versterken en waar mogelijk beter benutten. Ook grootschalige vrijetijdsvoorzieningen, zoals indoor speel- en sportlocaties, kunnen zich hier vestigen. Op De Sniep zijn hiervan al enkele voorbeelden aanwezig. De gemeente laat het aan de markt over of beschikbare panden worden ingevuld door grootschalige winkels of door grootschalige vrijetijdsvoorzieningen. Kleinschalige vrijetijdsvoorzieningen passen beter op andere locaties, zoals het Diemerplein. Daar kunnen zij bijdragen aan een gevarieerder aanbod en helpen om leegstand tegen te gaan.

- **Koester en versterk de al aanwezige samenwerking tussen de belanghebbenden en gemeente**. Winkelgebieden functioneren het beste als ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente goed samenwerken. Dit is extra belangrijk omdat de gemeente Diemen de komende jaren voor grote uitdagingen staat, zoals de ambitie om in 2040 volledig fossielvrij te zijn. Daarom wil de gemeente de bestaande samenwerking met ondernemers behouden en verder versterken. Door de samenwerking verder te professionaliseren, kunnen partijen beter inspelen op maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Zo blijft de winkelstructuur van Diemen ook in de toekomst sterk, aantrekkelijk en vitaal.

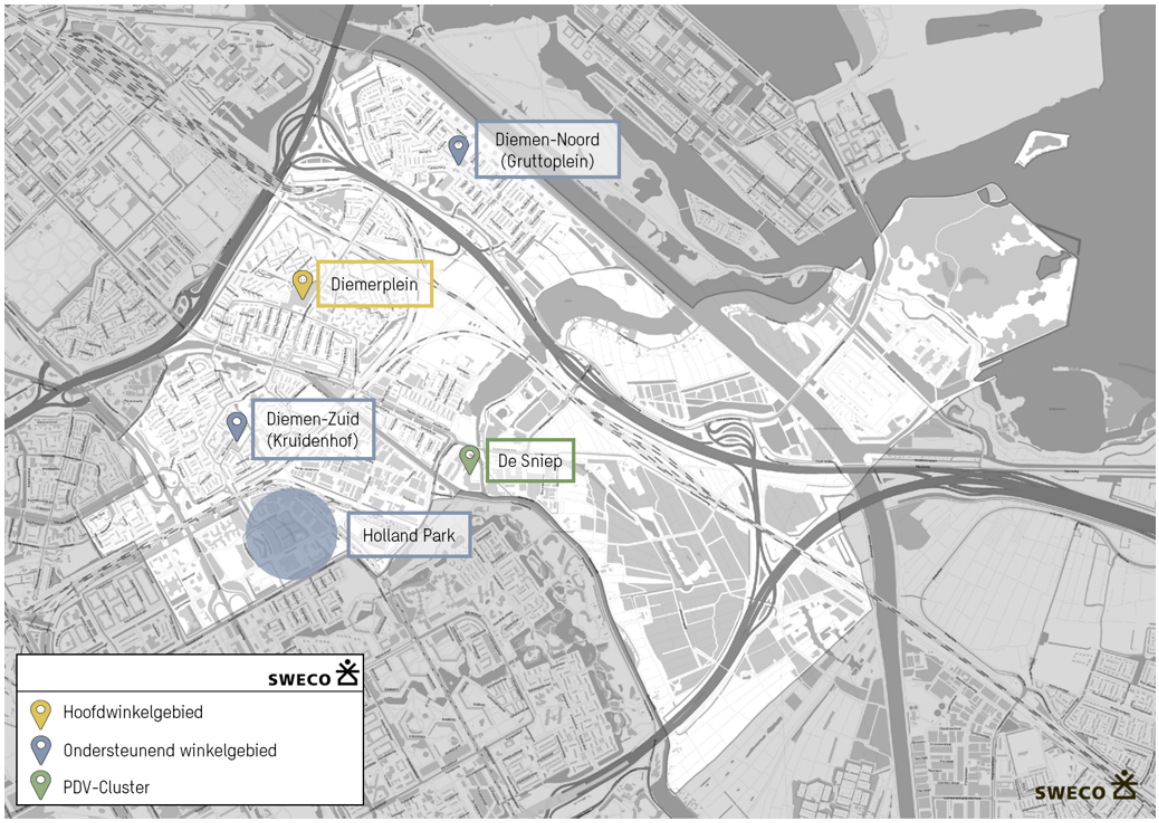
De ambities voor de detailhandel zijn gekoppeld aan de strategische keuzes uit de Omgevingsvisie Diemen 2040. Hiermee wil de gemeente zorgen voor een sterke en toekomstbestendige winkelstructuur die bijdraagt aan de doelen van Diemen.
In de volgende twee hoofdstukken worden deze ambities verder uitgewerkt. Hierin staat beschreven welke winkelstructuur het beste past bij de ambities van de gemeente en welke beleidsregels en beoordelingscriteria nodig zijn om deze ambities te realiseren.

2. Visie op de detailhandelsstructuur

In dit hoofdstuk wordt de visie op de winkelstructuur van de gemeente Diemen beschreven. Deze visie is gebaseerd op de eerder beschreven ontwikkelingen, opgaven en ambities. Het uitgangspunt is een sterke en toekomstbestendige winkelstructuur die aansluit bij de behoeften van zowel de huidige als toekomstige inwoners van Diemen.

2.1. De hoofdwinkelstructuur

Door de ontwikkelingen in de detailhandel is het belangrijk om te investeren in sterke en toekomstbestendige winkelgebieden. Deze winkelgebieden moeten goed aansluiten bij de behoeften van inwoners. Daarom heeft de gemeente Diemen een hoofdwinkelstructuur vastgesteld. Deze bestaat uit de winkelgebieden die het meest kansrijk zijn en ook in de toekomst een belangrijke functie hebben voor inwoners. Nieuwe ontwikkelingen in de detailhandel worden zoveel mogelijk binnen deze hoofd-winkelstructuur gerealiseerd. Zo blijft het winkelaanbod sterk, aantrekkelijk en goed bereikbaar.



Figuur 1 Hoofdwinkelstructuur gemeente Diemen
Bron: PDOK Achtergrondkaart, bewerking Sweco

Binnen de hoofdwinkelstructuur staan winkels en andere publieksgerichte voorzieningen centraal. Het gaat niet alleen om winkels, maar ook om horeca, dienstverlening zoals kappers en schoonheidssalons,

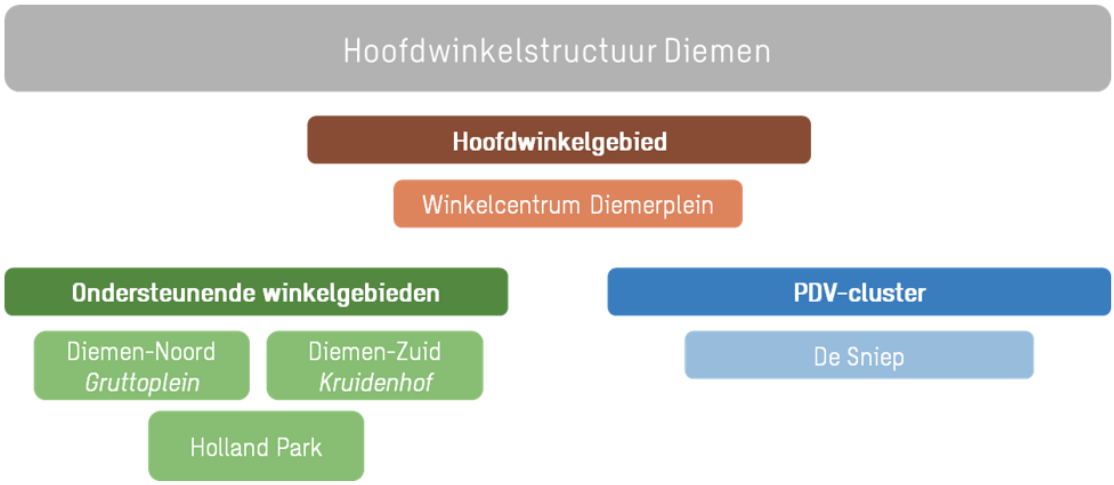
en maatschappelijke voorzieningen zoals een bibliotheek of zorgaanbieders. In principe zijn woningen op de begane grond van winkelgebieden niet gewenst. Voor Holland Park geldt een uitzondering, omdat daar voorzieningen verspreid in de plinten van gebouwen zijn opgenomen. Nieuwe winkels en andere publieksgerichte voorzieningen krijgen bij voorkeur een plek binnen de hoofdwinkel-structuur. De gemeente zet zich actief in om deze gebieden te versterken. Dit kan door het aanbod uit te breiden, inwoners toegang te blijven bieden tot belangrijke voorzieningen en ruimte te geven aan nieuwe en innovatieve concepten. Waar nodig investeert de gemeente in de verdere ontwikkeling en kwaliteit van deze winkelgebieden.

Waar mogelijk stimuleert de gemeente dat winkels en andere publieksgerichte voorzieningen zich vestigen binnen de hoofdwinkelstructuur. Hierbij wordt bijvoorbeeld ingezet op het verplaatsen van winkels vanuit losse locaties naar bestaande winkelgebieden. Dit geldt vooral voor het Diemerplein, waar nieuwe vestigingen kunnen bijdragen aan het verminderen van leegstand en het versterken van het winkelgebied.

Hoogstedelijke voorzieningenspreiding Holland Park
Ten opzichte van de vorige detailhandelsvisie is Holland Park toegevoegd aan de hoofdwinkelstructuur van Diemen. Door de sterke groei van het aantal inwoners en de ontwikkeling van nieuwe voorzieningen heeft dit gebied inmiddels een belangrijke functie binnen de gemeente. Holland Park verschilt wel van de andere winkelgebieden in Diemen. In Diemen-Noord en Diemen-Zuid zijn de winkels gevestigd op één centrale locatie. In Holland Park zijn winkels en andere commerciële voorzieningen juist verspreid over de wijk gevestigd, vaak op de begane grond van woongebouwen. Deze opzet past bij het stedelijke karakter van Holland Park en de behoeften van de bewoners. In de toekomst vormen twee supermarkten, aan de noord- en zuidkant van de wijk, de belangrijkste trekkers. Daarnaast zijn er verspreid door de wijk andere winkels en voorzieningen aanwezig, vooral gericht op dagelijkse boodschappen. In het omgevingsplan is vastgelegd waar winkels mogen komen en hoeveel winkelruimte er beschikbaar is. Hierdoor blijft de huidige structuur behouden en worden ongewenste ontwikkelingen, zoals de vestiging van een derde supermarkt, voorkomen

Voor de hoofdwinkelstructuur gelden de volgende uitgangspunten:
- We bouwen voort op de bestaande winkelgebieden die ook in de toekomst een belangrijk functie hebben.
- De ondersteunende winkelcentra hebben één of meer supermarkten als belangrijkste trekkers en beschikken over voldoende inwoners in hun verzorgingsgebied.
- Elk winkelgebied heeft voldoende aanbod om te voorzien in de behoeften van inwoners en bezoekers.
- Ieder winkelgebied heeft een duidelijk profiel, met een passend aanbod aan winkels en goede voorzieningen op het gebied van bereikbaarheid en parkeren.
- Clustering van detailhandel is voor alle winkelgebieden gewenst. Uitzondering hierop is de voorzieningenspreiding Holland Park waar clustering niet aan de orde is, maar detailhandel mogelijk is op de locaties waar het omgevingsplan dat toelaat. Dit komt door het hoogstedelijke karakter van Holland Park.

In de hoofdwinkelstructuur is samengevat onderscheid gemaakt in één hoofdwinkelgebied, drie ondersteunende winkelgebieden en het perifere detailhandelsvestigingencluster (PDV) op De Sniep. Perifere detailhandelsvestigingen zijn winkels die met name bulkgoederen verkopen zoals een bouwmarkt en een vloerenwinkel.



- **Het hoofdwinkelgebied winkelcentrum Diemerplein**, is het belangrijkste winkelgebied van Diemen en heeft een functie voor alle inwoners van de gemeente. Hier is een breed aanbod aanwezig, zoals winkels voor dagelijkse boodschappen, recreatieve winkels, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven, moet het Diemerplein zich verder ontwikkelen als een plek waar mensen niet alleen komen om te winkelen, maar ook om te verblijven en elkaar te ontmoeten. Daarbij wordt ingezet op een gevarieerder aanbod van winkels en andere voorzieningen, meer functiemenging en aantrekkelijke verblijfsplekken. Deze ontwikkeling is belangrijk om leegstand terug te dringen en de verbinding tussen het winkelcentrum en de omliggende omgeving te verbeteren.
- **De ondersteunende centra**, de wijkwinkelcentra Diemen-Noord, Diemen-Zuid en het voorzieningengebied Holland Park zijn vooral gericht op dagelijkse boodschappen en hebben een belangrijke functie voor de inwoners van de omliggende wijken. Om aantrekkelijk en toekomstbestendig te blijven, is het belangrijk dat deze gebieden zich verder ontwikkelen. Daarbij wordt ingezet op een gevarieerd aanbod van voorzieningen, zoals horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, zorg en werkplekken. Zo kunnen inwoners zoveel mogelijk voorzieningen dicht bij huis vinden. Daarnaast blijft er aandacht voor een goede bereikbaarheid, een passend aanbod van voorzieningen en een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte.
- Op het **PDV-cluster De Sniep** zijn grootschalige winkels gevestigd, maar ook enige grootschalige vrijetijdsbedrijven zoals Monkey Town en Jump Street. Deze situatie blijft gehandhaafd. PDV-locatie De Sniep blijft de locatie in de gemeente Diemen waar PDV-functies[1] mogen vestigen. De clustering zorgt voor versterking van deze branchegroep. Grootschalige vrijetijdsbedrijven kan ook een plaats krijgen op het PDV-cluster, omdat het op andere locaties in de gemeente Diemen zich lastig kan vestigen. Kleinschalige vrijetijdsfuncties krijgen de mogelijkheid om zich bijvoorbeeld in het Diemerplein te vestigen, om de leegstand tegen te gaan.
- Uit gesprekken en analyses blijkt dat inwoners van Diemen behoefte hebben aan een discountsupermarkt of een biologische supermarkt. Op dit moment is dit aanbod in de gemeente beperkt aanwezig. Als een dergelijke supermarkt zich in Diemen wil vestigen, dan is daar binnen de hoofdwinkelstructuur ruimte voor. Vestiging is bijvoorbeeld mogelijk op het Diemerplein, waar het aanbod voor dagelijkse boodschappen behouden en versterkt moet worden. Daarnaast kan een nieuwe supermarkt bijdragen aan het verminderen van leegstand. Ook in de ondersteunende winkelgebieden kan, als de omstandigheden dat toelaten, ruimte zijn voor dit type supermarkt.

2.2. Buiten de hoofdwinkelstructuur

Binnen de gemeente Diemen zijn er ook enkele winkels die niet binnen de hoofdwinkel-structuur vallen. Denk bijvoorbeeld aan winkels aan de Arent Krijtstraat en enkele voorzieningen aan de Muiderstraat/Oud-diemerlaan. Deze winkels kunnen blijven bestaan, omdat zij een eigen functie hebben en voorzien in de behoeften van de directe omgeving. Het uitbreiden van deze winkellocaties is echter niet wenselijk, omdat dit niet bijdraagt aan het versterken van de hoofdwinkelstructuur van Diemen. Wel is het mogelijk dat winkels verhuizen naar een winkelgebied binnen de hoofdwinkelstructuur. In dat geval kan de oude locatie een andere functie krijgen, zoals dienstverlening, horeca of een maatschappelijke voorziening. Voor de Arent Krijtsstraat wordt hier al op ingezet. Daar verschuift de nadruk steeds meer van winkels naar functies zoals dienstverlening, horeca en andere voorzieningen. Hiermee wordt het nabijgelegen Diemerplein verder versterkt als het belangrijkste winkelgebied van Diemen.

1) Voor de definitie van PDV-winkels, zie Bijlage 1: Definities

De gemeente ziet ruimte voor functieverandering in de Arent Krijtsstraat. Dit betekent dat wanneer een winkel vanuit de Arent Krijtsstraat verhuist naar bijvoorbeeld Diemer-plein, het niet noodzakelijk is dat het vrijkomende pand opnieuw wordt ingevuld met detailhandel. In plaats daarvan kan ruimte worden geboden aan andere functies, zoals dienstverlening, horeca, wonen of maatschappelijke voorzieningen. Op deze wijze kan het aantal vierkante meters detailhandel in Diemen geleidelijk worden verminderd, waardoor de winkelstructuur beter aansluit op de vraag en het risico op leegstand afneemt.

Daarnaast zijn nieuwe, op zichzelf staande winkels buiten de bestaande winkelgebieden niet toegestaan. Nieuwe winkelontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de gewenste winkelstructuur van Diemen. Nieuwe winkels in Holland Park vormen hierop geen uitzondering. Deze maken onderdeel uit van de verspreide voorzieningenstructuur van Holland Park en worden daarom niet gezien als solitaire winkels.

2.3. Invulling winkelgebieden
Winkelcentrum Diemerplein
Diemerplein is het belangrijkste winkelgebied van Diemen. Het winkelcentrum is vooral gericht op dagelijkse boodschappen, maar biedt ook recreatieve winkels, horeca en dienstverlening. Het heeft voornamelijk een functie voor inwoners van Diemen, maar trekt ook bezoekers uit de omliggende omgeving. In het winkelcentrum zijn onder andere Albert Heijn XL, Vomar, Action, Hema en Nelson Schoenen gevestigd. Daarnaast is er een compleet aanbod aan winkels voor dagelijkse boodschappen, zoals een bakker, slager, viswinkel en bloemist. Het Diemerplein is goed bereikbaar met de auto. Onder het winkelcentrum bevindt zich een grote parkeergarage met een directe verbinding naar het winkelgebied. Het winkelcentrum heeft al enkele jaren te maken met leegstaande panden. Dit komt onder andere doordat winkels in sommige branches het lastig hebben door veranderingen in het winkelgedrag en de groei van online winkelen. Ook speelt mee dat het winkelcentrum een relatief groot en naar binnen gericht ontwerp heeft, waardoor niet alle delen even aantrekkelijk zijn voor bezoekers.

Door de centrale ligging en de functie voor heel Diemen zal het Diemerplein zich verder ontwikkelen als het hart van Diemen. Dit sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie Diemen 2040. Daarbij is het belangrijk dat de functie voor dagelijkse boodschappen behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Tegelijkertijd wordt ingezet op een breder en gevarieerder aanbod van voorzieningen. Om leegstand terug te dringen, wordt niet alleen gekeken naar nieuwe winkels. Ook andere functies kunnen een bijdrage leveren, zoals horeca, vrijetijdsvoorzieningen, dienstverlening, culturele activiteiten en maatschappelijke voorzieningen. Zo ontstaat een levendig en aantrekkelijk centrum waar mensen kunnen winkelen, verblijven en elkaar ontmoeten.



Bron: www.diemerplein.nl

Daarnaast kan worden onderzocht hoe het winkelcentrum beter verbonden kan worden met het plein en de voorzieningen in de omgeving. Het Hart van Diemen bestaat namelijk uit meer dan alleen het winkelcentrum Diemerplein. Ook het plein, de Ouddiemerlaan en Theater de Omval met de bibliotheek maken hier onderdeel van uit. Door het gebied aantrekkelijker in te richten, bijvoorbeeld met meer groen, prettige verblijfs-plekken en ruimte voor evenementen, kan de samenhang tussen deze locaties worden versterkt. Evenementen zoals Smakelijk Diemen en het Diemerfestijn laten zien dat hier veel mogelijkheden voor zijn. Ook de wekelijkse markt op het Diemerplein speelt een belangrijke rol in de levendigheid van het centrum. Zo kan het gebied zich verder ontwikkelen van een winkelgebied naar een plek waar mensen graag verblijven, elkaar ontmoeten en activiteiten bezoeken. Daarnaast kan het Diemerplein profiteren van de groei van het aantal inwoners, vooral door de ontwikkeling van Holland Park. Om deze nieuwe inwoners aan te trekken, moet het aanbod van winkels, voorzieningen, evenementen en activiteiten goed aansluiten bij hun wensen en behoeften. Een goede samenwerking tussen de gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers is daarbij belangrijk. Samen kunnen zij ervoor zorgen dat het Hart van Diemen aantrekkelijk en toekomstbestendig blijft.

Diemen-Noord (Gruttoplein)

Winkelcentrum Diemen-Noord (Gruttoplein) heeft vooral een functie voor de dagelijkse boodschappen van inwoners van Diemen-Noord. Het winkelgebied heeft op dit moment nog een wat verouderde uitstraling en is gedeeltelijk naar binnen gericht. Zo ligt er een passage met onder andere de Jumbo, een witgoedzaak en een kledingwinkel. De Jumbo is de belangrijkste trekker van het winkelgebied. In het voorjaar van 2025 is de openbare ruimte rondom het winkelcentrum vernieuwd. Daarbij is ook de parkeersituatie aangepast. Waar voorheen aan zowel de noord- als zuidkant geparkeerd kon worden, is parkeren nu alleen nog mogelijk aan de noordzijde. De parkeerplaatsen aan de zuidzijde hebben plaatsgemaakt voor een groenere inrichting van de openbare ruimte. Ook is de entree aan deze zijde veranderd in een ontmoetingsplek met extra groen.
Het aantal parkeerplaatsen is vrijwel gelijk gebleven.

De toekomst van het Gruttoplein als compleet boodschappencentrum vraagt aandacht. Het winkelgebied bedient vooral inwoners van Diemen-Noord en het aantal inwoners in dit verzorgingsgebied groeit nauwelijks. Daarom blijft het belangrijk dat het Gruttoplein zich richt op zijn belangrijkste functie: het aanbieden van dagelijkse boodschappen voor de wijk. Hierbij verdienen een aantrekkelijke uitstraling van het winkelgebied en een kwalitatief goed aanbod van winkels extra aandacht. Ook is het belangrijk dat voorzieningen zoals een pakketpunt en een Geldmaat behouden blijven, zodat inwoners hiervoor dichtbij huis terecht kunnen. In de toekomst krijgen wijkwinkelcentra steeds vaker ook een sociale functie. Ze zijn niet alleen een plek voor boodschappen, maar ook een plek waar mensen elkaar ontmoeten. Daarom kan worden onderzocht of maatschappelijke, culturele en sociale voorzieningen, zoals een koffiecorner of ontmoetingsruimte, een plek kunnen krijgen op het Gruttoplein. Zo kan het winkelgebied zich verder ontwikkelen tot het hart van de buurt.



Bron: Sweco, 2025

Diemen-Zuid (Kruidenhof)
Diemen-Zuid Kruidenhof is het ondersteunende winkelgebied met boodschappenfunctie voor Diemen-Zuid. De Jumbo supermarkt, die in de afgelopen jaren is uitgebreid, is de drager van dit winkelgebied. De supermarkt functioneert goed en is toekomstbestendig. Het winkelgebied functioneert, mede door aanwezigheid van de Jumbo, enkele lokale (dagelijkse) winkels, zoals een bakker, slager en Cigo, goed. Hier heeft de uitbreiding van Jumbo als de herinrichting van het parkeergebied aan bijgedragen. Daarnaast bevinden zich in dit cluster enkele niet-dagelijkse winkels zoals een hengelsportwinkel en een fietsenwinkel. Maar ook de aanwezigheid van een apotheek en commerciële diensten als kapper zorgen dat er een goede dagelijkse functiemix is voor inwoners van de omliggende wijk. De leegstand is beperkt en bevindt zich op de oostelijke flank met een hoekpand dat leegstaat. Ondanks dat het op relatief korte afstand van Holland Park ligt, zal dit winkelcluster primair een functie voor Diemen-Zuid houden en zal deze geen volwaardige boodschappenfunctie (gaan) vervullen voor inwoners van Holland Park. Dit komt door de combinatie afstand en fysieke barrières. Zelfs met de toekomstige ontwikkeling van een extra supermarktontwikkeling in het zuiden van Holland Park, zal er nog steeds een goed toekomstperspectief voor dit winkelgebied zijn, zoals ook eerder in de herijking van de detailhandelsvisie Diemen 2019 is onderzocht[2].

Rondom de Kruidenhof zijn verschillende ontwikkelingen gepland die positief kunnen bijdragen aan het winkelgebied. Zo wordt volgens de huidige planning in 2033 onder andere een nieuw zwembad gebouwd op de locatie van het huidige zwembad in Die-men-Zuid. Daarnaast komen er functies op het

2) Diemen Actualisatie Detailhandelsvisie, 15 juli 2019

gebied van onderwijs, wonen en gezondheid. Hierdoor ontstaat een nieuw maatschappelijk centrum voor Diemen-Zuid, waar ruimte is voor voorzieningen, ontmoeting en wonen.
De gebiedsontwikkeling zorgt ook voor een betere verbinding met winkelcentrum Kruidenhof. De horeca die nu bij het zwembad aanwezig is, krijgt op een passende manier een plaats in de nieuwe situatie. Het is belangrijk dat winkels en horeca in de Kruidenhof gevestigd blijven. Daarom is het niet wenselijk om binnen de nieuwe gebiedsontwikkeling extra commerciële voorzieningen toe te voegen die concurreren met het winkelgebied. Zo blijft de Kruidenhof een sterk en goed functionerend winkelcentrum voor de wijk.





Bron: Sweco, 2024

Diemen-Zuid (Kruidenhof) zal zich ook in de toekomst blijven richten op de dagelijkse verzorging van de wijk Diemen-Zuid. De versterking van Diemen-Zuid is voornamelijk mogelijk in kwalitatieve zin; zoals verbeterde bebording, verbeterde aankleding en het creëren van een iets aantrekkelijker verblijfsgebied. Ook de invulling van het leegstaande hoekpand is zeer wenselijk. Daarbij kan worden gekeken naar een aanvullende dagelijkse trekker (niet-zijnde supermarkt, maar bijvoorbeeld een drogisterij), zodat het winkelgebied over de gehele breedte versterkt wordt tot een prettig verblijfsgebied.

Holland Park
In deze detailhandelsvisie is het Holland Park als 'hoogstedelijke voorzieningensprei-ding' nieuw element toegevoegd aan de hoofdwinkelstructuur van de gemeente Diemen. Waar jaren geleden Holland Park nog een kantorenlocatie was, is in de afgelopen jaren een hoogstedelijke nieuwe woonwijk ontstaan waar al bijna 5.750 inwoners wonen. Het gebied bestond, zoals in de vorige visie omschreven was, uit een cluster rond de Campus Diemen in het noorden van het gebied Holland Park. Hier zijn een Albert Heijn supermarkt en verschillende horecagelegenheden gevestigd in de OurCampus Diemen. Dit cluster heeft een belangrijke functie voor de studenten en ook voor gebruikers van station Diemen Zuid. Met de doorontwikkeling van Holland Park tot hoogstedelijk gebied ontstonden verschillende clusters verspreid over het woongebied. Zo bevindt zich een klein cluster in het noordoostelijke deel van Holland Park, rondom de Piet Mondriaan-singel met een bakker, bloemist en daghoreca. Daarnaast zijn rond het Herman Broodhof verschillende horecaondernemingen en een vestiging van SPAR. Met de verdere ontwikkeling van het zuidelijk deel van Holland Park in de komende jaren zullen hier nog een nieuwe supermarkt van ca. 1.500 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) (ca. 1.200 m² winkel vloeroppervlakte (wvo) en enkele units met detailhandel (ca. 800 m² bvo totaal) bijkomen. Deze nieuwe ontwikkeling bedient naast Holland Park ook een klein deel van Amsterdam Zuidoost.

- De verspreide winkels in Holland Park maken deel uit van de ondersteunende winkelgebieden binnen de hoofdwinkelstructuur van Diemen en hebben daarbij een eigen positie. De voorzieningen in Holland Park ondersteunen het hoofdwinkelgebied Diemerplein en zijn vooral bedoeld voor de inwoners van Holland Park. De spreiding van winkels past bij de opzet van Holland Park: een hoogstedelijk, autoluw gebied met levendige plinten. Daarom zien we de verspreide winkels als één geheel van voorzieningen voor Holland Park, gericht op de dagelijkse behoeften van bewoners. Twee winkelclusters vormen de belangrijkste punten binnen dit voorzieningenaanbod: het kleinere cluster met de Albert Heijn bij OurCampus en het toekomstige cluster in het zuiden van Holland Park met een nieuwe supermark, enkele winkelruimten en andere voorzieningen zoals sportvoorzieningen, kanttoren, horecabedrijven en dienstverlening. De winkels rond de Piet Mondriaansingel, Charlotte van Pallandthof / Eekholt en het Herman Broodhof richten zich op kleinschalige dagwinkels en daghoreca. De SPAR-supermarkt heeft momenteel een tijdelijke vergunning. In principe kan de supermarkt na afloop van deze vergunning op deze locatie blijven. Als blijkt dat de SPAR in de eindsituatie van Holland Park door marktomstandigheden niet levensvatbaar is en verdwijnt,

wordt onderzocht of er voldoende behoefte is aan een nieuwe buurtsuper naast de twee reguliere supermarkten in Holland Park.



Figuur 2 Afbakening ondersteunende hoogstedelijke voorzieningenspreiding Holland Park, met daarin verschillende commerciële voorzieningen. Bron: Sweco

Diemen De Sniep

Diemen De Sniep is een klein PDV-cluster (perifere detailhandelscluster) in Diemen, waar plek is voor vestiging van PDV-winkels. Op De Sniep zijn twee PDV-winkels[3] (een Gamma en vloerenwinkel) te vinden. Daarnaast zijn hier twee grootschalige vrijetijds-functies: Monkey Town en Street Jump. Deze vestigingen zijn hier gekomen vanwege langdurige winkelleegstand in de Sniep. Als laatste is er een McDonald's vestiging op De Sniep. De Sniep heeft voornamelijk een functie voor inwoners van de gemeente Diemen en functioneert naar behoren. Er is af en toe vraag vanuit PDV-winkels om zich te vestigen in de gemeente Diemen. Op de Sniep is slecht beperkte (fysieke) ruimte aanwezig voor extra PDV-winkels.





Bron: Sweco, 2024

3) Voor een toelichting op PDV-winkels zie bijlage 1 definities

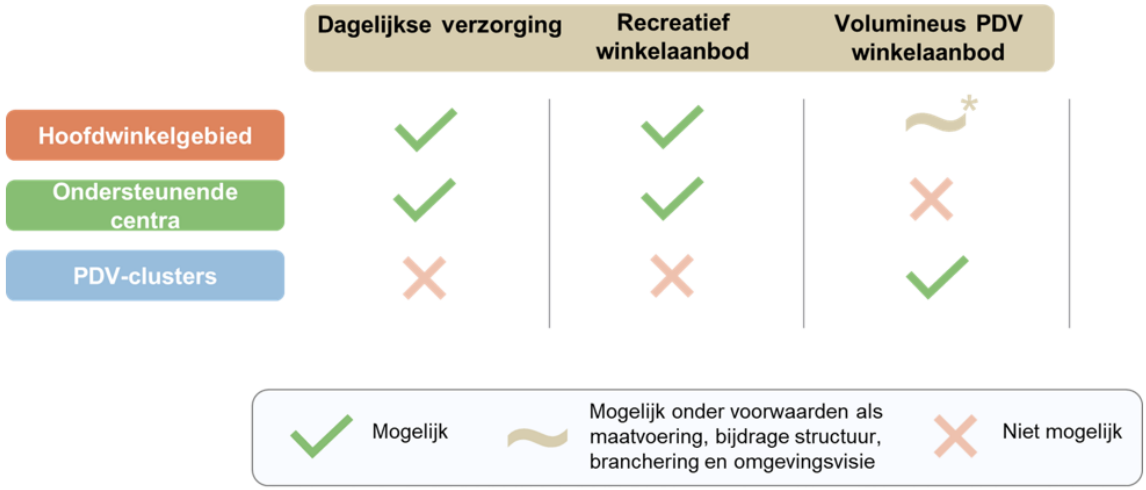
De Sniep richt zich op het faciliteren van PDV-winkels, maar ook het faciliteren van grootschalige vrijetijdsbedrijven. Deze kunnen in tegenstelling tot kleinschalige vrije-tijdsbedrijven vaak geen andere locatie vinden in de gemeente Diemen. Zowel PDV als grootschalige vrijetijdsbedrijven mogen zich op De Sniep vestigen en het zal aan de markt overgelaten worden in welke vorm dat gebeurt.

3. Beleids- en toetsingskader

We zetten in op een goed functionerende en aantrekkelijke hoofdwinkelstructuur, zoals in het vorige hoofdstuk is beschreven. Een goed functionerende hoofdwinkelstructuur draagt bij aan de leefbaarheid en de verzorging van alle inwoners in de gemeente, maar het zorgt ook voor duidelijkheid aan ondernemers en vastgoedeigenaren. Om deze hoofdwinkelstructuur toekomstbestendig te houden gelden er verschillende beleidslijnen. Vanuit de beleidslijnen is een toetsingskader voor detailhandelsontwikkelingen gemaakt.

3.1. Juiste functie op de juiste plek

De kern van het detailhandelsbeleid is dat wordt ingezet op het behouden en versterken van de winkelgebieden in de gemeente Diemen. Belangrijk is dat de juiste functie op de juiste plaats landt. Zo horen bijvoorbeeld winkels met een gemeente brede functie, zoals een warenhuis, in het Diemerplein en passen meer grootschalige winkels zoals een bouwmarkt beter op een PDV-cluster.
In onderstaande tabel is op basis van de visie op de hoofdwinkelstructuur en per type functie weergegeven hoe deze zich vertalen naar beoordeling per type initiatief en per type cluster. Met andere woorden: welke functies en voorzieningen passen wel, niet of onder voorwaarden (bijvoorbeeld maatvoering en branchering) bij de verschillende winkelgebieden? Het gaat hier om richtlijnen, omdat in werkelijkheid de beoordeling van elk initiatief maatwerk vraagt en we graag in overleg met de initiatiefnemer gaan om de juiste functie naar de juiste plek te geleiden.



Figuur 3 Detailhandelsbranches passend bij welk type winkelgebied.
** PDV in het hoofdwinkelgebied Diemerplein gaat met name om kleine stadswinkels.*

3.2. Beleid ten aanzien van detailhandelsontwikkelingen

Nieuwe winkels zijn mogelijk binnen de winkelgebieden in de hoofdwinkelstructuur. Daarbij geldt dat met name nieuwe recreatieve winkelontwikkelingen mogelijkheden krijgen binnen het hoofdwinkelgebied Diemerplein en dat volumineus 'doelgericht' winkelaanbod alleen mogelijk is binnen het PDV-cluster De Sniep. Voor de ondersteunende winkelgebieden, Diemen Noord, Diemen Zuid en Holland Park geldt dat deze zich voornamelijk richten op de boodschappenfunctie voor de omliggende wijk. Hier zijn met name nieuwe winkels gericht op dagelijkse voorzieningen mogelijk en wordt ingezet op versterking van de huidige kwaliteit. Een grote uitbreiding van deze ondersteunende winkelgebieden, waardoor de winkelgebieden een fors grotere functie krijgen, is niet toegestaan.
In lijn met de regionale detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden geldt dat er geen medewerking verleend wordt aan het creëren van nieuwe winkelgebieden. Dit geldt ook voor nieuwe solitaire winkels, maar ook voor uitbreiding van bestaande solitaire winkels. Winkelontwikkelingen moeten namelijk bijdragen aan (versterking van) de hoofdwinkelstructuur.
Samengevat betekent dit het volgende voor het detailhandelsbeleid:

- Detailhandelsontwikkelingen (nieuwe winkels) zijn mogelijk binnen de winkelgebieden in de hoofdwinkelstructuur. Deze moeten namelijk bijdragen aan de versterking van de hoofdwinkelstructuur.

