



Gemeente
Amsterdam

Bestemmingsplan 1^e herziening Bedrijvencentrum Osdorp

Toelichting



Colofon

Opdrachtgever
Opdrachtnemer
IMRO_idn

Gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West
Ruimte en Duurzaamheid
NL.IMRO.0363.F1408BPSTD-VG01

INHOUD

1.	INLEIDING	1
2.	UITSPRAAK RAAD VAN STATE	2
2.1	Ookmeerweg 404 (Action) en Ookmeerweg 406 (Just Brands)	2
2.2	Ookmeerweg 400 (Jumper) en Ookmeerweg 412 (Toys XL)	2
2.3	Zuidermolenweg 58 (Nike) en Zuidermolenweg 60 (G-Star)	3
2.4	Totaal winkelvloeroppervlak voor Grootschalige Detailhandel (GDV)	3
3.	VERLEENDE OMGEVINGSVERGUNNINGEN	5
3.1	Zuidermolenweg 19-21 (grootschalige detailhandel)	5
3.2	Zuidermolenweg 24 (horeca)	5
3.3	Zuidermolenweg 27 (horeca)	6
3.4	Zuidermolenweg 52 (horeca)	7
4.	UITVOERBAARHEID	8
4.1	Geluid	8
4.2	Flora en fauna	8
4.3	Luchtkwaliteit	8
4.4	Bodem	8
4.5	Externe veiligheid	8
4.6	Luchthavenindelingbesluit	9
4.7	Water	9
4.8	Archeologie	9

BIJLAGEN

1. Uitspraak Raad van State, 20 augustus 2014
2. Bijlage 11 bij verweerschrift: "overzicht van verleende vergunningen voor Grootschalige Detailhandel op Bedrijvencentrum Osdorp"
3. GDV adressen BCO metrages met verdeelstaat NEN2580

1. INLEIDING

Op 26 juni 2013 heeft de toenmalige stadsdeelraad van het stadsdeel Nieuw-West het bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp vastgesteld. Tegen het vaststellingsbesluit is beroep aangetekend. Op 20 augustus 2014 heeft de Raad van State uitspraak gedaan waarbij een deel van de beroepen tegen het vastgestelde bestemmingsplan gegrond is verklaard. Daarbij heeft de Raad van State de bestemming “Bedrijventerrein-2” vernietigd. De deelraad is opgedragen om voor de vernietigde planonderdelen met inachtneming van de uitspraak een nieuw plan vast te stellen. Conform de uitspraak van de Raad van State behoeft dit nieuwe plan niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) te worden voorbereid.

De voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in een aangepaste planregeling voor de bestemming “Bedrijventerrein-2” waarbij de planregeling van het bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp (BCO) in overeenstemming met de uitspraak van de Raad van State is gewijzigd.

Naast de uitspraak van de Raad van State is de op 19 maart 2013 verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een fastfoodrestaurant aan de Zuidermolenweg 27 aanleiding het bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp te herzien. Uitgangspunt voor de voorliggende bestemmingsplanherziening is dat de vergunde situatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

2. UITSPRAAK RAAD VAN STATE

Door de Raad van State is op 20 augustus 2014 uitspraak gedaan, nummer 201308661/1/R1. In dit hoofdstuk is de uitspraak samengevat voor zover relevant voor deze bestemmingsplanherziening. Voor meerdere adressen zijn huisnummers gewijzigd conform huisnummerbesluiten van de gemeente Amsterdam. In dit overzicht en in de planregels zijn de nieuwe huisnummers weergegeven, deze kunnen afwijken van de huisnummers die in de uitspraak van de Raad van State zijn genoemd.

2.1 Ookmeerweg 404 (Action) en Ookmeerweg 406 (Just Brands)

Strekking van de uitspraak

De winkels Action en Just Brands zijn gevestigd aan de Ookmeerweg 404-406. In het bestemmingsplan "Bedrijvencentrum Osdorp (BCO)" is bepaald dat er uitsluitend winkels zijn toegestaan met een winkelvloeroppervlak van minimaal 1.500 m². De winkels Action en Just Brands hebben een winkelvloeroppervlak dat kleiner is dan 1.500 m². Op 10 mei 2012 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van grootschalige detailhandel op het adres Ookmeerweg 404. In de omgevingsvergunning zijn geen nadere voorschriften opgenomen, ook niet met betrekking tot het maximum vloeroppervlak per grootschalige detailhandelsvestiging. Het beroep richtte zich daarom tegen het volgens de appellanten ten onrechte niet opnemen van deze winkels in het bestemmingsplan.

De Raad van State heeft geoordeeld dat het deel van het pand dat Action en Just Brands, huren ingevolge de op 10 mei 2012 verleende omgevingsvergunning mag worden gebruikt voor GDV, met voor de betreffende winkelruimten een winkelvloeroppervlak dat kleiner is dan 1.500 m². Er is in het verlengde daarvan sprake van een vergunde situatie.

Vertaling in deze bestemmingsplanherziening

Omdat met de vaststelling van het bestemmingsplan is beoogd om geldende planologische rechten te respecteren wordt in de voorliggende bestemmingsplanherziening een uitzondering gemaakt in de planregels voor de twee genoemde winkels op de adressen Ookmeerweg 404-406.

2.2 Ookmeerweg 400 (Jumper) en Ookmeerweg 412 (Toys XL)

Strekking van de uitspraak

In het verlengde van de uitspraak voor Action en Just Brands geldt voor de winkelruimten waar Toys XL en Jumper zijn gevestigd (in de uitspraak Raad van State Zuidermolenweg 44-62 genoemd) ook dat deze winkels een kleiner winkeloppervlak hebben dan 1.500 m². Op 10 februari 2005 is een vrijstelling (ex artikel 19 lid 1 WRO) verleend voor het gebruiken van het pand aan de Zuidermolenweg 44-62 voor detailhandel. Het winkelvloeroppervlak van beide winkels samen bedraagt 2.936 m². De Raad van State heeft geoordeeld dat niet duidelijk is of één van de winkels of beide winkels kunnen voldoen aan het gestelde minimum oppervlak van 1.500 m² wvo.

Conform de verleende vrijstelling van 10 februari 2005 heeft de winkelruimte van Jumper een bruto vloeroppervlak van 1.363 m² (netto 1.229 m²) en Toys 'R' Us een bruto vloeroppervlak van 1.670 m² (netto 1.305 m²). In beide gevallen is er dus sprake van een vergund winkelvloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

Vertaling in deze bestemmingsplanherziening

Gelet op het voorgaande is in de voorliggende bestemmingsplanherziening een uitzondering in de planregels opgenomen voor de winkelruimten die Toys 'R' Us (nu Toys XL) en Jumper in gebruik hebben. In de planregels is bepaald dat op de adressen Ookmeerweg 400/412 twee winkels zijn toegestaan met een winkelvloeroppervlak dat kleiner is dan 1.500 m².

2.3 Zuidermolenweg 58 (Nike) en Zuidermolenweg 60 (G-Star)

In het verlengde van de uitspraak voor Action en Just Brands geldt voor de winkels Mode Outlet Nike en G-Star ook dat deze winkels een kleiner winkeloppervlak hebben dan 1.500 m². Op 10 mei 2012 is een projectbesluit genomen voor de Zuidermolenweg 60 ten behoeve van de vestiging van een grootschalige detailhandelsvestiging (mode outlet).

De twee winkelruimten hebben een gezamenlijk winkelvloeroppervlak van 2.769 m². Gelet op het voorgaande is in de voorliggende bestemmingsplanherziening een uitzondering in de planregels opgenomen voor de winkelruimten waar de Mode Outlet van Nike en G-Star gevestigd zijn. In de planregels is bepaald dat op het adres Zuidermolenweg 58-60 maximaal twee winkels een winkelvloeroppervlak mogen hebben dat kleiner is dan 1.500 m² wvo.

2.4 Totaal winkelvloeroppervlak voor Grootschalige Detailhandel (GDV)

Strekking van de uitspraak

In het vigerende bestemmingsplan "Bedrijvencentrum Osdorp (BCO) is bepaald dat het totale winkelvloeroppervlak (wvo) van alle vestigingen Grootschalige Detailhandel (GDV) gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 10.000 m². De Raad van State heeft geoordeeld dat het principe van het opnemen van een maximum winkeloppervlak voor grootschalige detailhandel in overeenstemming is met goede ruimtelijke ordening, maar dat het bestemmingsplan uitsluitend moet geven over welke vestigingen GDV onder het gestelde maximum van 10.000 m² vallen.

Bepalen totaal winkelvloeroppervlak (WVO) aan de hand van vergunningen

Om te kunnen bepalen wat het juiste metrage (WVO) voor de grootschalige detailhandel is, is onderzocht welke planologische toestemmingen in de vorm van een vrijstelling, projectbesluit of omgevingsvergunning (hierna: omgevingsvergunning) voor het realiseren van GDV in het verleden zijn verleend.

In de verleende omgevingsvergunningen is uitgegaan van een bepaald "bruto-vloeroppervlakte" (BVO) voor de betreffende ruimte. Het is namelijk gangbaar om in de (ROZ) huurovereenkomsten de BVO als metrage op te nemen. Wat onder bruto-vloeroppervlakte wordt verstaan is genormaliseerd in de NEN-2580. De huurder kan het gehuurde naar eigen behoefte indelen.

In het vigerende bestemmingsplan, en daarom ook in deze partiële herziening, is niet BVO als criterium gehanteerd, maar winkelvloeroppervlakte (WVO). Dat is gedefinieerd als "de voor het winkelend publiek toegankelijke verkoopruimte van een detailhandelsbedrijf, inclusief zichtbare ruimte achter toonbanken en kassa's".

Om een vertaalslag te kunnen maken van verleende metrages (BVO) naar de metrages die in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen (WVO) is de volgende methodiek gebruikt:

- voor elke GDV-ruimte is een meetrapport (conform NEN-2580) opgesteld.
- in elk van deze meetrapporten is een 'verdeelstaat' opgenomen met de metrages van alle ruimtes (vertrekken) die tot de (gehuurde) ruimte behoren.
- de in deze meetrapporten opgenomen metrages zijn zowel in BVO als in verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) aangegeven. VVO is de verhuurbare gebruiksruimte (ook genormaliseerd in NEN-2580).
- als uitgangspunt is gehanteerd dat de VVO van de voor publiek toegankelijke (winkel)ruimtes gelijk te stellen is met de WVO in de definitie van het bestemmingsplan.
- vervolgens is voor iedere vergunde GDV-ruimte per ruimte (vertrek) nagegaan of deze voor publiek toegankelijk is of voor publiek kan worden gemaakt.
 - * Voorbeeld 1: een nooduitgang zal altijd die functie moeten behouden en geen voor publiek toegankelijke winkelruimte worden. Hetzelfde geldt voor voorzieningen (docks) voor laden en lossen. Deze ruimtes zijn niet meegenomen in de vertaalslag van de vergunde BVO naar WVO.
 - * Voorbeeld 2: een huurder kan een op dit moment niet voor publiek toegankelijke kantoor- of magazijnruimte (willen) omzetten naar een in voor publiek toegankelijke winkelruimte. Deze ruimtes zijn wel meegeteld in de vertaalslag van de vergunde BVO naar WVO.
- op deze manier is uiteindelijk het metrage WVO bepaald dat in het bestemmingsplan is vastgelegd.

Omdat het bouwplan voor Zuidermolenweg 19-21 nog niet is gerealiseerd, is het WVO metrage voor deze GDV bepaald op basis van de plattegronden van het bouwplan.

Deze vertaalslag leidt tot het volgende metrage (WVO) per vestiging en het totaal WVO dat in het bestemmingsplan is vastgelegd:

1.	Ookmeerweg 404 (Action):	1.192 m ²
2.	Ookmeerweg 406 (Just Brands):	1.211 m ²
3.	Ookmeerweg 400 (Jumper):	1.331 m ²
4.	Ookmeerweg 412 (Toys XL):	1.605 m ²
3.	Zuidermolenweg 58 (G-star):	1.549 m ²
4.	Zuidermolenweg 60 (Nike):	1.220 m ²
5.	Zuidermolenweg 20 (Media Markt) ¹ :	4.086 m ²
6.	Zuidermolenweg 19-21:	2.093 m ²

Totaal: 14.286 m² wvo

Vertaling in deze bestemmingsplanherziening

Uit het bovenstaande overzicht blijkt dat in totaal 14.286 m² winkelvloeroppervlak (wvo) aan grootschalige detailhandel is vergund. Dit totaal is in de planregels vastgelegd als maximum.

¹ Voorheen: Keurenplein 20-40 / Zuidermolenweg 14-48

3. VERLEENDE OMGEVINGSVERGUNNINGEN

3.1 Zuidermolenweg 19-21 (grootschalige detailhandel)

Op 25 februari 2010 is door het toenmalig stadsdeel Osdorp een projectbesluit vastgesteld voor het gebruiken van de eerste en tweede verdieping van het pand Zuidermolenweg 19-21 voor een grootschalige detailhandelsvestiging. De bruto vloeroppervlakte van de grootschalige detailhandelsvestiging is blijkens de ruimtelijke onderbouwing bij het projectbesluit 2.324 m² bvo. De winkelvloeroppervlakte (wvo) bedraagt 2.093 m². Het vergunde gebruik is in dit bestemmingsplan vastgelegd door de vergunde winkelvloeroppervlakte mee te nemen in de totale maximum toegestane winkelvloeroppervlakte.



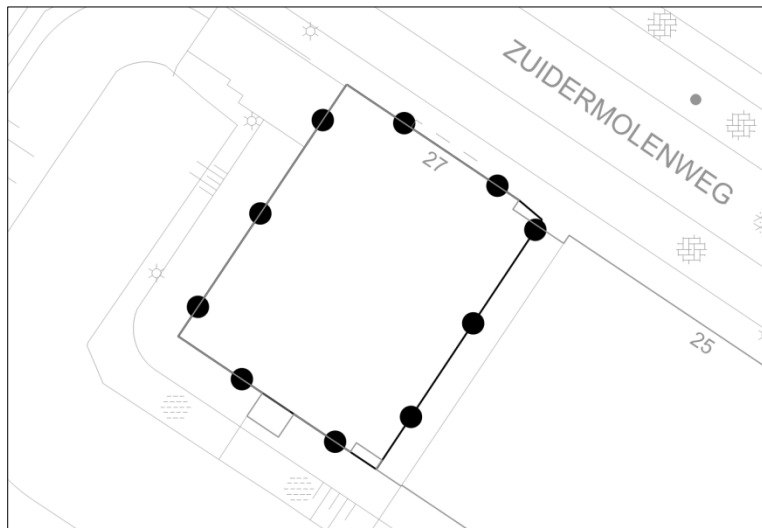
3.2 Zuidermolenweg 24 (horeca)

Op 8 oktober 2013 (OLO 908299) is een omgevingsvergunning (in afwijking van het bestemmingsplan) verleend voor het gebruiken van de ruimte met adres Zuidermolenweg 24 ten behoeve van horeca categorie D. Conform het bestemmingsplan “Bedrijvencentrum Osdorp” (2013) is deze horeca als volgt gedefinieerd: *een inrichting die kleine etenswaren verstrekt, al dan niet voor consumptie terplekke, al dan niet met verkoop van alcoholvrije drank zoals een cafetaria / snackbar, grill room, fastfood restaurant, automatiek en snelbuffet*. Het oppervlakte van de horeca bedraagt conform de omgevingsvergunning 140 m².

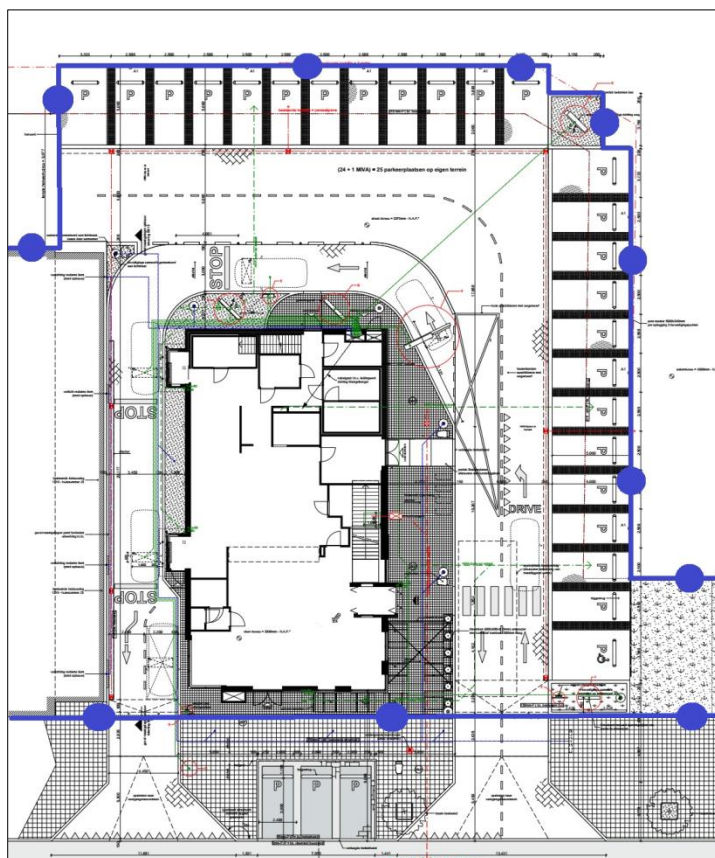
De vergunde situatie is in dit bestemmingsplan vertaald door in de regels (bestemming Bedrijf) te bepalen dat op adres Zuidermolenweg 24 tevens horeca (fastfood) is toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan is dit horeca categorie 4.

3.3 Zuidermolenweg 27 (horeca)

Op 19 maart 2013 is een omgevingsvergunning (eerste fase) verstrekt voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een drive-in fastfood (KFC) restaurant op de locatie Zuidermolenweg 27. Op de afbeelding is de begrenzing van de kavel conform de verleende omgevingsvergunning weergegeven.



Aan de omgevingsvergunning is een aantal voorwaarden gekoppeld, zoals het realiseren van 15 parkeerplaatsen op eigen terrein, het maken van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte alsmede het realiseren van een verkeersveilige uitrit. De grenzen van deze bestemmingsplanherziening zijn afgestemd op de vergunde begrenzing van het parkeerterrein. Op de onderstaande afbeelding is de terreininrichting weergegeven, met daarop de begrenzing van het bestemmingsplan.



In de voorliggende bestemmingsplanherziening is de kavel in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning bestemd als “Horeca” (H). Naast de horeca categorie 4 (fastfood) zijn ook bedrijven toegestaan die op grond van het bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp (BCO) zijn toegestaan. De bouwregels uit het geldende bestemmingsplan zijn daarbij ongewijzigd overgenomen.

Het terrein rondom de horeca is conform het vigerende bestemmingsplan bestemd als “Bedrijf” op basis waarvan parkeervoorzieningen zijn toegestaan. De begrenzing van de bestemmingsplanherziening is afgestemd op de vergunde begrenzing van het parkeerterrein.

3.4 Zuidermolenweg 52 (horeca)

Op 18 oktober 2013 is een omgevingsvergunning (in afwijking van het bestemmingsplan) verleend voor het gebruiken van de ruimte met adres Zuidermolenweg 52 ten behoeve van horeca categorie D. Conform het bestemmingsplan “Bedrijvencentrum Osdorp” (2013) is deze horeca als volgt gedefinieerd: *een inrichting die kleine etenswaren verstrekt, al dan niet voor consumptie terplekke, al dan niet met verkoop van alcoholvrije drank zoals een cafeteria / snackbar, grill room, fastfood restaurant, automatiek en snelbuffet.* Het oppervlakte van de horeca bedraagt conform de omgevingsvergunning 215 m².

De vergunde situatie is in dit bestemmingsplan vertaald door in de regels (bestemming Bedrijf) te bepalen dat op adres Zuidermolenweg 52 tevens horeca (fastfood) is toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan is dit horeca categorie 4.

4. UITVOERBAARHEID

Aanleiding voor de bestemmingsplanherziening is de uitspraak van de Raad van State van 20 augustus 2014 alsmede een verleende omgevingsvergunning (19 maart 2013) voor de bouw van een drive-in fastfoodrestaurant. De wijzigingen die voortvloeien uit de uitspraak van de Raad van State hebben in alle gevallen betrekking op grootschalige detailhandelsvestigingen waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend die in de bestemmingsplanherziening wordt overgenomen. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die ruimtelijk gemotiveerd dient te worden. Volledigheidshalve zijn de verschillende milieuaspecten hieronder toegelicht.

4.1 Geluid

De bestemmingsplanherziening voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

4.2 Flora en fauna

De bestemmingsplanherziening voorziet niet in de sloop van bestaande bebouwing of de bouw van nieuwe bebouwing waarvoor nog geen omgevingsvergunning is. Uitgangspunt is de bestaande en vergunde situatie. Er is daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een ecologisch onderzoek.

4.3 Luchtkwaliteit

De bestemmingsplanherziening heeft als doel het vastleggen van de reeds vergunde situatie voor grootschalige detailhandel, bedrijven en fastfood. De bestemmingsplanherziening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die kunnen leiden tot extra verkeersbewegingen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de bestemmingsplanherziening in overeenstemming is met de bepalingen in de Wet milieubeheer.

4.4 Bodem

In het kader van de verschillende verleende omgevingsvergunningen is bodemonderzoek uitgevoerd waarbij getoetst is of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoende is voor de beoogde functie. De bestemmingsplanherziening maakt ten opzichte van de vergunde situatie geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat er geen bodemonderzoek nodig is.

4.5 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen

Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. In de directe nabijheid van het plangebied zijn ook geen risicovolle inrichtingen aanwezig waarvan de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied voor het groepsrisico over het plangebied vallen.

Transport van gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt buiten de risicocontouren van transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het water of het spoor. Onderzoek naar externe veiligheid van transportroutes is daarom niet nodig.

Buisleidingen

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van de hogedruk aardgasleiding die langs de Baden Powellweg loopt. Onderzoek naar externe veiligheid van deze gasleiding is daarmee niet nodig.

4.6 Luchthavenindelingbesluit

Het plangebied ligt in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) Op basis van het LIB geldt een maximale bouwhoogte van 42,5 tot 45 meter boven het peil van de luchthaven (-4 meter NAP). De voorliggende bestemmingsplanherziening gaat uit van een maximale bouwhoogte van 14 meter, zodat aan de bepalingen van het Luchthavenindelingbesluit wordt voldaan.

Het plangebied ligt binnen de zone waar geen vogelaantrekkende functies mogen worden gerealiseerd, zoals viskwekerijen en grote open wateren. De bestemmingsplanherziening maakt geen vogelaantrekkende functies mogelijk.

4.7 Water

In het plangebied liggen geen waterkeringen waarvoor beperkingen ten aanzien van het bouwen gelden. De bestemmingsplanherziening gaat uit van bestaande en vergunde bebouwing ten behoeve van bedrijven, grootschalige detailhandel en horeca. Er wordt ten opzichte van de vergunde situatie geen nieuwe gebouwen toegevoegd, verharding toegevoegd of water gedempt.

4.8 Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp (BCO) is archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd door Bureau Monumenten en Archeologie. Daarin is geconcludeerd dat het plandeel waar de voorliggende bestemmingsplanherziening betrekking op heeft vanwege de eerdere verstoringen vrijgesteld is van nader archeologisch onderzoek.