

Nota van beantwoording Inspraak bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp (BCO)

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Nieuw-West, januari 2013

A. Inleiding

In 2009 is na een intensieve participatieprocedure met de ondernemers van het bedrijvencentrum, het Perspectief BCO in de toenmalige deelraad van Osdorp vastgesteld. Daarbij is besloten dit Perspectief als richtlijn te aanvaarden voor het op te stellen nieuwe bestemmingsplan en hierop anticiperende vrijstellings- en projectprocedures. Doel van het Perspectief is binnen de geldende ruimtelijke randvoorwaarden meer gebruiksmogelijkheden te bieden. De deelraad van Nieuw-West heeft het Perspectief BCO in 2010 herbevestigd en vervolgens zijn de beleidsuitgangspunten van het Perspectief BCO geactualiseerd en getoetst aan de nieuwe stedelijke beleidskaders (structuurvisie Amsterdam, nota's Winkelstad en Kantorenstrategie)

De beleidsuitgangspunten van een op te stellen voorontwerp bestemmingsplan voor BCO zijn besproken in een ondernemersavond, die is gehouden op 26 april 2012. Vervolgens heeft het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp van 18 oktober 2012 tot 29 november 2012 voor inspraak ter inzage gelegen. Op 13 november 2012 is een inspraakavond georganiseerd.

In de periode van terinzagelegging van het plan heeft een ieder schriftelijk kunnen reageren. Er zijn in totaal 5 reacties binnen gekomen van:

1. de heer F. H. Kluen, namens Liberty Real Estate in brief van 28 november 2012,
2. het bestuur van de Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp in een brief van 28 november 2012,
3. de heer Ü. Kabaktepe in zijn brief van 27 november 2012,
4. maatschap Zuidermolen (de heren J. Jansen en J. Broekmeulen) in een brief van 26 november 2012
5. de heer H. van der Vliet van Overweg Beheer BV in zijn brief van 22 november 2012

B. Beantwoording van de inspraakreacties

1. Inhoud van de inspraakreactie van de heer F. H. Kluen namens Liberty Real Estate in brief van 28 november 2012

De inspraakreactie van Liberty Real Estate bevat 16 punten. In de eerste 5 punten wordt een beeld geschetst van de veranderingen op het BCO in de loop van de tijd. In de punten 6 tot en met 16 worden argumenten genoemd resulterend in een pleidooi voor verruiming van het metrage voor GDV¹. Hieronder zullen wij ingaan op de relevante naar voren gebrachte punten:

¹ betekenis van de begrippen GDV, PDV en reguliere winkels

- reguliere ofwel gewone detailhandel – dit zijn alle winkels/ detailhandel die niet behoren tot perifere detailhandel en grootschalige detailhandel.
- perifere detailhandel = volumineuze detailhandel
 - o detailhandel die wegen aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling: auto, boten caravans, grove bouwmaterialen, tuinrichtingsartikelen, keuken en sanitair; (geen oppervlaktebeperking)
 - o woningrichtingsartikelen, waaronder meubelen met minimale oppervlakte van 500 m²;
 - o bouwmarkten met minimale oppervlakte van 1.000 m².

- 1.1 aanduiding van de thans gevestigde functies (punt 3);
- 1.2 aanduiding van de GDV-status (punt 6);
- 1.3 de met de status van GDV samenhangende limitering die volgens Liberty afwijkt van het centraal-stedelijke beleid van Amsterdam zou zijn (punt 8);
- 1.4 het hanteren van een limiet voor BCO ten behoeve van begunstiging van het Osdorp-centrum (punt 8);
- 1.5 de voortgang van realisatie van het Centrum Nieuw-West en de betekenis voor het BCO (punten 10 en 13);
- 1.6 de te hanteren marktsituatie als achtergrond voor de gemaakte keuzes voor het stadsdeel (punten 14 en 15).

Ad 1. Beantwoording inhoud van de inspraakreactie van de heer F.H. Klun namens Liberty Real Estate

Ad 1.1. Aanduiding van de thans gevestigde winkelfuncties

In 2000 is het koopcentrum Akerpoort 1 ontstaan. Volgens het geldende bestemmingsplan zijn uitsluitend bedrijven en winkels voor Perifere Detailhandel (definitie zie noot blz. 1) toegestaan binnen het gebied dat als zodanig in het geldende en voorontwerp-bestemmingsplan hiervoor is aangewezen. In de inspraakreactie is aangegeven dat momenteel ook reguliere winkels, zoals Action en Just Brands zijn gevestigd. Reguliere winkels zijn en zullen op grond van de nota Winkelstad en de nota detailhandelstructuur Nieuw-West niet in het voorontwerp van bestemmingsplan worden toegestaan

