[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Monday, October 07, 2019 5:10 PM
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Vraag? | Re: bedrijfsruimte blok 4.2
Bijlagen: 20171023 Beantwoording vraag detailhandel Sportheldenbuurt Zbe.docx

Urgentie: Hoog

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 oktober 2017 13:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Vraag? | Re: bedrijfsruimte blok 4.2
Urgentie: Hoog

Hoi [redacted] zie bijlage beantwoording vraag mw [redacted] van Oranjedam (zelfde vraag als [redacted]). Wat wil jij er nog mee?
Gr, [redacted]

Als achtergrond: in huidig BP zit ook nog veel m2 detailhandel ruimte in silo's en slibvijzelgemaal. Over slibvijzelgemaaltjes maak ik me geen zorgen, te klein. Voor silo's is in tender m2 beperkt en in erfpachtstukken opgenomen dat bestemmingen niet binnen 5 jaar na tender mogen worden aangepast. Er moet een nw BP worden gemaakt waarin die overmaat in m2 detailhandel in silo's en slibvijzels wordt hersteld. Maar dat doet niet af aan feit dat ook elders in wijk detailhandel mogelijk is en blijft.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 oktober 2017 11:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Vraag? | Re: bedrijfsruimte blok 4.2

Deze moeten we dus ook even samen beantwoorden...

Van: Oranjedam [mailto:info@oranjedam.nl]
Verzonden: dinsdag 17 oktober 2017 16:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: Vraag? | Re: bedrijfsruimte blok 4.2

Geachte heer [redacted]

Wij zijn benaderd door de Albert Heijn voor de bedrijfsruimte die we beschikbaar hebben. Als we er niet op ingaan ben ik bang dat ze elders in de wijk een andere ruimte gaan huren; wat voor ons catastrofe betekent. Want het concept van een food court die we hebben bedacht zal niet werken. Kleine winkels kunnen de concurrentie niet aan met een multinational als Ahold.

U had een aantal vragen beantwoord op verschillende Meet-ups waarbij de nadruk lag dat er een (kleine) buurtsuper zal komen onder blok 4.2 en dat de gemeente geen andere ruimtes beschikbaar zal stellen voor detailhandel/horeca. Want er komt een kleine winkelcentrum in de Sluisbuurt.

[redacted]

Vraag: Komt er nog een bedrijvenstrook naast de fietsstrook?

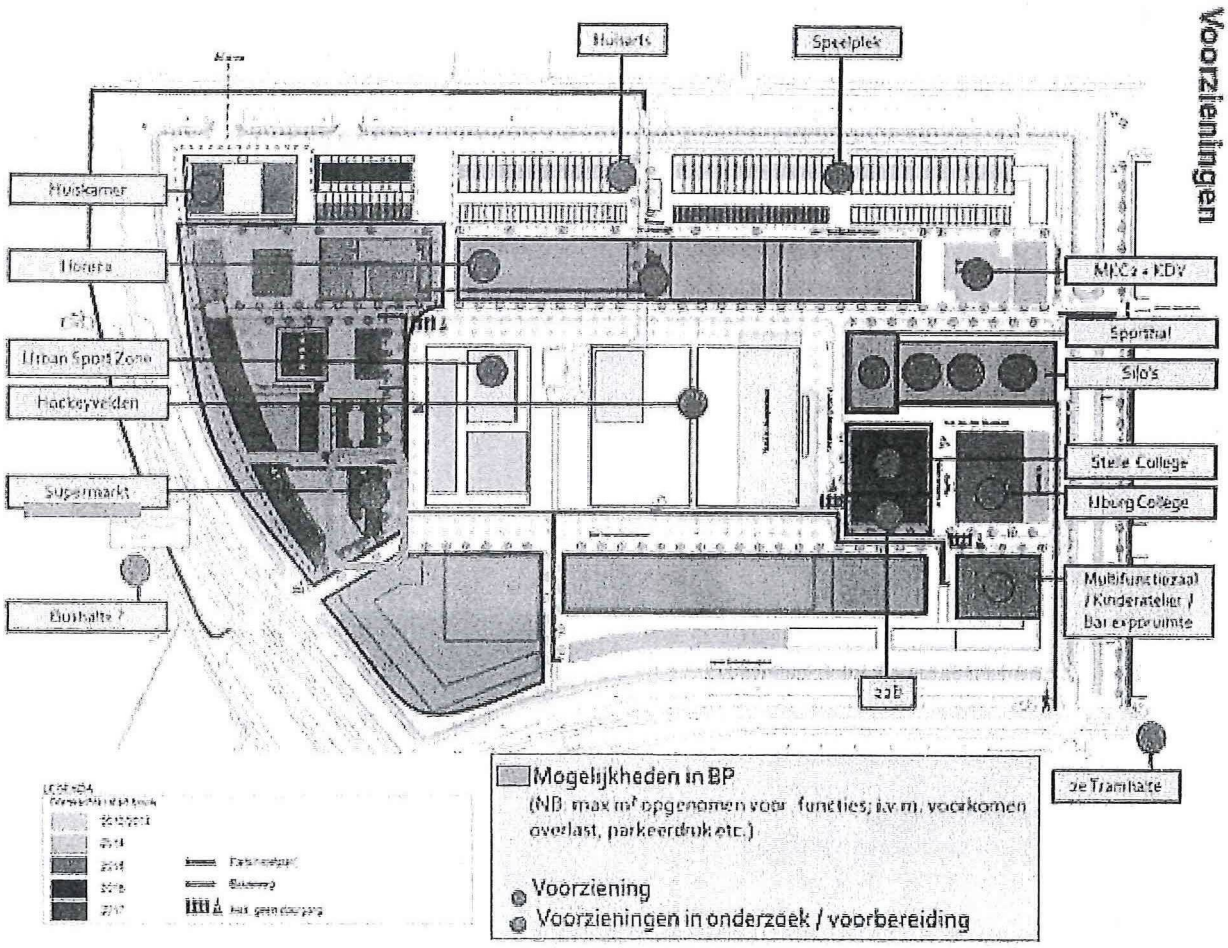
Idee is nog niet weg. Zijn bezig met onderzoek of bouwmarkt en tuincentrum kan komen. Geen grootschalige detailhandel. Geen supermarkt.

Vraag: Wat voor voorzieningen zijn er mogelijk?

Daarnaast is het ook de vraag wat bewoners willen. Wordt gewerkt aan supermarkt, niet grote AH.

Wat is de standpunt van de Gemeente tav de onderliggende vraagstuk? Gaat de gemeente toestemming geven voor bijvoorbeeld een AH in de Sportheldenbuurt?

Vriendelijke groet,
[redacted]



Van: [redacted]
Datum: donderdag 12 oktober 2017 16:14
Aan: [redacted]@amsterdam.nl)"
Onderwerp: FW: bedrijfsruimte blok 4.2

Beste [redacted]

Hoe gaat het met je? Ik las laatst dat de Sluisbuurt steeds meer vorm begint te krijgen. Ziet er mooi uit. Inmiddels zijn wij (nog geen 4 jaar na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met [redacted]

[redacted]. Ja inderdaad... ik wil heel graag nog zo'n mooie toren maken ;-) bezig met de voorbereiding van de oplevering van de bedrijfsruimte en de laatste van de 650 woningen in ons woonbuurtje,

en ik kwam nog een los eindje tegen. Ik begreep van Oranjedam dat je Ahold naar ze had doorgestuurd.

Op zich natuurlijk prima, ware het niet dat ik me nu wel afvroeg wat er zou gebeuren als Oranjedam en Ahold er niet zouden uitkomen. Moet er nog iets juridisch worden afgehecht om te voorkomen dat we straks met 2 supermarken zitten die elkaar gaan beconcurreren (terwijl er in de pers al wordt gesproken over een op handen zijnde supermarktoorlog vanwege de veranderende BTW). Heeft de gemeente instrumenten om de oorspronkelijke intentie (nl maximaal 1 supermarkt op ZBE), te handhaven? Of moet er daarvoor een herziening/ toelichting uitbreiding van de bestemmingsplannen worden gemaakt, een beleidsnota detailhandel worden opgesteld/ goedgekeurd, of iets dergelijks? Ik wil namelijk niet dat ons pand verloederd omdat we met een lege plint zitten.

