

Nota van beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp (BCO)

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Nieuw-West, 23 april 2013

1. 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. De resultaten van de inspraak zijn vastgelegd in het inspraakdocument (februari 2012).

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

2. Ontvangen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 februari tot 14 april 2013 ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen ingediend:

- A. de heer F. H. Klun, namens Liberty Real Estate, in een brief van 2 april 2013,
- B. het bestuur van de Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp, in een brief van 3 april 2013,
- C. Justbrands bv, in een brief van 3 april 2013,
- D. Van Benthum & Keulen advocaten, namens Action, in een brief van 3 april 2013,
- E. maatschap Zuidermolen (de heren J. Jansen en J. Broekmeulen) de heer Ü. Kabaktepe, in een brief 3 april 2013
- F. Stichting Amsterdamse Zwerfkatten, in een brief van 2 april 2013
- G. BÉCÉWÉ-NOVA (zonwerking – rolluiken – woningstoffering), in een brief van 29 maart 2013
- H. Lexence advocaten¬arissen, namens Montecorona Properties BV, in een brief van 3 april 2013

Alle zienswijzen zijn gedurende de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen of verzonden en dus ontvankelijk. De zienswijzen worden hieronder weergegeven en voorzien van een antwoord van het stadsdeel:

3. Beantwoording van de zienswijzen

Ad A . Zienswijze Liberty Real Estate (beantwoording in volgorde van de nummering van de zienswijze)

Zienswijze A.1 (1a t/m 1h)

Het huidige gebruik (voor GDV en PDV) van de bebouwing in het gebied Ookmeerweg, Keurenplein en Zuidermolenweg moeten dienovereenkomstig worden bestemd. De gebouwen zijn ontworpen voor grootschalige winkels; parkeergebouw voor het parkeren. Bebouwing is niet geschikt voor bedrijfsfuncties. Het gebied met de bestemming voor PDV/GDV moet de identiteit verkrijgen van een outlet-achtige signatuur. Hierbij wordt verwezen naar de vitaliteitscan (bijlage bij de detailhandelsvisie Nieuw-West). De bedrijven, genoemd in de Staat van de bedrijfsactiviteiten, passen niet in deze gebouwen

betekenis begrippen

Waar in het ontwerpbestemmingsplan en in deze nota wordt gesproken over de begrippen PDV, GDV en reguliere ofwel gewone detailhandel geven de stad (in nota Amsterdam Winkelstad) en het stadsdeel hieraan de volgende betekenis:

- reguliere ofwel gewone detailhandel – dit zijn alle winkels/ detailhandel die niet behoren tot perifere detailhandel en grootschalige detailhandel.
- perifere detailhandel (= afgekort PDV) = volumineuze detailhandel
 - o detailhandel die wegens aard en omvang van de geleverde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling: auto, boten caravans, grove bouwmaterialen, tuininrichtingsartikelen, keukens en sanitair; (geen oppervlaktebeperking)
 - o woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen met minimale oppervlakte van 500 m²;
 - o bouwmarkten met minimale oppervlakte van 1.000 m².
- grootschalige detailhandel (= afgekort GDV) = detailhandel met een minimale winkelvloeroppervlakte van 1500 m² per vestiging in één branche, met uitzondering van de branche food (zoals supermarkten) en perifere detailhandel. Shop-in-Shop is niet toegestaan.

antwoord stadsdeel

Aan deze zienswijze kan niet worden tegemoet gekomen. Het gebied heeft namelijk al een bestemming voor GDV en PDV.

Het is aan de eigenaren/ondernemers van het gebied de identiteit van het gebied te bepalen binnen de aangegeven hoofdbestemming Bedrijven 2; daarbinnen zijn de stadsverzorgende bedrijven, perifere detailhandel, grootschalige detailhandel (beperkt), zakelijke dienstverlening en daarbij behorende voorzieningen toegestaan. De keuze voor de inrichting van gebouwen is aan de eigenaren van het vastgoed / ondernemers. De identiteit wordt aldus niet alleen bepaald door het geven van de bestemming voor PDV en GDV. De gewenste outlet-achtige signatuur is een wens van de eigenaren/ontwikkelaars van het gebied. Voor het kenschetsen van de identiteit verwijst adressant naar de vitaliteitscan van de Detailhandelsvisie Nieuw-West. Deze scan is als hulpmiddel gebruikt bij de detailhandelsvisie, als een soort barometer, om de mening /wensen van de eigenaren/ontwikkelaars/ondernemers te vernemen over hoe het staat met de winkels binnen het perifere winkelgebied van bedrijfsterrein BCO. De weergave van de vitaliteitscan heeft niet tot doel een beleidsopgave te formuleren. De identiteitsaanduiding in de scan is derhalve de

mening van de eigenaren/ontwikkelaars/ondernemers en vertolkt niet de visie van het stadsdeel. Het stadsdeel neemt hier dan ook kennis van.

De bedrijven, genoemd in de Staat van de bedrijfsactiviteiten geeft de begrenzing aan van de toegestane milieubelasting tot ten hoogste de milieucategorie 3.2. Deze lijst is bedoeld om bovenmatige milieuhinder te voorkomen voor de omliggende woonwijk(en). In de zienswijze is een karikatuur geschetst dat de bedrijvenlijst betekent dat dergelijke bedrijven zich in winkelgebouwen zouden moeten vestigen. De bedrijvenlijst heeft uiteraard alleen betekenis voor zover er door de eigenaren /ontwikkelaars / ondernemers van het gebied een keuze wordt gemaakt over de vestiging van milieu/hinderlijke bedrijven die op grond van de bedrijvenlijst zijn toegestaan.

Deze bedrijvenlijst is opgenomen in belang van een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijze A.2 (2a t/m 2 l)

Verzoek het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat mode-outletwinkels en andere vormen van retail die aanvullend zijn op het aanbod van Osdorp-Centrum, zich op het BCO kunnen vestigen. Ter aanvulling wordt als zienswijzen gegeven:

- Osdorp Centrum en BCO moeten complementair zijn. `Dichte dozen` zijn welkom op BCO en passen niet het winkelcentrum Osdorp. BCO moet het Amsterdamse alternatief zijn voor Sugar City en moet daarom kunnen transformeren voor mode-outletwinkels,
- In de deelraad van Nieuw/West is tijdens de behandeling van de Detailhandelsvisie Nieuw-West de wens uitgesproken om "mode-outletwinkels" in een aparte categorie op te nemen, zoals "PDV+" ofwel "PDV", zodat (grote) mode outletwinkels daaronder vallen. Hoe de deelraad de bestemming "PDV" definieert behoort tot zijn discretionaire bevoegdheid van de deelraad. Er is geen rijksbeleid dat voorschrijft welke branches tot PDV behoren. Gemeente-stadsdeel kan zelf keuzes maken.

antwoord stadsdeel

Aan deze zienswijze kan niet worden tegemoet gekomen.

complementaire winkelgebieden

Het bedrijvent centrum Osdorp (BCO) is ingevolge de structuurvisie Amsterdam aangewezen als stadsverzorgend bedrijfsterrein. In het geldende bestemmingsplan is voor het gebied Keurenplein/Zuidermolenweg tevens de mogelijkheid gebouwen op te richten voor de vestiging van perifere detailhandel (PDV). BCO is daarmee complementair aan het Osdorp-centrum.

De complementairheid ligt hierin dat winkelvoorzieningen op BCO een aanvulling moeten zijn op de niet-dagelijkse (tevens non- food) winkelstructuur en gekenmerkt kan worden als centrum voor doelgerichte aankopen. Hiertoe behoren traditioneel de PDV winkels. De volumineuze producten die in deze winkels worden verkocht passen bij uitstek op een locatie als BCO en niet in het centrumgebied.