Ad 1.2. GDV-status

Met de nota Grootschalige Detailhandel in Balans (2006) heeft de GDV-vestiging c.q. (gedeeltelijke) transformatie van PDV naar GDV op het BCO formele inbedding gekregen. Deze nota was een uitwerking van het Rijksbeleid (nota Ruimte), dat ten aanzien van GDV-ontwikkelingen meer ruimte wilde creëren. De capaciteit voor GDV op het BCO is in de nota Grootschalige Detailhandel in Balans destijds niet gemaximeerd binnen het gebied waarbinnen naast bedrijven reeds perifere detailhandel is gevestigd. Wel is toen al in de nota opgenomen dat GDV-ontwikkelingen op BCO in goede afstemming met de herontwikkeling van Osdorp-centrum moet plaatsvinden. De toenmalige toezegging van het stadsdeel, om zorg te dragen voor deze afstemming, is ook nadrukkelijk in de nota vermeld. Het is dus niet zo dat met de vaststelling van de nota 'Grootschalige detailhandel in Balans' en vervolgens bij de vaststelling van de nota 'Amsterdam winkelstad' de branchevoorschriften (PDV) zijn opgeheven. Stadelijk blijft er voor het instandhouden van een detailhandelsstructuur het onderscheid gehandhaafd tussen reguliere, perifere en grootschalige detailhandel, waarbij voor BCO is bepaald dat reguliere detailhandel niet is toegestaan, perifere detailhandel uitsluitend binnen het daarvoor op BCO aangewezen gebied en GDV binnen de limiet van het metrage van 10.000 m² winkelvloeroppervlakte.

Ad 1.3. limitering van GDV op het BCO

In het Perspectief voor BCO uit 2009 is een capaciteit geraamd van 15.000 m² verkoopvloeroppervlakte GDV-ontwikkeling. Deze raming is destijds gebaseerd op marktonderzoek². Voor realisatie van de ambities voor herontwikkeling van het Osdorp-centrum is uitgegaan van realisatie van 5000m² GDV in Osdorp-centrum. Met deze capaciteit kon een grote trekker worden geacommodeerd, hetgeen voor de ambities van het Osdorp-centrum cruciaal was en nog steeds is. De resterende GDV-capaciteit van 10.000 m² zou op het BCO gerealiseerd kunnen worden. Het voorontwerp-bestemmingsplan is gebaseerd op deze uitgangspunten uit het Perspectief.

▪ grootschalige detailhandel – detailhandel met een minimale winkelvloeroppervlakte van 1500 m² per vestiging in één branche, met uitzondering van de branche food(zoals supermarkten) en perifere detailhandel.

² [marktonderzoeken opgesteld door bureaus BRO, WPM, DHV](#)

Het rapport 'Marktruimte Metropoolregio Amsterdam 2040' (2011) van Bureau Stedelijke Planning onderschrijft de huidige limitering voor Nieuw-West door te stellen dat er in Nieuw-West geen marktruimte is voor extra uitbreiding van GDV/ PDV ten opzichte van de bestaande capaciteit van 15.000m². De uitbreidingscapaciteit die er volgens het rapport voor Nieuw-West voor detailhandelontwikkeling nog wel is, heeft betrekking op de bestaande, reguliere winkelgebieden. De gemeente Amsterdam en de stadsregio Amsterdam hebben dit rapport als onderlegger gebruikt voor hun detailhandelsbeleid. De analyses uit het rapport hebben er ook toe geleid dat in de nota Winkelstad (vastgesteld in de gemeenteraad van 23 mei 2012) het uitgangspunt is opgenomen dat terughoudendheid wordt betracht ten aanzien van brancheverruiming in perifere winkelgebieden

In december 2012 is het onderzoek naar de marktruimte voor detailhandel in de metropoolregio geactualiseerd. Dit rapport laat zien dat de marktmogelijkheden ten opzichte van 2010 aanzienlijk zijn verminderd. De groei van het aanbod in de regio is nagenoeg hetzelfde als de groei van de leegstand. De harde planvoorraad³ in de regio is nu drie maal zo groot als de becijferde ontwikkelingsmogelijkheden. Hoewel Amsterdam binnen de regio als winkelgebied onverminderd aan kop staat, zijn ook hier de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. De eerder becijferde uitbreidingsmogelijkheden, zoals opgenomen in de nota Winkelstad, worden centraal-stedelijk nog steeds als uitgangspunt gehanteerd. Op grond hiervan wordt vastgehouden aan de vastgestelde limitering van GDV op BCO.

Ad 1.4. het hanteren van een limiet voor BCO ten behoeve van begunstiging van het Osdorp-centrum (punt 6 en 8),

De adviezen van de commissie Winkelplanning⁴ onderschrijven de terughoudendheid ten aanzien van het maximum aantal m² GDV op het BCO. De conclusie onder punt 8 van de inspraakreactie dat Nieuw-West met de limitering van verdere GDV-ontwikkeling op het BCO afwijkt van het beleid (structuurvisie Amsterdam en de Nota Winkelstad van de centrale stad en de regio), is daarom onjuist.

Deze kaders zijn ook bindend voor Nieuw-West: al zou het stadsdeel uitbreiding van GDV willen toestaan, dan is dat volgens de huidige stedelijke en regionale kaders niet mogelijk. Uitbreiding van het metrage in het ene stadsdeel heeft onmiddellijk gevolgen voor de detailhandelsstructuur in een ander stadsdeel. Om bovengenoemde redenen en de argumenten die al in het voorontwerp zijn aangegeven, is uitbreiding van het oppervlakte GDV op het BCO niet aan de orde.

De opmerking onder punt 6 van de inspraakreactie, dat het BCO zonder voorbehoud een GDV-status heeft, mag gezien het bovenstaande genuanceerd worden. In de nota Winkelstad is op blz. 21 tot en met 26 een overzicht opgenomen van de winkelgebieden die tezamen – op schaal van de stad – het gevarieerd winkelmilieu vormen in klassen op 1 januari 2011. Het Bedrijvencentrum Osdorp is hierin onder nr. 66 opgenomen onder de klasse 4. (winkelvloeroppervlakte voor GDV tot maximaal 10.000 m²).

Hoewel het BCO binnen stedelijk verband onmiskenbaar (h)erkend wordt als GDV-locatie, is wel degelijk – en bij herhaling - voorbehoud gemaakt ten aanzien van de omvang van GDV-ontwikkeling op het BCO.

Ad. 1.5. De voortgang van realisatie van het Centrum Nieuw-West en de betekenis voor het BCO

Onder punt 8 in de brief is opgemerkt dat het stadsdeel met de limiet van 10.000 m² voor het BCO, retailers wil 'dwingen' zich te vestigen op het winkelcentrum Osdorp. Dit zou bovendien niet langer noodzakelijk zijn, gezien de vordering van de plannen voor Osdorp-centrum (punten 10 en 13), onlangs nog bekrachtigd met de presentatie en het verschijnen van de

⁴ De adviezen van de Commissie Winkelplanning van 19 juni 2009, kenmerk 2009/1122 (advies over het Perspectief BCO), van 27 juni 2011, kenmerk 2011/1190 (advies over het kernwinkelcentrum Osdorpplein) en van 5 juni 2012, kenmerk 2011/119 (met betrekking tot GDV-aanvraag Akerpoort 2),

brochure 'c'est la tone que fait la musique' van de vijf vastgoedbezitters en - ontwikkelaars van het Centrum Nieuw-West

Zoals hierboven geschetst is de limitering van 10.000 m² voor het BCO gebaseerd op de verdeling van de eerder geraamde marktcapaciteit van 15.000m² voor GDV tussen het BCO en het Osdorp-centrum. Hierbij was uitgangspunt om in Osdorp-centrum de mogelijkheid te creëren om (een) grote trekker(s) te kunnen accommoderen. Daarbij is uitgegaan van een gewenste capaciteit van 5.000m². In de inspraakreactie wordt terecht gesteld dat de positie van Osdorp-centrum sterk is. Echter er moet een noodzakelijke inhaalslag worden gemaakt, om deze positie te kunnen behouden en het gewenste stadscentrum te ontwikkelen. De vernieuwingsplannen zijn gebaseerd op het streven om het winkelcentrum stevig neer te zetten. De uitbreidingscapaciteit, ook die voor GDV, is noodzakelijk onderdeel van die plannen en vormt een cruciaal uitgangspunt voor de investeringsbereidheid van de betrokken partijen in het plangebied.

De 10.000m² voor het BCO zijn het restant van de geraamde marktcapaciteit van 15.000m² voor Nieuw-West die inmiddels beleidsmatig is verankerd. De limitering van de capaciteit van 10.000m² voor BCO is dus een combinatie van de gewenste ontwikkeling van grootschalige detailhandelontwikkeling op het Osdorp-centrum en de limitering van GDV-ontwikkeling voor Nieuw-West zoals die in het stedelijke beleid (Nota Winkelstad) is vastgelegd.

Ad 1.6. Marktruimte

Onder punt 14 van de brief staat dat de leegstand (het aanbod van het winkelruimte) bijzonder gering is, terwijl onder punt 15 wordt geconstateerd dat de vraag naar winkelruimte op basis van wittevlekkenplan.nl hoog is. Ten aanzien van de leegstand baseren wij ons op de cijfers van Locatus. Locatus is een (commerciële) database van detailhandels/winkelruimte. Voor Nieuw-West wordt op basis van de Locatus gegevens een leegstand becijferd van 4,8% (peildatum 2012)

Het beeld van de winkelmarktsituatie is naar het inzicht van diverse stakeholders de laatste jaren in rap tempo veranderd. In de meest recente periode is daar zelfs nog een versnelling in opgetreden – zie ook de actualisatie van het onderzoek naar de marktruimte⁵ in de metropoolregio. Het voortduren van de economische slechte omstandigheden, het slinkende consumentenvertrouwen, het veranderende consumentengedrag (internetbestedingen), toenemende winkelleegstand, de nog steeds grote planvoorraad zorgen ervoor dat binnen de Amsterdamse regio grote terughoudendheid wordt betracht in nieuwe detailhandel ontwikkelingen. Nieuw-West kan zich niet onttrekken aan deze terughoudendheid.

