



Aan Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Team Vergunningen | Stadsdeel Oost

Advies Ruimtelijke Ordening

Datum 20 maart 2024
Kenmerk OLO-nummer 8216343
Behandeld door 5.1.2.e
Tweede lezer 5.1.2.e
Onderwerp Aanvraag Circulair Ambachts-centrum op de Nobelweg 2
Preadvies VTH 5.1.2.e
Overige adviezen 5.1.2.e (EZC)
5.1.2.e (Gebiedsteam)

Conclusie RO Positief onder voorwaarden

Afwijken van het bestemmingsplan

1. Initiatief

De aanvraag betreft het gebruiken van het pand voor een Circulair Ambacht Centrum op de locatie Nobelweg 2 voor een periode van 5 jaar.

2. Planologisch regime

Voor de locatie van het project geldt het bestemmingsplan 'Eenhoorn II'. Het project wordt gerealiseerd op gronden met de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast gelden de bestemmingsplannen 'Grondwaterneutrale Kelders' en 'Darkstores'. Deze plannen kunnen echter voor deze aanvraag buiten beschouwing worden gelaten.

3. Strijdigheden

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere bedrijven. De functie bedrijf is uitsluitend toegestaan voor zover deze valt in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder categorie A, B of C (artikel 3.3 onder a). Een bedrijf is volgens artikel 1.14, een inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport.

Het plan betreft de totale oppervlakte van het pand namelijk 1496 m², waarvan de bedrijfsactiviteiten; werkplaats, atelier en workshopruimten 577 m² betreffen. Dit deel van de bedrijfsactiviteiten kun je scharen onder de Staat van Bedrijfsactiviteiten, namelijk de vervaardiging van meubels en overige goederen, sociale werkvoorziening (SBI-code 32991). De overige bedrijfsactiviteiten vallen hier niet rechtstreeks onder.

Het project is in strijd met het bestemmingsplan 'Eenhoorn II' omdat gronden met de bestemming 'Bedrijf' niet zijn bestemd voor detailhandel 88g m2 en horeca 30m2 en maatschappelijke voorzieningen van het Circulair Ambacht Centrum.

4. Procedure

Het project kan alleen worden gerealiseerd als medewerking wordt verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan. De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo). Het project valt onder de kruimelgevallenregeling (artikel 4, onderdeel g van bijlage II bij het Bor).

5. Ruimtelijke beoordeling

Een voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan het afwijken van de bestemmingsplannen is dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Strategie Amsterdam Circulair 2020-2025

De Strategie Amsterdam Circulair (onderdeel van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050) beschrijft de ambitie om in 2050 een circulaire stad te zijn. Amsterdam Circulair vereist een structurele systeemverandering, een nieuw economisch model. In de uitvoeringsagenda 2023-2026 zijn meer dan 70 activiteiten genoemd die de komende jaren worden uitgevoerd om deze verandering te bewerkstelligen, waaronder het creëren van ruimte voor circulaire initiatieven en bedrijvigheid (S5).

Circulair Ambacht Centrum is een kringloop nieuwe stijl, waarin alle (in de tijd gegroeide) functieonderdelen bij elkaar zijn gebracht in één bedrijfsgebouw en bijbehorend terrein. Een plek waarin de deelfuncties werkplaats, atelier, milieustraat, opslag, winkelruimte, sociale werkplaats, onderwijs en ondergeschikte horeca als sociaal ontmoetingspunt, worden ondergebracht. De aanvrager, Stichting Kringloopbedrijf De Lokatie, is onderdeel van de Strategie Amsterdam Circulair.

In 2021 zijn de taken die de kringloopwinkels vervullen opnieuw aanbesteed door de gemeente. In de huidige situatie krijgen kringloopwinkels een vergoeding voor de spullen die zij inzamelen. In de toekomst kijkt de gemeente of zij nog meer taken kunnen vervullen die ervoor zorgen dat meer spullen kunnen worden hergebruikt. Denk hierbij aan reparatie, opknappen, delen et cetera. De Lokatie heeft een zogenaamd ketenconcept ontworpen, waarbij mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en scholieren worden betrokken om spullen een tweede leven te geven.

In de uitvoeringsagenda 2023-2026 van de gemeente ten aanzien van Circulariteit, treedt de gemeente op als regisseur om ruimtes en initiatieven te verbinden. Zo moeten plekken ontstaan voor ontmoetingen tussen (sociale) ondernemingen en Amsterdammers. De bereikbaarheid moet bijdragen aan een verandering bij Amsterdammers en bedrijven rondom de waardering van bezit tegenover gebruik en de herwaardering van reparatie. Het Circulair Ambacht Centrum is gunstig gelegen in Oost, dichtbij inwoners en tevens in de buurt van het afvalinzamelpunt op het Zeeburgerpad. Bestaande succesvolle initiatieven, zoals de Lokatie, dragen bij met hun expertise en netwerk.

