



**SPAR HOLDING B.V.**  
Zijlweg 18  
5145 NR Waalwijk  
Postbus 50  
5140 AB Waalwijk

Gemeente Diemen  
t.a.v. Team Ruimtelijk Beleid  
D.J. den Hartoglaan 1  
1111 ZB DIEMEN

[www.spar.nl](http://www.spar.nl)  
K.v.K. 37030271  
T (088) 445 7777  
BTW nr. NL 0010.44.229.B01  
IBAN NL93RABO0158443225

|            |                                   |                |
|------------|-----------------------------------|----------------|
| Datum      | Referentie                        | Doorkiesnummer |
| 17-01-2022 | Bedrijfsplan Diemen, Holland Park | 088 - 4457266  |

Betreft: Bedrijfsplan SPAR inzake locatie Diemen, Holland Park

Geachte heer, mevrouw,

Op 13 januari jl. hebben wij gesproken met de Gemeente Diemen (de heer E. Baas en mevrouw B. Abraham) en Eric van Bruggen (McDevitt, welke de eigenaar Invesco vertegenwoordigt) over het huren van een locatie ten behoeve van een gemakswinkel conform de SPAR formule in Holland Park.

Op dit moment zijn wij in verregaande gesprekken met Eric van Bruggen voor wat betreft het huren van een locatie in Blok 22 ter grootte van 338 m2 BVO. In de bijlage vindt u een plattegrond waarop de locatie van de ruimte is aangegeven. Conform de geldende bestemmingsregels is echter een detailhandelsvestiging van maximaal 150 m2 BVO toegestaan, waardoor dit (vooralsnog) niet is toegestaan.

Om te bekijken of dat wij hier een vestiging kunnen openen willen wij graag een eerste advies aan u vragen, alvorens wij een vergunningstraject ingaan. Dit om een indruk te krijgen of de Gemeente Diemen openstaat voor een gemakswinkel op de betreffende locatie.

Onderstaand vindt u derhalve verdere uitleg van de SPAR formules alsmede de formule die wij op de betreffende locatie in Holland Park willen exploiteren.

#### SPAR formules

SPAR heeft vijf verschillende (gemaks)formats die inspelen op de wensen en behoeften van de lokale klanten, namelijk:

##### *SPAR buurt*

Deze winkels vind je in dorpen of stadswijken, ze zijn toegankelijk en goed bereikbaar. De SPAR buurtwinkels zijn overzichtelijk en efficiënt ingericht. Bovendien blinken deze winkels uit in een uitgebreid versassortiment. Van dagelijks versgebakken brood van de ambachtelijke bakker tot groenten en fruit direct van het land.

##### *SPAR enjoy*

Ook op vakantie is SPAR altijd in de buurt. Onze SPAR enjoy vakantiewinkels zijn bijvoorbeeld gevestigd op Landal GreenParks locaties. Een knapperige croissant voor het ontbijtje in je huisje, makkelijke maaltijden en alles voor een gezellige borrel bij de caravan.

##### *SPAR university*

Deze winkels vind je op of in de buurt van universiteitscampussen. Zo verlies je als student geen kostbare tijd tijdens tentamenweken. Voor elk moment van de dag is er volop keuze uit gezonde en gemakkelijke maaltijden en lekkere tussendoortjes.

### *SPAR city (icm The Tosti Club)*

Deze winkels vind je in binnensteden door heel het land. De SPAR citywinkels bieden een compleet assortiment. Je vindt er ingrediënten voor een snel ontbijt, een gezonde lunch of een gemakkelijke avondmaaltijd, maar ook allerlei lekkers om direct van te genieten. Als het je ontbreekt aan tijd of zin om te koken, biedt SPAR city veel producten waarmee je toch snel een gezonde, smakelijke maaltijd op tafel zet.

### *SPAR express*

Je vindt ze bij diverse Texaco en Esso tankstations in Nederland. Naast de dagelijkse boodschappen kun je er terecht voor een lekkere kop koffie of vers belegd broodje.

