

**Regionale Adviescommissie Detailhandel
Noord-Holland Zuid**



Secretariaat RAC N-H Zuid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam
T 020 255 1560 F 020 255 1551
M 062 236 4972
E M.van.den.Oever@amsterdam.nl

Aan het College van B&W Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Onderwerp: advies bouwmarkt Zeeburgereiland

Datum: 3 juni 2015

Bijlagen:

- Advies RAC NHZ d.d. 28 oktober 2013
- Advies RCW d.d. 6 juni 2013
- brief DB Stadsregio Amsterdam d.d. 29 augustus 2013

Geacht College,

In deze brief treft u het advies aan over de voorgenomen toevoeging van een bouwmarkt en tuincentrum op het Zeeburgereiland in Amsterdam.

De gemeente Amsterdam heeft de RAC NHZ verzocht om over dit plan te adviseren.

De gemeente Amsterdam is voornemens om op het Zeeburgereiland, ten oosten van de nieuwe woonwijk Sportheldenbuurt, een bedrijvenstrook te realiseren. Vanwege de vele gerealiseerde en in aanbouw zijn woningen (circa 3.000 op Zeeburgereiland), vindt de gemeente het wenselijk dat de bewoners over een bouwmarkt en tuincentrum kunnen beschikken. Daarnaast ziet Amsterdam een dergelijke functie in principe geschikt voor de bedrijvenstrook op Zeeburgereiland. Daarom heeft de gemeente onderzoek laten doen naar de beschikbare marktruimte voor deze voorzieningen. Uit dit onderzoek blijkt dat zowel een zelfstandige bouwmarkt (3.000 tot 4.000 m² BVO) als een zelfstandig tuincentrum (5.000 tot 7.500 m² BVO) haalbaar zijn voor deze locatie.

De conceptrapportage is besproken met vertegenwoordigers van de omliggende gemeenten en op basis van hun reacties aangepast. Voor de bedrijvenstrook wordt een bestemmingsplan voorbereid. Op basis hiervan zullen de functies bouwmarkt en tuincentrum mogelijk worden gemaakt. De rapportage van BRO zal gehanteerd worden als onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid voor dit deel van het bestemmingsplan.

De RAC NHZ ziet de plannen voor een bouwmarkt en tuincentrum als passend in het provinciale detailhandelsbeleid, dat handel in volumineuze goederen op bedrijventerreinen mogelijk maakt.

De commissie plaatst de volgende opmerkingen bij dit initiatief.

- Deze commissie adviseerde op 29 augustus 2013 positief over de omzetting van een groothandel in een bouwmarkt aan de nabijgelegen D. Goedkoopstraat/Spaklerweg in Amsterdam Oost, waarbij werd aangesloten bij het advies van de Regionale Commissie Winkelplanning van de Stadsregio Amsterdam. De Stadsregio heeft aanvullend hierop aangegeven dat dit voornoemde initiatief de marktruimte voor nieuwe detailhandel in dit deel van de regio voorlopig heeft opgesoupeerd en dat nieuwe ontwikkelingen aldaar kritisch zullen worden bekeken. De commissie onderschrijft de wens van de gemeente om het groeiende aantal bewoners van Zeeburgereiland (evenals IJburg) een bouwmarkt te willen bieden. De commissie adviseert de gemeente om dit in haar onderbouwing ook op te nemen. Daarbij tekent de RAC NHZ wel aan dat, rekening houdend met de te realiseren bouwmarkt aan de D. Goedkoopstraat/Spaklerweg naast het bestaande aanbod van grote bouwmarkten in Amsterdam Zuidoost, de omvang van de bouwmarkt te maximeren op 3.000 - 4.000 m². Daarnaast ziet de commissie het als onwenselijk om elders in het gebied, denk aan IJburg, nog meer bouwmarkten te realiseren;
- De bestemming voor de bouwmarkt zou flexibel gemaakt kunnen worden, teneinde op termijn ook andere bedrijfsfuncties, maar geen winkelfuncties, op deze locatie mogelijk te maken;
- Tuincentra kennen een belangrijke mate van branchevervaging. Dit kan mogelijk effect hebben op de detailhandelsstructuur in dit deel van de regio. De commissie adviseert om in het bestemmingsplan de functie tuincentrum duidelijk te definiëren.

Concluderend adviseert de RAC NHZ positief over de realisering van een bouwmarkt en tuincentrum op Zeeburgereiland, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen.

Dit advies is eveneens verzonden aan het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland.

Met vriendelijke groet,



drs. M.L. van den Oever
Secretaris



Aan DB Stadsregio Amsterdam
T.a.v. de portefeuillehouder Economische Zaken,
de heer drs. D. Straat
Postbus 626
1000 AP Amsterdam

Amsterdam, 3 juni 2015

Betreft: advies

Geachte heer Straat,

In deze brief geeft de Regionale Commissie Winkelplanning (RCW) haar advies over de ontwerp beleidsnota commerciële voorzieningen Haarlemmermeer 2015 d.d. 30 april 2015.

Deze nota is op verzoek van de gemeente Haarlemmermeer aan de RCW voor advies voorgelegd. Een eerdere versie van dit rapport is op 1 oktober 2014 door de RCW besproken. De gemeente heeft vervolgens de gemaakte opmerkingen in de voorliggende versie verwerkt.

De commissie is verheugd dat de gemeente Haarlemmermeer deze beleidsnota in een vroeg stadium heeft voorgelegd en nu advies vraagt over de aangepaste nota, waarbij zij de opmerkingen uit de vergadering van 1 oktober 2014 ter harte heeft genomen. De commissie constateert dat de aanpassingen deels tegemoet komen aan haar eerder gemaakte opmerkingen, maar heeft desalniettemin nog de volgende aanvullingen.

- Blz. 11: in de paragraaf over marktruimte ontbreekt een verwijzing naar het marktruimte onderzoek detailhandel in de MRA uit december 2012. Uit dit onderzoek blijkt dat de marktruimte voor nieuwe detailhandel negatief is. De commissie adviseert om de uitbreiding van de winkelvoorraad die de beleidsnota mogelijk maakt duidelijker te motiveren en te relateren aan de gestelde negatieve marktruimte;
- Blz. 12: de commissie verzoekt de gemeente om de plannen die in de tabel met planvoorraad worden genoemd elk voor advies voor te leggen;
- idem: in voornoemde tabel worden plannen voor Cruquius (10.000 m² w.v.o.) genoemd. De commissie ziet graag verduidelijkt of dit GDV of PDV betreft;
- Blz. 28: gesteld wordt dat Sugar City grote effecten zal hebben op de winkels in Zwanenburg en dat de situatie daar volledig gaat kantelen. De RCW vindt het echter aannemelijk dat Sugar City ook effecten zal hebben op Hoofddorp-Centrum, wat zich eveneens richt op de

- recreatief winkelende consument. De commissie verzoekt om aan te geven hoe de gemeente de effecten van Sugar City op Hoofddorp-Centrum duidt;
- Blz. 31: De RCW verzoekt om verduidelijking van de definitie van traffic locatie. De commissie acht Cruquius geen traffic locatie. De nota benoemt dit gebied wel als zodanig. Tegelijkertijd beschrijft de nota Schiphol Plaza niet als traffic locatie;
 - Idem: het nieuwe provinciale beleid ziet Cruquius niet als grootschalig detailhandelsgebied. Uitbreiding met GDV ziet de commissie daarom als een onwenselijke ontwikkeling.
 - Blz. 34, onder ad a: De commissie wijst erop dat het geen beleid is van de Stadsregio om de onder andere de GDV-locatie Cruquius te versterken;
 - Idem, voetnoot 12 stelt dat onder de PDV-branches naast bouwmarkten en winkels in meubels ook de branches vervoer en transportmiddelen en explosie gevaarlijke stoffen gerekend moeten worden. Hetzelfde geldt voor de definitie op blz. 57. Dit wijkt af van de definitie in het detailhandelsbeleid van de SRA d.d. 13 december 2011, de SRA-beleidsnota, alsmede het marktruimteonderzoek van BSP. De RCW vraagt zich af waarom Haarlemmermeer voor een ruimere definitie wil kiezen;
 - Blz. 35: Bij handel in vervoer en transportmiddelen wordt door een dubbelbestemming voorkomen dat er ongewenste verwinkeling ontstaat. De commissie constateert dat in de betrokken beschrijving van de dubbelbestemming een winkel toch mogelijk blijft. De commissie verzoekt Haarlemmermeer om maatregelen op te nemen die ongewenste verwinkeling voorkomen;
 - idem: bij Bouwmarkten wordt gesteld dat branchevreemde artikelen maximaal 20% van de beschikbare b.v.o. mag uitmaken. Op bladzijde 38 wordt bij ondergeschikte detailhandel een maximum van 150 m2 gesteld. De commissie verzoekt de gemeente te verduidelijken waarom voor branchevreemde artikelen bij bouwmarkten een vergelijkbare bovengrens in m2 ontbreekt;
 - Blz. 39: De commissie vraagt om een definitie van de hier genoemde 'Outlet sales';
 - Blz. 40: de nota geeft aan dat kringloopwinkels als bedrijf worden gezien en zich op bedrijventerreinen mogen vestigen. De commissie wijst erop dat, als de bestemming detailhandel luidt, bij vertrek van de kringloopwinkel ook andere detailhandel kan vestigen. De commissie vraagt zich af waarom kringloopbedrijven toch onder een detailhandelsbestemming worden toegestaan op bedrijventerreinen;
 - Idem: de RCW geeft aan dat een vliegende winkel geen ontheffing nodig heeft indien deze op een locatie met hoofdbestemming detailhandel wordt gesitueerd;
 - Blz. 41: onderaan wordt gesproken van 'zwakke winkelgebieden, waar niet meer in wordt geïnvesteerd'. Ter vergadering is toegelicht dat dit de gebieden betreft die niet in de tabel op blz. 23 zijn opgenomen. De commissie adviseert om dit nader aan te geven, mede om potentiële investeerders te informeren;
 - Blz. 55: bij een afhaalpunt mogen geen goederen worden getoond. Op pagina 58 staat dat als goederen digitaal worden getoond, er sprake is van een winkel. Bij de definitie van afhaalpunt ontbreekt dit digitale aspect. De commissie verzoekt de gemeente dit te verduidelijken;
 - Blz. 56: de nota geeft aan dat detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit maximaal 20% van het oppervlak of 20% van de omzet mag zijn. De commissie geeft aan dat het omzetcriterium nauwelijks door gemeenten kan worden gemeten. Daarnaast vraagt de commissie zich af waarom het omzetcriterium bij de definitie op bladzijde 38 onder Ad C niet als voorwaarde of criterium wordt genoemd;
 - Blz. 56: bij GDV-locatie staat dat food 'veelal' uitgesloten is als GDV-branche. De commissie geeft aan dat het regionale detailhandelsbeleid van de SRA food op GDV-locaties altijd uitsluit en verzoekt de nota hiermee in overeenstemming te brengen;
 - Blz. 79: op deze pagina wordt een assortimentslijst gegeven voor bouwmarkten om branchevervaging tegen te gaan/te voorkomen. Bij winkels in woninginrichting vindt echter ook branchevervaging plaats, bijvoorbeeld verkoop van servies. De commissie vraagt zich af waarom een assortimentslijst voor meubelwinkels en winkels in woninginrichting ontbreekt;

- De nota gaat uit van een bevolkingsgroei van 30.000 tot 2040, wat het draagvlak vormt voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen. De RCW geeft aan dat het tempo en fasering van deze bevolkingsontwikkeling onzeker is. Mogelijk kan hierdoor in de diverse bestemmingsplannen van een te optimistisch draagvlak voor detailhandel worden uitgegaan waardoor op termijn leegstand ontstaat. Daarnaast kunnen winkels die zich in pioniersgebieden vestigen profiteren van een lagere grond- c.q. huurprijs dan winkeliers in bestaande winkelgebieden, waardoor er een oneigenlijk concurrentievoordeel ontstaat. De commissie verzoekt om in de nota een ontwikkelingsstrategie op te nemen.

Concluderend geeft de RCW een positief advies, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen. Gezien de aard van deze opmerkingen en de geconstateerde strijdigheid met het provinciale en regionale detailhandelsbeleid verzoekt de commissie de gemeente om deze mee te nemen met de concept-nota.

Hoogachtend,


drs. L. P. van der Linde
Voorzitter


M.L. van den Oever
Secretaris