Naar ik heb begrepen is er in de eerste partiele herziening eea opgenomen (zie pag. 14 vd toelichting in de bijlage). Kun me laten weten of dit nog steeds geldt (voor bijvoorbeeld het blok van Vorm), en zo niet of de gemeente van plan is om dit (op termijn) weer te gaan regelen/ repareren. En kun je me laten weten of er nu wel of geen detailhandel > 500m2 per functie is toegestaan.

Detailhandel en horeca

Doelstelling voor het Zeeburgereiland is, dat de dagelijkse boodschappen op het eiland zelf gedaan kunnen worden. Uit het onderzoek blijkt, dat een volledig buurtwinkelcentrum op het Zeeburgereiland niet levensvatbaar is, gegeven de geplande winkelcentra op IJburg. Uit distributieplanologisch oogpunt i er wel ruimte voor een supermarkt en wat afgeleide winkels, deze zullen in de Sluisbuurt, dichtbij de IJtramhalte, worden gerealiseerd. Op het RI-oostterrein wordt een zodanige hoeveelheid detailhandel toegestaan conform het voorgaande bestemmingsplan, dat het de levensvatbaarheid van het winkelcentrum in de Sluisbuurt niet zal bedreigen. Dat wordt met name geregeld door het vastleggen van maximale vestigingsgroottes voor de winkels.

In een gemengd stedelijk gebied als het RI-Oostterrein hoort horeca, voor bewoners en voor werkers/bezoekers. Conform het voorgaande bestemmingsplan wordt horeca binnen het plangebied binnen de bestemming gemengde doeleinden toegestaan. Het betreft horeca I (fastfood), beperkt horec III (café, bar), horeca IV (restaurants) en horeca V (hotels). Horeca II, nachtzaken, is in beginsel niet toegestaan. Dit is geen geschikte functie voor een woonwijk.

Ik hoop snel op uitsluitsel,

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager

de Alliantie
Ontwikkeling

de Alliantie Ontwikkeling B.V. • [redacted]@de-alliantieontwikkeling.nl • www.de-alliantieontwikkeling.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 29 juni 2016 9:44
Aan: [redacted]@amsterdam.nl)' [redacted]amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl)' [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl' [redacted]@amsterdam.nl)' [redacted]@amsterdam.nl>
CC: [redacted]@de-alliantie.nl>; [redacted]@de-alliantie.nl>
Onderwerp: bedrijfsruimte blok 4.2

Beste mensen,

Hebben jullie voor mij een antwoord op onderstaande vraag?

1. Ik ga ervanuit dat jullie niet nog erfpachtaanbieding voor een supermarkt hebben goedgekeurd (voor bijvoorbeeld het blok van Vorm). Graag jullie bevestiging.
2. Ik ga ervanuit dat jullie dit ook niet meer in gaan doen in alle toekomstige erfpachtaanbiedingen om te voorkomen dat er een discrepantie ontstaat tussen privaatrechtelijke overeenkomsten (erfpacht) en publiekrechtelijke overeenkomsten (bestemmingsplan). Zoals jullie misschien weten gaat publiekrechtelijk voor privaatrechtelijk. Dus omdat wij al een erfpachtovereenkomst hebben, mag er geen andere supermarkt op ZBE worden gerealiseerd conform het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager

de Alliantie
hart voor wonen

Ontwikkeling & Renovatie • [redacted]@de-alliantie.nl • www.de-alliantie.nl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 juni 2016 16:45
Aan: [redacted]@amsterdam.nl); [redacted]@amsterdam.nl); [redacted]@amsterdam.nl' [redacted]@amsterdam.nl)
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: mandaatbesluit blok 4.1 en bedrijfsruimte blok 4.2

Beste [redacted]

Om diverse redenen blijft het passeren van de erfpacht akten van veld 4 vertragen. Ik sprak zojuist de notaris [redacted] en ik begreep dat het opstalrecht van de NUON in blok 4, nog steeds niet gevestigd was en dat dat een van de redenen was waarom de erfpacht nog niet gevestigd kon worden. Nog los van het feit dat ik me zorgen maak over de ingangsdatum en evt. de daarmee samenhangende rente component,

En...begreep ik dat er nu bij blok 24/25 óók sprake is van een bedrijfsruimte, misschien zelfs supermarkt.

Vandaar mijn vraag; aan jullie:

- Is de erfpachtakte van veld 4/25 al gevestigd, en zo ja wat is/wordt er gevestigd (supermarkt, detailhandel, bedrijfsruimte) en hoeveel m2 BVO.
- Hoe zit het civiel rechtelijk. Mag er nog een andere supermarkt worden gevestigd op ZBE terwijl de aanbieding etc. door ons geaccepteerd is, de afspraken zijn gemaakt, maar alleen de erfpachtakte nog niet notarieel gepasseerd is? Immers er staat het eea in het bestemmingsplan genoemd aan maximaal BVO.
- Indien er inderdaad nog een andere supermarkt/ bedrijfruimte in blok 24/25 mag komen, hoe zitten we dan met het totaal aantal m2 BVO's. Ik ga ervanuit dat wij gewoon onze supermarkt kunnen maken, los van of de erfpacht nu 1 juli of stel 1 sept. passeert.

Ik hoor graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager

de Alliantie
hart voor wonen

Ontwikkeling & Renovatie • [redacted]@de-alliantie.nl • www.de-alliantie.nl

Geachte mevrouw [redacted]

Naar aanleiding van uw vragen informeer ik u eerst over het bestemmingsplan en vervolgens over de informatie uit de Meetups.

Bestemmingsplan

In de toelichting op het bestemmingsplan Zeeburgereiland RI-Oost (de destijds gehanteerde naam voor de Sportheldenbuurt) uit 2010 is ten aanzien van detailhandel en horeca het volgende opgenomen:

Detailhandel en horeca

Doelstelling voor het Zeeburgereiland is, dat de dagelijkse boodschappen op het eiland zelf gedaan kunnen worden. Daarvoor moet wel voldoende draagvlak aanwezig zijn. Voor IJburg en het Zeeburgereiland is de detailhandelstructuur in 2001 herzien (Droogh, Trommelen, Broekhuis, 2001). Uit het onderzoek blijkt, dat een volledig buurtwinkelcentrum 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; daar worden de meeste woningen gebouwd, en is er de grootste voetgangersstroom vanuit de IJtram naar de woonbuurten. Bovendien wordt de Sluisbuurt later ontwikkeld, op het moment dat er meer draagvlak zal zijn voor winkels.

Op het RI-oostterrein wordt een zodanige hoeveelheid detailhandel toegestaan, dat het de levensvatbaarheid van het winkelcentrum in de Sluisbuurt niet zal bedreigen. Dat wordt met name geregeld door het vastleggen van maximale vestigingsgroottes voor de winkels. In een gemengd stedelijk gebied als het RI-Oostterrein hoort horeca. Niet alleen voor de bewoners, maar ook voor de werkers en recreanten binnen het plangebied. Het stadsdeel Zeeburg, waar het Zeeburgereiland onder valt, hanteert een horeca concentratiebeleid. Met name cafés zijn niet overal toegestaan. Horeca is binnen het plangebied binnen de gemengde doeleinden toegestaan. Dat wil zeggen rondom het park, en in de te handhaven silo"s. Het betreft horeca I (fastfood), beperkt horeca III (café, bar), horeca IV (restaurants) en horeca V (hotels). Horeca II, nachtzaken, is in beginsel niet toegestaan. Dit is geen geschikte functie voor een woonwijk.

In later vastgestelde herzieningen van dit bestemmingsplan (1e, 2e, 3e en 4e partiele herziening) is dit niet veranderd. Het bestemmingsplan voor de Sportheldenbuurt maakt detailhandel mogelijk. Wel is er een maximale vestigingsgrootte voor detailhandel vastgelegd, welke verschilt per bestemming en bouwblok en ligt tussen de 150 en 500 m2 per vestiging. Ook is er in een enkele bestemming een totaal m2 detailhandel van 1.500 m2 benoemd en een totale oppervlakte aan niet-woonfuncties voor het gehele plangebied Sportheldenbuurt (10.000 m2).

Dit betekent niet dat maar op één plek in de Sportheldenbuurt detailhandel mogelijk is. Het bestemmingsplan maakt op meerdere plekken commerciële ruimte mogelijk. Zowel in de plint van gebouw Fier als in verschillende plinten van andere bouwblokken rondom de sportvelden wordt commerciële ruimte gerealiseerd waarvoor volgens het bestemmingsplan detailhandel en /of bepaalde soorten horeca mogelijk zijn.

Of zich in een commerciële ruimte detailhandel vestigt en zo ja, of dit dan een kleine supermarkt is of een ander soort winkel, wordt in het bestemmingsplan niet verder gereguleerd zolang de vestigingsgrootte de regels van het bestemmingsplan niet overschrijdt.

Een (grotere) supermarkt zal in deelgebied Sluisbuurt kunnen worden gerealiseerd.

Wanneer een supermarkt zich elders in de Sportheldenbuurt zou willen vestigen en voldoet aan de regels van het bestemmingsplan, dan kan dit niet geweigerd worden.

Informatie uit de Meetups
U stelt nog vragen over de informatie die op een Meetup is gegeven. Op Meetups delen gemeente en andere partijen informatie over de laatste stand van zaken van ontwikkelingen in de Sportheldenbuurt.

U stelt dat op de Meetups is aangegeven "dat er een (kleine) buurtsuper zal komen onder blok 4.2 en dat de gemeente geen andere ruimtes beschikbaar zal stellen voor detailhandel/horeca. Want er komt een kleine winkelcentrum in de Sluisbuurt."
De informatie over blok 4.2 en de Sluisbuurt herken ik. Maar dat de gemeente geen andere ruimtes beschikbaar zal stellen voor detailhandel/horeca is niet correct en ook niet op de Meetups gecommuniceerd.

U stuurde een kaartje van Meetup #11 (juli 2015) waarin aandacht is geschonken aan de – op dat moment – bekende voorzieningen in de wijk. Daarbij is ook melding gemaakt over de mogelijke komst van een kleine Turkse supermarkt in het gebouw 'Fier'. De Alliantie, ontwikkelaar van dat blok, heeft in meerdere latere Meetups verder verteld over gesprekken met / zoektocht naar een ondernemer hiervoor.
In het verslag van de Meetup #11 dat bij het kaartje hoort dat u toestuurde, wordt vermeld dat de roze vlakken aangeven waar in het bestemmingsplan (in de zg. plint van gebouwen) voorzieningen zijn toegestaan en dat dat zowel maatschappelijke voorzieningen, als commerciële voorzieningen en detailhandel kan zijn.
In dezelfde Meetup #11 is ook kort wat over deelgebied Sluisbuurt verteld en gemeld dat daar een klein winkelcentrum (een supermarkt met enkele kleine winkels erbij) komt.

U verwijst verder nog naar een antwoord op de aan [redacted] "*Vraag: Komt er nog een bedrijvenstrook naast de fietsstrook?. Antwoord: Idee is nog niet weg. Zijn bezig met onderzoek of bouwmarkt en tuincentrum kan komen. Geen grootschalige detailhandel. Geen supermarkt.*
Deze vraag en antwoord gaan over deelgebied Bedrijvenstrook – gelegen tussen de Sportheldenbuurt en A10 en niet over de Sportheldenbuurt.
Op de Bedrijvenstrook zal geen supermarkt mogelijk worden gemaakt.