Resumerend geeft de inspraakreactie van Liberty Real Estate geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp.

2. Inspraakreactie van het bestuur van de Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp in een brief van 28 november 2012

De geschetste mogelijkheden in het Perspectief BCO moeten volgens het Actieplan BCO van 26 april 2010 en de geuite wensen tijdens de "ondernemersavond" van 26 april 2012 als ondergrens worden gezien. Het BCO moet extra gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden bieden:

- 2.1 uitbreidingswens voor gebruiksmogelijkheden, met name voor grootschalige detailhandel
- 2.2. het bedrijfsterrein moet sloop- en nieuwbouwmogelijkheden bieden voor kleine units en bebouwing tot bouwhoogte tot 25 meter, uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing
- 2.3 het bestemmingsplan moet een relatie leggen met de organisatie van het stadsdeel door:

⁵ onderzoek metropoolregio december 2012

- 2.3.1 bestaande initiatieven en aanvragen om vrijstelling / projectprocedures vooruit te laten lopen op de bestemmingsplanherziening.
- 2.3.2 organisatorische en bestuurlijke maatregelen te treffen voor een snelle afhandeling van aanvragen.
- 2.4 er moet rekening worden gehouden met het draagvlak voor wensen van ondernemers

Ad 2 Beantwoording van inspraakreactie Ondernemerskring

Ad 2.1 Uitbreidingswens voor gebruiksmogelijkheden, met name voor grootschalige detailhandel

De mogelijkheid voor extra gebruiksmogelijkheden moeten passen binnen de reikwijdte van het toetsingskader van de structuurvisie van Amsterdam en de ter uitwerking daarvan opgestelde beleidsnota's.

De structuurvisie Amsterdam heeft het bedrijventerrein aangewezen als een monofunctioneel stadsverzorgend bedrijventerrein waarop de volgende typen bedrijven mogen worden gevestigd: industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport. Voor het Keurenplein/Zuidermolengebied is naar aanleiding van de vaststelling van het Perspectief BCO in de structuurvisie de mogelijkheid geboden tot de vestiging van uitsluitend PDV en gelimiteerd GDV. De vestigingsmogelijkheden van detailhandel zijn nader uitgewerkt in de Nota Winkelstad. Achtereenvolgens zal hierbij worden ingegaan op de vestigingsmogelijkheden voor de functies detailhandel, kantoren en leisure/horecafuncties.

▪ Verruiming van metrage grootschalige detailhandel

Met de nota Grootschalige Detailhandel in Balans (2006) heeft de vestiging c.q. (gedeeltelijke) transformatie naar GDV op het BCO formele inbedding gekregen. Deze nota was een uitwerking van het Rijksbeleid (nota Ruimte), dat ten aanzien van GDV-ontwikkelingen meer ruimte wilde creëren. De capaciteit voor GDV op het BCO is in de nota Grootschalige Detailhandel in Balans destijds niet gemaximeerd binnen het gebied waarbinnen naast bedrijven reeds perifere detailhandel is gevestigd. Wel is toen al in de nota opgenomen dat GDV-ontwikkelingen op BCO in goede afstemming met de herontwikkeling van Osdorp-centrum moet plaatsvinden. De toenmalige toezegging van het stadsdeel, om zorg te dragen voor deze afstemming, is ook nadrukkelijk in de nota vermeld. Het is niet zo dat met de vaststelling van de nota 'Grootschalige detailhandel in Balans' en vervolgens bij de vaststelling van de nota 'Amsterdam winkelstad' de branchevoorschriften (PDV) zijn opgeheven. Stadelijk blijft er voor het instandhouden van een detailhandelsstructuur het onderscheid gehandhaafd tussen reguliere, perifere en grootschalige detailhandel, waarbij is bepaald dat reguliere detailhandel niet is toegestaan, perifere detailhandel uitsluitend binnen het daarvoor binnen BCO aangewezen gebied en GDV binnen de limiet van het metrage van 10.000 m2 winkelvloeroppervlakte.

De limiet van 10.000 m2 is vastgelegd in het Perspectief voor BCO uit 2009. De limiet is destijds in de deelraad vastgesteld op basis van een marktonderzoek, waarin in de GDV ontwikkeling is geraamd op 15.000 m2 GDV-ontwikkeling. Voor de realisatie van de ambities voor herontwikkeling van het Osdorp-centrum is uitgegaan van realisatie van 5000m2 GDV in Osdorp-centrum. Met deze capaciteit kon een grote trekker worden geacommodeerd, hetgeen voor de ambities van het Osdorp-centrum cruciaal was en nog steeds is. De resterende GDV-capaciteit van 10.000 m2 zou op het BCO gerealiseerd kunnen worden. Het voorontwerp-bestemmingsplan is gebaseerd op de uitgangspunten uit het Perspectief. Het rapport 'Marktruimte Metropoolregio Amsterdam 2040' (2011) van Bureau Stedelijke Planning onderschrijft de huidige limitering voor Nieuw-West door te stellen dat er in Nieuw-West geen marktruimte is voor uitbreiding van GDV-PDV ten opzichte van de bestaande capaciteit van 15.000m2. In de inspraakreactie wordt gesteld dat er voor Amsterdam op het gebied van GDV-PDV uitbreidingsruimte wordt geconstateerd (p. 55). Echter deze wordt niet vertaald naar uitbreidingsruimte voor Nieuw-West (zie p. 52). De uitbreidingscapaciteit die er

volgens het rapport voor Nieuw-West voor detailhandelontwikkeling nog wel is, heeft betrekking op de bestaande, reguliere winkelgebieden. De gemeente Amsterdam en de stadsregio Amsterdam hebben dit rapport als onderlegger gebruikt voor hun detailhandelsbeleid. De analyses uit het rapport hebben er ook toe geleid dat in de nota Winkelstad (de detailhandelsnota van de gemeente Amsterdam, (vastgesteld in de gemeenteraad van 23 mei 2012) het uitgangspunt is opgenomen dat terughoudendheid wordt betracht ten aanzien van brancheverruiming in perifere winkelgebieden. In december 2012 is het onderzoek naar de marktruimte voor detailhandel in de metropoolregio geactualiseerd. Dit rapport laat zien dat de marktmogelijkheden ten opzichte van 2010 aanzienlijk zijn verminderd. De groei van het aanbod in de regio is nagenoeg hetzelfde als de groei van de leegstand. De harde planvoorraad in de regio is nu drie maal zo groot als de becijferde ontwikkelingsmogelijkheden. Hoewel Amsterdam binnen de regio als winkelgebied onverminderd aan kop staat, zijn ook hier de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. De eerder becijferde uitbreidingsmogelijkheden, zoals opgenomen in de nota Winkelstad, worden centraal-stedelijk nog steeds als uitgangspunt gehanteerd.

De adviezen van de commissie Winkelplanning⁶ in de recente periode onderschrijven de terughoudendheid ten aanzien van het maximum aantal m² GDV op het BCO. Deze beleidskaders en de daarop gebaseerde adviezen van de Commissie Winkelplanning zijn ook bindend voor Nieuw-West: al zou het stadsdeel uitbreiding van GDV willen toestaan, dan is dat volgens de huidige stedelijke en regionale kaders niet mogelijk.

Om bovengenoemde redenen en de argumenten die al in het voorontwerp zijn aangegeven, is uitbreiding van het oppervlakte GDV op het BCO niet aan de orde.

- krimpgebied voor kantoren

Ter uitwerking van de structuurvisie Amsterdam geldt de nota Kantorenstrategie. Hierin is BCO aangewezen als krimpgebied. Dit betekent dat nieuwe zelfstandige kantoren niet meer zijn toegestaan en bestaande kantoren bij voorkeur getransformeerd moeten worden tot (stadsverzorgende)bedrijven. Bedrijfsgebonden kantoren blijven mogelijk. Voor de bestaande bedrijfsgebonden kantoorruimte geldt ingevolge de nota Kantorenstrategie een maximum van 50% kantoorruimte per vestiging. Voor nieuwe kantoren een maximum van 30% kantoorruimte per vestiging.

- leisure / horecafuncties

Het stadsdeel wil in het bestemmingsplan extra planologische mogelijkheid bieden voor publiekstrekkende functies die deels al binnen BCO zijn gevestigd of wel binnen BCO moeten kunnen worden gevestigd (biljart- en dartcentrum, de rechtbank, dienstverlenende functies, zalenverhuur), voorzover deze functies geen verdringingseffect opleveren voor (traditionele) stadsverzorgende bedrijven en niet leiden tot een overbelasting voor het parkeren van de bestaande bedrijven en de verkeerscirculatie niet wordt belemmerd. Het gaat volgens het stadsdeel om functies die stadsverzorgend kunnen zijn en die niet passend zijn binnen het woon-en leefmilieu van de woonwijken en/of winkelconcentratiegebieden. Vanuit dit oogpunt wordt in het bestemmingsplan de extra mogelijkheid geboden voor de vestiging van zalenverhuur met een maximum van 3.750 m², uitgaande van 5 vestigingen van ca 750 m² per vestiging. Voorts zullen aanvragen voor horeca, (zoals drive-inn fastfood) en maatschappelijke functies per geval worden beoordeeld op inpasbaarheid en de mogelijkheid tot vestiging in een gemengd woonwerkmilieu.

Ad. 2.2 het bedrijfsterrein moet sloop- en nieuwbouwmogelijkheden bieden voor kleine units en bebouwing tot bouwhoogte tot 25 meter, uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing

Het bestemmingsplan biedt een planologische kader en bevat geen belemmering de huidige bebouwing te slopen en op de marktvraag afgestemde nieuwbouw te plegen ofwel bestaande bebouwing te transformeren.

⁶ De adviezen van de commissie Winkelplanning van 19 juni 2009, kenmerk 2009/1122 (advies over het Perspectief BCO), van 27 juni 2011, kenmerk 2011/1190 (advies over het kernwinkelcentrum Osdorplein) en van 5 juni 2012, kenmerk 2011/119 (met betrekking tot GDV-aanvraag Akerpoort 2)

Voorts biedt het bestemmingsplan binnen de toegestane bebouwingshoogte nog mogelijkheden voor extra bebouwing en anderzijds is het niet wenselijk extra bebouwingsmogelijkheden toe te staan in verband met de reeds aanwezige leegstand.

Ad 2.3 Relatie bestemmingsplan en organisatie stadsdeel

Er wordt gesteld dat het nieuwe bestemmingsplan alleen een succes kan worden als er verbetering in de organisatie van het stadsdeel komt. Op de volgende wijze is hierop ingespeeld:

Vooruitlopende op het nieuwe bestemmingsplan zijn aanvragen om een omgevingsvergunning voor vestigingen van bedrijfsfuncties die strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan afgehandeld.

In de tweede plaats wordt aanbevolen een accountmanager aan te stellen met vergaande bevoegdheden voor afhandeling van aanvragen. De efficiency van het stadsdeel in de dienstverlening is continu onderwerp van aandacht. De ontwikkeling van het stadsloket – het samenbrengen en integreren van stadsdeeldienstverlening onder 1 loket – geeft hier uitdrukking aan. Voor verbeteren van de dienstverlening wordt dus ingezet op structuurmaatregelen. Binnen de afdeling EZ is overigens sprake van een accountmanager voor bedrijven. Zij functioneert als aanspreekpersoon voor bedrijven die extra ondersteuning nodig hebben in het omgaan met de dienstverlening door het stadsdeel of van wie de afhandeling van aanvragen blijft steken.

Tenslotte wordt gesteld ten aanzien van de organisatie van het stadsdeel dat, indien aangevraagde vergunningen niet binnen de wettelijke termijn kunnen worden verleend, het bestuur de raad gaat informeren over hoe dit wel zou kunnen. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het overgrote merendeel van de vergunningen binnen de wettelijke termijn wordt verleend. In de gevallen dat de termijn wordt overschreden is vaak sprake van complexiteit in de aanvraag of ontbreekt het aan informatie. In een aantal gevallen zullen door menselijke fouten overschrijdingen plaatsvinden. Echter, zoals al gezegd, is verbetering van dienstverlening een continu aandachtspunt vanuit zowel centrale stad als stadsdeel. Het bestuur communiceert hierover al met de raad.

Ad 2.4 Draagvlak voor wensen van ondernemers

Aan het eind van de brief wordt aangegeven dat het voorontwerp-bestemmingsplan op vrijwel geen enkele wijze tegemoet komt aan de reële wensen die vanuit het BCO kenbaar zijn gemaakt. Nogmaals benadrukken wij dat in Nieuw-West zowel beleidsmatig als markttechnisch de grenzen voor GDV-ontwikkelingen zijn bereikt. Daarvoor zijn inmiddels een aantal vrijstelling/ontheffingen verleend. Met als resultaat dat de maximale GDV-capaciteit voor BCO nu benut is. Het stadsdeel wil de ondernemers op het BCO wel degelijk tegemoet komen ten aanzien van verzoeken en initiatieven, zoals bijvoorbeeld de vestiging van publiekstrekkende functie (horecafuncties). Echter de stedelijke kaders zijn hierbij maatgevend. Daarnaast blijven de ambities ten aanzien van Osdorp-centrum ongewijzigd.

Resumerend geeft de inspraakreactie van het bestuur van de Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp.

3. Inspraakreactie voor het perceel Zuidermolenweg 25 de heer Ü. Kabaktepe in zijn brief van 27 november

In de brief van de heer Kabaktepe zijn de volgende inspraakreacties naar voren gebracht:

3.1 de wens het gelimiteerde metrage van 10.000 m² voor GDV uit te breiden voor de panden Zuidermolenweg 25;

3.2 wijze van benutting van het metrage van 10.000 m² GDV

In de reactie wordt gesteld dat de huidige capaciteit voor GDV gebruikt wordt door één eigenaar, hetgeen zorgt voor oneerlijke concurrentie. Voorts wordt aangegeven dat de

beperkingen voor GDV op het BCO niet gebaseerd zijn op dwingende redenen van algemeen belang of bijzondere ruimtelijke gronden.