Voor de vestiging van grootschalige detailhandel (winkels met een omvang van minimaal 1500 m2 winkelvloeroppervlakte per vestiging en één branche) heeft de deelraad bij de vaststelling van het Perspectief BCO in 2009 en in de detailhandelsvisie Nieuw-West (27 februari 2013) een verdelbesluit genomen, omdat deze winkels voor beide locaties betekenis hebben. De omvang van GDV voor BCO is daarbij beperkt tot 10.000 m2 winkelvloeroppervlakte, tot welk metrage inmiddels bouw- en omgevingsvergunningen zijn afgegeven.

Detailhandelsvisie Nieuw-West (vastgesteld in deelraad van 27 februari 2013)

Osdorp-centrum als hoofdwinkelcentrum voor Nieuw-West

Het stadsdeel kiest voor de ontwikkeling van Osdorp-centrum (Osdorpplein en Tussenmeer I) tot hoofdwinkelcentrum voor Nieuw-West. In dit hoofdwinkelcentrum kunnen de uitbreidingsmogelijkheden voor de niet-dagelijkse sector worden gerealiseerd. Deze keuze vloeit voort de doelstelling is om met een hoofdwinkelcentrum een zo compleet mogelijk winkelcentrum te creëren dat meerwaarde heeft voor alle bewoners van Nieuw-West (zie par. 5.3). Beide doelstellingen versterken elkaar: door de schaalgrootte van het winkelgebied kunnen meer combinaties worden gemaakt met functies zoals horeca en vrijetijdsvoorzieningen, hetgeen de centrumfunctie voor het stadsdeel ten goede komt.

Andersom heeft de centrumfunctie

- met als onderliggende kwaliteiten de centrale ligging, de omgevingskwaliteit (Sloterplasgebied) en de Meervaart als culturele voorziening
- weer een versterkende werking op de ontwikkeling van het gebied als hoofdwinkelcentrum.

Betekenis voor BCO

In de detailhandelsvisie behoudt het Bedrijvencentrum Osdorp (BCO) zijn functie als gedeeltelijke locatie voor PDV/GDV-vestigingen. Daarmee vormt het bedrijventerrein een

aanvulling op de niet-dagelijkse winkelvoorzieningen voor doelgerichte aankopen. Het aantal m2 GDV op deze locatie wordt gemaximeerd tot totaal 10.000 m2.

Ruimtelijke afwegingen in de Detailhandelsvisie Nieuw-West

Voor de afweging tussen Osdorp-centrum en Bedrijvencentrum Osdorp als locaties voor grootschalige uitbreidingsmogelijkheden zijn in de Detailhandelsvisie naast de eerdergenoemde afwegingen, ook de volgende aan de orde gesteld:

1. Het multifunctionele karakter maakt Osdorp-Centrum tot een duurzame locatie voor een hoofdcentrum. Indien een pand niet meer ingevuld wordt door detailhandel is invulling met een andere centrumfunctie mogelijk.
 2. Meervoudig gebruik van de parkeervoorzieningen en intensief en duurzaam ruimtegebruik (hoge dichtheden) bieden meer mogelijkheden voor investeringen in bijzondere architectuur en hoogwaardige materialen. Dit draagt bij aan de noodzakelijke verbetering van de huidige ruimtelijke kwaliteit van het Osdorp-centrum, dat in de huidige staat gedateerd is. Onderdeel daarvan is om sfeer en beleving in het centrum toe te voegen en uiteindelijk een verbetering van het woon- en leefklimaat in het stadsdeel te realiseren. Ook het gebruikmaken van de al aanwezige *unique selling points* zoals de Sloterplas en theater de Meervaart maakt Osdorp-Centrum een goede locatie voor nieuwe investeringen.
 3. Osdorp-centrum heeft een centrale ligging in het verzorgingsgebied.
 4. Osdorp-centrum is goed ontsloten per auto, openbaar vervoer (tram/bus), fiets en te voet. Bundeling van (winkel)voorzieningen op deze centrale locatie draagt bij aan het tegengaan van onnodig autoverkeer. BCO is gelegen aan de rand van het stadsdeel en er is primair sprake van een autolocatie.
 5. Binnen Osdorp-centrum is het winkelmilieu gericht op verblijven, met voetgangersmilieu. Dit draagt bij aan een optimale verkeersveiligheid. Ook de sociale veiligheid voor bezoekers wordt vergroot indien zij voorzieningen zo veel mogelijk kunnen bezoeken op centraal gelegen multifunctionele (drukke) gebieden.
 6. Bedrijventerreinen, waaronder BCO, zijn primair bedoeld voor functies met extensief ruimtegebruik die niet goed inpasbaar zijn in woon- en winkelgebieden. De diverse bedrijfsactiviteiten gaan gepaard met bijbehorende uitstraling (bedrijfshallen, relatief laag investeringsniveau) en ruimtelijke kwaliteit. De ruimte-extensieve bedrijfsfunctie staat op gespannen voet met hierboven geschetste ruimtelijke kwaliteiten voor een winkelgebied (verschijningsvorm, verblijfskwaliteit, verkeersveiligheid, etc.). Het is gewenst voorzieningen met een grote publieksaantrekkende werking, waaronder winkelvoorzieningen, niet in te passen op dit type locaties, maar op de voor grote bezoekersstromen ingerichte centrumlocaties als Osdorp-Centrum.
- Bij inbedding in bestaande centrumgebieden is er namelijk sprake van combinatiebezoek. Bij solitaire of randstedelijke locaties is er weinig synergie met andere winkels of functies. Er is dan meer sprake van doelgericht bezoek. Men gaat na bezoek weer naar huis.

Uiterlijke verschijningsvorm van GDV: “Dichte dozen”

De uiterlijke verschijningsvorm van GDV zal zich aanpassen aan de aard van de locatie. Een GDV vestiging zal ruimtelijk goed inpasbaar zijn in het winkelcentrum Osdorp. Er zal geen sprake zijn van “dichte dozen”. De uiterlijke verschijningsvorm voor GDV zal aansluiten bij de wens van de consument voor het winkelgebied winkelgebieden. Op BCO zal het gaan om doelgerichte aankopen en kan er sprake zijn van “dichte dozen”. Bij een GDV vestiging in het winkelcentrum gaat het om een creëren van een winkelgebied voor funshoppes. Dit stelt andere eisen aan de winkelgebouwen.

Transformatiemogelijkheid voor mode outletwinkels

In de Perspectief BCO en de Detailhandelsvisie Nieuw-West is voor de instandhouding van een goede ruimtelijk detailhandelsstructuur de omvang van GDV beperkt tot maximaal 10.000 m² winkelvloeroppervlakte, waarvoor inmiddels de besluiten tot het verlenen van vrijstelling, bouwvergunning en omgevingsvergunning zijn afgegeven.

Een transformatiemogelijkheid voor mode-outlet zal moeten passen binnen het vastgestelde maximale metrage voor GDV. Het staat de eigenaar/ontwikkelaar vrij om keuzes te maken in de branchering van grootschalige detailhandel (media, mode etc.) mits de totale omvang van de detailhandel het maximale metrage, zoals vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan, niet overschrijdt en de winkels voorts voldoen aan de begripsbepaling van PDV of GDV.

In de nota Winkelstad is het BCO aangewezen als PDV locatie met een beperkte mogelijkheid voor GDV. Bijlage 1 “overzicht met huidige winkelgebieden” (behorende bij Ruimtelijke detailhandelsbeleid Amsterdam 2011-2015) bevat het overzicht anno 2011 van de huidige winkelgebieden die de basis vormen voor de detailhandelsstructuur in Amsterdam. De winkelgebieden zijn ingedeeld afhankelijk van hun bijdrage aan de doelstelling van een gevarieerd winkelmilieu en/of fijnmazigheid. Het bedrijvent centrum Osdorp heeft daarbij de aanduiding GDV, waarvan de betekenis moet worden gelezen in samenhang met de klassenindeling op tabel op blz. 23/24.

Onder winkelgebied 66 is het bedrijvent centrum Osdorp aangegeven met een klassegrens 4: winkelvloeroppervlakte tot maximaal 10.000 m².

In bijlage 2, vanaf blz. 36 (behorende bij Ruimtelijke detailhandelsbeleid Amsterdam 2011-2015, Nota Amsterdam Winkelstad) is het Ruimtelijke toetsingskader voor winkelinitiatieven opgenomen. Hierin is bepaald dat de huidige kwaliteit van het gevarieerde winkelmilieu van de bestaande winkelgebieden het uitgangspunt is. Hiertoe behoren op BCO de winkelinitiatieven waarvoor inmiddels vergunningen tot een metrage van 10.000 m² winkelvloeroppervlakte zijn afgegeven.

Indien er sprake is van winkelinitiatieven bovenop de voor het gebied gestelde begrenzing (zie hierboven) vraagt dit om een stadsbrede afweging, waarvoor aan het college van B&W van de stad een regierol is toegekend. In de structuurvisie is hierover een adviesrol toegekend aan de Commissie Winkelplanning.

Elke uitbreiding van een winkelinitiatief moet aan deze commissie voor advies worden voorgelegd. Een winkelinitiatief is elke uitbreiding, herontwikkeling, brancheverruiming (voor PDV naar GDV) in de bestaande winkelgebieden (zie de begrippenlijst, bijlage 8 van de Nota Winkelstad).

Bevoegdheidsverdeling tussen Rijk, provincie, regio, gemeente en De discretionaire bevoegdheid van het stadsdeel.

Sinds het verschijnen van de Nota Ruimte (2004) is de verantwoordelijkheid voor ruimtelijk detailhandelsbeleid gedecentraliseerd naar provincies en gemeenten. Het Rijk laat het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, en daarmee het PDV/GDV-beleid, los. In plaats daarvan worden de provincies, WGR plus regio's en gemeenten opgedragen om integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen te ontwikkelen. Voor de provincie Noord-Holland is hierover het volgende door de bestuurslagen vastgesteld.

▪ **Provincie**

In het detailhandels- en leisurebeleid van de provincie Noord-Holland (2009) staat het volgende: regio's zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een eigen visie voor het te voeren detailhandelsbeleid. Ze laten het onderscheid tussen PDV en GDV los, en spreken in plaats daarvan over 'perifere locaties'. Het formuleren van branchebeperkingen en/of omvangbeperkingen, en handhaving van deze beperkingen, is een verantwoordelijkheid van de lokale overheid.

Regio

Het detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2011 formuleert het als volgt: gemeenten nemen hun (gewenste) lokale detailhandelstructuur met ruimtelijke onderbouwing op in hun structuurvisie of apart beleid. Het is vervolgens aan de gemeenten om in bestemmingsplannen daadwerkelijk vast te leggen dat op deze locaties (w.o. BCO) ook GDV is toegestaan.

▪ **Gemeente**

De gemeente mag de begrippen bepalen wat wordt verstaan onder gewone detailhandel, PDV en GDV. (de ruimtelijke branchering).

In de gemeente Amsterdam is in de gemeentelijke Detailhandelsnota "Ruimtelijk detailhandelsbeleid Amsterdam 2011-2015" "Nota Winkelstad" besloten de begrippen te hanteren die aansluiten bij oorspronkelijk begrippen in het Rijksbeleid. Op blz 2 van deze nota en in bijlage 8 van de Nota Winkelstad (blz. 56) is deze begrippenlijst verklaard. Tevens heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van de Nota Winkelstad bepaald dat de regie op ontwikkeling van detailhandel ligt bij B&W, geadviseerd door de commissie winkelplanning.

▪ **Discretionaire bevoegdheid Stadsdeel / motie**

Het is niet aan het stadsdeel een eigen uitleg te geven aan de gemeentelijke begrippen ofwel naast het begrip andere begrippen te hanteren. Ter uitvoering van het toetsingskader van de Structuurvisie Amsterdam (Zie hiervoor deel 3 "" Instrumentarium, hoofdstuk 2 "Status", blz 207 t/m 216) en de op basis hiervan vastgestelde Nota Winkelstad (Bijlage 2 Ruimtelijk toetsingskader voor winkelinitiatieven, blz. 36 t/m 41) heeft het stadsdeel geen discretionaire bevoegdheid andere begrippen te hanteren en daarin een eigen beleid te voeren. Het beleid van het stadsdeel is beperkt het bepalen van de keuze in welke winkelgebieden de verschillende onderscheidende PDV, GDV en gewone winkels zich mogen vestigen. Op grond van ruimtelijke motieven heeft het stadsdeel dit bepaald in de nota Perspectief BCO en de Detailhandelsnota Nieuw-West.

Bij vastgestelde van de detailhandelsvisie heeft de deelraad in een motie de wens uitgesproken te onderzoeken of PDV+ mogelijk is met de bedoeling dat (grote) mode outletwinkels daaronder vallen.

Het begrip PDV+ is een keuze in Lelystad. Amsterdam heeft andere keuze gemaakt.

In Lelystad valt onder PDV + de volgende categorieën: verlichting, outdoor, witgoed en babyartikelen (> 70% volumineus). Mode-outlet valt hier ook onder GDV. In enkele andere gemeenten vallen dierbenodigdheden en kampeerbenodigdheden er ook onder. Mits de gevoerde artikelen vanwege de omvang en aard een groot oppervlak nodig hebben en het bestaande winkelcentrum uit dien hoofde ongeschikt is.

Feitelijk betekent het hanteren van een begrip PDV+ het oprekken van het vastgestelde metrages voor GDV van 10.000 m2. winkelvloeroppervlakte.

Het vergroten het metrage van 10.000 m2 is bij het winkelinitiatief in de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de transformatie van 5.874 m2 van PDV in GDV winkelvloeroppervlakte voor de vestiging van mode-outlet (Akerpoort 2) voor advies voorgelegd aan de Commissie Winkelplanning. In afwachting van de vaststelling van de Detailhandelsvisie Nieuw-West heeft de commissie op 5 juni een voorlopig advies uitgebracht. Na vaststelling van de detailhandelsvisie heeft de commissie op 23 april 2012 (nr.2013/0418) een definitief afwijzend advies uitgebracht.

Zienswijze A.3. (3a t/m 3d)

De gestelde limiet van een totaal winkelvloeroppervlakte van alle grootschalige detailhandelsvestigingen op het BCO van maximaal 10.000 m2 is niet in het belang van het stadsdeel. Gezien de uitdagingen waar het stadsdeel voor staat en de rol die het BCO daarin kan spelen, is het verzoek om deze limiet op te heffen door artikel 4.1.c.2 uit de planregels te schrappen

- **Retailspecialisten van RoyalHaskoning/DHV hebben in een onderzoek uitdagingen geformuleerd voor het stadsdeel om te komen tot uitbreiding van het winkelareaal voor GDV: verbeteren van retailpositie, creëren van een verzorgingsgebied groter dan Nieuw-West, het eerlijker en slimmer verdelen van de winkels in de regio Amsterdam en het op een juiste wijze bepalen van de uitbreidingsmogelijkheden van de belangrijkste winkelgebieden in Nieuw-West)**
- **Het schrappen van de limiet van 10.000 m2 zal niet leiden tot ongebreidelde groei van GDV op BCO, omdat het deel waar retail is toegestaan klein is en de parkeernormen een natuurlijke limiet stellen aan de uitbreidingsmogelijkheden.**

antwoord van het stadsdeel

Aan deze zienswijze kan niet worden tegemoet gekomen.

