

Nota van beantwoording

Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Bedrijvencentrum Osdorp.

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Nieuw-West, februari 2013

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp op 18 oktober 2012 aan de volgende instanties gezonden:

1. Dienst Ruimtelijke Ordening
2. Bureau Monumenten & Archeologie
3. Gasunie
4. Brandweer Amsterdam
5. Dienst Milieu en Bouwen
6. Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer
7. Dienst Economische Zaken
8. Kamer van Koophandel
9. Bedrijfschap Detailhandel
10. Kenniscentrum Horeca
11. energiebedrijf Liander
12. Ministerie van Economische Zaken
13. Provincie Noord-Holland
14. Stadsregio
15. Ministerie van Milieu en Infrastructuur
16. Waternet

Er zijn reacties ontvangen van Dienst Ruimtelijke Ordening, Bureau Monumentenzorg & Archeologie en de Gasunie

De ontvangen reacties zijn hierna per instantie samengevat en voorzien van een beantwoording.

1. Reactie van Dienst Ruimtelijke Ordening

In de brief van 11 december 2012 heeft de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening opmerkingen gemaakt over de volgende onderdelen:

1.1 kantoorvloer

De mogelijkheid in de bestemmingsregels onder 'specifieke gebruiksregels' voor terreinen met bestemming Bedrijventerrein -1 en voor Bedrijventerrein-2 dat per bedrijfsgebouw 50% van het bvo mag worden gebruikt voor bedrijfsgebonden kantoorruimte tot een maximum van 500 m2 per vestiging past naar het oordeel van de dienst niet binnen de ambities en uitgangspunten van de Structuurvisie en de Kantorenstrategie. Met deze verruiming wordt niet ingestemd. De kantorenstrategie (2011) kenmerkt het terrein als 'krimpgebied'. Verdere verkantoring wordt tegengegaan. Voor dit type bedrijventerrein geldt dat maximaal 30% kantoorvloer per vestiging is toegestaan. De dienst verzoekt het plan op dit punt aan te passen.

Antwoord

In de nota Kkantorenstrategie en de structuurvisie wordt ten aanzien van de bedrijfsgebonden kantoren onderscheid gemaakt tussen de bestaande en nieuwe bedrijfsgebonden kantoren.

Ten aanzien van bestaande bedrijfsgebonden kantoren staat (zie blz. 43 van de nota) “De kaders uit de nota kantorenstrategie gelden niet voor kantoorruimte die ondergeschikt is aan bedrijfsruimte (dus minder of gelijk aan 50% van het totale vloeroppervlakte) Kantoorruimte die onderdeel uitmaakt van bedrijven heeft immers een wezenlijk ander karakter.

De kantorenstrategie beoogt de bedrijfsvoering van de bedrijven en hybride ondernemingen met maximaal 50% kantoorvloer, niet te hinderen”(einde citaat). Voor de duidelijkheid zullen wij in de Regel artikel 3.3 onder a toevoegen *uitsluitend voor bestaande bedrijfsgebonden kantoren* geldt dat maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor bedrijfsgebonden kantoren worden gebruikt, tot een maximum van 500 m2 per vestiging. Voorts zullen we een nieuw lid toevoegen onder vernummering van de bestaande leden, dat *voor nieuwe bedrijfsgebonden kantoren geldt: maximaal 30% van de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor bedrijfsgebonden kantoren mag worden gebruikt, tot een maximum van 500 m2 per vestiging.*

1.2 Horeca

De afwijkingsprocedure op het terrein met de bestemming Bedrijventerrein-1 in het plangebied teneinde de vestiging van maximaal 3750 m2 (maximaal ca. 750 m2 per vestiging) voor horecatype F1 (zalenverhuur, partycentrum) mogelijk te maken ziet de dienst als strijdig met de geldende structuurvisie, i.c. het locatiebeleid. Dit beleid staat vestiging van nieuwe publiekstrekkingen, zoals een partycentrum of een overdekte speeltuin, niet toe op een stedelijk bedrijventerrein. Er wordt alleen een uitzondering gemaakt voor Sloterdijk I, Amstel III en een terrein in Amsterdam-Noord. Dit standpunt is eveneens vastgelegd in de beleidsnota ‘Trends en trekpleisters op bedrijventerreinen’ (2004) Het behoud van het bestaan van binnenstedelijke stadsverzorgende bedrijventerreinen wordt in de structuurvisie als een belangrijk uitgangspunt gehanteerd. De dienst verzoekt de vestigings-mogelijkheden van het type horeca F1 op het bedrijventerrein niet uit te breiden.

Antwoord

In de structuurvisie is voor de stadsverzorgende bedrijfsterreinen, zoals BCO, geen absoluut verbod voor de vestiging van horecafuncties opgenomen. Op blz. 220 van de Structuurvisie wordt in de tabel over Binnenstedelijke stadsverzorgende bedrijventerrein aangegeven dat onder voorwaarden naast perifere en/of grootschalige detailhandel ook leisure is toegestaan. Het stadsdeel is van mening dat horeca (categorie F1: zalenverhuur, partycentrum) hieronder valt. In deze tabel wordt verder verwezen naar de tabel Locatiebeleid op blz. 227. In de tabel voor de typering van de stadsverzorgende bedrijven is aangegeven onder voorwaarden ook perifere en/of grootschalige detailhandel en leisure is toegestaan. Tevens wordt hierbij verwezen naar de tabel op blz. 227 waarin is aangegeven welke functies volgens het vastgestelde locatiebeleid (2008) zijn toegestaan. Hierin staat voor bedrijfsterreinen vermeld dat

- hotels en horeca overig zijn passend (groen)
- gebouwde leisure – veel publiek zijn passend afhankelijk van functie of plek en
- gebouwde leisure – veel ruimte is passend.

Als nadere onderbouwing voor een strijdigheid van de horecafunctie op het bedrijfsterrein voert de dienst aan dat dit standpunt is vastgelegd in de beleidsnota ‘Trends en trekpleisters op bedrijventerreinen’ (2004). Deze nota is bij het stadsdeel alleen bekend als “een onderzoek naar de vestiging van publiekstrekkingen activiteiten op bedrijventerreinen in Amsterdam juni 2004”.

Dit onderzoek trekt een aantal conclusies:

1. Bij publiekstrekkingen gaat het om commerciële sport, party- of feestzalen, indoor speeltuinen en religie (blz. 5);

2. De publiekstrekking op bedrijfsterreinen hebben zowel negatieve als positieve effecten: Negatieve effecten hebben in het algemeen betrekking op de verdringing van 'traditionele' bedrijven en de toename van de parkeerdruk en verslechtering van de interne verkeerscirculatie. 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 en kan het een bijdrage leveren aan de grondexploitatie (blz. 5).
3. Vestiging van publiekstrekking op stedelijke bedrijfsterreinen is onder voorwaarden mogelijk: geen toename parkeerdruk, garantie van de bereikbaarheid van het terrein en clustering van publiekstrekking (geen solitaire vestigingen).
4. Een beleidsaanbeveling is voor de vestiging van publiekstrekking functies een activiteitenzone te kiezen die qua ligging aansluit op reeds gevestigde perifere detailhandel. Uit dien hoofde wordt de beleidsaanbeveling gedaan tot aanwijzing van drie activiteitenzones op drie bedrijfsterreinen Sloterdijk I, Amstel III en Amsterdam-Noord. (blz.6)

Op grond van bovenstaande trekken wij de conclusie dat onder voorwaarden de in BCO voorgestelde vestiging van horeca F1 niet strijdig is met de structuurvisie en het daaronder liggende beleid. Voor BCO wordt voldaan aan de uitgangspunten van de structuurvisie en de daaraan ten grondslag liggende conclusies in het onderzoek uit 2004. Er is bij de vestiging van een beperkte omvang aan horeca F1 (3750 m2) geen sprake van een verdringingseffect op 'traditionele bedrijven'. Op basis van een parkeeronderzoek¹ blijkt dat de parkeerdruk deze bedrijven niet zullen belemmeren en er geen sprake zal van een verslechtering van de interne verkeerscirculatie. Voorts is het onderzoek uit 2004 (8 jaar geleden!!) achterhaald. Er worden andere eisen gesteld aan stadsverzorgende bedrijfsterrein. In de huidige situatie zijn er (leegstaande) niet courante verdiepingvloeren van 'traditionele' bedrijfstruimte zonder belemmering beschikbaar voor andere functies. BCO is in de nota Winkelstad (2012) aangewezen als gebied voor perifere- en gelimiteerd ook voor grootschalige detailhandel. waardoor de beleidsaanbeveling voor publiekstrekking aan te sluiten bij perifere winkelgebieden ook zou moeten gelden voor het perifere detailhandelsgebied BCO.

1.3 Detailhandel

Hoewel de commissie Winkelplanning constateert dat het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het nieuwe detailhandelsbeleid (maximaal 10.000 GDV, met een minimale vestiging van 1500 m2 in één branche, adviseert de dienst een zo spoedig mogelijk een visie op de ontwikkelingen in de detailhandel voor het gehele stadsdeel (met een afweging tussen o.a. het BCO en het winkelcentrum Osdorpplein) op te stellen en om advies voor te leggen aan de commissie Winkelplanning.

Antwoord

Het detailhandelsbeleid voor BCO is geheel in de lijn van het stedelijke beleid (nota Winkelstad). Het stadsdeelbeleid waarin tot een afbakening is besloten tussen het Bedrijvenscentrum Osdorp en het Centrum voor Nieuw-West (Osdorpplein) is al in 2009 vastgelegd in het Perspectief BCO. (deelraad Osdorp) Dit beleid is bij de fusie van de stadsdelen bevestigd in de deelraad Nieuw-West. Inmiddels hebben wij voor het stadsdeel Nieuw-West een detailhandelsvisie opgesteld. Hierin is de positie van Centrum voor Nieuw-West als stadscentrum gecontinueerd. (met complementaire detailhandels-functie voor BCO)

¹ 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.

2. Bureau Monumentenzorg & Archeologie

Over de bovengrondse cultuurhistorie zijn er geen opmerkingen. Ten aanzien van de archeologische waardevolle gebieden wordt aangegeven dat een verwijzing naar de Cultuurhistorische Waardenkaart (Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie) van de provincie onvoldoende is om een uitspraak te doen over archeologische waarden binnen een plangebied. Hiervoor is een nader onderzoek nodig. BMA heeft een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd (BO 13-001 Amsterdam 2013). Hierin is als conclusie opgenomen dat in het plangebied twee archeologische beleidszones bestaan: beleidsvariant 4 en beleidsvariant 11.



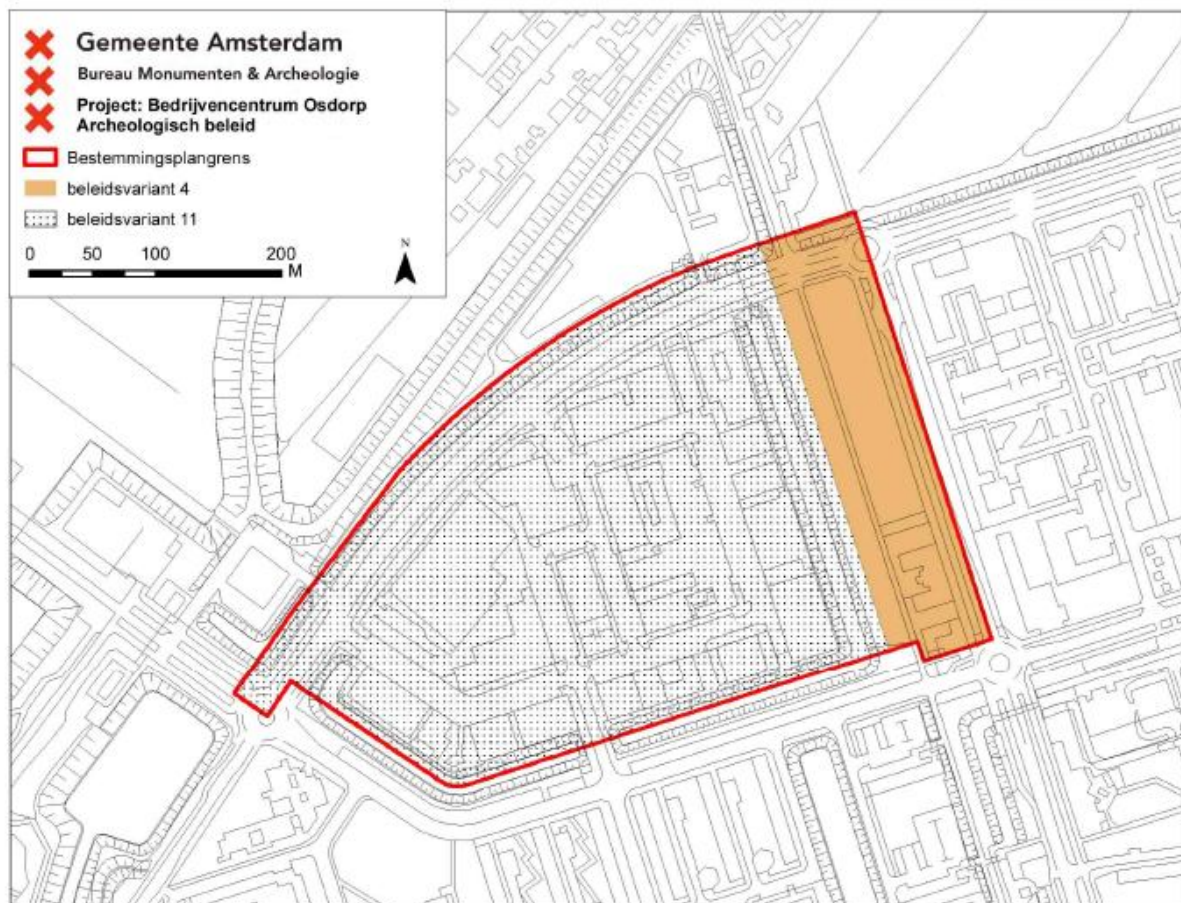
Beleidsvariant 4: verwachtingszone A en B

Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 100 m² of minder dan 1 m onder maaiveld.



Beleidsvariant 11: verwachtingszone C

Vanwege de verwachte verstoring geldt voor deze zone uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij alle bodemingrepen.



Voor het gehele plangebied geldt de wettelijke meldingsplicht. Dit houdt in dat ook in geval geen archeologisch vervolgonderzoek is vereist en toch bodemvondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen dit aan Bureau Monumenten en Archeologie wordt gemeld zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

BMA doet tevens het verzoek een sloopvergunningstelsel op te nemen voor de panden die op de Cultuurhistorische Waarderingskaart aangegeven staan met orde 1 en orde 2.

Antwoord

Op de verbeelding en in de regels zal naar aanleiding van het onderzoek van BMA zal voor een strook grond (beleidsvariant 4) langs de Baden Powelwegebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' worden opgenomen .

Het is niet noodzakelijk een sloopvergunningstelsel op te nemen aangezien in het bestemmingsplangebied geen panden in de orden 1 en 2 voorkomen.

3. De Gasunie

In het plangebied ligt één regionale aardgastransportleiding (16", 40 bar) en van één hoofd aardgastransportleiding (30", 66,2 bar) ligt de belemmeringenstrook gedeeltelijk in het plangebied. Op de verbeelding is voor beide leidingen een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding opgenomen, dit in tegenstelling van wat vermeld staat in de toelichting. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en het beperken van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving, is wettelijk bepaald dat het voldoende is om de belemmeringenstrook te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de 16", 40 bar leiding (in rood weergegeven in de meegestuurde leidingdata). Wij verzoeken u dan ook de breedte van voorgenoemde belemmeringenstrook terug te brengen tot hierboven genoemde afstand. Zie in dit verband het bepaalde in artikel 14, eerste lid Bevb in samenhang met artikel 5 van de Revb.

Antwoord:

De verbeelding en de toelichting (blz. 61 en 62) zullen dienovereenkomstig worden aangepast:

- De breedte van de belemmeringenstrook zal terug worden gebracht tot 4 meter
- ter plaatse van de afsluiterschema's zal de belemmeringenstrook 4 meter rondom het schema zijn;
- de afwijkingsregel in artikel 13.1 zal ten behoeve van het plaatsen van een reclamemast worden aangepast aan de voorgestelde bouwhoogte.

4. Waternet (waterschap AGV)

Waternet verzoekt in de toelichting onder regionaal beleid het beleid van het waterschap AGV op te nemen. Tevens wordt aangegeven dat onder het beleid van de gemeente Amsterdam het "Plan Breedwater" (plan gemeentelijke watertaken) ontbreekt. Verzocht wordt de waterkering die lang de Ookmeerweg ligt in te tekenen.

Antwoord

De ontbrekende passage zal in de toelichting van het plan worden opgenomen. De waterkering zal op de plankaart worden ingetekend en in de regels en toelichting worden opgenomen.