- Het realiseren van nieuwe winkelgebieden buiten de hoofdwinkelstructuur is niet mogelijk. Wel geldt dat Holland Park als hoogstedelijk winkelgebied is toegevoegd aan de hoofdwinkelstructuur van Diemen. Voornamelijk omdat de inwonergroei hier zo groot is dat, in het kader van leefbaarheid, een nieuw hoog-stedelijk cluster gewenst is.
- Nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van verspreid (solitair) winkelaanbod is niet mogelijk. Deze moeten namelijk binnen de hoofdwinkelstructuur een plaats krijgen.

3.3. Beleid voor Holland Park
Zoals beschreven in paragraaf 2.3.4 over Holland Park, is de voorzieningenspreiding van Holland Park een apart onderdeel van de hoofdwinkelstructuur van de gemeente Diemen. Dit komt doordat het bestaat uit verspreide winkels. De twee clusters rond de Albert Heijn (OurCampus) en de toekomstige supermarkt in het zuiden van Holland Park vormen daarbij de twee ankerpunten. Om ongewenste detailhandelsontwikkelingen in Holland Park te voorkomen, geldt het volgende:

- Nieuwe winkelinitiatieven of uitbreiding van winkels zijn alleen mogelijk binnen de regels van het geldende omgevingsplan voor Holland Park. Dit betekent dat extra winkelmeters bovenop het bestaande en geplande aanbod niet zijn toegestaan. Zo wordt een wildgroei aan winkels in Holland Park voorkomen.
- De huidige SPAR heeft een tijdelijke vergunning. Deze mag na afloop van de vergunning op deze locatie blijven. Als blijkt dat de SPAR in de uiteindelijke situatie van Holland Park door marktomstandigheden niet levensvatbaar is en verdwijnt, wordt onderzocht of er voldoende behoefte is aan een nieuwe buurtsuper naast de twee reguliere supermarkten in Holland Park.
- Ook een vierde supermarkt in Holland Park is niet wenselijk, naast de huidige SPAR, de Albert Heijn en de nog te ontwikkelen supermarkt in het zuiden van Holland Park.
- Daarnaast is het in principe niet wenselijk om winkelunits samen te voegen tot één grote winkelruimte in de plint. Dit past niet bij de gewenste spreiding van winkels en het hoogstedelijke karakter. Een uitzondering kan mogelijk worden gemaakt voor (nieuwbouw)units die aantoonbaar te klein zijn voor de functie die daar moet komen.

3.4. Perifere Detailhandel Vestigingslocaties (PDV)
De Sniep is het PDV-cluster binnen de hoofdwinkelstructuur van de gemeente Diemen. Hier kunnen winkels met een volumineus assortiment, zoals bouwmarkten, tuincentra en woonwinkels, zich vestigen. Deze winkels hebben vanwege de aard en omvang van hun producten een groot vloeroppervlak nodig. In lijn met de Omgevingsvisie Diemen 2040 geldt dat een PDV-winkel minimaal 500 m² winkelvloeroppervlak (wvo) moet hebben. Het nevenassortiment aan niet-volumineuze producten mag niet groter zijn dan 150 m² en moet aansluiten bij het hoofdassortiment. PDV-winkels mogen zich uitsluitend vestigen in het PDV-cluster De Sniep.

3.5. Verdere beleidsregels
Internethandel/afhaalpunten
Internethandel betreft het bedrijfsmatig tonen, verkopen en/of leveren van producten aan consumenten. Wanneer producten bedrijfsmatig worden getoond en verkocht, bijvoorbeeld via een webshop met een fysieke winkel of showroom, is sprake van detailhandel. Deze functies mogen zich daarom vestigen binnen de hoofdwinkelstructuur. Daarbij wordt wel onderscheid gemaakt tussen de reguliere winkelgebieden en het PDV-cluster De Sniep. Bij detailhandel waarbij alleen sprake is van afhalen, zoals afhaalpunten zonder showroom of fysieke winkel, gaat het om een logistieke functie. Voorbeelden zijn afhaallocaties voor boodschappen of andere goederen. Bij afhaalpunten wordt ingezet op clustering van deze functies in plaats van losse afhaalpunten.

Flitsbezorging
Flitsbezorging is een specifieke bedrijfsactiviteit waarbij vooral dagelijkse boodschappen met een zeer korte levertijd, vaak binnen 10 minuten, worden bezorgd vanuit een dark store. Op dit moment is in de gemeente Diemen één aanbieder actief op bedrijventerrein Verrijn Stuart. Flitsbezorgers worden niet gezien als detailhandel, maar als een bedrijfs- of distributieactiviteit. Daarom mogen zij zich alleen vestigen op bedrijventerreinen. Vestiging buiten bedrijventerreinen is niet toegestaan, omdat:

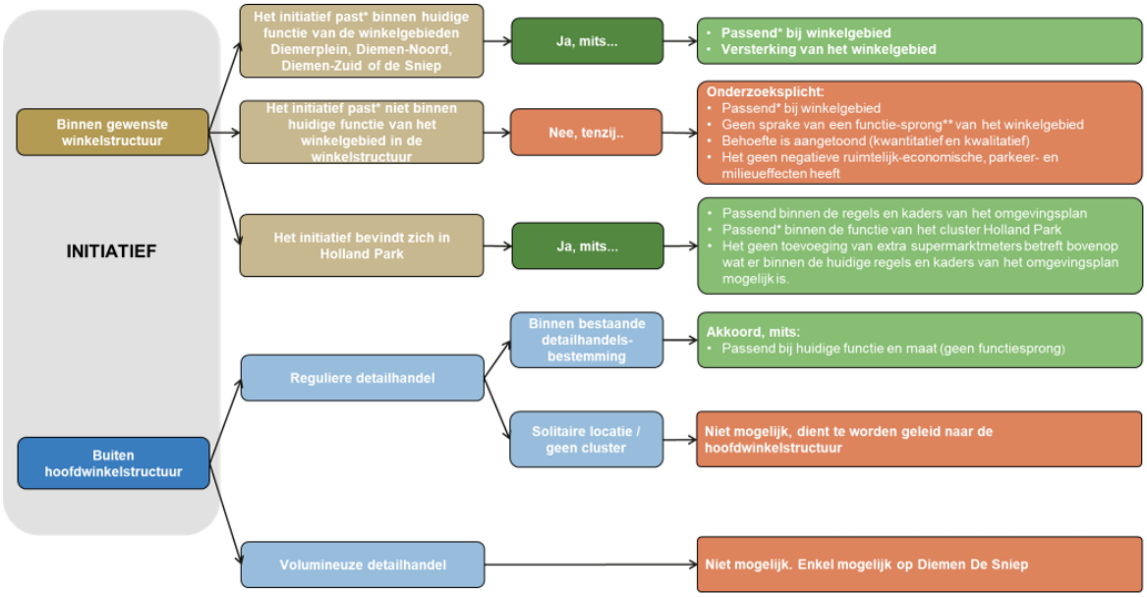
- De locaties van flitsbezorgers niet toegankelijk zijn voor consumenten (zo genoemde dark stores);
- Er geen sprake is van het uitstallen of fysiek verkopen van goederen, klantcontact of betaling op locatie. Deze activiteiten vinden online plaats; alleen de bezorging gebeurt bij de consument.

Ondergeschikte detailhandel
Het bestaande beleid en de huidige regels voor ondergeschikte detailhandel blijven ook in deze detailhandelsvisie gelden. Dit betekent dat detailhandel, net als in het vorige beleid, niet is toegestaan op bedrijventerreinen. Alleen ABC-winkels (auto's, boten en caravans) zijn hier toegestaan. Daarnaast zijn er enkele uitzonderingen waarbij detailhandel als ondergeschikte functie mogelijk is bij bedrijven en andere niet-detailhandelsfuncties. Het gaat daarbij om de verkoop van zelfgemaakte producten of om de verkoop van producten die direct verband houden met de hoofdactiviteit van het bedrijf of de voorziening. Dit wordt ook wel productiegebonden detailhandel genoemd.

Ambulante handel
In deze detailhandelsvisie wordt niet ingegaan op ambulante handel, wat inhoudt (waren)markten en standplaatsen. Daarvoor wordt verwezen naar het specifieke gemeentelijke beleid (Nota Standplaatsenbeleid 2017 en Marktverordening Diemen).

3.6. Toetsingskader

Bij de beoordeling van nieuwe detailhandelsinitiatieven, zowel voor nieuwvestiging als uitbreiding, kan de gemeente Diemen gebruikmaken van het onderstaande afwegingskader. Daarbij wordt gekeken of het initiatief binnen of buiten de hoofdwinkelstructuur valt en om welke branche het gaat. Ook wordt per initiatief beoordeeld of het passend is, positief bijdraagt aan het functioneren van het winkelgebied en de hoofdwinkelstructuur versterkt.
Naast dit gemeentelijke afwegingskader is ook regionale en provinciale afstemming nodig. Voor initiatieven groter dan 500 m² winkelvloeroppervlak (wvo) waarvoor een wijziging van het omgevingsplan nodig is, is advies van de Adviescommissie Noord-Holland verplicht. Ook winkelontwikkelingen met mogelijke bovenlokale effecten worden besproken in het ambtelijk EZ-overleg van de AM-gemeenten.



Figuur 4 Toetsingskader

* ***Wat is passend binnen een winkelgebied?*** *Een initiatief zal passend moeten zijn binnen de huidige functie van een winkelgebied in zowel maat, schaal, branche als concept.*

** ***Wat is een functie-sprong?*** *Een functie-sprong betekent een dermate grotere aantrekkingskracht van bezoekers en vergroting van verzorgingsgebied door komst van een nieuw initiatief, dat het winkelgebied een grotere functie voor inwoners in de hoofdwinkelstructuur krijgt dan het nu heeft.*

4. Uitvoeringsprogramma

De visie en het beleidskader vormen een belangrijke basis voor het opstellen van acties. In dit hoofdstuk zijn zowel algemene acties voor de hele gemeente als specifieke acties voor de verschillende winkelgebieden binnen de hoofdwinkelstructuur opgenomen. Dit is een eerste vertaling van de visie en het beleid naar concrete acties en maatregelen. De actieprogramma's per winkelgebied zijn nog niet volledig uitgewerkt, omdat de opkomst van ondernemers tijdens de bijeenkomsten beperkt was. Zodra deze detailhandelsvisie is vastgesteld, kunnen actieprogramma's samen met ondernemers en eigenaren verder worden uitgewerkt.

Het hoofddoel van de actieprogramma's is het behouden en versterken van de hoofd-winkelstructuur. Om dit doel te bereiken geldt het volgende:

- De focus ligt op het versterken van de hoofdwinkelstructuur;
- De focus ligt op maatregelen die naar verwachting het meeste bijdragen aan een sterke en toekomstbestendige structuur.

Per actie is aangegeven wie het initiatief neemt (gemeente, eigenaar, winkeliers(vereniging) of anderen) en hoe de actie bijdraagt aan het behalen van de doelstelling.

4.1. Generieke acties – gemeente breed

Generieke acties – Gemeente breed		
Wat?	***Beschrijving***	***Wie?***
Kennisdeling tussen gemeenten en/of winkeliers uit winkelgebieden	Door inspiratie op te doen bij andere winkelgebieden en gemeenten kan geleerd worden van hun aanpak op het gebied van het creëren van een aantrekkelijk winkelgebied.	Gemeente en winkeliersvereniging
Periodiek overleg en samenwerking winkelgebieden	Elk halfjaar komen eigenaren en ondernemers uit Diemerplein bij elkaar, voor de andere winkelgebieden is dit jaarlijks. Hierin delen de winkelgebieden ervaringen en werken samen aan concrete acties. Hier is ook ruimte voor overleg over zaken als parkeerregimes, marketing, gemeentelijke events etc. Dit periodieke overleg gebeurt op dit moment al en wordt gecontinueerd.	Eigenaren, winkeliers en gemeente. Gemeente initieert en faciliteert.
Plancapaciteit	Ongewenste plancapaciteit bij leegstand buiten de hoofdwinkelstructuur (maar ook binnen als er behoefte is aan compactere winkelgebieden) inventariseren en opheffen.	Gemeente
Marketing en promotie	Versterking van de marketing, promotie en evenementen, gericht op de gehele gemeente en gericht op huidige en nieuwe doelgroepen (vanuit Holland Park). Binnen deze gemeentelijke marketing dan weer ruimte maken voor specifieke locatiemarketing, waarbij winkelgebieden complementair aan elkaar zijn. Op deze manier kan de huidige en nieuwe inwoner van Diemen meer verleid worden tot lokaal kopen.	Ondernemers en winkeliersvereniging.
Aantrekkelijke openbare ruimte creëren	Onderzoek zal moeten uitwijzen waar en in welke mate bij de winkelgebieden de openbare ruimte verbeterd kan worden, zodat de connectie tussen 'binnen en buiten' versterkt wordt en beiden aantrekkelijk zijn voor de bezoeker. Op deze manier wordt ook de verblijfsfunctie versterkt. Dit zijn tevens pijlers 'Ontmoeten en verbinden' en 'Groene en gezonde leefomgeving' uit de Omgevingsvisie Diemen 2040.	Gemeente

4.2. Acties Diemerplein

Diemerplein		
Wat?	***Beschrijving***	***Wie?***
Verbreding van doelgroepen	Het Diemerplein heeft momenteel een functie voor de inwoners van de gemeente Diemen. De komende jaren groeit de gemeente door woningbouw in Holland Park. In deze wijk zullen ook expats en nieuwe doelgroepen woonachtig zijn met een niet-Nederlandse achtergrond, of met andere leefstijl. De marketing en promotie zal ook deze doelgroepen moeten aanspreken.	Gemeente, eigenaar, ondernemers
Aanpak leegstand	Het Diemerplein kent enige leegstand. Naast een verminderde uitstraling beïnvloedt dit ook het functioneren van de zittende ondernemers. Naast korte termijn acties als tijdelijke invulling door pop-upstores, of inzetten op werving van nieuwe ondernemers, zal er ook onderzocht worden hoe op langere termijn invulling gegeven kan worden door functiemix als niet-winkelen toe te voegen of mogelijke verplaatsing van solitaire commerciële voorzieningen buiten de hoofdwinkelstructuur naar Diemerplein.	Eigenaar, i.s.m. gemeente en ondernemers
Connectie binnen-buiten	De connectie tussen het overdekte deel en de buitenzijde met het plein en rondom gelegen voorzieningen is matig. Er zal onderzocht worden hoe de openbare ruimte, met levendig verblijfsplein beter kan aansluiten op de voorzieningen in het winkelcentrum, zodat een 'hart van Diemen' ontstaat.	Gemeente, in samenwerking met eigenaar

Mix met meer functies als unique selling point	Een divers aanbod zorgt voor een aantrekkelijk winkelgebied. (Dag)horeca is hier een belangrijk onderdeel in. Horeca en detailhandel versterken elkaar en zorgt voor een langere verblijfsduur. Daarnaast kan gekeken worden of culturele, maatschappelijke en vrijetijds-functies aan het Diemerplein toegevoegd kunnen worden	Eigenaar i.s.m. gemeente
Onderzoeken of zondagsopening breder gedragen kan worden	Er is al een zondagsopening op het Diemerplein, echter doen daar niet alle ondernemers aan mee. Wanneer de zondagsopening breder gedragen wordt, heeft deze meer impact en is er minder fragmentatie voor de bezoeker.	Ondernemers
Verbetering veiligheid en handhaving.	Het winkelcentrum heeft last van hangjeugd en overlast in het winkelcentrum. Veiligheid en handhaving kunnen verbeterd worden.	Eigenaar i.s.m. gemeente

4.3. Acties Diemen-Noord (Gruttoplein)

Diemen-Noord (Gruttoplein)		
Wat?	***Beschrijving***	***Wie?***
Verouderde uitstraling opwaarderen	Het winkelcentrum heeft een enigszins verouderde uitstraling, die minimaal een facelift/opwaardering kan gebruiken.	Eigenaar en ondernemers
Bereikbaarheid en toegankelijkheid verbeteren, en blijven monitoren	Het Gruttoplein heeft primair een functie voor bewoners van Diemen-Noord. In deze wijk zijn veel ouderen georiënteerd op het aanbod in dit winkelgebied. Een goede bereikbaarheid en toegankelijk is juist voor deze doelgroep van groot belang.	Gemeente
Inzetten op behoud dagelijkse voorzieningen als geldmaat en PostNL punt	Het winkelcentrum heeft een belangrijke ontmoetingsfunctie voor de omliggende wijk, nu, maar ook in de toekomst. Voor de leefbaarheid van de omliggende wijk is het belangrijk dat de inwoners toegang hebben tot onder andere een pakketpunt en geldmaat, zodat met name ouderen niet enkele kilometers hiervoor hoeven te reizen.	Eigenaar en ondernemers
Parkeersituatie monitoren	Na herstructurering van de parkeerplaatsen rondom het winkelgebied is de parkeertoegankelijkheid veranderd. Goede communicatie tussen ondernemers en gemeente is van belang om de nieuwe parkeersituatie en het functioneren daarvan op het winkelgebied te monitoren en wanneer nodig te verbeteren.	Eigenaar, ondernemers en gemeente.

4.4. Acties Diemen-Zuid (Kruidenhof)

Diemen-Zuid (Kruidenhof)		
Wat?	***Beschrijving***	***Wie?***
Invulling leegstaand hoekpand	Het hoekpand aan de noordoostzijde van het winkelcentrum Kruidenhof staat al enige tijd leeg. Invulling hiervan met een commerciële trekker, die kwalitatief aanvullend op het huidige aanbod is, zorgt ervoor dat het winkelgebied ook aan deze zijde een impuls krijgt.	Eigenaar en ondernemers
Verbetering aanduiding en aankleding winkelgebied	Het winkelcentrum wordt als steriel ervaren. Borden met winkelcentrum Diemen-Zuid en mogelijk zelfs eigen huisstijl dragen bij aan de aantrekkelijkheid. Daarnaast kan meer ingezet worden op aankleding en feestverlichting tijdens events, die refereren naar het winkelcentrum.	Ondernemers en eigenaar.
Signing en bewegwijzering	Het winkelgebied kan vanuit de wijk, maar ook bij het winkelgebied zelf betere bewegwijzering krijgen. Dit is na de verbouwing enige jaren geleden verdwenen.	Eigenaar i.s.m. gemeente
Samenwerking versterken	De winkeliersvereniging is aanwezig, maar niet geheel actief. Om het winkelgebied nog sterker te maken en	Eigenaar en ondernemers

	onderlinge samenwerking te verbeteren is een actievere winkeliersvereniging belangrijk.	

4.5. Acties Diemen De Sniep

De Sniep		
Wat?	***Beschrijving***	***Wie?***
Openbaar gebied aanpakken	Onderzoeken of het openbaar gebied door o.a. het toevoegen van groen aantrekkelijker gemaakt kan worden.	Eigenaar
Onderzoeken of bereikbaarheid en verkeerssituatie verbeterd kan worden	Op weekenddagen is De Sniep druk met autoverkeer. Mogelijkheden om deze drukte beter te faciliteren kunnen onderzocht worden.	Eigenaar en ondernemers

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 17 september 2026,

De voorzitter,
De griffier,

Bijlage 1: 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, vers speciaalzaken, 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).
- **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 detailhandelssector**
  Dit zijn winkels die binnen de ‘recreatieve’ en ‘doelgerichte’ winkelsector vallen. Het zijn onder andere winkels die kleding, schoenen en lederwaren, huishoudelijke artikelen, juwelen, sportartikelen, speelgoed, media, 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 goederen verkopen die vanwege hun aard en omvang vaak niet in de traditionele winkelcentra (binnenstad, buurt- en wijkcentra) gevestigd kunnen worden. De producten die zij verkopen vallen niet onder reguliere detailhandel en hebben een grote (volumineuze) omvang of hebben vanwege hun aard en omvang een groot oppervlak nodig voor de uitstalling. 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.
- **Verblijfsgebied**
  Waar we in het verleden spraken over winkelgebieden, zijn dit tegenwoordig meer verblijfsgebieden. Zo worden horeca, maatschappelijke voorzieningen, cultuur, werkfuncties en vrijetijdsfuncties steeds belangrijker in winkelgebieden, naast het winkelen zelf. Een prettig verblijfsgebied staat voorop.
- **Vloerproductiviteit**
  Dit is de omzet van een winkel per m^2 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.

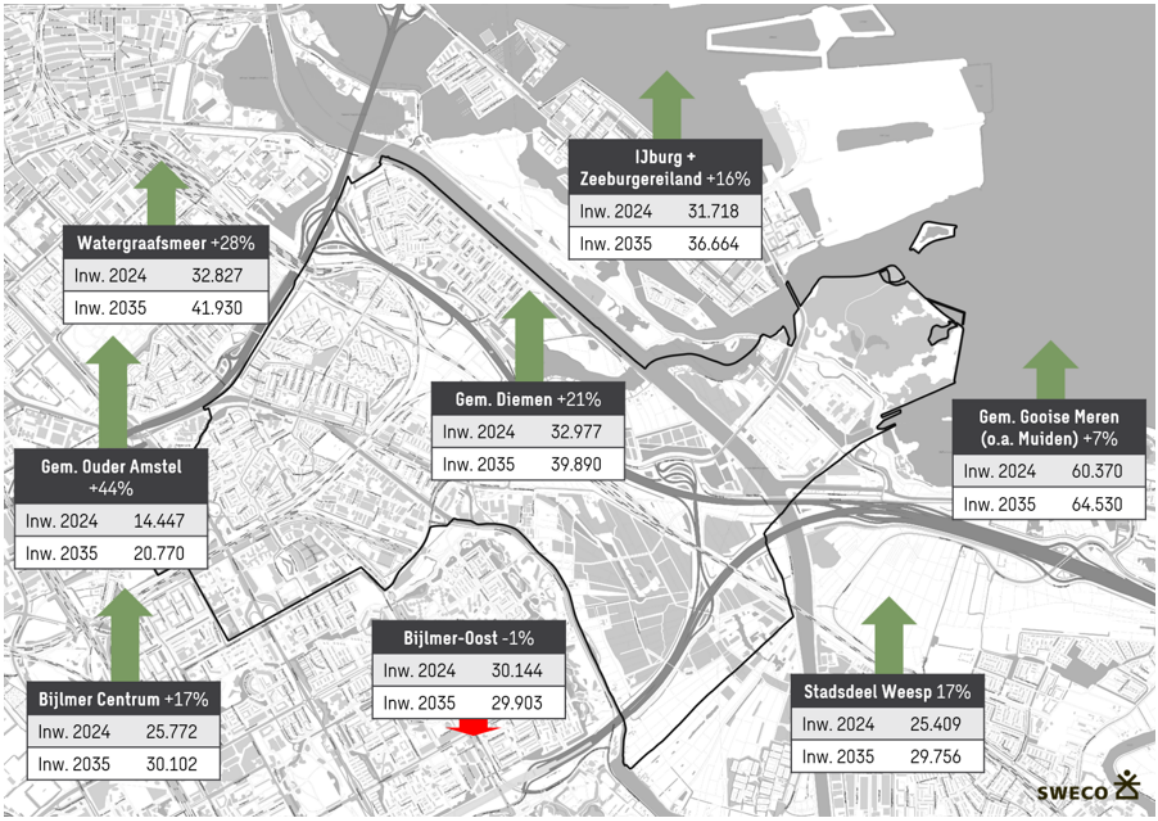
Contextdocument Detailhandelsvisie 2026 - 2036

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+	Huishoudens-grootte	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. Woningbouwpro-

jecten 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.

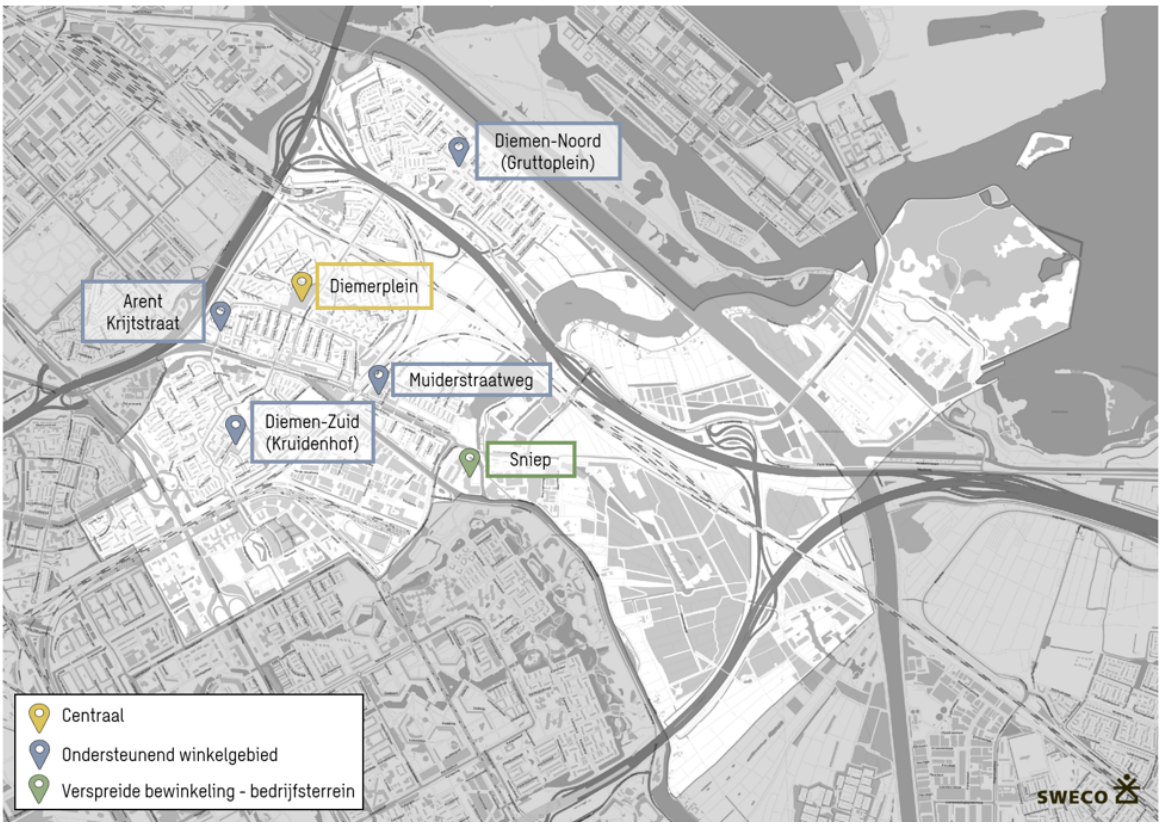
Het zwaartepunt van de woningbouw in de gemeente ligt bij Holland Park in Diemen-Zuid. Hier zullen komende jaren nog ca. 2.100 woningen gerealiseerd worden. Dit zal gefaseerd plaatsvinden. Voor 2035 zullen alle woningen die nu in de fase onherroepelijk zijn, gerealiseerd zijn.

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

1.3. Huidige detailhandelsstructuur

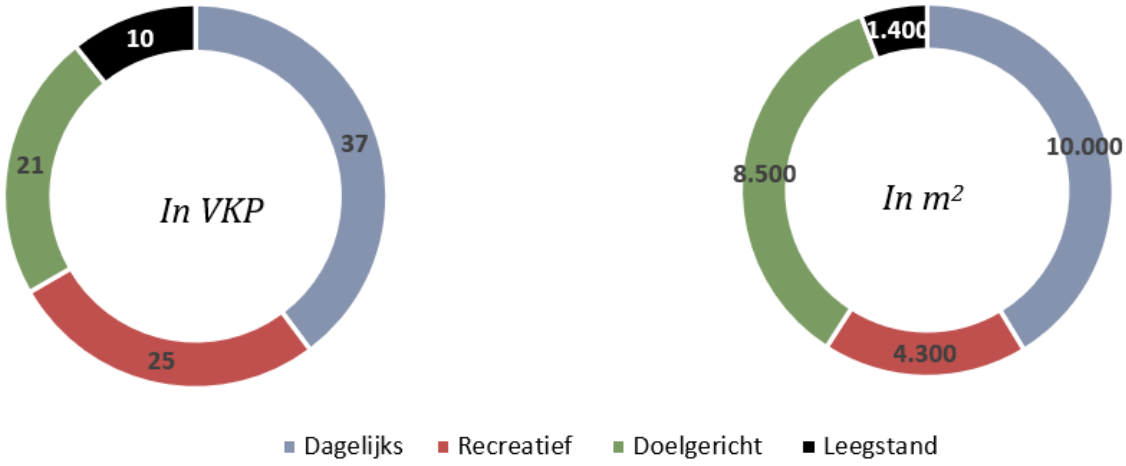
Door het in kaart brengen van de huidige detailhandelsstructuur kunnen we meer zeggen over welke functie de detailhandel van Diemen heeft, hoe deze ruimtelijk over de gemeente verdeeld is en hoe deze functioneert. Daarnaast kan het aanbod met de inwoneraantallen en bevolkingsprognoses vergeleken worden 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.



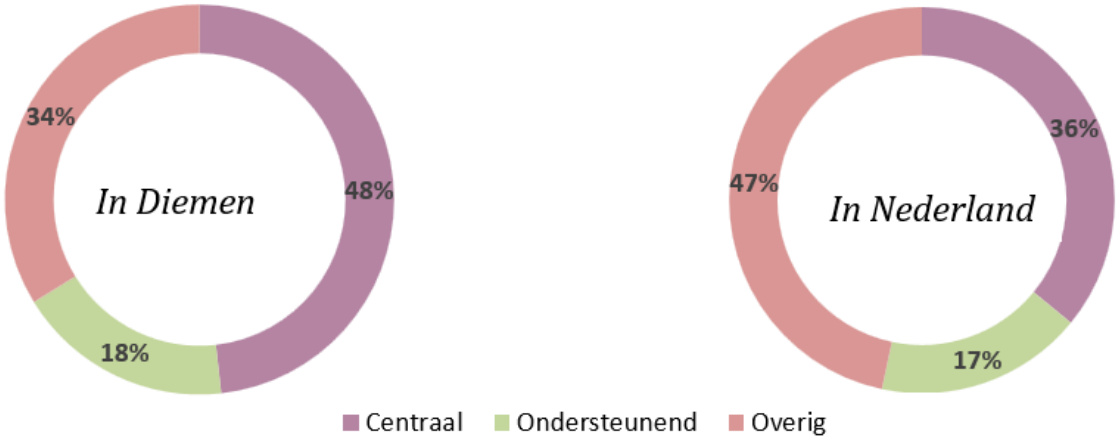
Figuur 3 Winkelgebieden gemeente Diemen op basis van Locatus data en typologie
Bron: Locatus, 2024

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 4 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.



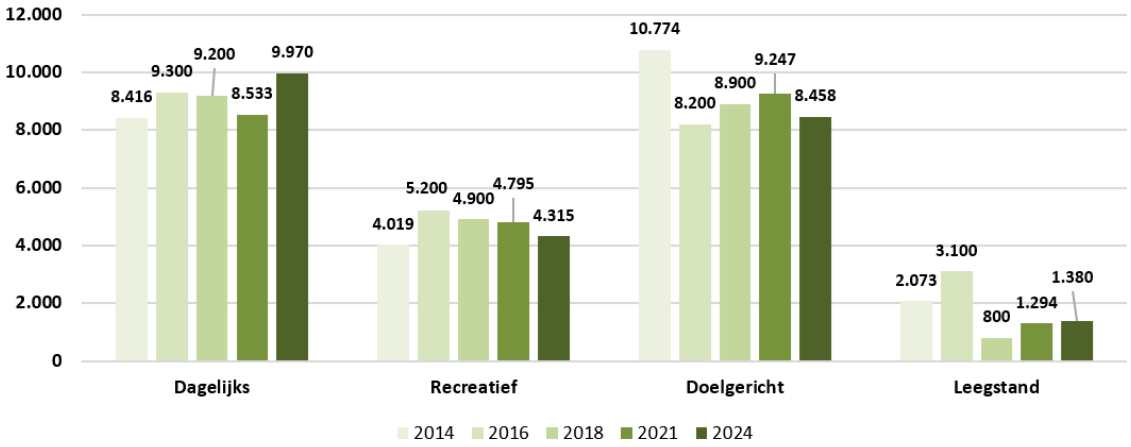
Figuur 5 Aanbod naar winkelgebiedstype
Bron: Locatus, 2024

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 detailhandels-

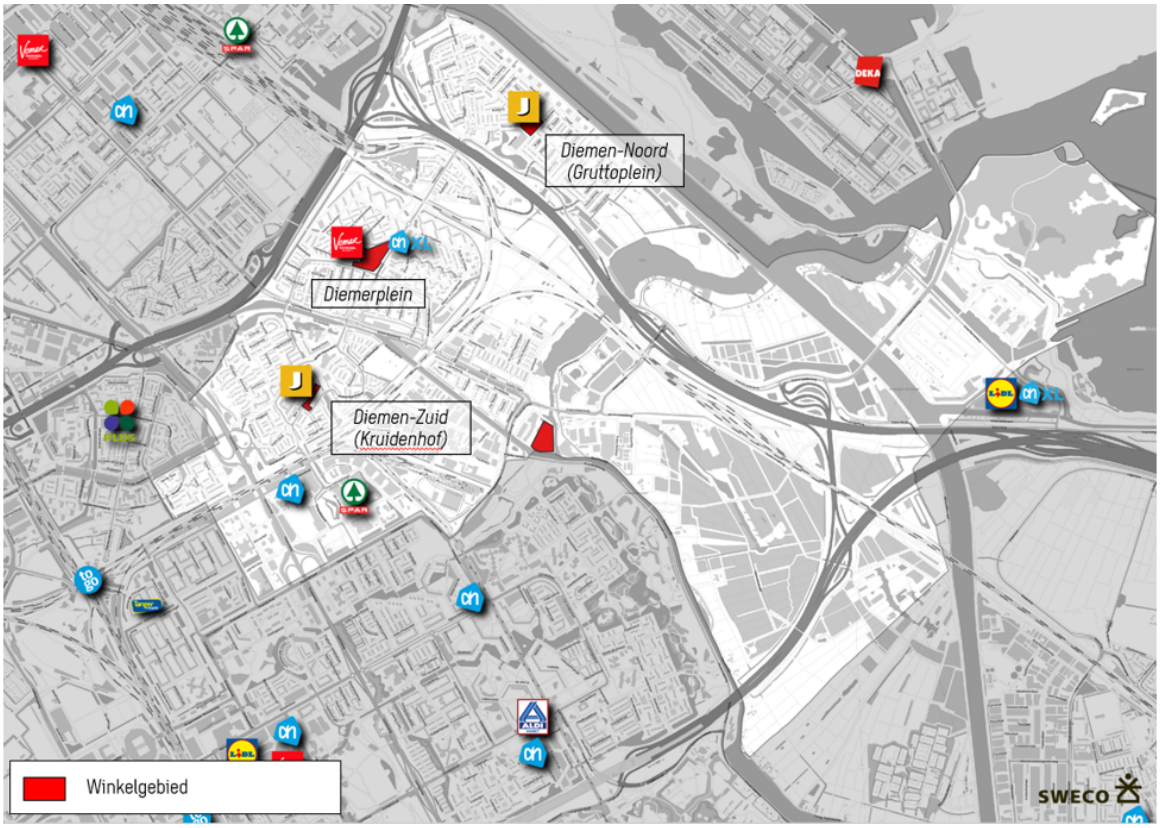
visie is opgenomen. Er bevinden zich hier nog wel enkele detailhandelsvestigingen, maar dit zijn voornamelijk lokale ondernemers.
- **PDV-terrein De Sniep** huisvest met name doelgerichte bedrijven. Daarnaast bevindt zich hier leisure.