De doelstelling is dat in 2030 de milieudruk van de in Amsterdam verkochte en gebruikte textiel, elektronica en meubels wordt verlaagd. Hiertoe werkt de gemeente samen met bedrijven, lokale initiatieven en kennisinstellingen om een goed werkende en bereikbare infrastructuur van deelplatforms, kringloopwinkels, onlinemarktplaatsen en reparatiediensten op te zetten. Daarnaast zetten we campagnes op die Amsterdammers aanzetten anders en minder te consumeren. De lokatie maakt reeds 25 jaar deel uit van deze infrastructuur in de stad.

Bedrijvenstrategie Amsterdam 2020-2030 (vastgesteld 20 mei 2020)

De Bedrijvenstrategie Amsterdam 2020-2030 heeft als doelstelling om voldoende ruimte te behouden voor bedrijven in de (ambachtelijke) maakindustrie, reparatie en logistiek. Grotendeels vindt dit plaats op bedrijventerreinen, waar het opschalen van circulaire activiteiten vraagt om grootschalige ruimte in en rond de haven waar grondstoffen-kringlopen kunnen worden gesloten. Tevens is de uitdaging om bedrijfsruimte in gemengde wijken te combineren met wonen. Dit is nodig om de transitie naar een duurzame en circulaire stad te versnellen.

Voor het Circulair Ambachts-Centrum is het wenselijk om naast een plek om grof afval en spullen te brengen, ook een atelier en workshopruimte te creëren, waar tweedehands spullen kunnen worden gerepareerd of geupcycled. Hiermee heeft een recyclepunt ook een functie voor de buurt. Producten die niet direct verkoopbaar zijn, worden geupcycled door bedrijven en kunstenaars.

Activiteiten binnen de Lokatie hebben een bedrijfsmatig karakter. Het gaat om opslag, overslag sortering, distributie van de ingekomen goederen, reparatie en gedeeltelijk afvoer van de niet ter plaatse te verwerken en te verkopen goederen, en laden en lossen. Het gaat om een werkplaats (makersplaats), gericht op nieuwe producten van gebruikte materialen, bijvoorbeeld een fiets- en meubelwerkplaats. De wens van de Lokatie is om op de Nobelweg 2 een recyclepunt te creëren. Hiervoor wil men het hele pand huren. Hierdoor kunnen burgers eenvoudig hun (grof-)afval aanbieden. Wanneer een deel van het pand niet beschikbaar is in verband met een andere functie, dan zal de inzameling en sortering op een andere plek plaatsvinden. Dit betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen huurder en verhuurder.

De bedrijfsactiviteiten van de Lokatie passen binnen de Bedrijvenstrategie Amsterdam 2020-2023.

Maatschappelijke onderneming

Stichting De Lokatie heeft aantoonbaar een maatschappelijke functie (o.a. werkplekken voor mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, onderwijs, theater), die wenselijk is binnen de stad.

Detailhandelsbeleid 2018-2022 (vastgesteld op 20 december 2017 en nog inwerking)

In het detailhandelsbeleid is vastgesteld waar en wanneer de gemeente Amsterdam meewerkt aan vernieuwing, transformatie en uitbreiding van winkels. De Nobelweg 2 maakt deel uit van de zogenoemde centrumzone, waarbij het accent winkelaanbod ligt op een mix van dagelijks en niet-dagelijks en in toenemende mate toegespitst op de groeiende koopkracht. Het verzorgingsgebied is primair gericht op de bewoners uit de buurt, wijk en stadsdeel. Een toenemend aantal bezoekers zijn aanwezig uit de regio en het buitenland. De opgaven voor detailhandel zijn de borging van boodschappen in stadsstraten en bestaande winkelgebieden. Dit betreft geen stadsstraat of winkelgebied, derhalve is een losse detailhandelsvestiging niet in lijn met het beleid. Het toestaan

van een nieuwe detailhandelsbedrijven buiten bestaande winkelgebieden is ook niet in lijn met het Provinciaal beleid (Omgevingsverordening NH 2020 en 2022, die in werking treedt op 1 januari 2024). Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken.

Een Circulair Ambacht Centrum heeft dezelfde laagdrempeligheid als andere detailhandel, maar het verschil zit in het aanbod en de behoefte. Dit betreffen artikelen die een tweede leven krijgen en waar mensen bovendien hun spullen ook kunnen inleveren. Dit betreft ook een bedrijfsformule met een gedeeltelijk detailhandel in tweedehands goederen (circa 52% van de activiteiten) die naar aard en omvang minder goed past in de winkelconcentratiegebieden. Naar verwachting zal een tijdelijk circulair ambachtscentrum het aanbod van kringloopwinkels in het betreffende verzorgingsgebied niet verstoren. Het gaat bovendien om een tijdelijke functie gaat en de andere activiteiten (werkplaats, atelier, milieustraat, opslag, sociale werkplaats, onderwijs en ondergeschikte horeca) van het Circulair Ambacht Centrum zijn in lijn zijn met het overige ruimtelijke beleid van de gemeente. Gezien het voorgaande wordt het opportuun geacht om tijdelijk af te wijken van het gemeentelijk detailhandelsbeleid voor het circulair ambachtscentrum.

Ondergeschikte Horeca

Behorende bij de bovengenoemde activiteiten, vraagt men ondersteunende horeca 1 aan. Het betreft de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren (broodjes) en het verstrekken van alcoholvrije dranken. Het stadsdeelbeleid voor horeca- en terrassen is uiteengezet in de Horecanota stadsdeel Oost 2012 (hierna: horecanota). Hoewel de horecanota geen formele beleidsregel is, worden de daarin gemaakte beleidskeuzes gehanteerd als vaste gedragslijn. Er gelden regels voor een mengformules (bijlage 3 van de Horecanota), zoals dat deze functie niet meer dan 20% van de netto vloeroppervlakte mag zijn, het horecadeel geen eigen ingang heeft en reclame uitingen aan de gevel, dezelfde openingstijden heeft als de winkel, door dezelfde ondernemers wordt geëxploiteerd. De aangevraagde horeca heeft een afmeting van 30 m², hiermee is er sprake van een ondergeschikte functie.

Woon- en leefklimaat

De bedrijfsactiviteiten passen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Hierbij is de afweging reeds gemaakt dat dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Er is voldoende ruimte op het kavel om de producten in te zamelen zonder dat dit leidt tot overlast in de buurt. De werkzaamheden vinden hoofdzakelijk binnen het pand plaats en hierdoor heeft de omgeving geen last van deze werkzaamheden.

Parkeren, laden en lossen

Op basis van de nota parkeernormen auto wordt de parkeerbehoefte berekend, dit zal nader worden uiteengezet bij een formele aanvraag. Het plangebied bevindt zich op een A – locatie, waarbij in het pand de afgelopen jaren een supermarkt is gevestigd. De parkeerbehoefte voor een supermarkt is groter dan voor een Circulair Ambacht Centrum. Er zijn op het terrein 57 parkeerplaatsen beschikbaar dit is ruim voldoende voor de vestiging van een Circulair Ambacht Centrum. Naast parkeerplekken voor auto's, geldt op basis van de nota parkeernormen fiets en scooter tevens dat er voldoende fietsparkeerplekken dienen te worden gerealiseerd. Hiervoor is aan de voorzijde van het pand en aan de achterzijde voldoende ruimte.

Tijdelijkheid

In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (vastgesteld op 8 juli 2021) is opgenomen dat het Eenhoorngedebiet verandert naar een gemengd woon-werkgebied. Het bedrijfsverzamelgebouw heeft momenteel nog een bedrijfsbestemming. Op basis van de Omgevingsvisie 2050 is het bedrijfsverzamelgebouw echter gelegen in een gebied dat is aangemerkt als een hoogstedelijke buurt. Bij een hoogstedelijke buurt gaat het om de ontwikkeling van woonbuurten met een hoogstedelijke dichtheid en ruimte voor niet-wonen. Maatschappelijke voorzieningen, ruimte voor nutsvoorzieningen, groen en sport zijn naast ruimte voor wonen en werken onderdeel van de opgave voor de ontwikkeling. De ontwikkeling van het betreffende gebied hangt samen met de transformatie van de Gooiseweg tot stadslaan. De afwaardering van de Gooiseweg biedt immers meer ruimte voor woningbouw. Het ligt dus in de lijn der verwachting dat ook dit deel verder ontwikkeld zal worden tot een woonbuurt, al dan niet in combinatie met op publiek gerichte functies. Het toekomstplan om het gebied te ontwikkelen tot hoogstedelijke buurt biedt voldoende aanleiding om de aanvraag voor vijf jaar toe te staan. Dit gelet op de minimale tijd wat nodig is voor de herontwikkeling van het bedrijfspand.

Adviezen EZC en Gebiedsteam

Als onderdeel van een integrale afweging zijn de directie Economische Zaken (EZC) en het Gebiedsteam om advies gevraagd. Vanuit de directie Economische Zaken, adviesteam detailhandel is benadrukt dat deze vestiging niet in lijn is met het gemeentelijke detailhandelsbeleid. Er wordt ook geadviseerd om naar andere panden te kijken binnen stadsdeel Oost, zoals in Overamstel of Zeeburgereiland. De nabijheid van een afvalverzamelpunt van de gemeente, zoals op Zeeburgereiland zou bijvoorbeeld de sorteeractiviteiten van de Lokatie versoepelen. Ondanks dit advies wordt het hier opportuun geacht tijdelijk af te wijken van het detailhandelsbeleid om de hiervoor genoemde redenen.

Vanuit het gebiedsteam is benadrukt dat Circulair Ambachts-Centrum, gezien hun maatschappelijke bijdrage aan de stad, een wenselijke invulling is van deze plek en een goede aanvulling is op de buurt.

De haalbaarheidsaspecten zoals verkeer, luchtkwaliteit, externe veiligheid, trillingen, ecologie, water, archeologie, cultuurhistorie, en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn verder niet beoordeeld.

6. Financieel

Er dient geen planschadeovereenkomst opgesteld te worden, omdat de kans dat er schade ontstaat waarbij het schadebedrag boven het normaal maatschappelijk risico van 2% uitkomt, erg klein is.

7. Conclusie advies

Er wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.