In het rapport van RoyalHaskoning/DHV zijn vier uitdagingen beschreven op welke wijze het stadsdeel er kan werken zijn positie op de detailhandelsmarkt te verbeteren.

In de notitie wordt o.a. betoogd dat Nieuw-West zich te kort doet qua uitbreidingsmogelijkheden en dat mode-outlet een kans en plek behoeft op BCO. De voordelen die hiermee gerealiseerd kunnen worden zijn goed beschreven in het stuk. De notitie behandelt echter onvoldoende de risico's voor het stadsdeel en de regio als geheel. Het ademt de ouderwetse ratrace uit tussen projectontwikkelaars (en daarmee gemeentes), terwijl een regionale afstemming kan voorkomen dat er nog meer leegstand komt.

Diverse structurele trends in de detailhandel zorgen ervoor dat de winkelmarkt is veranderd van een groei- naar een verdringingsmarkt. Verdringingseffecten zullen de komende jaren toenemen. De gewenste revitalisering van Centrum Osdorp als attractief hoofdcentrum van Nieuw West staat met de nieuwe winkelmarkt onder druk.

Herverdeling van GDV-meters leidt bovendien tot het openzetten van de mogelijkheden op plek A (BCO) en daarmee ondermijnen van mogelijkheden op plek B (Osdorpplein). GDV op het BCO is altijd en door meerdere partijen (niet in de laatste plaats de commissie Winkelplanning) gezien als van invloed op het Osdorp-centrum. Uitbreiding van GDV op BCO kan in ieder geval er toe leiden dat de planvorming, nu al zo moeizaam, nog stroever gaat verlopen.

Ook mode-outlet op BCO, een subtak van detailhandel, zal zijn negatieve effecten hebben. De aandacht licht vooral op het feit dat dit als een niche wordt gezien en met name omzet vanuit de regio zal trekken (en daarmee minder een beslag legt op de omzet van bestaande ondernemers in Nieuw-West). Dit is een bezwaarlijk punt in de analyse vanwege twee redenen.

1. Er is door het onderzoeksbureau een *inschatting* gemaakt van de herkomst van de bestedingen. Dit is niet analytisch onderzocht d.m.v. bijvoorbeeld postcodeonderzoek aan de kassa. De vraag is wat de waarde is van deze inschatting.

2. Er wordt van uitgegaan dat de drie mode-outlet winkels die sinds 2010 op BCO er bijgekomen zijn (Nike, G-star en Just Brands) voornamelijk regionaal en nationaal klanten trekken. Dit zou een dermate invloed hebben op de omzettoevloeiing van Nieuw-West, dat gerekend moet worden met nieuwe, aangepaste waarden. M.a.w.: de berekening in het nieuwe MRA-rapport van december 2012 zijn met de oude waardes gedaan en daarmee rekent Nieuw-West zich te kort. Navraag bij O+S geeft aan dat in de periode 2011 – 2012 de koopkrachttoevloeiing van Nieuw-West gestegen is naar 18,1%. In 2009 – 2010 was dit 17,5%. De komst van deze drie winkels hebben dus geleid tot een veel beperktere stijging dan wordt aangenomen. Toekenning van meer GDV-meters is dus vanuit de vraag&aanbodanalyse niet reëel.

Bij toestaan van meer GDV-capaciteit al dan niet in de vorm van mode-outlet op BCO moet rekening worden gehouden met de volgende effecten:

1. De vraag naar transformatiemogelijkheid van PDV naar GDV is ontstaan vanuit de marktwens meer ruimte te bieden voor winkelveestigingen als alternatief voor PDV.
2. Er is ruimte geboden voor beperkte omvang aan GDV. Bij een verdere transformatie van PDV naar GDV moet rekening worden gehouden met het verschuiven van de leegstandsproblemen naar de toekomst. Het is echter de vraag of BCO het huidige niveau kan overstijgen en voldoende meerwaarde kan gaan bieden aan de ontwikkeling van het grootschalige centrum Sugar City. Als Sugar City in Halfweg wordt geopend, is de kans groot dat BCO alsnog leegloopt, omdat Sugar City gezelliger en completer zal zijn en niet veel verder weg.
3. Gevolg kan zijn dat op termijn vanuit BCO druk kan komen om andere vormen van GDV te huisvesten ofwel de – reguliere detailhandel te huisvesten. Dit is namelijk recentelijk ook gebeurd (Just Brands en Action).
4. Elke nieuw gecreëerde planologische uitzondering vraagt niet alleen om een deugdelijke motivering ervan op basis van ruimtelijke motieven, maar ook om handhaving. Meer uitzonderingen leiden tot meer regels en meer benodigde handhavingcapaciteit. Dit staat op gespannen voet met de wens tot flexibel ruimtegebruik, minder regeldruk en de beperkte middelen van de overheid.
5. Er zal ruimtelijk geen symbiose optreden tussen beide winkelgebieden, daarvoor liggen zij te ver van elkaar af. Uit onderzoek naar de effecten van het Factory Outlet Centrum Bataviastad in Lelystad, ook verder gelegen van het centrum, blijkt dat er sprake is van verdringing in het reguliere modesegment.

Het stadsdeel wil zich inspannen de winkelgebieden binnen Nieuw-West te optimaliseren, maar wil dit doen binnen de afgesproken kaders van de Nota Winkelstad. Dit betekent dat het stadsdeel heeft te respecteren dat het college van burgemeester en wethouders over het winkelinitiatief tot verdere transformatie van PDV naar GDV, zoals voor Akerpoort 2, een afweging moet maken aan de hand van een advies van de commissie winkelplanning, waarbij wordt getoetst of het winkelinitiatief bijdraagt aan het versterken en borgen van het gevarieerde winkelwinkelmilieu in geheel Amsterdam.

Zienswijze A.4. (4a t/m 4l)

De limiet van 10.000 m2 GDV voor het BCO is uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet gerechtvaardigd, en is dus in strijd met de wet en de Dienstenrichtlijn. Daarbij wordt als zienswijzen aangegeven dat:

- De limiet is per abuis gebaseerd op een inventarisatie van de in 2006 gedane inventarisatie van aanwezige vloeroppervlakte, welk getal als marktruimte zou zijn aangemerkt,
- In het bestemmingsplan voor Osdorp-Centrum is niet aangegeven dat er naast detailhandel ook 5.000 GDV m2 mag worden gevestigd.

Indien het lastig zou zijn de afstemming tussen Osdorp-Centrum en BCO publiekrechtelijk te regelen wordt de bereidheid aangegeven hiervoor langs privaatrechtelijke weg (een convenant) afspraken te maken.

antwoord van het stadsdeel

Aan deze zienswijze kan niet worden tegemoet gekomen.

dienstenrichtlijn

De dienstenrichtlijn is niet van toepassing indien ingevolge artikel 9 van deze richtlijn er sprake is van regels inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Het stellen van een limiet aan de omvang van een gebruiksfunctie binnen de bedrijvenbestemming is in het voorliggende geval niet in strijd met de Dienstenrichtlijn, omdat de bepalingen omtrent de gebruiksfunctie zijn ingegeven door ruimtelijk relevante elementen.

vaststelling van de limiet van 10.000 m2 wvo voor BCO

In eerste instantie heeft de dienst EZ in de nota Grootschalige detailhandel de indruk gewekt dat de feitelijk aanwezige vloeroppervlakte (voor BCO in 2006 ca. 15.000 m2) geheel mocht transformeren van PDV naar GDV. Hieruit zou kunnen worden afgeleid dat de dienst EZ hiermee ook wilde aangeven dat deze transformatiemogelijkheid was gebaseerd op een marktruimte voor GDV. In een eerste concept van het Perspectief BCO is deze veronderstelling dan ook opgenomen. Bij de beoordeling van het concept Perspectief in de Commissie Winkelplanning heeft deze commissie in zijn advies van 26 mei 2009 aangegeven dat in de Nota Grootschalige Detailhandel alleen de transformatiemogelijkheid heeft willen aangegeven van PDV naar GDV voor de op dat moment feitelijk aanwezige vloeroppervlakte. Daaraan lag bij de centrale stad geen marktonderzoek aan ten grondslag. Voorts heeft de commissie aangegeven dat een dergelijke transformatie moet worden gezien in samenhang met de ontwikkeling van Osdorp-Centrum.

Het stadsdeel heeft vervolgens zelf diverse onderzoeken geraadpleegd teneinde de omvang van de mogelijk transformatie van PDV naar GDV te kunnen vaststellen. Daarbij is gebruik gemaakt van beschikbaar marktonderzoek¹. Deze onderzoeken zijn ook aangegeven in het voorontwerp bestemmingsplan.

Hieruit kon destijds worden afgeleid dat de markt voor PDV/GDV die is berekend voor de ontwikkeling van Osdorp-Centrum, kon worden vastgesteld op 15.000 m2. Dit metrage is opgenomen in het Perspectief voor BCO uit 2009.

Bij de behandeling van het Perspectief BCO is in aanwezigheid van vertegenwoordigers van BCO (Liberty Real Estate / de heer Bakker) en marktpartijen van Osdorp-Centrum de verdeling van de marktruimte voor GDV van 15.000 m2 vastgesteld. Daarbij is het volgende vastgesteld:

- Op het bedrijfsterrein BCO was reeds via een vrijstellingsprocedure (artikel 19) medewerking verleend teneinde binnen BCO de vestiging van (Toys 'R Us en Jumper, gezamenlijk 3.000 m2) mogelijk te maken. Binnen het Osdorp Centrum was geen ruimte beschikbaar om deze winkels te vestigen. In overleg tussen ondernemers, stadsdeel, centrale stad en provincie is bij wijze van uitzondering medewerking verleend voor deze winkels, die afzonderlijk niet onder de eis van GDV konden vallen. Partijen hebben zich dat gerealiseerd en afgesproken dat in de toekomst deze winkelruimte wel zal worden gerekend tot winkelruimte voor GDV. In het perspectief BCO is daarom ook opgenomen .. "teneinde de bestaande publiekrechtelijke situatie te legaliseren".
- Tevens was via een vrijstelling 2.000 m2 vergund voor de vestiging van een G-Star voor het perceel Zuidermolenweg 19. Deze GDV is later overgegaan naar een pand van Liberty (GDV-omgevingsvergunning voor Keurenplein 60)

¹ marktonderzoeken opgesteld door bureaus BRO, WPM, DHV (zie bijlagen ontwerpbestemmingsplan BCO)

Vervolgens resteerde er nog een berekende marktruimte van 10.000 m². Deze marktruimte is gelijkmatig verdeeld door

- 5.000 m² marktruimte te bieden voor de vestiging van een GDV op BCO (later vergund voor de vestiging van de Media-Markt).
- Voor realisatie van de ambities voor herontwikkeling van het Osdorp-centrum is uitgegaan van realisatie van 5000m² GDV in Osdorp-centrum. Met deze capaciteit kunnen nog één of twee grote trekkers worden geacommodeerd, hetgeen voor de ambities van het Osdorp-centrum cruciaal was en nog steeds is.

Het voorontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op deze uitgangspunten die in het Perspectief BCO zijn vastgelegd. Er is dan ook geen sprake van overheveling metrages vanuit BCO naar Osdorpplein. Osdorpplein is om ruimtelijk relevante redenen aangemerkt als het centrale winkeldeel van stadsdeel Nieuw West (en voorheen van stadsdeel Osdorp). Daartoe behoort ook de vestigingsmogelijkheid voor GDV. De limitering van het metrage GDV op BCO is juist bedoeld om op Stoplijn GDV aan te trekken.

Voorts is van belang te vermelden dat het Perspectief nog rekende met een maat van 2.000m² voor GDV, zulks overeenkomstig de stedelijke maatvoering in de Nota Grootchalige Detailhandel. Later is de maat van GDV in de regio en gemeente verlaagd naar 1.500 m²

Voor de detailhandelsvisie van nu (2013) is een eigen DPO uitgevoerd, naast die van het rapport 'Marktruimte Metropoolregio Amsterdam 2040 (2011) van Bureau Stedelijke Planning. De uitkomsten komen overeen, alhoewel geen analyse is gemaakt van de Cd-markt. Op basis van de actualisering van dit rapport (december 2012), blijkt de uitbreidingsruimte voor detailhandel in de MRA (waaronder Amsterdam) nog lager uit te vallen dan uit eerdere onderzoek bleek. Dit geldt ook voor GDV-winkels. Redenen zijn onder meer de economische crisis en toenemende verkoop via internet.

Gekozen is om de uitbreidingsruimte die er is voor de niet-dagelijkse sector in te zetten op Osdorp-Centrum, in combinatie met de ruimtelijke motieven die daar aan ten grondslag liggen. Het kan dan om zowel reguliere als grootschalige uitbreidingen gaan.

Regeling in het ontwerp-bestemmingsplan Osdorp-Centrum

In toelichting van het bestemmingsplan Osdorpplein e.o. is op basis van de vastgestelde detailhandelsvisie opgenomen dat het stadsdeelcentrum (Osdorpplein en Tussenmeer) een centrale rol heeft binnen de winkelstructuur van Nieuw-West. Op blz. 37 van genoemde toelichting is beschreven...."Dit houdt verband met de centrumfunctie die het gebied heeft voor het stadsdeel. Groei van grootschalige detailhandel (GDV) kan alleen hier wordt gerealiseerd. Voor het optimaal functioneren als stadsdeelcentrum moet de uitbreidingsruimte voor winkeloppervlakte hier benut en gepaard gaan met versterken van de sfeer en beleving...." Hieruit spreekt terdege de wenselijkheid en toelaatbaarheid van tenminste 5.000 m² voor GDV-winkels.

Uit dien hoofde is het ook niet nodig in de regels een beperking op te leggen voor de vestiging van GDV; zulks in tegenstelling van BCO, waar de vestigingsmogelijkheid van GDV een uitzondering is, zoals hierboven is gemotiveerd.

Regeling in een convenant

In de Nota winkelstad wordt terecht melding gemaakt van het instrumentarium waarover de gemeentelijke overheid beschikt om beleidshoofddijnen te realiseren. Het bestemmingsplan is

het ruimtelijk relevant document bij uitstek. Hoewel in deze *bestemmingsplanprocedure de keuze voor de privaatrechtelijke aspecten* niet aan de orde is, staat het stadsdeel vrij om de publiekrechtelijke weg te bewandelen. Het bestemmingsplan ligt nu ter beoordeling.

Zienswijze A.5. (5a t/m 5m)

BCO en het winkelcentrum Osdorp zijn geen concurrenten van elkaar zijn; de positie van winkelcentrum Osdorp is ijzersterk; het winkelcentrum Osdorp functioneert – nog vóórdat de gelande herontwikkeling ter hand is genomen- goed, terwijl het BCO mede door de branchering matig functioneert. Verzoek is dan ook de branchering in het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat de branchering op het BCO in plaats van matig voortaan goed kan functioneren.