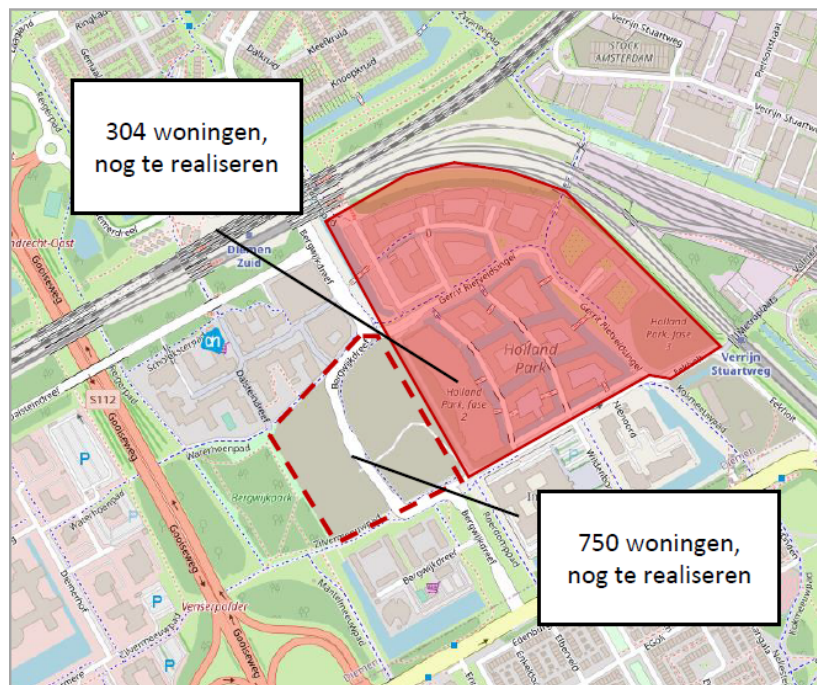
Elke winkel wordt door ons afgestemd en ingericht op het verzorgingsgebied wat op die locatie word bediend. Er kan dus een mix van verschillende formats en assortiment ontstaan. Onderstaand zullen wij dieper ingaan op de locatie in Holland Park, Diemen.

### Holland Park

Op deze locatie zullen wij het SPAR buurt/city format in combinatie met The Tosti Club neerzetten met als doel gemak bieden aan de consumenten die in Holland Park wonen.

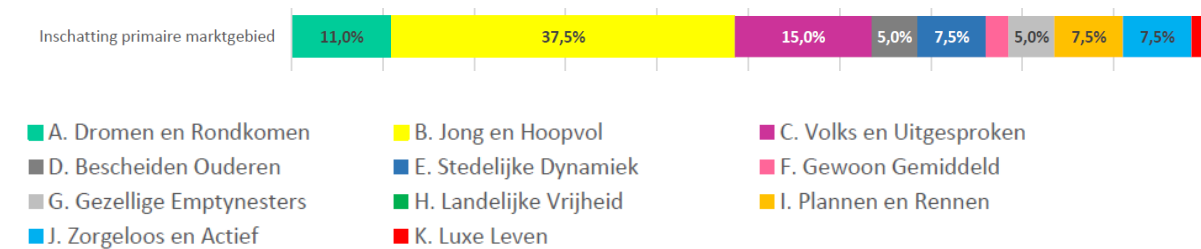
Gezien de voorgaande reden en het oppervlak (ca. 230 m2 verkoopoppervlakte) betreft het hier dan ook geen supermarkt, maar een gemakswinkel. Het is dus niet bedoeld voor de grote boodschap, waardoor de winkel daarom ook uitsluitend winkelmandjes heeft en geen winkelkarretjes.

Het verzorgingsgebied van deze winkel betreft dan ook uitsluitend de mensen die in Holland Park wonen en verblijven. Voor het verzorgingsgebied houden wij een straal van ca. 300 meter rondom de locatie aan. Uit ervaring blijkt dat consumenten buiten die straal niet naar onze winkels komen. Ook uit het extern vestigingsplaatsonderzoek blijkt dit, zie hiervoor onderstaand afbeelding:



Het rood aangegeven gebied zal ons verzorgingsgebied zijn.

Gezien de doelgroep die woont in Holland Park (zie onderstaande afbeelding uit het extern vestigingsplaatsonderzoek) is een voorziening zoals een gemakswinkel van belang.



Het merendeel van de bewoners heeft de eigenschappen dat ze 1 of 2 persoonshuishoudens zijn, (beiden) werken, jong zijn en weinig tijd hebben.

SPAR is een winkel waar men een ontbijt, lunch of avondmaal en een klein gedeelte aan vergeten boodschappen kan kopen op korte afstand. Onze consument en de doelgroepen in Holland Park zijn op zoek naar een snelle oplossing voor voornoemde momenten en is niet bereidt hiervoor grote afstanden te overleggen.

De meeste consumenten komen dan ook per voet naar de SPAR en een kleiner gedeelte zal per fiets zijn bezoek brengen. Door de geringe afstand die onze consumenten afleggen komen deze niet met de auto.

Voor een indruk van de winkel welke wij op de locatie willen openen verwijzen wij u naar de bijgevoegde inrichtingstekening en voorbeeld foto's van onze onlangs geopende winkel in Den Haag aan de Prinses Beatrixlaan. De voornoemde winkel is qua inrichting en oppervlakte vergelijkbaar.

#### Voedselbereiding

In de winkel zal een bakkersafdeling worden opgenomen. Binnen deze ruimte vindt de productie van het verse aanbod plaats. Oftewel, het afbakken van bake-off assortiment, het vers beleggen van broodjes en het aftoppen van halffabricaten en het maken van de tosti's. De bereide bake-off producten worden gepresenteerd in broodstelingen. De consument kan deze producten zelf met een grijper uit de schappen halen en in een daarvoor bestemde zak verpakken.

De module belegde broodjes en The Tosti Club module is een vast onderdeel van het SPAR city format. Het uitgangspunt van de belegde broodjes module en The Tosti Club module is dat de producten gemaakt worden door een medewerker in de bakkersafdeling. Dit laatste om de versheid van de broodjes te kunnen garanderen. Deze broodjes en tosti's worden in een broodsteling/vers counter aangeboden. De consument kan deze direct opeten, of meenemen en zijn of haar weg vervolgen.

In het assortiment zijn tevens verse pizza's opgenomen in 4 verschillende smaken. Ter plaatse, in de bakkersafdeling, worden deze pizza's afgetopt met diverse verse producten vanuit de saladière en vervolgens afgebakken in de aanwezige oven. Na terug koelen worden deze pizza's verpakt per slice of per halve pizza. Verkoop geschiedt vanuit een koeling. Hier is sprake van zelfbediening.

Naast bovenvermeld assortiment vindt, binnen de bakkerij-afdeling, bereiding van yoghurt met topping plaats. Deze worden in kleine charges verpakt in bekertjes (met deksel) en vanuit een koeling in zelfbediening aan consumenten aangeboden.

Voor de bovengenoemde bereidingswijze is geen vetafscheider of vetvangput benodigd.

#### Openingstijden

De openingstijden zullen nog bepaald moeten worden, waarbij wij rekening houden met de wettelijke regelingen en de bepalingen vanuit de Gemeente Diemen.

### Geuroverlast

Voor het voorkomen van geuroverlast in de vestigingen maken onze winkels gebruik van een condenskap boven de bake off oven waarbij de baklucht gezuiverd en geurloos het pand in wordt geblazen.

### Afvalverwerking

Het afval wordt gescheiden aangeboden in 3 verschillende containers namelijk: papier/karton, normaal afval en plastic. Hiernaast wordt er ook gebruik gemaakt van cat. 3 afvalbakken.

### Energiebesparende maatregelen

SPAR volgt met zijn inrichting van de winkel alle in het Activiteitenbesluit milieubeheer benoemde maatregelen uit die een terugverdientijd hebben van 5 jaar of minder. U kunt hierbij aan de volgende maatregelen denken:

- Koelinstallatie op basis van CO2 met warmteterugwinning.
- Dagafdekking wandkoelmeubelen
- LED verlichting
- Enz.

### Transportbewegingen/bevoorrading

De SPAR city winkels worden 4 keer per week van bevoorrading voorzien, waarbij de regelgeving vanuit de Gemeente in acht wordt genomen. Dat gebeurt door middel van vrachtwagens en/of bakwagens in de ochtend (bijv. maandag, woensdag, vrijdag en zaterdag), gedurende een half uur. Daarnaast zal 6-7 maal per week, om de versheid te kunnen garanderen, door een externe leverancier (bakker) het brood en bake-off assortiment geleverd worden. Dit zal niet door vrachtwagens gebeuren, maar door bestelwagens. De bevoorrading zal plaatsvinden via de bijgevoegde tekening aangegeven locatie, waarbij er door de eigenaar een containerruimte, lift en logistieke gang is gerealiseerd.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd, mochten er nog vragen zijn kunt u uiteraard altijd contact opnemen met ons.

Met vriendelijke groet,  
SPAR HOLDING B.V.

### Bijlage

- Inrichtingstekening
- Tekening tbv bevoorrading
- Presentatie SPAR tbv verschillende formats

Foto's Den Haag, Prinses Beatrixlaan (SPAR)



