



Retouradres: Postbus 94801, 1090GV Amsterdam

VERZENDEN

AMSTERDAM

Datum **24 AUG. 2018**  
Ons kenmerk 3378637/WABO\_VO-2018-003024  
Adres 5.1.2.e 5.1.2.e Amsterdam  
Behandeld door 5.1.2.e  
Doorkiesnummer 020-2534522  
Email 5.1.2.e @amsterdam.nl  
Kopie aan gemachtigde  
Bijlage 1  
Onderwerp Uitkomst conceptaanvraag

Op 14 maart 2018 hebben wij uw conceptaanvraag ontvangen voor het veranderen van de gevels en de inrichting van het gebouw op de locatie 5.1.2.e te Amsterdam, met bestemming daarvan tot kantoorruimte.

### Beoordeling

Er kan geen medewerking worden verleend aan uw initiatief.

### Toetsingskader

Uw conceptaanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan en aan redelijke eisen van welstand. Er is niet getoetst aan de bouwtechnische regelgeving.

#### *Redelijke eisen van welstand*

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft aangegeven dat het initiatief voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

#### *Bestemmingsplan*

Uw initiatief ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Middenmeer I en II" geldt. De gronden waarop het bouwplan is gelegen zijn aangewezen voor Gemengd-1 en Bedrijf en onder andere bestemd voor detailhandel en dienstverlening in de eerste bouwlaag en gedeeltelijk voor bedrijven met daarbij behorende bergingen en andere nevenruimten. Uw initiatief is voor wat betreft de bestemming in strijd met het bestemmingsplan.

Omdat uw initiatief in strijd is met het bestemmingsplan, hebben wij beoordeeld of medewerking kan worden verleend om af te wijken van het bestemmingsplan. Zie hiervoor de ruimtelijke motivering die als bijlage bij deze brief is gevoegd.

### Conclusie

Uw initiatief is in strijd met het bestemmingsplan. Er kan geen medewerking worden verleend om af te wijken van het bestemmingsplan.

### Leges

De leges voor het in behandeling nemen van uw conceptaanvraag bedragen € 210,00. U ontvangt binnenkort een factuur en informatie over de wijze van betalen.

Heeft u nog vragen? Belt u dan met de <sup>5.1.2,e</sup> [redacted] Hij is te bereiken op werkdagen tussen 8:30 uur en 17:00 uur. Zijn telefoonnummer is <sup>5.1.2,e</sup> [redacted]

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,  
namens hen,  
medewerker Vergunningen van stadsdeel Oost,

<sup>5.1.2,e</sup> [redacted]

<sup>5.1.2,e</sup> [redacted]



## Bijlage 1

### Ruimtelijke motivering

#### Motivering

##### **Bestemmingsplan en voorgeschiedenis**

Het bouwplan is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan Middenmeer I en II vigerend is. Het perceel <sup>5.1.2,e</sup> heeft de bestemming Gemengd-1 (straatzijde) en Bedrijf (binnenterrein). Aan de <sup>5.1.2,e</sup> is hierbij slechts de ingang gevestigd van de op het binnenterrein gelegen bedrijfshal van circa 2.000 m<sup>2</sup>. In de op het perceel gelegen bedrijfshal was de autoverhuurbedrijf van Adams Rent-a-Car gevestigd.

Eerder is vooroverleg geweest tussen de aanvragers en de gemeente (gebiedsteam en R&D). In dat overleg ging de aanvrager nog uit van een mix van (kleinschalige) functies. Deels zouden dat functies zijn die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn (bedrijfjes), deels creatieve functies en ondersteunend daaraan enkele kantoorruimten.

De voorliggende aanvraag betreft het transformeren van het pand tot kantoorlocatie. In tegenstelling tot het vooroverleg wordt in de aanvraag uitgegaan van één groot kantoor voor circa 200 personen ten behoeve van één gebruiker.

De kantoorbestemming is in strijd met zowel de bestemming Gemengd-1 als de bestemming Bedrijf.

##### **Ruimtelijke afweging**

De bedrijfsruimte aan de <sup>5.1.2,e</sup> ligt midden in het binnenterrein van het blok <sup>5.1.2,e</sup> <sup>5.1.2,e</sup> en <sup>5.1.2,e</sup> en is circa 2.000 m<sup>2</sup> groot. De binnenterreinen in Middenmeer dienen als een groene en rustige, stille tegenhanger van de drukke voorzijden van de bouwblokken. Voor de leefbaarheid zijn de binnenterreinen erg belangrijk.

Een transformatie van de bedrijfshal is vanwege de ligging in het binnenterrein alleen mogelijk wanneer zeer zorgvuldig met de inrichting wordt omgegaan. Het voorstel is voorgelegd aan de werkgroep kantoren en het gebiedsteam.

##### **Werkgroep kantoren**

Momenteel is het een autoverhuurbedrijf. De potentieel nieuwe eigenaar wil hoogwaardige, kleine kantoorunits realiseren. De locatie heeft de bestemming bedrijf en niet kantoor. De kantorenloods staat niet onwelwillend tegenover het creëren van werkplekken op deze locatie, gezien de behoefte aan kantoorruimte en de mix van kantoor in woonwijken. In Oost is vooral veel vraag naar kleinschalige units voor bijvoorbeeld start-ups en ook is er een tekort aan kleinschalige bedrijfsruimtes. Het advies van de werkgroep luidt om hier kleinschalige bedrijfsruimtes van te maken en daarmee binnen het bestemmingsplan te blijven. Als de toekomstige eigenaar een procedure voor een bestemmingsplanwijziging gaat starten, dan wil de werkgroep graag dat ze nog een keer langskomen.

### *Gebiedsteam Watergraafsmeer*

De aanvraag voor het omzetten van bedrijfsruimte naar kantoorruimte van het pand aan de Mid-  
denweg is besproken in het gebiedsteam Watergraafsmeer. Het advies van het gebiedsteam is om  
geen medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging.

De <sup>5.1.2,e</sup> is een druk woon- en winkel gebied. Een groot of middelgroot kantoor (200 men-  
sen) voegt niets toe aan de buurt. Het aantal verkeersbewegingen via fiets en/of auto zal toene-  
men op deze toch al drukke plek. De parkeerdruk in de buurt is hoog en er is geen voorziening voor  
fiets opgenomen in het plan. Fietsparkeren in de openbare ruimte is nu al regelmatig een pro-  
bleem.

Het gaat over een pand omsloten door woningen. Het plan voorziet, naast kantoorruimte, in een  
grote buitenruimte. Het is onduidelijk hoe overlast voor bewoners wordt tegengegaan.

Er is door de aanvragers geen overleg met de bewoners geweest.

### *Conclusie ruimtelijke afweging*

Het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een kantoor levert geen bijdrage voor de  
buurt op. In de omgeving is vooral behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimten. Het bestemmings-  
plan maakt die functie reeds mogelijk. Afwijken van het bestemmingsplan voor één groot kantoor  
draagt niet bij aan de economische doelstellingen voor de omgeving.

### **Haalbaarheid**

#### *Milieuzonering*

In het bestemmingsplan staat dat enkel bedrijven zijn toegestaan die op grond van de bij het be-  
stemmingsplan opgenomen Staat van Inrichtingen vallen onder de categorieën I en II. In deze  
Staat van Inrichtingen zijn alleen bedrijven opgenomen en geen kantoor.

In de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering zijn wel meer functies opgenomen. Een kantoor  
valt daarbij onder categorie 1. Op grond van de brochure is een dergelijke functie ruimtelijk inpas-  
baar als deze op meer dan 0 meter (in het geval van een gemengd gebied) van gevoelige bestem-  
mingen is gelegen. Milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor deze aanvraag.

#### *Verkeer*

De <sup>5.1.2,e</sup> is een drukke doorgangsstraat voor zowel auto's, fietsers, voetgangers en tram. De  
druk op de openbare ruimte is hier al erg groot. Een toename van verkeersbewegingen is onwen-  
selijk. De CROW heeft gegevens over de verkeersgeneratie van verschillende voorzieningen. Ten  
opzichte van de voormalige autoverhuurbedrijf (arbeidsextensief/bezoekers-extensief bedrijf) zal  
de verkeersgeneratie bij een kantoor (met of zonder baliefunctie) toenemen.

#### *Parkeren*

In het plan wordt een voormalige garage/autostalling verbouwd tot kantoorruimte. De oppervlak-  
te is – afgelezen van tekening, exclusief buitenruimte – een kleine 1.600 m<sup>2</sup>, het bvo zal iets groter  
zijn. Rekenend met 1.600 m<sup>2</sup> zijn op, basis van de Nota Parkeernormen Auto, minimaal 0 en maxi-  
maal 13 autoparkerplaatsen op eigen terrein nodig. Het plan voorziet niet in parkeerplaatsen,

maar voldoet door de minimum norm van 'o' wel aan de beleidsregels. NB: er worden voor deze functie géén bedrijfsparkeervergunningen verleend.

Op basis van de nota Parkeernormen Fiets en Scooter is de fietsparkeer-behoefte 46 plaatsen (2,9 fpp per 100 m<sup>2</sup> bvo), er moet rekening gehouden worden met 4 scooterparkeerplaatsen. Dit deel van de <sup>5.1.2,e</sup> is bijzonder druk met auto, tram en fietsverkeer. Daarnaast is het een winkelgebied met een smalle, druk belopen trottoir naast een druk doorgaand fietspad. Verder is er langsparkeren voor auto's. Aan de oneven kant van de <sup>5.1.2,e</sup> zijn hier nauwelijks fietsparkeerplaatsen. Het parkeren van ca. 50 fietsen en een aantal scooters ter hoogte <sup>5.1.2,e</sup> is fysiek onmogelijk c.q. ongewenst en zal als dat wel gebeurt leiden tot ernstige hinder en gevaar. Een mogelijke oplossing is het realiseren van een inpandige fietsenstalling voor minimaal 46 plaatsen.

#### *Conclusie haalbaarheid*

- tegen een kantoorfunctie op deze plek is wat betreft auto-parkeren geen bezwaar, met o parkeerplaatsen wordt voldaan aan de minimum norm uit de Nota Parkeernormen Auto. Er worden in principe, afhankelijk van de parkeerdruk in het vergunningen gebied, geen (bedrijfs)parkeervergunningen verleend, dus de impact op straat-parkeren is klein, overigens ook wanneer wél bedrijfsparkeervergunningen verleend worden.
- wat fiets en scooter-parkeren betreft leidt deze herbestemming tot een forse fiets- en scooterparkeerbehoefte van ca. 46 fietsen en 4 scooters. Daarvoor is op dit deel van de <sup>5.1.2,e</sup> geen ruimte, het langdurig stallen van 50 fietsen op dit straatdeel is niet mogelijk zonder hinder of gevaar. Dit kan worden ondervangen door het realiseren van een inpandige stalling in het gebouw als onderdeel van de herontwikkeling.

#### **Advies**

Gelet op de adviezen van het gebiedsteam, werkgroep kantoren en verkeer en parkeren wordt geadviseerd geen medewerking te verlenen aan de transformatie van het bedrijfspand naar kantoor.

