[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Tuesday, October 30, 2018 3:20 PM
Aan: 'RM1 B.V.'; [redacted]
CC: [redacted]@de-alliantieontwikkeling.nl; [redacted]
Onderwerp: 20181030 RE: Albert Heijn exploitatievergunning / Sportheldenbuurt

Beste heer [redacted]

In de vier partiële herzieningen van het bestemmingsplan voor de Sportheldenbuurt tezamen is detailhandel met een maximale vestigingsgrootte mogelijk gemaakt. Binnen de bestemming Wonen-4 (de bestemming ter plaatse van het initiatief waar u het over heeft), is o.a. detailhandel mogelijk, met een maximum van 500 m2 per vestiging.

Binnen de bestemming detailhandel is geen nader onderscheid gemaakt in welk type detailhandel. Daarmee is het mogelijk dat er meerdere (buurt)supermarkten van max 500 m2 mogelijk zijn. Ik ga ervan uit dat het door u genoemde initiatief daarbinnen past. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kunnen we dan niet anders dan toestaan.

Ten behoeve van een in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan Sportheldenbuurt zal de samenhang met de geplande detailhandel in de Sluisbuurt nader onderzocht worden. Dat verandert echter niets aan de huidige juridisch-planologische situatie waarin meerdere (buurt)supermarkten van max. 500 m2 in elkaars nabijheid mogelijk zijn.

Tenslotte: Concurrentie geeft hier geen aanleiding om binnen de bestemming detailhandel een (buurt)supermarkt uit te sluiten. Dat gebeurt slechts in heel uitzonderlijke gevallen op basis van ruimtelijke overwegingen, zoals in leegloopgebieden in Limburg of Oost-Groningen. Dat is hier niet aan de orde.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmanager Sportheldenbuurt en Bedrijvenstrook Zeeburgereiland
Grond en Ontwikkeling, Gebiedsontwikkeling Oost

Gemeente Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, wo, do

Van: RM1 B.V. [mailto:info@rm1bv.com]
Verzonden: donderdag 18 oktober 2018 15:24
Aan: [redacted]
CC: [redacted]@de-alliantieontwikkeling.nl; [redacted]
Onderwerp: Albert Heijn exploitatievergunning / Sportheldenbuurt

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben vernomen dat Albert Heijn een exploitatievergunning probeert te krijgen voor de bedrijfsruimte in de Sportheldenbuurt. Dit zou volgens de bestemmingsplan niet mogen / kunnen.

Het bestemmingsplan dient om te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. Voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar het draagvlak voor detailhandel. Dit is vervolgens vertaald in de regels; voor de Sportheldenbuurt door het vastleggen van maximale vestigingsgrootte voor winkels.

Sluisbuurt
In het eerste bestemmingsplan voor de Sportheldenbuurt is hierover opgenomen dat "Een volledig buurtwinkelcentrum [is] op het Zeeburgereiland niet levensvatbaar is, gegeven de geplande winkelcentra op IJburg. Uit distributieplanologisch oogpunt is er wel ruimte voor een supermarkt en wat afgeleide winkels. De supermarkt en vergelijkbare winkels zullen in de Sluisbuurt, dichtbij de IJtramhalte, worden gerealiseerd;

De gemeente is voornemens om m2 voor detailhandel / supermarkt in een toekomstig bestemmingsplan voor de Sluisbuurt op Zeeburgereiland mogelijk te maken. Bij het opstellen van een bestemmingsplan waarin detailhandel van een bepaalde totale omvang wordt opgenomen - zoals de Sluisbuurt - moet de gemeente overigens aantonen met de zg. 'ladder voor duurzame verstedelijking' dat het programma dat wordt toegevoegd, voorziet in een actuele regionale behoefte. Uit onderzoek moet blijken of ontwikkeling van bv winkelprogramma 'aanvaardbaar' is voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Bij het beoordelen van 'aanvaardbaarheid' geldt dat het toevoegen van winkelprogramma geen leegstandseffecten elders in de buurt tot gevolg mag hebben.

Sportheldenbuurt (voorheen RI-Oost genoemd)
In het bestemmingsplan voor de Sportheldenbuurt is detailhandel - waaronder buurtwinkels - mogelijk gemaakt. Er is een "zodanige hoeveelheid detailhandel toegestaan dat het de levensvatbaarheid van een winkelcentrum in de Sluisbuurt niet zal bedreigen. Dat wordt met name geregeld door het vastleggen van maximale vestigingsgroottes voor de winkels."

Mijn vraag is of de gemeente plannen had om de intentie uit de 1ste partiele herziening (1 supermarkt op ZBE = levensvatbaar en meerdere supermarkten tot zou tot economische problemen, leegstand en verloedering kunnen leiden) nog ergens vast te gaan leggen of te repareren. Dit is met name voor onze buurtsuper-huurder van belang: dat er in de (nabije) toekomst ook ergens wordt vastgelegd dat er vooralsnog niet meerdere supermarkten op het ZBE gevestigd mogen worden.
We weten dat de gemeente, uit het oogpunt van economische haalbaarheid voor zowel Ijburg als de Sluisbuurt, er geen buurtwinkelcentrum op ZBE is gepland. Er staat ook specifiek in de toelichting van het bestemmingsplan sportheldenbuurt dat de gemeente zich realiseert dat de sportheldenbuurt te klein is voor meerdere supermarkten en dat ze dit niet ten koste wil laten gaan van het winkelcentrum op IJburg en de toekomstige ontwikkeling van de Sluisbuurt.

Mijn vraag is, gaat de gemeente dit ook nog ergens vastleggen zodat we straks niet met én een kleine buurtsuper op Rie Mastenbroekstraat 1 (Blok Fier) zitten én een AH-pilot-buurtsuper aan de overkant.
Zodat;
1: het idee/concept van de foodcourt (groente, vlees, brood, snack en levensmiddelen) in Fier (Rie Mastenbroekstraat 1) niet economisch minder haalbaar wordt. En,
2: de haalbaarheid van het winkelcentrum in de Sluisbuurt economisch minder haalbaar wordt.

Kortom het is zowel in ons belang als in het belang van de Sluisbuurt dat de gemeente ergens te gaan vastleggen dat er niet meerdere supermarkten op het ZBE komen, en dus de AH onderdak te geven in de Sluisbuurt (zoals gepland in de bestemmingsplan) en niet op de sportheldenbuurt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

RM1

RM1 B.V.
Nieuwstraat 21, 7681 EP, Vroomshoop
T: [redacted] | F: [redacted]
www.rm1bv.com | info@rm1bv.com