

Bezoekadres
Weesperstraat 89
1018 VN Amsterdam



Gemeente Amsterdam
Economische Zaken

Postbus 2133
1000 CC Amsterdam
Telefoon 020 552 3205
Fax 020 552 2860
www.ez.amsterdam.nl

Retouradres: EZA, Postbus 2133, 1000 CC Amsterdam

Stadsdeel Noord
t.a.v. dhr. R. Post
Postbus 37608
1030 BB AMSTERDAM

Datum 2012/01/20
21 februari 2011
E-mail knop@ez.amsterdam.nl
Cc dhr. G. van Horn, dhr. R. Vooren
Onderwerp Adviesaanvraag inzake prioriteiten detailhandel Amsterdam-Noord

Geachte heer Post,

De Commissie Winkelplanning Amsterdam (CWA) heeft met interesse en belangstelling kennis genomen van de adviesaanvraag van het stadsdeel inzake de prioriteiten in de detailhandelsinitiatieven in stadsdeel Noord.

De CWA constateert dat de in de adviesaanvraag genoemde tabellen en cijfers verwarring wekken over de beschikbare detailhandelsruimte in Amsterdam Noord. De onduidelijkheid over de beschikbare detailhandelsruimte wordt verder vergroot doordat niet duidelijk is hoeveel m² er nu in gebruik is. Daarnaast geeft het prioriteitenoverzicht geen inzicht in de hardheid van plannen in de zin dat ze concreet in uitvoering genomen zullen worden en over welke plannen nog in de fase van besluitvorming verkeren. De CWA adviseert met klem plannen die al zeker zullen worden gerealiseerd in mindering te brengen op de beschikbare detailhandelsruimte.

De door het stadsdeel getoonde ambitie vraagt om een realistische inschatting van de beschikbare detailhandelsruimte. Ten aanzien van de theoretisch beschikbare marktruimte adviseert de CWA het stadsdeel om niet zonder meer uit te gaan van berekeningen op basis van Locatus-onderzoek die deze ruimte relatief groot inschat. De toegezonden memo meldt dat er op de schaal van de Metropoolregio Amsterdam onderzoek is gedaan naar de marktruimte. Daaruit komt naar voren dat de marktruimte voor Noord zich begeeft tussen de 10.000 - 25.000 m² tot 2020. In deze studie is overigens geen rekening gehouden met ambitie, waardoor de toevloeiing hoger uit kan vallen. Beide onderzoeken zijn –inherent aan toekomstvoorspellingen– met onzekerheid omgeven. De CWA adviseert daarom uit te gaan van een marktruimte tussen de 25.000-35.000 m² tot 2020.

De CWA pleit ervoor dat het stadsdeel het principe van Nieuw voor Oud hanteert. De relatief beperkte marktruimte dwingt het stadsdeel om de aanwas van nieuwe winkelmeters te matigen ten einde de middenstand kans op een redelijke omzet te bieden. Blijkens de toelichting is het stadsdeel niet voornemens bestaande detailhandel in te leveren ten gunste van de beoogde uitbreidingen.

Gegeven een relatief beperkte marktruimte in Noord en de kwetsbare lokale detailhandelsstructuur adviseert de CWA m.b.t. de genoemde detailhandelsinitiatieven prioriteit te geven aan een succesvolle ontwikkeling van de gebieden CAN en Overhoeks, omdat deze al in een ver stadium in de planvorming verkeren en de ontwikkelingen vastliggen in contracten met marktpartijen. Daarnaast ziet de CWA dat het stadsdeel een zekere verplichting heeft naar de buurt en de (toekomstige) bewoners van Overhoeks om bij Mosveld een volwaardig winkelcentrum te realiseren. Bij Mosveld en Overhoeks is er

Economische Zaken is bereikbaar per metro of tram, halte Waterlooplein (tramlijnen 9 en 14) en Weesperplein (tramlijnen 7 en 10).

wat de winkels in dagelijkse artikelen betreft, sprake van een afhankelijke, wederkerige relatie. De Commissie kan zich vinden in 7000 m² op Mosveld in de wetenschap dat er op Overhoeks niet meer dan 800 m² dagelijkse artikelen (food) komt.

De CWA staat negatief ten opzichte van het project d'Overkant omdat dit project zo sterk gelijkend is op de vestiging Landmarkt waarvan de levensvatbaarheid betwijfeld wordt. Bovendien is er geen resterende marktruimte waarin dit initiatief past. De oorspronkelijke doelstelling van Landmarkt wordt in de winkel naar de mening van de CWA nog onvoldoende ingevuld en stemt tot nu toe weinig positief. Het aandeel lokale versproducten blijft achter bij de geschetste verwachting. Een substantieel deel van het assortiment bestaat uit droge kruidenierswaren die ook in reguliere supermarkten verkrijgbaar zijn. Landmarkt moet de komende tijd nog verder (kunnen) groeien in haar oorspronkelijke concept. Pas nadat dit concept zich bewezen heeft acht de CWA het zinnig om een nieuwe speler toe te voegen. De Commissie geeft het stadsdeel in overweging om de beoogde culturele functie op d'Overkant in te vullen met bedrijfsruimte, waar al dan niet verkoop van aldaar ter plaatse vervaardigde producten kan worden toegestaan. Voor dagelijkse en niet-dagelijkse retail ziet de Commissie onvoldoende mogelijkheden op de locatie d'Overkant.

De CWA adviseert het stadsdeel voor wat betreft de detailhandel in dagelijkse goederen op de NDSM werf deze te bezien in relatie tot de ontwikkelingen van het nabijgelegen winkelcentrum de Bongerd. De CWA adviseert negatief ten aanzien van het verruimen van het huidige retailprogramma van 2.200 m² op de NDSM werf met 4.000 m² dagelijkse detailhandel. De 2.200 m² is ruim voldoende voor het aantal beoogde woningen op de NDSM. Wel dient de volgorde der dingen juist te zijn. De fasering van de detailhandel moet gelijk lopen met die van de woningbouw. De CWA adviseert verder de uitbreiding van detailhandel in niet-dagelijkse goederen te schrappen. In een eerder advies van de CWA (14 oktober 2009) werd geadviseerd niet-dagelijkse detailhandel te realiseren met een nautisch thema op voorstel van de ontwikkelaars. Naar nu blijkt hebben de ontwikkelaars aangegeven het beoogde metrage niet te kunnen vullen met een nautisch thema. Gezien de marktruimte ligt het dan voor de hand het programma voor niet-dagelijkse detailhandel te schrappen. Zonder thema is niet-dagelijkse detailhandel te weinig onderscheidend van de detailhandel op CAN, Overhoeks en de bestaande detailhandelsconcentraties in stadsdeel Noord en Amsterdam.

Samenvattend adviseert de Commissie Winkelplanning Amsterdam om naast CAN, Overhoeks en Mosveld geen verdere nieuwe detailhandelsontwikkelingen toe te staan. Voor de locatie NDSM adviseert de CWA voorts de dagelijkse detailhandel op De Bongerd, wanneer mogelijk, te betrekken en niet meer dan de dagelijkse detailhandel te realiseren welke onderdeel vormt van de woningbouwontwikkeling. Niet-dagelijkse detailhandel kan beter uit de plannen voor NDSM worden geschrapt.

Met vriendelijke groet,



J.M. van der Zwan
Voorzitter Commissie Winkelplanning Amsterdam