Daarbij wordt als zienswijzen aangegeven dat:

- **Bij het opleggen van branchebeperkingen is er sprake van “staatsteun” voor Osdorp-Centrum ten koste van BCO. Dit is niet nodig en niet gerechtvaardigd. Dit heeft niets te doen met een goede ruimtelijke ordening.**
- **Het volgens de vitaliteitsscan in de detailhandelsvisie ‘matig’ functioneren van BCO komt mede door de opgelegde branchering. De vestiging van GDV heeft het functioneren van BCO verbeterd, maar in het ontwerpbestemmingsplan wordt verdere branchering en daarmee het verbeteren van het functioneren belemmerd. Een bestemmingsplan dat matig functioneren bestendigd is geen goede ruimtelijke ordening**
- **De cijfers in het Koopstroomonderzoek 2011 geven aan dat winkelcentrum Osdorp geen concurrentie heeft te dulden van andere winkelcentra in de regio Amsterdam. Er is geen noodzaak daarom BCO beperkingen op te leggen.**

antwoord van het stadsdeel

Aan deze zienswijze kan niet worden tegemoet gekomen.

In de zienswijze wordt gesuggereerd dat BCO met toestaan van meer grootschalige detailhandel beter gaat functioneren. Dit is aannemelijk, in ieder geval voor de korte termijn. Met toestaan van meer grootschalige detailhandel op BCO zou de leegstand worden verminderd.

De vraag is alleen voor hoe lang? BCO is namelijk onderdeel van een regionaal krachtenveld. Om ons heen zijn diverse ontwikkelingen die de koopstromen over de regio verdelen. Alleen indien substantieel iets wordt toegevoegd aan BCO, kan er een kritische mix of massa ontstaan waardoor het winkelgebied aantrekkelijk wordt voor een grote groep mensen, waar zij dan ook vandaan komen.

Het stadsdeel heeft echter de rol om een afweging te maken voor de winkelstructuur op geheel Nieuw-West niveau. Toestaan van meer meters op de ene locatie zal de haalbaarheid op een andere locatie reduceren, sterker nog, kunnen leiden tot meer leegstand. Dit geldt nog meer gezien het economisch tij waar we nu mee te maken hebben. Het stadsdeel heeft met de detailhandelsvisie (2013) ervoor gekozen om de uitbreidingsruimte die er is in te zetten op Osdorp-Centrum. Dit in combinatie met de ruimtelijke motieven die daar aan ten grondslag liggen (zie p. 26 visie).

Bovendien dient rekening te worden gehouden met een doorvertaling van trends, zoals toename van internetverkoop. En ontbreken van sfeer en beleving, die locaties als BCO momenteel ontberen en de vraag is of dit met de uitbreidingen wel gaat lukken.

Bovendien zijn er andere invullingen van de panden mogelijk, mits de vastgoedeigenaren hun verdienmodel kunnen aanpassen naar de realiteit van 2013. Detailhandel is niet het wondermiddel.

Hierboven is reeds aangegeven dat vitaliteitscan slechts een “foto” is van het huidig functioneren van een winkelgebied. Hiervoor is reeds aangegeven dat het hanteren van de vitaliteitscan niet tot doel een beleidsopgave te formuleren. In het bestemmingsplan wordt geen belemmering opgenomen voor verdere branchering. In het bestemmingsplan wordt uitsluitend wordt alleen geregeld dat PDV en grootschalige winkels (minimaal 1500 m2 winkelvloeroppervlak) zijn toegestaan met een maximaal oppervlak van 10.000 m2. Binnen dit kader is het aan de eigenaren/ontwikkelaars/ondernemers een keuze te maken in winkelbranches, zoals media, mode, speelgoed, witgoed e.d. Het matig functioneren op grond van de branchering kan het stadsdeel niet worden tegengeworpen.

Zienswijze A.6. (6a t/m 6j)

Verzoek het criterium van 1500 m2 winkelvloeroppervlakte te veranderen in 1500 m2 bruto vloeroppervlakte, en dus de definitie van winkelvloeroppervlakte (artikel 1.50) van de Inleidende regels) te schrappen, nu winkelvloeroppervlak in het kader van een goede ruimtelijke ordening een onduidelijk, rechtsonzeker en (dus) een onhanteerbaar criterium is.

Daarbij wordt als zienswijzen aangegeven dat:

- **Retailers moeten zelf kunnen bepalen hoe zij hun winkelvloer/bruto ruimte willen indelen om tot optimalisering van hun winkelverkoop te komen. Het hanteren van een norm voor winkelvloeroppervlakte betekent niet meer flexibiliteit en vestigingsmogelijkheden voor de verschillende branches, omdat retailers worden gedwongen tot een bepaalde inrichting van hun ruimte. Het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt hier niet mee gediend.**
- **De norm winkelvloeroppervlakte wordt alleen gehanteerd voor GDV. Bij de andere vormen van ruimtegebruik hanteert het ontwerpbestemmingsplan het criterium van bruto vloeroppervlakte. In het ontwerpbestemmingsplan voor Osdorp-Centrum wordt ook de term bruto vloeroppervlakte gehanteerd.**

antwoord van het stadsdeel

Aan deze zienswijze kan niet worden tegemoet gekomen.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er binnen Amsterdam gekozen voor een detailhandelsstructuur met de winkelgebieden die tezamen – op de schaal van de stad – het gevarieerd winkelmilieu vormen, zoals vastgelegd in de nota Amsterdam Winkelstad.

Voor deze winkelstructuur wordt er onderscheid gemaakt tussen PDV, GDV en reguliere of gewone winkels.

Er is bewust gekozen voor een netto maat bij GDV van 1500 m2 winkelvloeroppervlakte om tot uitdrukking te brengen dat de winkelruimte een grote omvang hebben. Het hanteren van een brutomaat van 1500 m2 maakt het mogelijk dat er reguliere of gewone detailhandel op bedrijfsterrein verschijnt, nl een winkel van bijvoorbeeld 800 m2 winkelruimte met een groot magazijn, bijruimte e.d., hetgeen aantrekkelijk zou kunnen zijn voor winkels die juist voor de instandhouding van de winkelgebieden onmisbaar zijn voor een optimaal winkelcentrum. De norm van 1500 m2 winkelvloeroppervlakte is duidelijk (objectief te meten), biedt rechtszekerheid en is goed hanteerbaar. De gemeente Amsterdam heeft besloten niet alleen een beperkt aantal bedrijfsterreinen aan te wijzen voor GDV winkels, maar ook de totale omvang om te voorkomen dat de ruimtelijk gewenste vestiging van winkels binnen woongebieden in stand blijft.

Voor de winkelgebieden, zoals Osdorp Centrum, is het logisch geen beperking te stellen aan de omvang van winkelruimten, omdat daar met oog op het creëren van een optimaal

winkelcentrum juist gewenst is dat daar alle vormen van winkels zich vestigen: reguliere/gewone winkels < 1500 m², maar ook grotere winkels met één branche, maar ook met meerder branches, zoals een V&D warenhuis (shop in shop). Het is dan ook niet nodig voor Osdorp-Centrum een limiet te stellen aan de winkelvloeroppervlakte zoals 5.000 m² GDV. In de ruimtelijke onderbouwing worden alleen ruimtelijke beperkingen opgelegd als dit nodig is met oog op een goede ruimtelijke ordening. Vanuit een goede ruimtelijke ordening vindt het stadsdeel een optimale vestigingsmogelijkheid voor winkels in het hoofdcentrum van het stadsdeel gewenst.

Zienswijze A.7. (7a t/m 7d)

Verzoek om de definitie van grootschalige detailhandel in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan de realiteit van de detailhandel. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het opleggen van een beperking voor grootschalige detailhandel tot één branche niet gerechtvaardigd.

antwoord van het stadsdeel

Aan deze zienswijze kan niet worden tegemoet gekomen.

In de nota Winkelstad en dienovereenkomstig in detailhandelsvisie is op grond van ruimtelijk motieven gekozen voor een begrippenkader voor de detailhandelsstructuur (PDV, GDV en gewone detailhandel). Er is een bewuste keuze gemaakt naast de PDV-vestigingen, uitsluitend en in beperkte omvang op een bedrijvencentrum GDV toe te staan. PDV en GDV op een bedrijfsterrein moeten duidelijk onderscheidend zijn van winkels die zich in de winkelcentra mogen vestigen, nl de winkels met een geringere omvang. Indien binnen de oppervlakte van een grootschalige winkel van minimaal 1500 m² meerdere winkel branches worden toegestaan dan verdwijnt het elementaire verschil tussen grote en kleine winkels en wordt het mogelijk een echt winkelcentrum te creëren op een bedrijfsterrein. Daarom is ook bepaald dat shop in shop niet is toegestaan. Hiervoor wordt verwezen naar de begrippenlijst (bijlage 8) van de Nota Amsterdam Winkelstad en artikel 1.33 van Regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Ad B

Zienswijze van het bestuur van de Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp:

Het ontwerpbestemmingsplan is een te strak keurslijf en legt teveel beperkingen op voor bebouwing- en gebruiksmogelijkheden. In de zienswijze wordt gevraagd:

1. meer ruimte te bieden voor retail (grootschalige detailhandel. De limiet van 10.000 m² GDV voor BCO is achterhaald;
2. meer bebouwingsmogelijkheden voor kleine bedrijfsunits (zoals Jan Rebelstraat 36-50). Er is op BCO geen ruimte voor nieuwbouw. Om sloop /nieuwbouw haalbaar te maken moeten gebouwen met gestapelde units van 5 tot 6 lagen mogelijk zijn dit vereist een bouwhoogte van minimaal 25 meter in plaats van de thans toegestane 14 meter. Een uitbreiding van bebouwingruimte van 6 meter is tevens gewenst aan de achterzijde van bebouwing aan de zijde van de Osdorper Ban / Baden Powellweg;
3. Marktruimte in de regio geeft aanleiding het metrage GDV te verruimen

antwoord van het stadsdeel

Aan deze zienswijze kan niet worden tegemoet gekomen.

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 vestingsmogelijkheden van detailhandel zijn nader uitgewerkt in de Nota Amsterdam Winkelstad en Detailhandelsvisie Nieuw-West. Achtereenvolgens zal hieronder puntsgewijs worden ingegaan op de ingebrachte zienswijzen

Ad B.1 De limiet van 10.000 m2 GDV voor BCO is achterhaald

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 detailhandels-structuur het onderscheid gehandhaafd tussen PDV, GDV en reguliere/gewone 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 kan 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.

Ad B.2 bebouwingsmogelijkheden

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.

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 B.3 Marktruimte in de regio geeft aanleiding het metrage GDV te verruimen

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 Winkelplanning² 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.

Ad C. Zienswijze van Justbrands

Just Brands, gevestigd op het adres Ookmeerweg 404 verzoekt de aanvullende eis van een minimum winkelvloeroppervlakte voor "grootschalige detailhandel van minimaal 1.500 m² per vestiging in één branche" te schrappen, omdat deze in strijd is met de op 10 mei 2012 verleende omgevingsvergunning, waarin geen ondergrens is gesteld.

antwoord van het stadsdeel

Aan deze zienswijze kan niet worden tegemoet gekomen.

Op 17 februari 2011 is de Structuurvisie van Amsterdam door de gemeenteraad vastgesteld als het toetsingskader voor de bestemmingsplannen van het stadsdeel. Voor de detailhandel is hierin de nota Grootschalige detailhandel 2005-2010 als toetsingskader opgenomen. In de structuurvisie is de verplichting opgenomen tot het herijken van het ruimtelijk detailhandelsbeleid voor een termijn van vijf jaar, hetgeen met de vaststelling in de gemeenteraad van de Nota Winkelstad op 23 mei 2012 heeft plaatsgevonden.

In de nota Winkelstad is bepaald dat op het bedrijvent centrum Osdorp (in beperkte omvang) zgn. grootschalige detailhandel is toegestaan. In de Nota winkelstad is definitie van grootschalige winkels bepaald: . "Het zijn winkels waarbij is niet het volume van het artikel

² 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 23 april 2013 (advies over Akerpoort 2)

bepalend, maar de omvang van de winkel. Het gaat om winkels met een winkelvloeroppervlak van minimaal 1.500 m² per bedrijfsvestiging in één branche. Shop-in-Shop is niet toegestaan". (zie blz 5 van de Nota Winkelstad). De rechtsvoorganger van de nota Winkelstad, de nota grootschalige detailhandel gold een minimale oppervlakte van een GDV winkel van 2.000 m².

Een bestemmingsplan moet aanvolden het in de structuurvisie 2040 van Amsterdam opgenomen toetsingskader van De Nota Winkelstad en het daarin opgenomen begrippenkader .

Op het moment dat het stadsdeel in een bestemmingsplan de mogelijkheid opneemt voor de vestiging van grootschalige detailhandel dient hieraan in de begripsbepaling de eis te worden verbonden dat een GDV-winkel van minimaal 1.500 m² winkelvloeroppervlakte en uitsluitend winkels betreft in één branche. Dit geldt ook voor GDV- winkels die zich op basis van een omgevingsvergunningen mogen vestigen.

Ad D. Zienswijze van Van Bethem & Keulen namens Action:

1. **Action wenst positieve bestemming van de vestiging op BCO.**
2. **Action mist flexibiliteit en een visie in het ontwerpbestemmingsplan. Het stadsdeel ziet terecht dat het winkellandschap sterk en snel verandert, maar speelt daar niet op in wat de toekomst betreft.**
3. **Action verzoekt de aanvullende eis van 10.000 m² en een minimum winkelvloeroppervlakte voor "grootschalige detailhandel van minimaal 1.500 m² per vestiging in één branche" te schrappen, omdat deze in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de dienstenrichtlijn.**
4. **Nota Perspectief BCO is gebaseerd op distributie-planologische argumenten en dat in dat (toen) voorliggende geval geen ruimtelijke aspecten spelen.**

antwoord van het stadsdeel

Aan deze zienswijze kan niet worden tegemoet gekomen.

Ad D.1. Action wenst positieve bestemming van de vestiging op BCO

In een bestemmingplan is het uitsluitend mogelijk soorten detailhandel, uitgedrukt in de ruimtelijke kenmerken (PDV, GDV en reguliere/gewone detailhandel) te bestemmen en de omvang van de toegestane metrage te bestemmen. Het is niet toegestane specifieke winkels. zoals Action positief te bestemmen. Voor een positieve bestemming zal een winkel op BCO moeten voldoen aan de eisen van een PDV- of een GDV-vestiging. Voorts is in het bestemmingplan BCO bepaalt dat de maximale omvang van GDV-vestiging niet meer mag bedragen dan 10.000 m² winkelvloeroppervlakte. Indien aan deze eisen wordt voldaan kan een winkel zich binnen BCO vestigen.

Ad D.2 Action mist visie

Het stadsdeel heeft op 27 februari 2013 de detailhandelsvisie vastgesteld. Daarnaast is in 2012 een economische visie vastgesteld. Deze visie doet uitspraken over alle zaken die van belang zijn voor de economische ontwikkeling van het stadsdeel tot aan 2020. Met deze visie ziet het DB de minder sterke kanten van Nieuw-West onverbloemd onder ogen, maar is het ook niet bang om voort te bouwen op de kwaliteiten van dit stadsdeel. De visie zet in op ondernemerschap, arbeidsmarkt, kansrijke sectoren en goede bedrijfsmilieus.

In de detailhandelsvisie heeft de deelraad juist een duidelijk keuze gemaakt ten aanzien van de toekomstige winkelstructuur in Nieuw-West. Het stadsdeel maakt in de visie duidelijke keuzes over de toekomstige winkelgebieden en maakt onderscheid in de verschillende

winkelgebieden. Ter voorkoming van overbewinkeling en ongewenste leegstand wordt de omvang van de bewinkeling voor GDV beperkt, met name voor het Bedrijvencentrum Osdorp, beperkt tot 10.000 m2 winkelvloeroppervlakte.

Ad D.3 Action verzoekt de aanvullende eis van 10.000 m2 en een minimum winkelvloeroppervlakte voor “grootschalige detailhandel van minimaal 1.500 m2 per vestiging in één branche” te schrappen, omdat deze in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de dienstenrichtlijn.

Voor de veronderstelde strijdigheid met de Dienstenrichtlijn wordt verwezen naar het antwoord onder A.4 (Liberty) en voor de zienswijze met betrekking tot het schrappen van de oppervlaktemaat wordt verwezen naar het antwoord onder C (Just Brands)

Ad D.4 Nota Perspectief BCO is gebaseerd op distributie-planologische argumenten en dat in dat (toen) voorliggende geval geen ruimtelijke aspecten spelen.

Reactie: de aangehaalde passage uit de voordracht moet als een eenmalige fout worden aangemerkt; het Perspectief BCO is wel degelijk (deels) gebaseerd op ruimtelijke argumenten.

Het Perspectief BCO is te omschrijven in 4 hoofdpunten:

- meer gebruiksmogelijkheden
- handhaving van ruimtelijke randvoorwaarden
- passende omgevingsbeïnvloeding
- profilering door samenwerking.

De uitbreiding van gebruiksmogelijkheden houdt het bieden van maximale ruimte aan bedrijven in. Initiatieven daartoe worden getoetst aan de handhaving van ruimtelijke randvoorwaarden (*ruimtelijk* in tact houden van de omvang, structuur, ontsluiting en groene rand), de passende omgevingsbeïnvloeding (milieuregelgeving, verkeer en parkeren) en samenwerking. Hieruit volgt onmiskenbaar de ruimtelijke relevantie.

Ad E. Zienswijze van maatschap Zuidermolen (de heren J. Jansen en J. Broekmeulen) de heer Ü. Kabaktepe:

E.1. Verzoek tot uitbreiding van het begrip PDV tot PDV+

E.2 Mogelijkheid tot vestiging van mode-outlets

E.3 Uitbreiding van de limiet van 10.000 m2 voor GDV op BCO

E.4 bvo het uitgangspunt moet zijn bij berekening van de bedrijfsoppervlakte.

E.5 de bestemming horeca moet worden toegevoegd aan de bestemming van Zuidermolenweg 23 en 25.

E.7 de nieuwe norm van 0,5 CROW in het nieuwe bestemmingsplan moet niet worden gehanteerd.

antwoord van het stadsdeel

Aan deze zienswijze kan niet worden tegemoet gekomen.

Ad E.1 verzoek tot uitbreiding van het begrip PDV

Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord onder A.2

Ad E.2 Mogelijkheid zien dat mode-outlets zich kunnen vestigen binnen het PDV gebied.

De mogelijkheid tot vestiging van mode outlet is binnen het PDV-gebied toegestaan als GDV-vestiging. Dit is detailhandel met een winkelvloeroppervlakte van minimaal 1.500m² (één branche,

Detailhandel is uitgesloten. De omvang van GDV is gemaximeerd tot 10.000 m² winkelvloeroppervlakte en inmiddels volledig ingevuld.

Ad E.3.Uitbreiding van de limiet van 10.000m² GDV

Hiervoor wordt verwezen aan het antwoord onder A3 en A4

Ad E.4 bvo het uitgangspunt moet zijn bij berekening van de bedrijfsoppervlakte.

Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord onder A.6

Ad E.5.de bestemming horeca moet worden toegevoegd aan de bestemming van Zuidermolenweg 23 en 25.

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 Trekleister 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 parkeeronderzoek³ 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 (ontheffingsprocedure).

Ad E.6 de nieuwe norm van 0,5 CROW in het nieuwe bestemmingsplan moet niet worden gehanteerd.

ECORYS is een onafhankelijk en deskundig bureau dat onderzoek heeft gedaan naar de parkeerbehoefte op BCO. Daarbij is op het terrein toegespitst maatwerk verricht. Juist dat maatwerk leidde tot de conclusie dat de parkeerbehoefte op BCO aanzienlijk minder was dan voortvloeiend uit de landelijke CROW-norm. Vandaar dat voor de parkeernorm in het bestemmingsplan kan volstaan met 0,5 CROW.

F. Zienswijze van de Stichting Amsterdamse Zwerfkatten houdt in dat de stichting de via een vrijstelling voor het gebruik van het pand Keurenplein 29 als medebestemming op te nemen.

antwoord van het stadsdeel

De stichting verzoekt de medebestemming voor de opvang van zwerfkatten in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

Aan deze zienswijze kan worden tegemoet gekomen.

In 2011 is aan de stichting medewerking verleend voor gebruik van het pand als kantoor en opvang voor zwerfkatten. Dat gebruik was in strijd geoordeeld met de ter plaatse geldende bestemming Bedrijven 2 (B2).

De gebruikswijziging is vergund met toepassing van de kruimelgevallenregeling ex art. 4 lid 9 van Bijlage II Bor en zal in het bestemmingsplan worden opgenomen. In artikel 3.1, onder I van de regels is daartoe de zwerfkattenopvang expliciet genoemd.

Ad. G. Zienswijze van BÉCÉWÉ-NOVA (zonwerking – rolluiken – woningstoftering)

Verzoek aan de medebestemming detailhandel in zonwerking ook de verkoop van rolluiken, woningstoftering, terrasoverkappingen, horsystemen en kasten op maat toe te voegen

antwoord van het stadsdeel

Aan deze zienswijze kan worden tegemoet gekomen.

Het betrokken pand aan het Keurenplein 21-23 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de medebestemming detailhandel in zonwering. Men stelt al jaren ook rolluiken, woningstoftering, terrasoverkappingen horsystemen en kasten op maat te verkopen. Het verzoek om het (gehele) assortiment in het bestemmingsplan op te nemen is gehonoreerd, door in artikel 3.1, onder c, van de regels expliciet toe te voegen dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', detailhandel is toegestaan in zonwering, rolluiken, woningstoftering, terrasoverkappingen, horsystemen en kasten op maat. Vervolgens is in artikel 3.3, onder b van de regels bij het gebruiksverbod voor detailhandel expliciet bepaald dat dit verbod niet geldt voor de genoemde detailhandel.

Ad H. Zienswijze van Lexence advocaten¬arissen, namens Montecorona Properties BV

Zienswijze heeft betrekking op de wijze waarop het aantal vierkante meters op BCO wordt gemaximaliseerd. In plaats van WVO moet het maximaal toelaatbare oppervlakte van GDV per vestiging (1500 m2) en het totale oppervlakte aan GDV op BCO (10.000 m2) worden uitgedrukt in BVO. Door slechts het winkelvloeroppervlakte in WVO te maximeren kan de verkoopcapaciteit fors worden verhoogd.

SVBP hanteert de norm nettovloeroppervlakte en brutovloeroppervlakte

antwoord van het stadsdeel

Aan deze zienswijze kan niet worden tegemoet gekomen.

Voor het antwoord op de zienswijze worden verwezen naar het antwoord onder A6.

4. Wijzigingen in het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn twee wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

1. Naar aanleiding van zienswijzen F is in artikel 3.1, onder I van de regels aangepast en is de zwerfkattenopvang expliciet benoemd.
2. Naar aanleiding van zienswijze G is in artikel 3.1, onder c, van de regels expliciet toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', detailhandel is toegestaan in zonwering, rolluiken, woningstoppering, terrasoverkappingen, horsystemen en kasten op maat. Vervolgens is in artikel 3.3, onder b van de regels bij het gebruiksverbod voor detailhandel expliciet bepaald dat dit verbod niet geldt voor de genoemde detailhandel.

Waar nodig zijn tekstuele verbeteringen aangebracht die niet leiden tot een inhoudelijke wijziging van het plan.