- 3.3. Indien de vestiging van GDV om welke redenen niet mogelijk is, wordt verzocht de vestiging van horeca (drive-in fastfood) voor de percelen mogelijk te maken. Hiervoor is vooruitlopend op het bestemmingsplan een verzoek om informatie ingediend.

Ad 3. Beantwoording van inspraakreactie de heer Kabaktepe

ad 3.1 Verruiming van metrage GDV ten behoeve van het pand Zuidermolenweg 25

Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording ad 2.1 (eerste bullit)

Ad 3.2 Benutting GDV-capaciteit

Het feit dat de capaciteit voor GDV volledig is opgebruikt door Liberty Real Estate is een zaak van marktordening, waar het stadsdeel als publiekrechtelijk orgaan geen invloed op kan uitoefenen. Het stadsdeel stelt de ruimtelijke kaders vast, waarbinnen marktpartijen hun activiteiten kunnen ondernemen. Hoe de verdeling van de capaciteit voor GDV onder de bedrijven op BCO uitpakt, kan en mag het stadsdeel zich niet door laten motiveren.

Ad 3.3.Horecafunctie

Momenteel voert het stadsdeel nog overleg met de centrale stad over de mogelijkheid binnen de stedelijke randvoorwaarden van de structuurvisie Amsterdam beperkte vestigingsmogelijkheden te bieden voor horeca op BCO. Hierbij gaat het om de vestigingsmogelijkheden voor zalenverhuur (horecafunctie F1 en fastfood (onderdeel van horecafunctie D). Vooruitlopend hierop hebben wij de vestiging van horeca F1 in de regels voor BCO opgenomen, omdat het stadsdeel van mening is dat hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de structuurvisie en de daaraan ten grondslag liggende conclusies in het onderzoek uit de stedelijke nota "Trends en Trekpleister op bedrijventerreinen in Amsterdam"(2004). Er is bij de vestiging van een beperkte omvang aan horeca F1 (3750 m2) geen sprake van een verdringingseffect op 'traditionele bedrijven', zoals bedoeld in de stedelijke nota uit 2004. Vooral niet omdat het gaat om de vestiging van zalenverhuur in minder courante en langdurig leegstaande bedrijfsruimten. Op basis van een parkeeronderzoek⁷ blijkt dat de extra parkeerdruk afkomstig van zalenverhuur het functioneren van de zittende bedrijven niet zal belemmeren. Er geen sprake zal van een verslechtering van de interne verkeercirculatie.

Door de markt worden er andere eisen gesteld aan stadsverzorgende bedrijfsterrein dan in stedelijke nota uit 2004 is aangegeven. In de huidige situatie zijn verdiepingvloeren van traditionele bedrijfsruimten beschikbaar voor andere economisch functies.

Ten aanzien van de vestiging van een drive-in fastfood functie kan worden opgemerkt dat in stedelijke nota is aangegeven dat deze publiekstrekkende functie bij voorkeur moeten worden gevestigd in een zone die qua ligging aansluit op reeds gevestigde perifere detailhandel. In de nota Winkelstad (2012) is het gebied van de Zuidermolenweg aangewezen als gebied voor perifere- en gelimiteerd ook voor grootschalige detailhandel waardoor een horecafunctie, zoals een fastfood restaurant functioneel goed kan aansluiten op BCO. De inpasbaarheid van deze functies vraagt met het oog op de verkeerseffecten (parkeerdruk en de interne verkeerscirculatie) per locatie om een afzonderlijke afweging. In verband hiermee is er voor gekozen de vestigingsmogelijkheid van een drive-in- fastfood niet in de regels van het bestemmingsplan op te nemen. De inpasbaarheid van een drive-in-fastfood zullen wij beoordelen aan de hand van een concreet verzoek om een omgevingsvergunning (ontheftingsprocedure).

⁷ Onderzoek Parkeerbehoefte Bedrijven Centrum Osdorp Stadsdeel Osdorp (18 december 2008).

Parkeerbeleidsplan 2012-2020, de Nota "Creatief parkeren in Nieuw-West" vastgesteld (deelraad van 30 mei 2012, capaciteit en bezettingsgraadmetingen Amsterdam Nieuw-West (16 februari 2012 opgesteld door Mobycon) en door het stadsdeel opgestelde actuele parkeerbalans voor het bedrijventerrein.

Resumerend geeft de inspraakreactie van de heer Kabaktepe geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp.

4. Inspraakreactie voor het perceel Zuidermolenweg 23, Reactie van maatschap Zuidermolen (de heren J. Jansen en J. Broekmeulen) in zijn brief van 26 november

In de brief van de maatschap Zuidermolen zijn de volgende inspraakreacties naar voren gebracht:

- 4.1 de wens het gelimiteerde metrage van 10.000 m² voor GDV uit te breiden voor de panden Zuidermolenweg 23;
- 4.2 wijze van benutting van het metrage van 10.000 m² GDV
In de reactie wordt gesteld dat de huidige capaciteit voor GDV gebruikt wordt door één eigenaar, hetgeen zorgt voor oneerlijke concurrentie. Voorts wordt aangegeven dat de beperkingen voor GDV op het BCO niet gebaseerd zijn op dwingende redenen van algemeen belang of bijzondere ruimtelijke gronden;

Ad 4. Beantwoording van inspraakreactie de maatschap Zuidermolen

ad 4.1 Verruiming van metrage GDV ten behoeve van het pand Zuidermolenweg 23

Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording ad 2.1 (eerste bullit)

Ad 4.2 Benutting GDV-capaciteit

Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording ad 3.2.

5. Inspraakreactie van de heer H. van der Vliet, namens Overweg Beheer BV voor het perceel Jan Rebelstraat 20 in zijn brief 22 november 2012

In de brief van de heer Van der Vliet is de volgende inspraakreactie naar voren gebracht: de wens wordt verwoord de voormalige kantoorruimte (begane grond en twee bovenliggende etages; totaaloppervlakte 3500 m²) die thans deels in gebruik is als bedrijfs- en katoorruimte voor TNT Post en een ander deel door de Volksbond (opvangfunctie) op termijn te gebruiken voor een horeca – hotelfunctie (hotel voor het lagere segment, maximaal 3 sterren).

Ad 5. Beantwoording van inspraakreactie de heer H. van der Vliet, namens Overweg Beheer BV

In de Structuurvisie Amsterdam is het Bedrijvencentrum Osdorp aangegeven als stadsverzorgende bedrijventerrein. Een dergelijk terrein is primair voor bedrijven met functies die van betekenis zijn voor de stad, maar onder voorwaarden ook voor leisure en perifere/grootschalige detailhandel. In het stedelijke locatiebeleid (2008) zijn hotels op bedrijfsterreinen toegestaan.

Het bedrijvencentrum Osdorp is in de nota kantorenstrategie aangewezen als krimpgebied. Dit wil zeggen dat (leegstaande) zelfstandige kantoorruimten bij voorkeur moeten worden getransformeerd naar niet-kantoor functies. Dit heeft gestalte gekregen bij het realiseren van de opvang door de Volksbond. Vooralsnog hebben wij geen signalen dat deze functie zal worden beëindigd. Met een verzoek tot bestemmingswijziging willen wij hier ook niet op vooruitlopen. Voor functie van de Volksbond is een planologische vrijstelling verleend van het bestemmingsplan met behoud van de onderliggende bestemming voor stadsverzorgende bedrijven. Bij beëindiging van de bedrijfs- en kantoorfunctie voor TNT, zal voor dit deel van het gebouw overeenkomstig de bedrijfsbestemming moeten worden gevestigd. De mogelijke

vestiging voor een hotelfunctie zullen wij overwogen indien is komen vast te staan dat de vestiging van een stadsverzorgende functie niet haalbaar blijkt en het gebouw leeg komt te staan.

Over de inpasbaarheid van een hotelfunctie zijn wij van mening dat een hotel niet is aan te merken als een stadsverzorgend bedrijf. Negatieve effecten van een hotel op een bedrijfsterrein is dat er sprake kan zijn van een verdringingseffect voor 'traditionele' bedrijven en mogelijk sprake kan zijn van een toename van de parkeerdruk en verkeer waardoor het functioneren van de bedrijven kan worden belemmerd. Positieve effecten zijn de levendigheid wat de sociale veiligheid ten goede komt doordat het terrein nu ook 's avonds en in het weekend wordt gebruikt. Ook kan functiemenging op bedrijventerreinen leiden tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een hotel kan een oppepper zijn voor het gebied.

Het hotelaanbod en de -vraag in Amsterdam zijn divers. Er is een tekort aan hotelvoorzieningen voor de jonge reiziger met een kleine beurs, de Hostelfunctie.. Voor deze hotelfunctie is het moeilijk geschikte locaties te vinden in de stad. Er is een nadere onderbouwing nodig over de haalbaarheid van de hostelfunctie om de planologisch mogelijk wordt gemaakt.

In verband hiermee zal de hotelfunctie niet in de bestemming voor het perceel worden opgenomen. In plaats hiervan zal de inpasbaarheid van de hotelfunctie worden beoordeeld aan de hand een concrete aanvraag om een omgevingsvergunning (ontheffingsprocedure). waarbij de uitvoerbaarheid van de functie is onderbouwd.