

Gemeente Amsterdam  
**Stadsdeel West**

Directie Strategie en beleidsrealisatie  
Afdeling Economie en cultuur

## Notitie

Aan Stadsdeelraad

Van Godfried Lambriex

Telefoonnummer 020-2530225

Behandelend ambtenaar Odette Nollen / Ries Breek

E-mail o.nollen@west.amsterdam.nl

Datum 16 oktober 2012

Onderwerp Stand van zaken herontwikkeling Willem de Zwijgerlaan 334-338

Geachte leden van de raad,

### 1. Inleiding

Hierbij ontvangt u de stand van zaken rond de herontwikkeling van het Tetterodepand aan de Willem de Zwijgerlaan 334-338. Dit pand is aangekocht door Afima (Amsterdamse Financierings Maatschappij bv) voor de herontwikkeling naar 91 studentenwoningen, 7.500 m2 grootschalige detailhandel, een dienstencentrum en een parkeergarage. Het plan van Afima biedt een oplossing voor een grootschalig leegstaand kantoor- bedrijfspand van 23.000 m2. De transformatie van kantooruimte naar studentenwoningen sluit aan bij de doelstellingen van Stadsdeel West en Amsterdam. Een onafhankelijke effectenstudie heeft uitgewezen dat er niet of nauwelijks verdringing optreedt op bestaande winkelgebieden. De plannen kunnen daarom op de ondersteuning van stadsdeel West rekenen.

Het stadsdeel is vanaf 2011 in gesprek met Afima over de herontwikkeling van dit gebouw. De realisatie van grootschalige detailhandel vereist dat er onderzoek wordt gedaan naar de effecten voor omliggende gebieden. Daarnaast is het noodzakelijk om voor het toevoegen van grootschalige detailhandel advies te vragen bij de commissie winkelplanning Amsterdam (CWA) en bij de regionale adviescommissie Winkelplanning (RCW). Adviezen van deze commissies, o.a. bestaande uit KvK, MKB, diensten EZ en DRO zijn zwaarwegend maar niet bindend. Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk om het programma te kunnen realiseren.

Inmiddels zijn de commissies winkelplanning geconsulteerd. Beide commissies adviseren negatief vooral omdat de meerwaarde voor de bestaande winkelstructuur onvoldoende is aangetoond. Stadsdeel heeft vooral gekeken of er negatieve effecten voor de winkelstructuur optreden. Een Distributie Planologisch onderzoek (DPO) concludeert dat reguliere detailhandel op Landlust de bestaande winkelstructuur zal verstoren. Een cluster van grootschalige detailhandelsvestigingen kan wel degelijk een meerwaarde opleveren, vanwege de aantrekkingskracht van nieuwe bezoekers, waarmee het verzorgingsgebied wordt vergroot en de verdringing van bestaande winkelgebieden wordt beperkt. Deze overweging is overgenomen in de Detailhandelsvisie West 2012-2015.

Ondanks de negatieve advisering van beide commissies winkelplanning verleent het stadsdeel medewerking aan een bestemmingsplanprocedure om het beoogde gebruik

mogelijk te maken

## **2. Detailhandelsvisie West**

In januari 2012 is de Detailhandelsvisie West 2012-2015 door uw raad vastgesteld. In deze visie wordt geconstateerd dat er vanuit de meer reguliere detailhandel sprake is van een toenemende vraag naar grotere units tegen een lagere huurprijs. Het heeft de voorkeur publiekstreckende winkelformules te huisvesten in winkelgebieden, waar nodig door samenvoeging van winkels. Hierdoor profiteren ook andere winkels van het extra publiek dat wordt aangetrokken. Een lage huurprijs is bij dergelijke formules vaak een bepalende factor. Sommige formules geven de voorkeur aan locaties buiten de winkelgebieden op andere, meer betaalbare plekken, zoals op bedrijventerreinen. Het gaat om concepten waarvoor de uitstraling en zichtbaarheid van de locatie locatie van ondergeschikt belang is.

Om in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen heeft het stadsdeel het bedrijventerrein Landlust aangewezen als geschikte locatie voor grootschalige detailhandel.<sup>1</sup> Het gaat om specifieke formules die een aanvulling vormen op het huidige winkelaanbod in West (niet zijnde food) en die ook bezoekers van buiten weten aan te trekken. Dit leidt tot meer bekendheid van het gebied/stadsdeel en potentieel nieuwe bezoekers voor de winkelgebieden in West. Door clustering van de nieuwe GDV-initiatieven in dit gebied kunnen de formules elkaar onderling versterken.

## **3. Adviezen CWA en RCW**

De Commissie Winkelplanning Amsterdam is op 21 februari 2012 geraadpleegd en op 5 juni is de RCW om een advies gevraagd over de ontwikkeling van grootschalige detailhandel. De adviezen sluiten op elkaar aan. De commissies oordelen dat onvoldoende is aangetoond dat de ontwikkeling van dit nieuw te creëren winkelgebied de detailhandelsstructuur versterkt. Het uitgangspunt van het beleid van de Stadsregio Amsterdam en het Amsterdamse beleid is; het versterken van de bestaande winkelgebieden en structuur. Pas indien op bestaande winkelgebieden geen uitbreiding mogelijk is, is het creëren van een nieuw winkelgebied te overwegen.

Bij de beoordeling over grootschalige detailhandelsplannen zijn de uitkomsten van het marktruimte onderzoek *Marktruimte detailhandel Metropoolregio Amsterdam 2010-2040* meegewogen in het beoordelingskader. De marktruimte voor dit deel van Amsterdam is volgens de uitkomsten van dit onderzoek gering. De Commissies achten het voor de versterking van de structuur beter is om bestaande (PDV) locaties verder te versterken, in plaats van een nieuwe locatie te voegen. De RCW heeft daarom besloten zich aan te sluiten bij het advies van de Amsterdamse Commissie Winkelplanning d.d., waarin zij zich negatief uitspreekt over dit detailhandelsinitiatief.

Verdere afhandeling van dit detailhandelsinitiatief is een lokale verantwoordelijkheid. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om het initiatief te melden bij de Stadsregio Amsterdam. Daarnaast dient ook de Regionale adviescommissie Noord-Holland-Zuid om een advies te worden gevraagd. Deze laatste adviesaanvraag zal waarschijnlijk in de agendacommissie worden afgedaan omdat er geen bovenregionale effecten te verwachten zijn.

## **4. Consequenties en vervolg**

De commissies winkelplanning kijken vooral naar de meerwaarde van het winkelinitiatief voor de omliggende winkelgebieden in Amsterdam en de regio. Andere effecten die bereikt kunnen worden met de herontwikkeling van het gehele pand, of het feit dat er geen structuurverstoring optreedt voor de omliggende winkelgebieden, worden niet meegewogen.

<sup>1</sup> Hierbij werd wel vermeld dat plannen voor realisering van een nieuwe GDV locatie op Landlust nog aan de Stadsregio dienen te worden voorgelegd. Hieraan gekoppeld is een verplicht advies van de Regionale Commissie Winkelplanning.

Adviezen van de commissies CWA en RCW zijn zwaarwegend maar niet bindend. Er is geen instemming van de centrale stad nodig om het initiatief voort te zetten en een bestemmingsplanprocedure te starten. Deze negatieve adviezen kunnen bij eventuele zienswijzen tegen de bestemmingsplanwijziging worden aangehaald. Het stadsdeel zal in dat geval moeten beargumenteren waarom het ondanks de bezwaren toch door wil met het voorgenomen bouwplan en gebruik.

In onze afwegingen om het initiatief van Afima te ondersteunen weegt een goede en kansrijke herontwikkeling van een incourant, en leegstaand bedrijfs- en kantoorgebouw zwaar. Deze herontwikkeling sluit aan bij onze doelstellingen voor studentenhuisvesting en het oplossen van leegstand. Dit is ook speerpunt van stedelijk beleid. Daarnaast hechten we er aan om ruimte te bieden aan initiatieven uit de markt, voor zover deze geen negatieve effecten hebben voor de omgeving. Daarvan is hier geen sprake.

### **5. Stand van zaken bestemmingsplanprocedure**

Op 6 augustus j.l. is met Afima gesproken over het al dan niet voortzetten van het initiatief. Kort samengevat is afgesproken dat een bestemmingsplanprocedure in gang zal worden gezet, bovenop de omgevingsvergunning voor de realisatie van 91 studentenwoningen, die in mei 2012 door Afima is aangevraagd. De bestemmingsplanprocedure ziet er als volgt uit.

#### *Omgevingsvergunning, eerste fase*

Op 16 mei 2012 is namens eigenaar Afima BV door de gemandateerde architect een aanvraag Omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 91 studenteneenheden in het voormalige kantoorgedeelte. Dit wonen-deel wordt als eerste fase herontwikkeld voor het bouwdeel van de tweede tot en met de zesde verdieping. In het vervolg van de bouwplanontwikkeling - de tweede fase - wordt gestreefd naar gebruik van het overige kantoorgedeelte (begane grond en eerste verdieping) als dienstencentrum onder de studentenwoningen en grootschalige detailhandel en parkeren in de twee bedrijfshallen. Omdat Afima dit bouwdeel als eerste wenst te herontwikkelen wordt gebruik gemaakt van de uitgebreide afwijkingsprocedure Wabo met ruimtelijke onderbouwing van 26 weken.

#### *Bestemmingsplanprocedure, tweede fase*

Ten aanzien van planontwikkeling tweede fase is afgesproken dat voor het gehele Tetterodecomplex een apart bestemmingplan wordt gemaakt, vooruitlopend op het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Rond de Graven, precies passend voor de gronden en opstallen van het Tetterodecomplex. Op deze wijze wordt het risico op vertragingen bij beroep en bezwaarprocedures tegen het ontwerpbestemmingsplan Rond de Graven vermeden voor het plan van Afima.

### **6. Maatschappelijk overleg**

Met Afima is afgesproken dat de voorgenomen bouwplannen zullen worden toegelicht aan de bedrijvenvereniging Landlust. Een afspraak is reeds in voorbereiding. Wij verwachten dit najaar een bijeenkomst te houden met ook ORAM er bij. Op een bewonersinformatieavond voor de bewoners van Landlust in februari 2012 zijn de bouwplannen toegelicht.

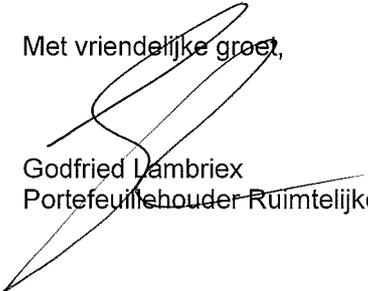
### **7. Food Center**

Vanuit de Verenigde Bedrijven Food Center Amsterdam wordt met enige zorg gekeken naar de ontwikkelingen van het Tetterodecomplex. Omdat er bij de herontwikkeling naar grootschalige detailhandel in het Tetterodecomplex geen foodgerelateerd gebruik wordt toegelaten is deze zorg niet gegrond. Om de ongerustheid bij de bedrijven van het Food Center weg te nemen zal het stadsdeel in overleg blijven met de bedrijvenvereniging en de projectmanager van het Foodcenter.

### **8. Samengevat de vervolgstappen**

1. De verdere afhandeling van de procedures en bouwplanbegeleiding voor de eerste fase 91 studentenwoningen, wordt voortgezet.
2. Op basis van bovenstaande wordt door Afima, via de architect, een tweede fase voorbereid voor de herontwikkeling van de bedrijfshallen voor parkeren en grootschalige detailhandel. Het stadsdeel zal dit plan voor grootschalige detailhandel verder begeleiden.
3. Het adviestraject voor grootschalige detailhandel wordt voortgezet. Op 5 december zal de agendacommissie van de Regionale AdviesCommissie Noord-Holland Zuid zich over het advies uitspreken.
4. In het najaar 2012 zullen de bouwplannen voor Tetterode worden toegelicht aan de bedrijvenvereniging Landlust en bewoners.
5. Een overleg met de bedrijvenvereniging van het Food Center wordt belegd.

Met vriendelijke groet,



Godfried Lambriex  
Portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening