

Perspectief voor BCO

Een klein en kleinschalig bedrijventerrein met ruimte voor overwegend publiekgerichte bedrijven met een bonte mix van producten en diensten.

Versie 09 januari 2009

Inhoud

1. Introductie

2. Perspectief voor BCO

3. Werking van het perspectief

Bijlage 1: Ontwikkelingsgeschiedenis van BCO

Bijlage 2 : Signalen en ontwikkelingen

H1 Introductie

Fysieke en functionele beschrijving

Het bedrijventerrein Osdorp is een relatief klein bedrijventerrein van 18 ha (netto 10ha) met 60.000m² bebouwd vloeroppervlak. Het terrein is volledig ingericht maar biedt nog ruimte voor uitbreiding in verticale richting. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om tot 14 meter hoogte te bebouwen en ook beneden maaiveld is mogelijkheid tot uitbreiding. Deze uitbreidingsruimte is echter lang niet volledig benut. De ruimtelijke en technische kwaliteit van bebouwing en openbaar gebied is goed. Het gebied is ruimtelijk-functioneel duidelijk afgescheiden van de omgeving door een stevige groenwal met watergangen en een hoofdnet autoweg (Ookmeerweg).



Het gebied is per auto goed bereikbaar ontsloten. Het gebied telt ongeveer 800 parkeerplaatsen, gemiddeld 1 parkeerplaats per 75 m² bruto vloeroppervlak.. Openbaar vervoer ligt op geringe afstand (bus, naastgelegen op de Ookmeerweg en tram op ca. 500 meter) .

De functionele kwaliteit van de panden op BCO hangt af van het gebruik hiervan. Een deel van de panden voldoet goed aan het beoogde gebruik maar een deel van de panden ook niet. Het gebruik van de panden komt slecht overeen met het in het huidige bestemmingsplan beoogde gebruik, namelijk productie en groothandel. In de loop van de tijd is een mix van diensten, detailhandel en deels horeca ontstaan die vooral een publieksgerichte functie hebben (circa 70%). Ondernemers zijn positief over het bedrijventerrein maar over het algemeen wordt het imago als negatief

beoordeeld. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor zowel de vestigingen van bedrijven als voor het bezoek van de gevestigde bedrijven.

Partijen die een rol spelen

Diverse partijen (eigenaren/exploitanten, ondernemers, bezoekers en de overheid) bepalen de ontwikkeling van BCO, waarbij iedere partij een andere positie inneemt. Naast de overheid, in dit geval vooral stadsdeel Osdorp, nemen diverse andere partijen posities in. Eigenaren/exploitanten zorgen voor het in stand houden van het onroerend goed en het doorvoeren van noodzakelijke aanpassingen. De gebruikers van de bedrijfsruimte, de gevestigde ondernemers, stellen eisen aan de ruimte waarin zij ondernemen en aan de kwaliteit van de omgeving. Tot slot zijn er de klanten die een product of dienst komen afnemen bij een bedrijf op BCO. Voor een groot deel bezoeken zij ook fysiek het terrein. Voor hen speelt de uitstraling, ruimtelijke kwaliteit en het imago een belangrijke rol in het al dan niet afnemen van een dienst of product.

Doel van het perspectief

Het hoofddoel van het perspectief is om, binnen de Osdorpse en Amsterdamse ambities, meer ruimte te bieden voor verschillende vormen van ondernemerschap op BCO. De ruimtelijke randvoorwaarden op het bedrijventerrein worden dermate verruimd dat meer vormen van ondernemerschap anno 2009 er plaats kunnen vinden. Dit bevordert zowel het individueel ondernemerschap als de totale uitstraling en imago van het bedrijventerrein.

Door een nieuw perspectief (Hoofdstuk 2) te schetsen wordt een breder gebruik van het terrein gestimuleerd. Dit gebruik betreft zowel functionele als fysieke componenten. Daardoor wordt het aantrekkelijker voor vastgoedeigenaren om te investeren in het terrein, waardoor de uiteindelijke uitstraling zal verbeteren. Verschillende betrokkenen worden uitgenodigd hierop in te spelen: 'de werking van het perspectief' (hoofdstuk 3). Dat kan door de individuele ondernemer. Dat kan ook door samenwerking. Positief is dan ook dat door betrokkenen hier op is ingespeeld door de oprichting van de Ondernemerskring BCO. Het stadsdeel heeft nog een belangrijke taak te verrichten door de omzetting van het perspectief in een toetsingskader waaraan de voorgenomen wijzigingen getoetst kunnen worden. In de twee bijlagen staat nadere informatie over de ontwikkelingsgeschiedenis van het terrein en de ontwikkelingen die ten grondslag liggen aan het perspectief.

H2 Het Perspectief voor BCO

Toekomstbeeld

Het bedrijventerrein BCO heeft voldoende potentie om een aantrekkelijke vestigingsplaats te worden voor een divers aanbod van bedrijven. Het perspectief is erop gericht om ondernemerschap op BCO te stimuleren en meer ruimte te geven. Daardoor kan het uitgroeien tot een bedrijvenlocatie met een structurele toegevoegde waarde voor Osdorp.

De huidige leegstand kan worden bestreden door een verruimd gebruik toe te staan. Daardoor kunnen bedrijven die reeds interesse hebben getoond in een plek op BCO hier gevestigd worden en zullen steeds meer bedrijven interesse gaan tonen voor het bedrijventerrein. Het verruimde gebruik zal aansluiten bij het huidige karakter van het bedrijventerrein, namelijk gericht op bezoekers die doelgericht BCO bezoeken. Reeds 70% van de gevestigde bedrijven richt zich op bezoekers die ter plekke een dienst of product afnemen. Het perspectief voor BCO is te omschrijven in 4 hoofdpunten te weten:

- Meer gebruiksmogelijkheden
- Handhaving van ruimtelijke randvoorwaarden
- Passende omgevingsbeïnvloeding
- Profilering door samenwerking

Meer gebruiksmogelijkheden

De wet- en regelgeving op BCO sluit niet meer goed aan bij de mix van goederen en diensten van bedrijven in het algemeen. Voor een afbakening van het begrip bedrijf of bedrijfsvestiging wordt de volgende definitie gehanteerd.

“Een locatie van een onderneming, instelling of zelfstandige beroepsbeoefenaar, dat wil zeggen elke fabriek, werkplaats, kantoor, winkel of andere bedrijfsruimte, dan wel elk complex daarvan, waarin of van waaruit een economische activiteit, andere (niet-)economische activiteit of zelfstandig (vrij) beroep wordt uitgeoefend” (definitie gehanteerd door Dienst Onderzoek en Statistiek, gemeente Amsterdam).

Deze begripsomschrijving wordt breed toegepast: KvK en Basisregistratie Bedrijven, gemeente Amsterdam. Met uitzondering van enige sturing op het gebied van wonen, detailhandel, horeca en kantoorontwikkeling wordt er in het perspectief naar gestreefd om maximale ruimte te bieden aan bedrijven volgens deze definitie. De maximale ruimte wordt o.a. bepaald door regionale afspraken. In ieder geval worden alle initiatieven getoetst aan de hand van:

- Handhaving van ruimtelijke randvoorwaarden
- Passende omgevingsbeïnvloeding
- Profilering door samenwerking.

Handhaving van ruimtelijke randvoorwaarden

Het gehele bedrijventerrein blijft ruimtelijk in tact: o.a. de omvang, de structuur, de ontsluiting en de groene rand. Er is geen enkele aanleiding om hierin enige wijziging aan te brengen. De beschikbare grond is geheel uitgegeven en de bebouwingsmogelijkheden zijn nagenoeg geheel benut. De toegestane bouwhoogte biedt nog wel mogelijkheden om het gebied intensiever te gebruiken. Binnen het bestemmingsplan kan het bouwvolume worden verdubbeld tot 4 bouwlagen, waarbij een passend gebruik van de bedrijfsruimte op deze bouwlagen wel een vereiste is. Bovendien stelt de omgevingsbeïnvloeding, vooral gelet op de beschikbare parkeerruimte zijn grenzen. Het kan niet zijn dat bedrijfsruimte wordt ingewisseld door parkeerruimte. Wel bestaat de mogelijkheid bij uitbreiding van bedrijfsruimte, ruimte op te nemen voor parkeren. Primair valt dan te denken aan ondergronds parkeren of parkeren op het dak van een bebouwing. Een aantal panden voldoet niet meer aan de functionele eisen. Een aanpassing ligt dan voor de hand. De nieuwe bebouwing op het Keurenplein is een goed voorbeeld voor de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied.

Passende omgevingsbeïnvloeding

Initiatieven op BCO dienen rekening te houden met zowel de burens als het gebied. Alle onderdelen van de milieu wet- en regelgeving vallen hieronder, maar ook de verkeersaantrekking en de parkeerbehoefte.

Nadrukkelijk wordt gesteld dat niet alleen de invloed op de directe omgeving telt, maar ook de belasting van het gehele gebied. Deze opmerking is bijvoorbeeld direct toepasbaar op het parkeren. De parkeervoorzieningen in het gebied zijn bepaald, en daar moet BCO het mee doen (uitbreidingen onder of boven de bedrijfsruimte daargelaten). Uitbreiding en functieveranderingen zullen hierop moeten worden getoetst. In het huidige bestemmingsplan wordt geen parkeernorm gehanteerd omdat hier goedkeuring aan onthouden is door Gedeputeerde Staten. De parkeertoets vindt daarom momenteel plaats volgens CROW-normen. Omdat deze normen beknellend werken voor nieuwe initiatieven is een nieuwe norm ontwikkeld. Daarbij is rekening gehouden met mogelijke functieveranderingen en het verdelen van de parkeerbelasting over het gehele terrein. Hierdoor ontstaat een parkeerbalans die bruikbaar is bij een zorgvuldige toetsing van initiatieven op het bedrijventerrein.

Door het adviesbureau Ecorys is de parkeersituatie voor BCO in kaart gebracht. Daaruit blijkt dat de beschikbaarheid van parkeerplaatsen in combinatie met de aanwezige functies en gebruiksmogelijkheden een parkeernorm toelaat die fors lager is dan de CROW normen die landelijk als uitgangspunt geadviseerd worden. Daarom zal in het vervolg een correctiefactor van 50% ten opzichte van de CROW normen genomen kunnen worden. Indien de parkeerbalans het toelaat zal het parkeren in de openbare ruimte gefaciliteerd kunnen worden. Een uitzondering hierop is GDV/PDV. Om te voorkomen dat de beschikbare parkeerruimte op straat door de vestiging van één of enkele sterk bezoekersaantrekkende bedrijven vrij snel geheel wordt opgevuld, is het aan te bevelen dergelijke functies (o.a.

GDV) wel minimaal 50% van de plaatsen dat nodig is volgens de norm op eigen terrein te laten realiseren.

Profilering door samenwerking.

De ruimte en de richting die met het bovenstaande wordt geschapen moet nog wel worden ingevuld. Daarbij spelen de eigenaren/exploitanten een grote rol, omdat zij het zijn die de gebruikers selecteren, de huurcontracten opstellen en toezien op de naleving daarvan. Een gezamenlijke visie van vastgoedeigenaren op het gebied zal een impuls zijn op de verdere ontwikkeling. De wijze waarop deze bundeling van krachten wordt bepaald is allereerst een zaak van de betrokkenen zelf. Een kader van wet- en regelgeving kan daarbij mogelijk de helpende hand bieden. In dit verband kan worden gewezen op de invoering van de experimentenwet bedrijfsgerichte gebiedsverbetering (BGV-wet).

Samenwerking van de gebruikers van de bedrijfsruimte (ondernemers) is tevens van wezenlijk belang. Dit geldt naast samenwerking voor verbetering van het gebiedsbeheer, ook voor de promotie en de verbetering van het imago. BCO kent inmiddels twee samenwerkingsverbanden die dit verder op kunnen pakken: de ondernemerskring BCO en het samenwerkingsverband 'Koopcentrum Akerpoort'. Het is aan het stadsdeel Osdorp om het initiatief te nemen tot een structurele samenwerking met deze ondernemersorganisaties.

Detailhandel

De ontwikkeling van verschillende vormen van detailhandel op BCO kan niet losgezien worden van de bestaande en beoogde winkelstructuur in Osdorp. In Osdorp zijn voldoende winkelcentra die zich richten op dagelijkse boodschappen. Vestiging van dergelijke "reguliere" detailhandel heeft geen toegevoegde waarde voor Osdorp en zal op BCO dan ook geen plek dienen te krijgen. Wel kan er in de lijn van het stedelijk beleid beperkt ruimte geboden worden voor Grootschalige Detailhandelsvestigingen (hierna te noemen GDV). Door aan te geven wat de fysieke ruimte is voor GDV worden duidelijke kaders aangegeven waarbinnen de markt voor dergelijke vestigingen haar werk zal doen. Het is dan ook de verantwoordelijkheid van de marktpartijen (ontwikkelaars en vastgoedeigenaren) om binnen de gestelde kaders tot een evenwichtige relatie tussen het centrum van Osdorp en BCO te komen.

Onder GDV wordt verstaan: "alle detailhandel -met uitzondering van supermarkten- met een minimaal vloeroppervlak van 2000m² per vestiging in één branche. Het gaat hier om winkels waar consumenten vooral doelgerichte aankopen doen. Voorwaarde voor vestiging van dergelijke detailhandel is dat deze aanvullend is op het geplande aanbod in Osdorp Centrum. De plannen voor de uitbreiding van het centrum van Osdorp zijn immers ook deels gebaseerd op de vestiging van grootschalige detailhandel. Het is publiekrechtelijk echter niet mogelijk om vanuit het voorkomen van concurrentie een branchering aan te brengen tussen verschillende gebieden. Daarom zal op een andere manier de relatie tussen de plannen op BCO en het Osdorpplein gereguleerd dienen te worden. Dit wordt gedaan door de

15.000 m2 te mogelijk te realiseren GDV (Nota Grootschalige Detailhandel in Balans) te verdelen over het centrumgebied en BCO. Er vanuit gaande dat in het centrum van Osdorp 5000 m2 gerealiseerd word voor één grote detailhandelsvestiging, betekent dit een maximum van 10.000m2 GDV op BCO (inclusief de reeds gevestigde GDV). Daarmee wordt enerzijds de bestaande situatie publiekrechtelijk geformaliseerd en anderzijds de ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen. Voorwaarde voor vestiging is dat detailhandelsinitiatieven van meer dan 2000 m2 voorgelegd worden aan de commissie winkelpanning. Het advies van de commissie zal zwaarwegend worden meegenomen in de uiteindelijke beslissing.

Horeca

Het perspectief op BCO geeft geen aanleiding om af te wijken van het geldende horecabeleid in Osdorp.

Dienstverlening en kantoren

Bij projectprocedures of ontheffingsverzoeken en het maken van een nieuw bestemmingsplan zal derhalve een maximaal vloeroppervlak kantoorruimte van 500m2 per bedrijfsvestiging in acht worden genomen. Dit kan zelfstandige kantoorruimte zijn, of kantoorruimte als ondergeschikt aan een andere activiteit. De verruiming van gebruiksmogelijkheden dient niet te leiden tot grootschalige kantoorontwikkeling op BCO . Dit past niet in de gewenste structuur van het bedrijventerrein en sluit tevens niet aan bij regionaal beleid op dit gebied.

Wonen

Wonen is in principe niet toegestaan op BCO Aan de rand van het bedrijventerrein wordt hier één uitzondering op gemaakt voor het pand aan de Jan Rebelstraat 20. In Amsterdam is er een dringende behoefte aan opvang voor dak- en thuislozen, welke voor een deel in osdorp zal moeten worden opgelost. Omdat een dergelijke voorziening specifieke eisen stelt aan de locatie, bijvoorbeeld een prikkelvrije omgeving, is BCO de enige optie binnen Osdorp. Deze specifieke voorziening zal mogelijk worden gemaakt. De uitwerking van de plannen zal in nauwe samenspraak moeten gebeuren met de ondernemerskring BCO. Het gaat daarbij specifiek om het zorgdragen voor veiligheid en het voorkomen van drugsoverlast en vandalisme.

H3 De werking van het perspectief

In de voorgaande hoofdstukken is een schets gegeven van de huidige problematiek op BCO. Daaropvolgend is aangegeven hoe het perspectief is, welke functies een plek kunnen krijgen zodat de leegstand vermindert, het terrein een duidelijk profiel krijgt en wat de voorwaarden daarvoor zijn. Het is echter ook belangrijk om te kijken hoe dit toekomstbeeld gestalte dient te krijgen. Verschillende partijen hebben hierin een rol.

Ontwikkeling van een toetsingskader

Voor de ontwikkeling van een toetsingskader is het belangrijk om een aantal ontwikkelingen op Rijksniveau te betrekken, namelijk:

- De invoering van zowel een nieuwe Wet r.o. (Wro) als grondexploitatiewet (Grextwet), per 1 juli 2008
- De wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), streefdatum 1 januari 2010
- De experimentenwet bedrijfsgerichte gebiedsverbetering (BGV-wet), streefdatum 1 januari 2009

Het voert op dit moment te ver om verder in te gaan op de mogelijkheden die dit nieuwe kader door een aantal sterk samenhangende wetten biedt. Vooralsnog zal daarom vooral gestuurd worden op de regeling van het gebruik en de regeling van de omgevingsbeïnvloeding. De overheid vervult hierin een centrale rol.

Eigenaren en exploitanten

Eigenaren van onroerend bepalen in hoge mate het gebruik, beheer, onderhoud en aanpassing van het onroerend goed (bebouwing + buitenruimte). Zij gaan overeenkomsten aan met huurders, bepalen de inhoud van de overeenkomsten en zien toe op de naleving daarvan. Samenwerkingsverbanden op BCO zijn aanwezig. Een aantal grafische bedrijven werkt samen in "Grafiplaza". Een aantal detailhandelsvestigingen werkt samen onder het motto "Koopcentrum Akerpoort". Van zeer recente datum is de oprichting van de ondernemerskring BCO.

Vooralsnog in samenwerking kan gestalte gegeven worden aan de verbetering van het imago van BCO dat zo nadrukkelijk een verbetering behoeft. Ook in samenwerking kan inhoud gegeven worden aan een precisering van de ontwikkelingsrichting van BCO. Dit kan door aanpassing van de bedrijfsruimte en door de selectie en begeleiding van de gebruikers van deze ruimte. Op deze wijze kan adequaat ingespeeld worden op marktontwikkelingen.

Een samenwerkingsverband kan mogelijk ondersteuning krijgen door gebruik te maken van de experimentenwet bedrijfsgerichte gebiedsverbetering (BGV-wet). Hierdoor ontstaat de mogelijkheid dat ondernemers gezamenlijk

investeren in de kwaliteit en de veiligheid van hun gebied. Als de meerderheid instemt met het opgestelde plan, kan de gemeente/stadsdeel zorgen voor de inning van alle gelden die dan weer beschikbaar worden gesteld voor de uitvoering van het plan. Deze actie heeft dan ook betrekking op deelname van de gebruikers van bedrijfsruimte. Het betreft momenteel een experimentwet die op zijn vroegst januari 2009 ingezet kan worden. De precieze reikwijdte van dit instrument dient nog te worden bepaald.

Door samenwerking kan ook in overleg met de overheid worden besproken op welke wijze het beheer, onderhoud en aanpassing van de gemeenschappelijke (publieke) ruimte kan worden uitgevoerd. Samenwerking kan allerlei vormen aannemen. Mede afhankelijk daarvan kan worden bepaald of gebiedsmanagement (parkmanagement) vorm en inhoud kan krijgen.

Gebruikers van bedrijfsruimte

Gebruikers zijn degenen die ter plaatse de bedrijfsvestiging leiden. Dat kan op basis van een huurcontract, dat kan ook als (mede)eigenaar van het onroerend goed.

Zij zijn het die zorg dragen voor de relaties met de directe omgeving en het gebied (omgevingsbeïnvloeding). Zij zijn het die zorg dragen voor een zo veel mogelijk intensief en doelmatig gebruik van de bedrijfsruimte. Zij onderhouden de relaties met de afnemers van hun productie, andere bedrijven, maar voor BCO geldt dat dit vooral individuele eindgebruikers zijn: bezoekers, consumenten, klanten, patiënten, cliënten en dergelijke benamingen, alles afhankelijk van de relatie tussen bedrijf en afnemer. Deze taken dragen bij, of vormen een onderdeel van een goede (winstgevende) bedrijfsvoering.

Gelet op de relaties die deze bedrijfsvestigingen onderhouden richten zij zich primair op hun eigen klantenkring. Immers, de bezoekers komen primair voor een gericht bezoek. Al de andere activiteiten die zijn gericht op verbetering van de kwaliteit van dit gebied, de verbetering van het imago, de marketing van dit gebied, de afstemming op de bedrijfsactiviteiten van andere ondernemingen, dit alles dient ter verbetering van de relatie tussen bedrijf en bezoeker (afnemer).

Verbetering en versterking van de bedrijfsvoering kan gestalte krijgen door bundeling van krachten. Het is aan betrokkenen te bepalen op welke wijze deze samenwerking gestalte krijgt en in hoeverre en op welke wijze de krachten met de eigenaren/exploitanten worden gebundeld. Een aanzet is gemaakt door de oprichting van de ondernemerskring BCO. Ook in 'Grafiplaza' en 'Koopcentrum Akerpoort' krijgt deze samenwerking gestalte.

Overheid (vooral Stadsdeel Osdorp)

Stadsdeel Osdorp is de belangrijkste partij binnen de doelgroep Overheid. Het perspectief moet worden vertaald in regelgeving. Hiervoor moet een

toetsingskader worden ontwikkeld. Het bestemmingsplan blijft hierin een centrale positie innemen. De positie van het stadsdeel is des te meer van belang, omdat deze ontwikkeling moet plaats vinden binnen een nieuw kader van wet- en regelgeving door de introductie van de nieuwe Wro, de grondexploitatiewet (Grex-wet), de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en bijvoorbeeld de experimentenwet bedrijfsgerichte gebiedsverbetering (BGV-wet). Dit zal een nieuw toetsingskader gaan vormen waarbinnen en waardoor alle voorgenomen veranderingen getoetst zullen worden. Daaropvolgend valt ook de handhaving binnen dit nieuwe kader. Zo is een sterke samenhang aanwezig tussen de vormgeving van de verruiming van het gebruik en de nieuwe wet ruimtelijke ordening. En zo zal de 'omgevingsbeïnvloeding' gestalte krijgen binnen het kader dat wordt geboden door de Wabo. De uitvoering van de daadwerkelijke verbetering en in standhouding van de kwaliteit van het gebied kan weer ter hand worden genomen door gebruik te maken van de BGV-wet. Dit gehele kader bestaat uit een samenhangende introductie en uitvoering van genoemde wetten. De overheid speelt een centrale rol in deze introductie. Hiermee moet een passend toetsingskader ontstaan dat de hoofdpunten van dit perspectief vastlegt en dat gehanteerd kan worden om alle voornemens tot verandering door private partijen te toetsen.

Vooruitlopend op de aanpassing van de regelgeving met betrekking tot het gebruik van de bedrijfsruimte kunnen projectprocedures worden gevolgd. Met de invoering van de nieuwe Wro zal een keuze gemaakt moeten worden uit het dan beschikbare instrumentarium, zeker tot het moment dat een nieuw bestemmingsplan van kracht is.

Het stadsdeel vervult een hoofdrol in de inrichting, het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke (openbare) ruimte. Deze taak moet nauw afgestemd zijn op de soortgelijke taken die worden vervuld door eigenaren en gebruikers waar het gaat om bedrijfsruimte. De reikwijdte van de afstemming zal in hoge mate worden bepaald door de samenwerkingsverbanden die ontstaan binnen en tussen eigenaren en gebruikers.

Dit perspectief vestigt sterk de nadruk op de ontwikkelingsmogelijkheden in de richting van een sterkere publiekbetrokkenheid. Daarin past geheel een verbetering van het openbaar vervoer. Een meer nabije aansluiting op het openbaar vervoer (tram) is daarom zeer gewenst.

Bezoekers.

Hoewel aan het einde van de rij, zeker geen vergeten groep. Bezoekers (afnemers van producten en diensten) bepalen de ontwikkeling van de afzonderlijke bedrijfsvestigingen en dus bijeengenomen de ontwikkeling van BCO. Afhankelijk van het bezoekdoel krijgen deze mensen verschillende namen: consumenten, cliënten, klanten, patiënten, gebruikers, relaties, afnemers, deelnemers etc. Hier wordt volstaan met de term bezoekers. Bezoekers nemen producten en diensten af.

Bezoekers zijn niet georganiseerd. Als collectief kunnen zij niet hun standpunten kenbaar maken. Hun invloed beperkt zich tot de binding die zij hebben met de afzonderlijke bedrijfsvestigingen. Een goed ondernemer registreert niet alleen de komst (of juist het wegblijven) van een bezoeker. Hij vormt zich ook een beeld van de beoordeling van de bezoeker betreffende de bedrijfsvestiging en het bezoek aan het gebied. Op indirecte wijze heeft de belangengroep “bezoekers” dus wel degelijk een grote invloed op de ontwikkeling van BCO. Het is zaak dat ondernemers deze informatie bundelen om een beeld te krijgen van de ontwikkeling van het gehele gebied. Deze informatie is niet alleen van belang voor de relatie tussen bedrijf en bezoeker, maar ook voor gezamenlijke taken, zoals het verbeteren van de bereikbaarheid, het verbeteren van de kwaliteit van het gebied, de promotie en de verbetering van het imago.

De effecten van de voorgenomen vestiging van een opvangcentrum voor dak- en thuislozen kunnen met goede afspraken over ondermeer mate van drugsverstrekking, begeleiding en maatregelen het gebied van veiligheid mogelijk tot een aanvaardbaar niveau worden beperkt. Het aandeel van Osdorp in het oplossen van een maatschappelijk grootstedelijk probleem behoort gepaard te gaan met een evenredige inzet van politie en maatschappelijk werk.

Bijlage 1:

Ontwikkelingsgeschiedenis van BCO

BCO is in 1965 opgezet als een terrein met een brede functie: bedrijven en kantoren (= bedrijfsvestigingen die zich kenmerken door overwegend administratieve handelingen). Bij aanvang was “de Partiële Herziening van het Westelijk Gedeelte van het Algemeen Uitbreidingsplan “ (1952) van toepassing. Het bedrijventerrein vormde een onderdeel van de bestemming “woonwijken”.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Keurenplein (1990) is het gebied aangemerkt als terrein, bestemd voor bedrijven en kantoren en één enkele grote winkel (bouwmarkt). Bouwhoogten (overwegend maximaal 14 meter) en bebouwingspercentages (nagenoeg gelijk aan de toen bestaande bebouwing) zijn aangegeven. In het bestemmingsplan zijn bedrijfscategorieën onderscheiden naar de veronderstelde (mogelijke) mate van omgevingsbeïnvloeding (milieuhinder). Voor bedrijfsbebouwing langs de Osdorper Ban gold dat gebruik tot en met bedrijfscategorie III was toegestaan. Voor het overige gebied gold dat ook categorie IV was toegestaan.

Eind jaren negentig waren sterke signalen aanwezig die aanleiding gaven een verbeteringstraject te starten (plan van aanpak voor de revitalisering van bedrijvent centrum Osdorp, 1999). Belangrijke verbeteringen zijn aangebracht in het openbaar gebied en de opstelling van een nieuw bestemmingsplan is ter hand genomen, welke in 2002 is vastgesteld. Daarin is gereageerd op een grote diversiteit aan bedrijven die inmiddels was gevestigd op BCO.

Dit bestemmingsplan kent als belangrijkste wijziging ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan Keurenplein het laten vervallen van de benaming “kantoren” in de bestemmingsbepalingen. Ook dienstwoningen zijn niet langer mogelijk. Verder zijn bedrijven uit milieucategorie IV niet meer toegestaan. Daar staat tegenover dat de mogelijkheid van vestiging van een bouwmarkt inmiddels is uitgebreid tot de vestigingsmogelijkheden voor perifere detailhandel (winkels met een nader genoemd assortiment aan producten). Dit heeft tot gevolg dat zeer veel gebruik (op publiek gerichte bedrijfsvestigingen) valt onder de overgangsbepalingen. Bovendien zijn diverse afwijkingen van de algemene bestemmingsregeling alsnog toegestaan door aanduidingen op de plankaart. Ten slotte is voor die panden waar op moment van vaststelling geen kantoren aanwezig waren alsnog kantoren onder de benaming “zakelijke dienstverlening” toegestaan tot een maximum van 50 % van de ruimte door gebruik te maken van de geboden vrijstellingsbevoegdheid.

Bijlage 2: Signalen en ontwikkelingen

Detailhandel

Op BCO zijn diverse bedrijven gevestigd die goederen verkopen. Een deel van deze bedrijven staat te boek als Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV). Dit is “detailhandel die wegens aard en omvang moeilijk of niet in de traditionele winkelcentra zijn te verkopen, te weten detailhandel in auto’s, boten en caravans, in grove bouwmaterialen, in keukens en sanitair, in tuinrichtingsartikelen, bouwmarkten en grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting”. In het huidige bestemmingsplan is deze vorm van detailhandel reeds toegestaan op een deel van het bedrijventerrein.

De gemeente Amsterdam heeft op 4 juli 2006 (vaststelling nota Grootschalige Detailhandel in Balans) besloten dat BCO naast PDV ook in aanmerking kan komen voor vestiging van Grootschalige Detailhandelsvestigingen (GDV). Hieronder wordt “alle detailhandel – met uitzondering van supermarkten – verstaan met een minimaal vloeroppervlak van 2.000 m² per vestiging in één branche”. Tevens is bepaald voor bedrijven die vallen onder de definitie van PDV het nevenassortiment te maximeren op 10 % of maximaal 400 m² van het totale winkelvloeroppervlak. In de nota Grootschalige Detailhandel in Balans staat dat maximaal 15.000 m² van de bestaande PDV getransformeerd kan worden naar GDV. Daarbij wordt opgemerkt dat bij een eventuele omzetting naar GDV op een goede afstemming met de herontwikkeling van Osdorp centrum in de gaten gehouden dient te worden. Het Osdorps standpunt betreffende deze afstemming staat beschreven in de nota “profielen van economische locaties in Osdorp”. Hierin staat aangegeven dat winkelcentrumcentrum Osdorp Osdorpplein) de meest aangewezen plek is om grotere winkelformules te huisvesten. De vestiging van deze formules is essentieel voor de herontwikkeling van het centrum omdat deze niet alleen Osdorps publiek aantrekken, maar bezoekers vanuit alle westelijk tuinsteden. Dit is een belangrijk uitgangspunt voor de gehele herontwikkeling van het centrum van Osdorp als kloppend hart voor Amsterdam West.

Verkleuring van vestigingslocaties

In Nederland zijn er algemeen gehanteerde begrippen om typen van bedrijvigheid in te delen. Zo wordt er in bestemmingsplannen onderscheid gemaakt tussen detailhandel, groothandel, dienstverlening en horeca. Waar een bepaalde soort bedrijvigheid niet binnen deze typering valt kan er zelfs nog een specifieke bestemming aan gegeven worden, bijvoorbeeld zalenverhuur. De praktijk is echter niet zelden geheel anders. Bedrijvigheid en ondernemerschap houden zich steeds minder aan deze typering en er ontstaan steeds meer mengvormen van bijvoorbeeld groot- en detailhandel, detailhandel en horeca of verschillende combinaties van dienstverlening. Voorbeelden zijn er te over: een verkooppunt voor brood met verstrekking van gereedgemaakte drank en etenswaren, een groothandel die nagenoeg

geheel valt onder de definitie van detailhandel, een fysiotherapiepraktijk in combinatie met een sportschool en een kappersbedrijf. Hoofd- en nevenactiviteiten lopen hier door elkaar heen. Dit heeft onder andere tot gevolg dat een toetsing aan het bestemmingsplan problemen oplevert. De daarin gehanteerde begripsomschrijvingen komen vaak niet overeen met de activiteiten van een bedrijf.

Kantoorruimte en dienstverlening

De verkleuring van bedrijvigheid op BCO heeft als gevolg dat het accent van de bedrijvigheid steeds minder op productie komt te liggen maar meer op kantoorachtige werkzaamheden. Een goed voorbeeld daarvan is de drukkerijwereld. Daar hebben persen en tekentafels plaatsgemaakt voor computers en printers, waardoor er een omgeving ontstaat die meer lijkt op een kantoor dan op een productiebedrijf. Ook andere bedrijvigheid kent dit verschijnsel. In het bestemmingsplan is echter een maximum norm opgenomen voor kantoorruimte als nevenfunctie. Deze norm is dermate laag dat deze niet meer overeenkomt met de ontstane en gewenste situatie. Ook vormt deze een belemmering voor dienstverlenende bedrijven die een relatief groot oppervlak aan kantoor nodig hebben voor het uitvoeren van hun werkzaamheden. Het perspectief, en daaropvolgende regelgeving, zal daarom de ruimte moeten bieden aan dergelijke bedrijvigheid zonder dat er een wildgroei van grootschalige kantoorruimte ontstaat.

Belangstelling voor BCO

In de afgelopen tijd hebben diverse ondernemers zich bij het stadsdeel gemeld voor een plek op BCO. Veel van deze initiatieven pasten niet binnen de huidige wet- en regelgeving van het bedrijventerrein. Het gaat hier veelal om de eerder genoemde mix van bedrijfsvormen. Voorbeelden van aangemelde initiatieven die niet pasten zijn: fitnesscentrum, zalenverhuur, ICT-dienstverlening, ruimte voor een leer- werkplaats en verkoop en inbouw van autoaccessoires. Ook is er belangstelling voor de vestiging van grootschalige detailhandel. De meeste van deze initiatieven zijn vergelijkbaar met reeds aanwezige vestigingen op BCO. Aan alle initiatiefnemers is meegedeeld dat hun verzoek pas beoordeeld kan worden na vaststelling van dit perspectief voor BCO. Is dit het geval, dan is gesteld dat vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan medewerking verleend kan worden aan een vrijstellingsprocedure om de vestiging en in enkele gevallen nieuwbouw mogelijk te maken. Dit laatste is dan weer terug te vinden in de werking van het perspectief.

Opvattingen over BCO

Binnen het kader van de ontwikkeling van dit perspectief is op diverse momenten overleg gevoerd met belangstellende ondernemers, eigenaren en leden van de deelraad. Eensluidend zijn de opvattingen over een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van dit gebied. In de gesprekken zijn de randen van het toelaatbaar geachte opgezocht. Naar aanleiding daarvan kan geconcludeerd worden dat er een gecontroleerde verruiming van de gebruiksmogelijkheden dient te worden nagestreefd. Een totale vrijheid van

bedrijfsvestiging sluit nog niet aan bij de bestaande wet- en regelgeving en brengt risico's met zich mee wat betreft de bestaande en beoogde winkelstructuur. Daarnaast wringt dit met het op stedelijk niveau geldende beleid ten opzichte van kantoorvestiging. Op deze punten zal het perspectief dus sturing moeten bieden.

Los van deze sturing zal een verruiming van de vestigingsmogelijkheden op BCO leiden tot een toename van de publiekgerichtheid: het aanbieden van goederen en diensten. Daarmee samenhangend wordt gesproken over een toename van de levendigheid ("reuring") en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (zowel het openbaar gebied als het aanzien van de panden). Dan is ook een pleidooi voor het verbeteren van het openbaar vervoer op zijn plaats.

Aan dit alles wordt verbonden dat rekening wordt gehouden met de burens (andere bedrijfsvestigingen) en het gebied. Dit is samengebracht in het begrip 'omgevingsbeïnvloeding'. Uit diverse bronnen en aan diverse gesprekken te ontleenen is dat het begrip 'omgevingsbeïnvloeding' niet alleen gezien moet worden als 'rekening houden met...', maar ook als 'bijdragen tot....'. Reeds in het plan van aanpak voor de revitalisering van het bedrijvent centrum Osdorp, 1999 is deze opvatting terug te vinden.

Intensief ruimtegebruik

Het bedrijventerrein BCO is nagenoeg geheel bebouwd, de leegstand is echter groot. Het perspectief voor BCO dient ertoe om middels een breder gebruik deze leegstand te verminderen. Daarbij is er ook nog ruimte voor intensivering op het bedrijventerrein. De maximaal toegestane bouwhoogte is 14 meter, wat inhoudt dat de meeste panden verdubbeld kunnen worden tot 4 bouwlagen. Daarnaast is er ook een mogelijkheid om, bijvoorbeeld voor parkeerruimte ondergronds te bouwen. Deze intensivering dient wel plaats te vinden in het kader van een passend gebruik van het vloeroppervlak.

Het uit te werken toetsingskader

Dezer dagen doen zich belangrijke ontwikkelingen voor door de introductie van de nieuwe Wet ruimtelijk ordening (waarbinnen ook de grondexploitatie wet (GREX-wet) valt), de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) en bijvoorbeeld de experimentenwet bedrijfsgerichte gebiedsverbetering (BGV-wet). Dat betekent de introductie van een nieuw toetsingskader waaraan wijzigingsvoorstellen getoetst kunnen worden en waarmee de gewenste ontwikkeling van een gebied ter hand genomen kan worden. Dit heeft zowel betrekking op de concretisering van de voorgestelde verruiming van het gebruik van bedrijfsruimte, als de invulling van het begrip 'omgevingsbeïnvloeding'. Bij de uitvoering van het perspectief zal moeten worden ingespeeld op de mogelijkheden van dit nieuwe toetsingskader.

Bezoekadres
Osdorplein 1000
1068 TG Amsterdam

Postbus 90460
1006 BL Amsterdam
Telefoon 020 518 0800
Fax 020 619 9426
www.osdorp.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Osdorp

13

Deelraadsvergadering

Datum	17-02-2009
Reg.nr.	5811sdo08
Directory	F:\flappen
Documentnaam	Raadsbesluit BCO.doc

Onderwerp Perspectief voor Bedrijvencentrum Osdorp

De deelraad Osdorp,

Gezien de voordracht van het dagelijks bestuur van 13 januari 2009

Besluit

1. Het perspectief voor Bedrijvencentrum Osdorp vast te stellen en als richtlijn voor nieuwe bestemmingsplannen en projectprocedures te aanvaarden
2. Bij het toetsen van parkeren op BCO een correctiefactor van 50% te hanteren ten opzichte van de CROW-normen
3. Toekomstige GDV/PDV ontwikkelen te verplichten de helft van de extra parkeerbehoefte te realiseren op eigen terrein.

mevrouw P. Terrien,
griffier

de heer E.R. Vos,
voorzitter deelraad

Afschrift van dit besluit aan: