Bezoekadres
Nieuwstraat 70a
5.1, 2, e Weesp

Postadres
Postbus 202
5.1, 2, e Amsterdam

Gemeente Amsterdam Weesp

ADVIES RUIMTELIJKE ORDENING

Zaaknummer	: Z2024-0 5.1, 2, e
DSO nummer	: 2024 5.1, 2, e
Datum van indiening	: 26-03-2024
Bouwadres	: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Bouwwerkzaamheden	: Het realiseren van twee bedrijfsverzamelgebouwen
Vergunningbehandelaar	: 5.1, 2, e
Datum Preadvies	: 02-07-2024
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	: 5.1, 2, e
Datum RO-advies	: 19-08-2024
Akkoord 2e lezer	: 5.1, 2, e
Conclusie	: *Negatief, tenzij*

Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor het realiseren van twee bedrijfsverzamelgebouwen op de locatie 5.1, 2, e 5.1, 2, e te Weesp.

Bestemmingsplan

Het vigerende omgevingsplan is het omgevingsplan van Amsterdam, bestaande uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) waar het voormalig ruimtelijk plan (hierna: het bestemmingsplan) 'Bedrijventerreinen' geldt. Op de betreffende locatie rusten de bestemming 'Bedrijventerrein - 1'. Daarnaast is de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' van toepassing.

Volgens artikel 5.2.1 onder f van de (bouw)regels van het bestemmingsplan mag de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet meer dan 10 meter zijn. De aanvraag heeft

Bezoekadres
Nieuwstraat 70a
5.1, 2, e Weesp

Postadres
Postbus 202
5.1, 2, e Amsterdam

Gemeente Amsterdam Weesp

betrekking op het realiseren van twee bedrijfsverzamelgebouwen met elk een bouwhoogte van 10,15 meter, hetgeen niet binnen het bestemmingsplan past.

Volgens artikel 5.2.1 onder k. van de (bouw)regels van het bestemmingsplan
Wordt geparkeerd op eigen terrein waarbij de parkeernormen gelden, zoals opgenomen in bijlage 3Parkeernormen, en waarbij parkeren op het dak en ondergronds is toegestaan. In deze bijlage met parkeernormen zijn specifieke normen voor Bedrijfsverzamelgebouwen opgenomen. Hiervoor moeten 1,5 parkeerplaats per 100m2 bvo. worden gerealiseerd op eigen terrein. Met een bvo. van 4842m2 betekent dit dat (afgerond) 73 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Het bouwplan voorziet in 68 parkeerplaatsen, wat een tekort van 5 betekent.

Indien wenselijk kan in afwijking van (het tijdelijk deel van) het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen') een vergunning worden verleend middels een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) conform artikel 5.1 lid 1 onder a juncto artikel 5.21 lid 2 onder a Ow in samenhang met artikel 8.0a lid 1 Bkl.

Hieronder wordt beschreven of de afwijking wenselijk is.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplankaart 'Bedrijventerreinen'; aanvraag valt binnen de rode contour

Bezoekadres
Nieuwstraat 70a
5.1, 2, e Weesp

Postadres
Postbus 202
5.1, 2, e Amsterdam

Gemeente Amsterdam Weesp

Provinciaal beleid

Omgevingsverordening NH2022

De provincie Noord-Holland heeft haar regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water samengevoegd in de Omgevingsverordening NH2022. In de omgevingsverordening zijn (werkings-)gebieden benoemd waar uitgebreid omschreven staat welke activiteiten mogelijk zijn en onder welke condities. Op de betreffende locatie gelden geen relevante werkingsgebieden die een beperking of belemmering vormen voor de realisatie van onderhavige.

Omgevingsvisie Weesp 2050

De Omgevingsvisie Weesp 2050 vormt voor het grondgebied van de gemeente Weesp tot 2050 de leidraad voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Eén van de vier kernopgaven die in de Omgevingsvisie wordt genoemd is 'Economisch vitaal en ondernemend'. Weesp koestert de mix van werkgelegenheid die voor de inwoners een goede kans op een baan dicht bij huis betekent. Het aantal inwoners stijgt en om het niveau van werkgelegenheid op peil te houden, dient het aantal arbeidsplaatsen mee te groeien. Die arbeidsplaatsen zijn deels gesitueerd op bedrijventerreinen (Noord, 5.1, 2, e en Nijverheidslaan) en deels op andere locaties (kantoren rond het station en in woonbuurten gesitueerde bedrijvigheid). Weesp heeft een relatief groot oppervlak bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen kennen, door diverse redenen als braakliggende grond en extensief gebruik, mogelijkheden om uit te breiden of te intensiveren. Dit betekent dat er meer oppervlakte bebouwd kan worden dan nu het geval is, maar bijvoorbeeld ook door bestaande ruimte intensiever te gebruiken of bedrijfspanden hoger te bouwen. Daarbij wordt ingezet op het reserveren van de bedrijventerreinen voor productieve bedrijven, bedrijven die zich richten op productie, reparatie en op- en overslag van goederen.

De betreffende locatie bevindt zich op het bedrijventerrein Noord. Blijkens de Omgevingsvisie is het mogelijk om bestaande bedrijventerreinen intensiever te gebruiken door meer bebouwing toe te voegen, waardoor meer ruimte ontstaat voor bedrijvigheid. De aanvraag betreft het realiseren van twee nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen. Dit kan leiden tot een toename van bedrijvigheid en daarmee in lijn is met de Omgevingsvisie Weesp 2050.

Ruimtelijk

Bezoekadres
Nieuwstraat 70a
5.1, 2, e Weesp

Postadres
Postbus 202
5.1, 2, e Amsterdam

Gemeente Amsterdam Weesp

De aanvraag betreft het realiseren van twee bedrijfsverzamelgebouwen. Het beoogde gebouw bestaat uit drie bouwlagen en heeft een bouwhoogte van 10,15 meter. Dit is in strijd met het bestemmingsplan, aangezien een bedrijfsgebouw niet hoger dan 10 meter mag zijn. In de afwijkingsregels van het bestemmingsplan is de bevoegdheid toegekend om hiervan af te wijken, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat en het straat- en bebouwingsbeeld.

Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren tegen de realisatie van voorliggend bouwplan. De geringe overschrijding van 0,15 meter is in de praktijk nauwelijks waarneembaar, waardoor de ruimtelijke impact minimaal is. Bovendien staan de dichtstbijzijnde flatgebouwen aan de Hogeweyselaan op geruime afstand van de locatie. Gezien de verwaarloosbare omvang van de overschrijding en het ontbreken van negatieve ruimtelijke effecten, kan gebruik worden gemaakt van deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Bedrijvenstrategie Amsterdam

In de Bedrijvenstrategie Amsterdam (2020-2030) staan de keuzes van de gemeente Amsterdam beschreven ten aanzien van de verdeling en het efficiënt gebruiken van de ruimte in de stad. Doel van de strategie is om binnen de bredere ontwikkeling van stad voldoende ruimte te creëren en te behouden voor bedrijven, zodat Amsterdam een diverse economie houdt met een inclusieve arbeidsmarkt en duurzaam aantrekkelijk is voor ondernemers. Eén van de speerpunten voor de uitvoering van deze strategie is het bestendigen, intensiveren en verduurzamen van bedrijventerreinen. Een intensiever gebruik van bedrijventerreinen door verdichten en stapelen, waarbij, indien mogelijk en gewenst, ook andere functies mogelijk zijn, is noodzakelijk gezien de druk op de ruimte. Door het realiseren van twee nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen kan worden bijgedragen aan de groei van de werkfunctie van Weesp en de ambities zoals verwoord in de bedrijvenstrategie. Dit is een gewenste ontwikkeling.

Haalbaarheid

Hoewel de realisatie van voorliggend bouwplan op grond van bovenstaande in principe niet op ruimtelijke bezwaren stuit, dient de realisatie ook haalbaar te zijn alvorens met het bouwplan kan worden ingestemd.

<u>Verkeer – parkeren</u>

Bezoekadres
Nieuwstraat 70a
5.1, 2, e Weesp

Postadres
Postbus 202
5.1, 2, e Amsterdam

Gemeente Amsterdam Weesp

Voorliggend bouwplan voldoet niet aan de gestelde parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 3 Parkeernormen. Voor bedrijfsverzamelgebouwen in overige gebieden geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Dit betekent dat totaal 73 parkeerplekken gerealiseerd dienen te worden gerealiseerd om te voldoen aan de parkeernormen. Op voorliggend bouwplan is te zien dat totaal 68 parkeerplekken aanwezig zijn. Dit zijn onvoldoende parkeerplekken, waardoor dit aspect een belemmering vormt voor het realiseren van onderhavige.

De haalbaarheidsaspecten inzake bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora & fauna, water, cultuurhistorie, archeologie en milieuzonering vormen geen belemmering voor de realisatie van voorliggend bouwplan.

Conclusie R.O.

Negatief, tenzij
De aanvraag is ruimtelijk niet wenselijk en er wordt geadviseerd om niet mee te werken aan een vergunning, tenzij wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 3 Parkeernormen van 1,5 pp/100m bvo.