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

1.4. Supermarkten



Figuur 7 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.

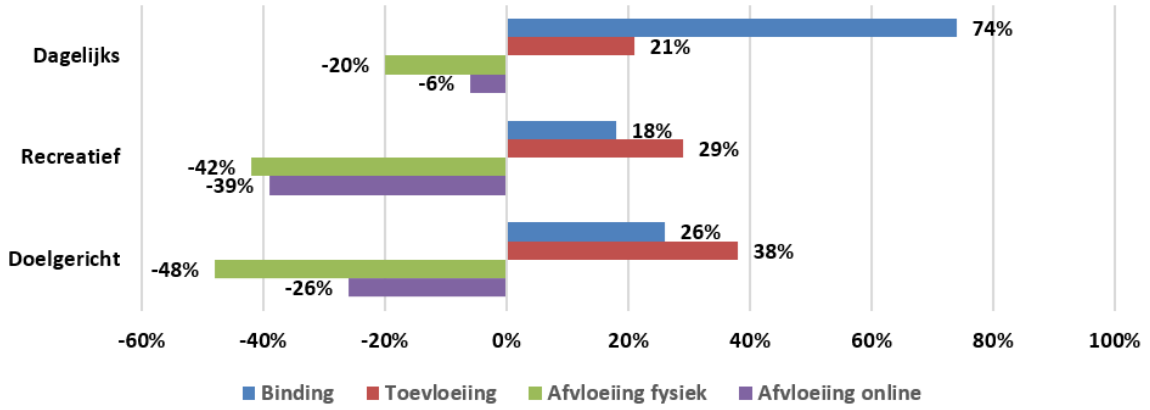
2. Functioneren winkelgebieden gemeente Diemen

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:

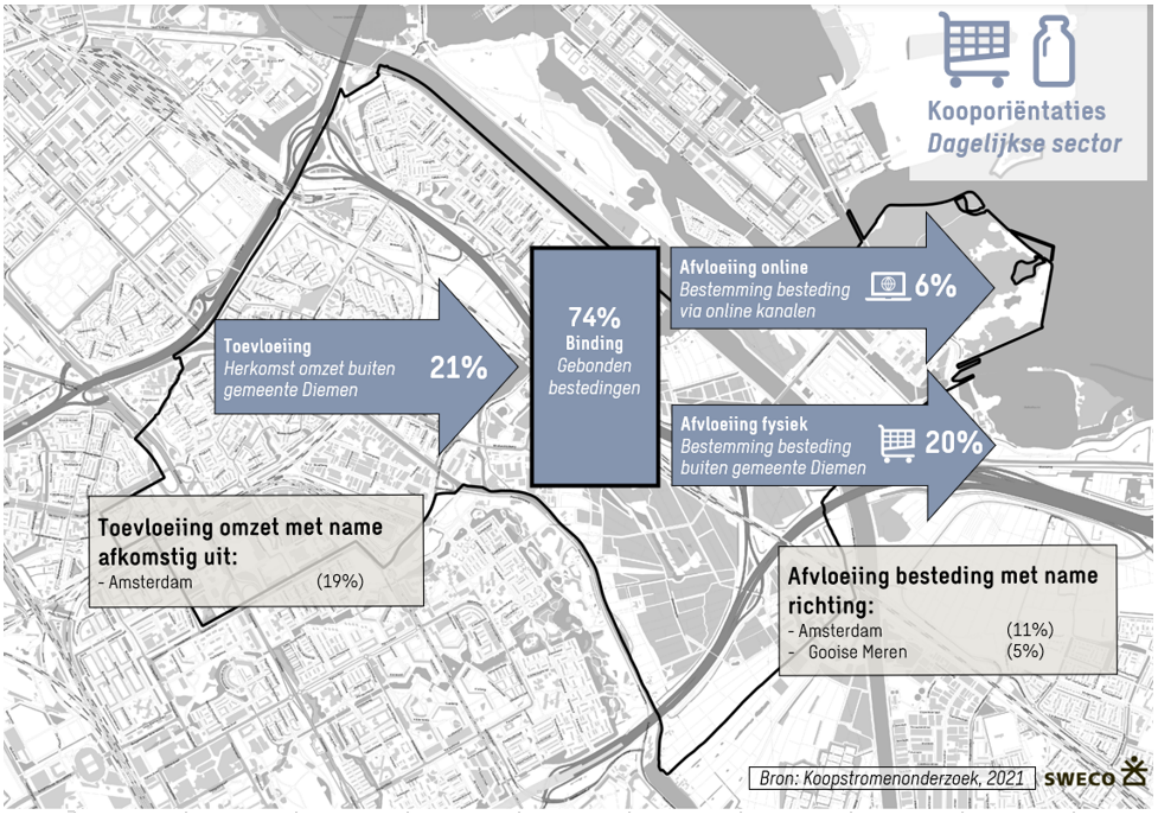
- **Binding** is het aandeel waarin inwoners van de gemeente Diemen hun bestedingen doen bij winkels in de gemeente Diemen in verhouding tot alle bestedingen.
- **Afvloeiing** is het aandeel waarin inwoners van de gemeente Diemen hun bestedingen verrichten bij winkels buiten de gemeente Diemen of in 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.

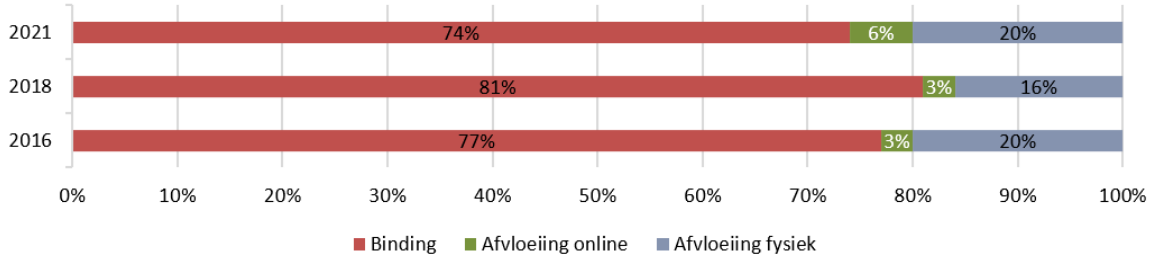


Figuur 8 Kooporiëntaties gemeente Diemen
Bron: Koopstromenonderzoek Randstad, 2021

- 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

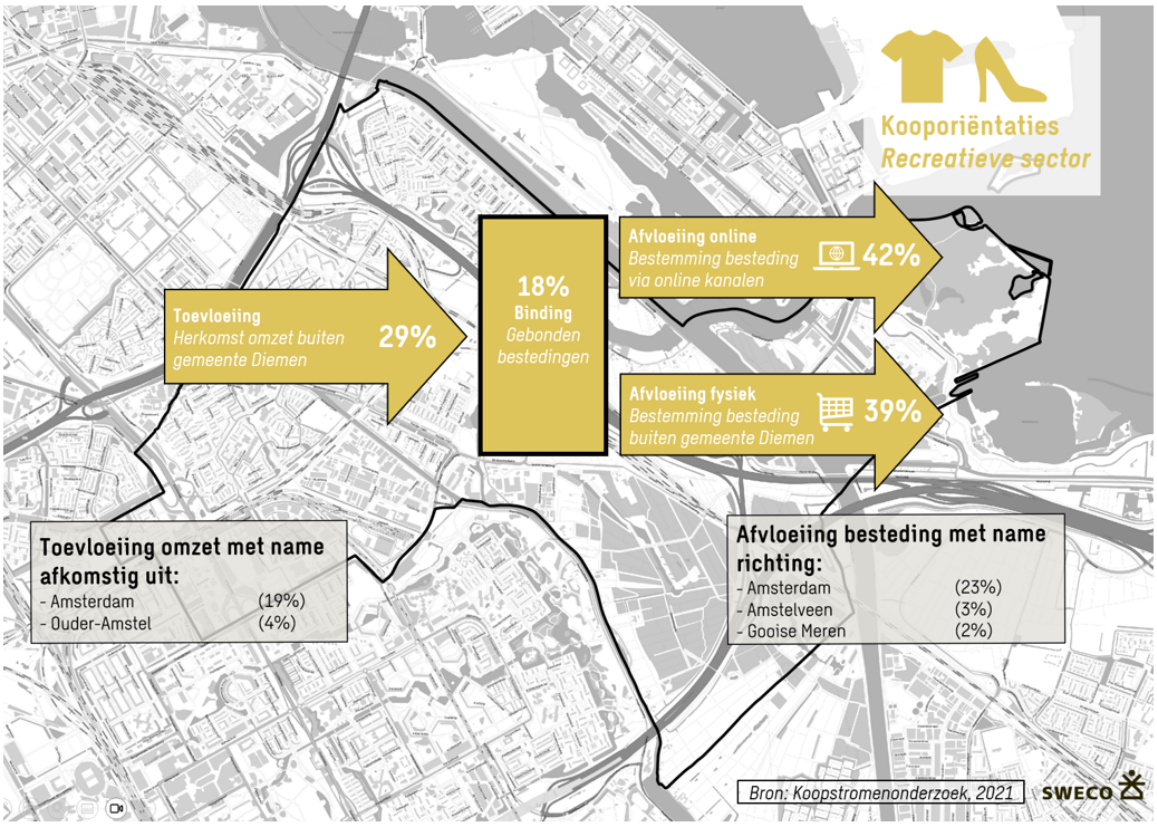


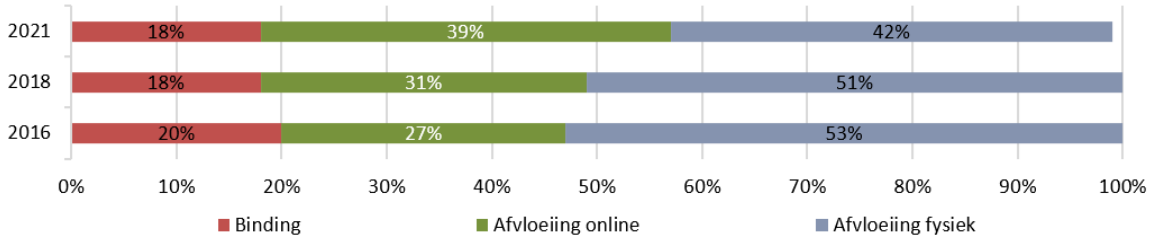


Tabel 2 Koopstromen dagelijkse sector gemeente Diemen
Bron: Koopstromenonderzoek 2021

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

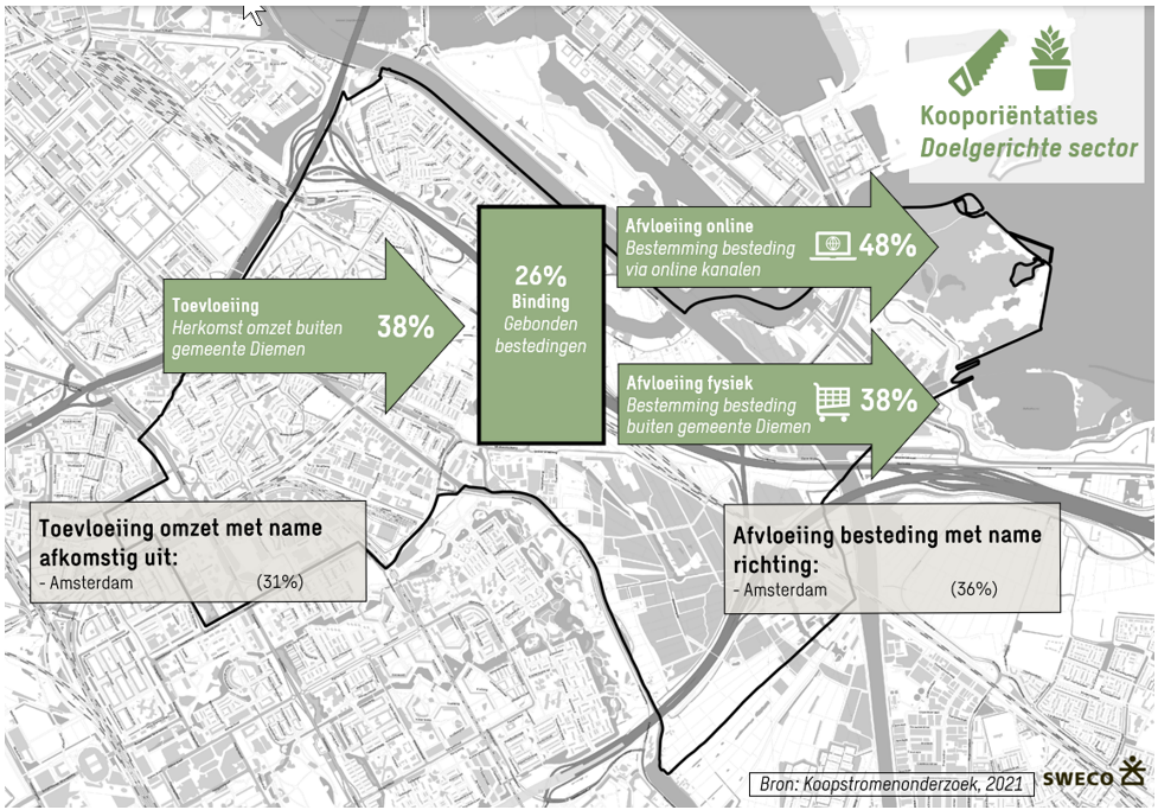


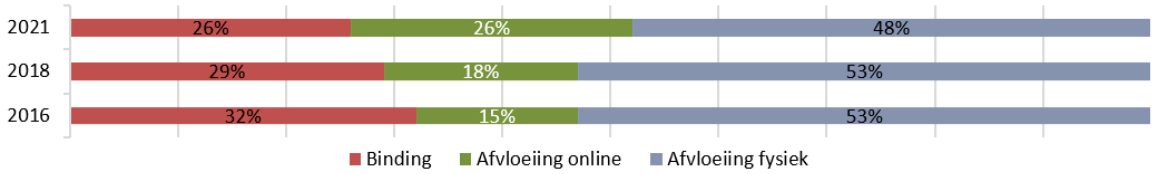


Tabel 3.1 Koopstromen recreatieve sector gemeente Diemen
Bron: Koopstromenonderzoek 2021

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%
Overige winkelgebieden	*10 %*

Figuur 9 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%
Overige winkelgebieden	*22 %*

Figuur 10 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%
Overige winkelgebieden	*17 %*

Figuur 11 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

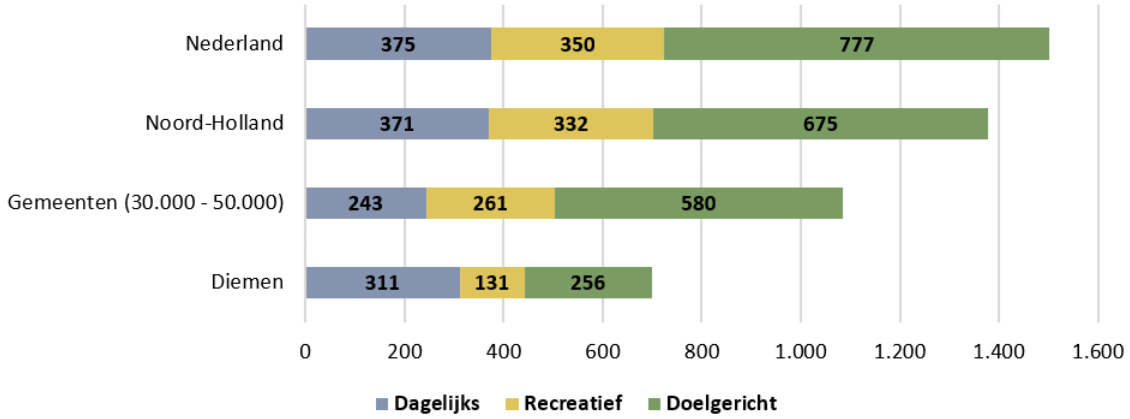
In dit hoofdstuk is het huidige en het (naar verwachting) toekomstige functioneren van het detailhandelsaanbod in de gemeente Diemen geanalyseerd. Hierin is zowel aandacht gegeven aan dichtheden van detailhandel en vloerproductiviteit als aan de leegstand en leegstandsontwikkeling.

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

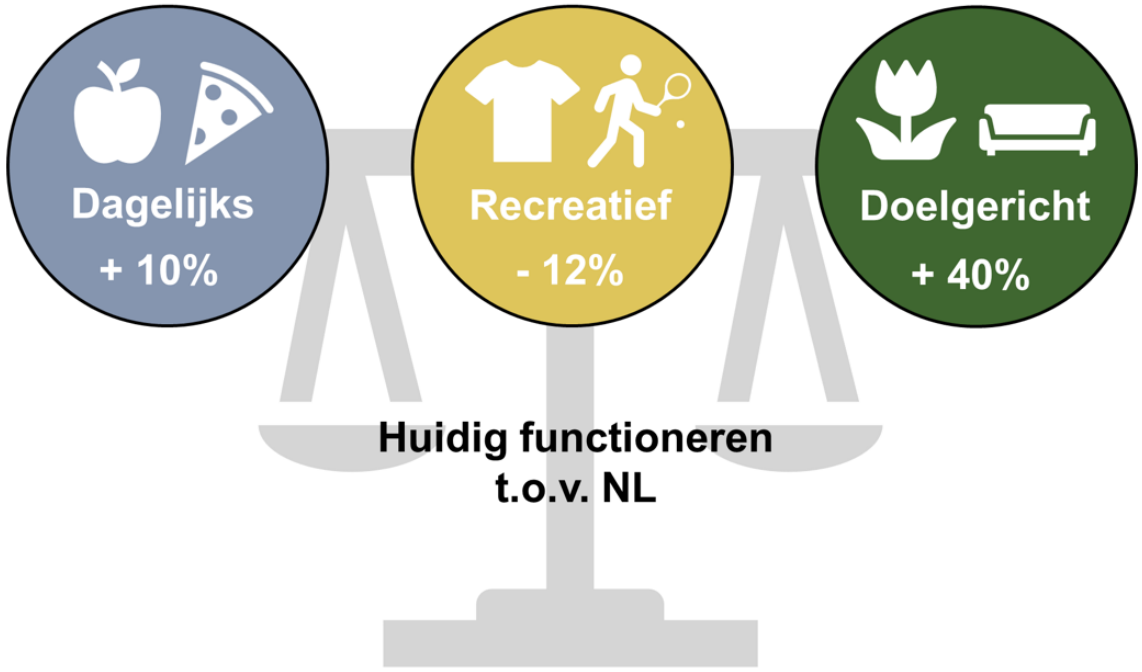
De detailhandelsdichtheid betreft het aanbod aan detailhandelsmeters (m^2 wvo) per 1.000 inwoners in een gebied. Wanneer deze vergeleken worden met bijvoorbeeld het landelijk gemiddelde kan er een eerste indicatie gegeven worden of er een overaanbod of onderaanbod aan detailhandel is en waar dat door verklaard wordt. Op deze manier kan inzicht verkregen worden of alle inwoners op een goede manier verzorgd worden met de verschillende detailhandelsbranches.



Figuur 12 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 versa[1]. Het functioneren laat zien in welke branchegroepen van de detailhandel nog kansen liggen, of waar juist minder op ingezet dient te worden.



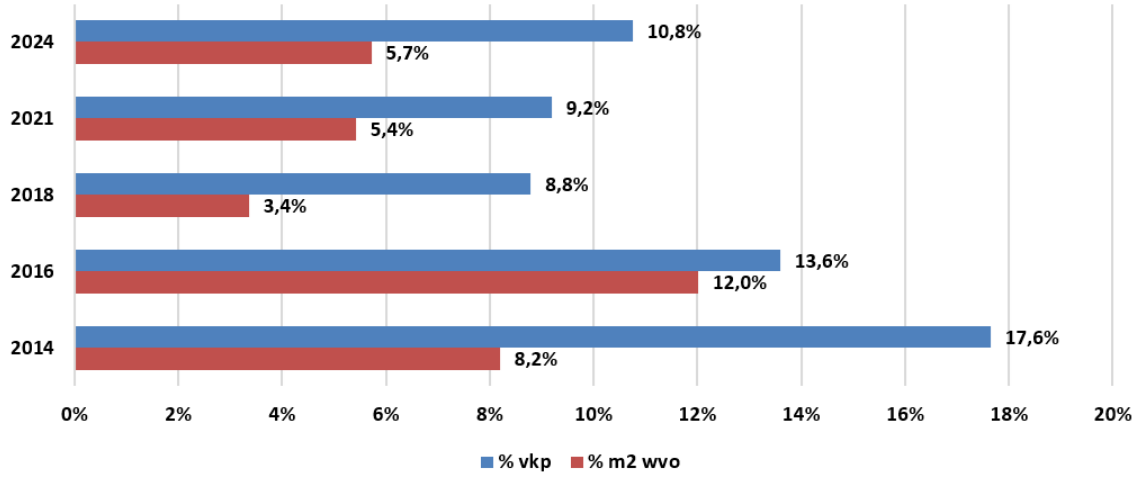
Figuur 13 Functioneren detailhandel gemeente Diemen

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

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.

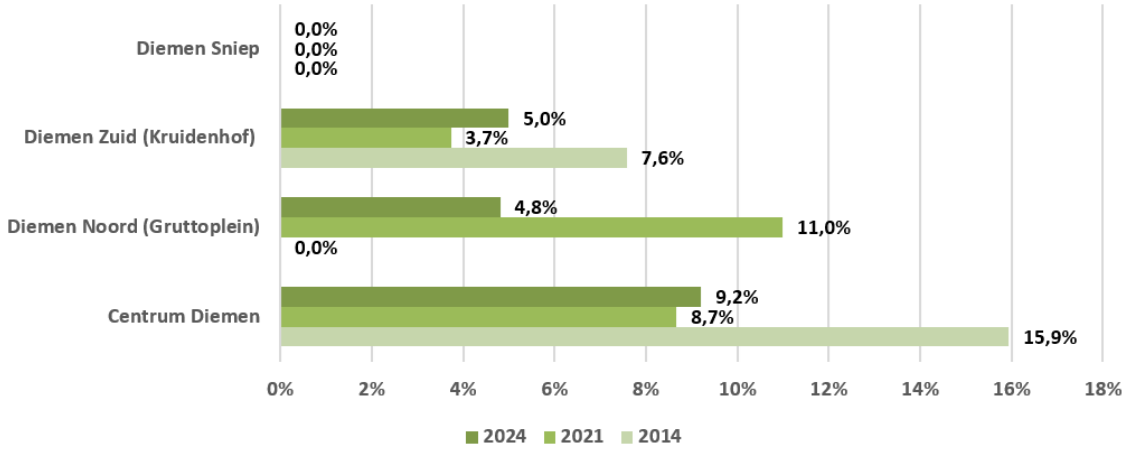
3.2. Analyse van leegstand en leegstandsontwikkeling

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 14 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 15 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

Vooral 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.

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.

Gemeente Diemen

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.

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.

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 toen vigerende 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

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

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 (Koopstromenonderzoek, 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 m^2 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.