

Advisering RO bij afwijken bestemmingsplan (vertrouwelijk)

Adres:	James Wattstraat 71A		
Monument of voorbeschermd	NEE		
Beschermd stads- of dorpsgezicht	NEE		
Onlosmakelijke activiteit	NEE		
Projectomschrijving:	het gebruiken van het pand voor bezorgdienst		
Aanvrager:	Flink <small>5.1,2,e</small>		
Bibob:	NEE		
Gemachtigde:	-		
OLO nr:	OLO-8019599		
Datum RO advies gevraagd		Datum van indiening:	25-08-2023
Datum RO advies ontvangen		Uiterlijke beslisdatum:	
Wabo-coördinator:	<small>5.1,2,e</small>		
Is er een conceptaanvraag ingediend?	nee		

**TOETS ARCHITECTUUR**

Uitsnede Welstandsvier: <a href="https://amsterdam.welstandinbeeld.nl/">https://amsterdam.welstandinbeeld.nl/</a> NVT
--

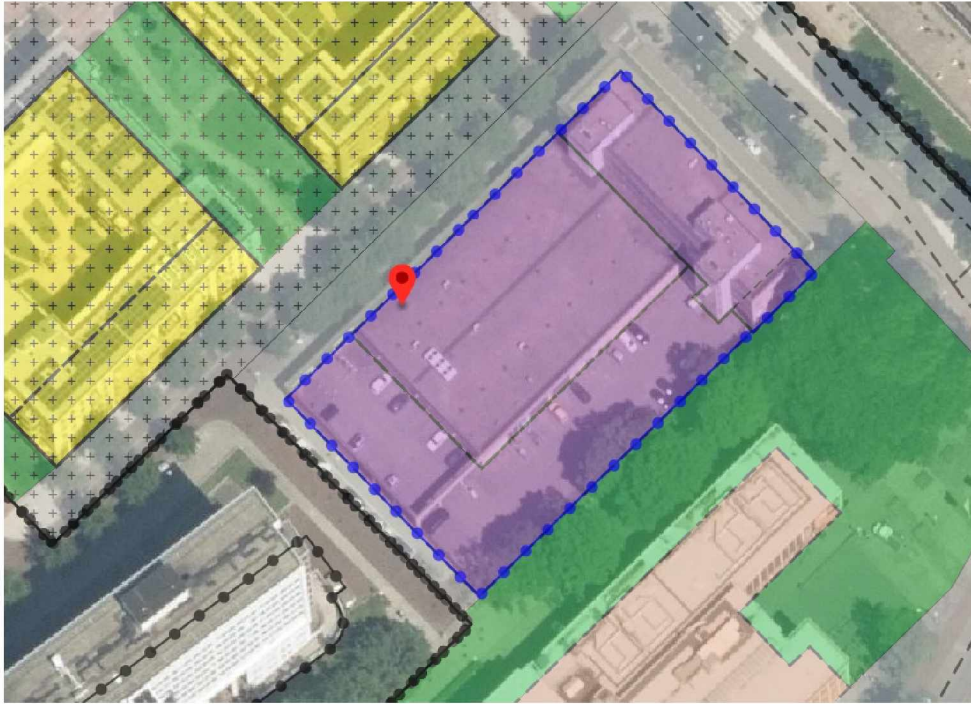
**TOETS BESTEMMINGSPLAN**

Naam bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Eenhoorn II Darkstores
Huidige bestemming:	Artikel 3 Bedrijf
Maatvoering:	Maximum bouwhoogte 6,00 meter
Bouwvlak:	Zie plankaart
Met functieaanduiding(en):	-

Met dubbelbestemming:

-

Uitsnede BP-kaart:



Bestemmingsplan in ontwikkeling? NEE

Valt het binnen de hoofdgroenstructuur? NEE

Valt het binnen het natuurbeschermingsgebied? NEE

Is Flora en Fauna, zoals vogels, vleermuizen e.d. van toepassing? NEE

Luchthavenindelingbesluit van toepassing? NEE

Bodem? NEE

AIM-melding nodig? NEE

IS ER SPRAKE VAN EEN BOUWKUNDIGE SPLITSING?

Bibob? NEE

Regels gebruik :

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van het distribueren van post en het daaraan ondergeschikt verlenen van diensten aan het publiek;
- b. bedrijven

met de daarbij behorende

- c. kantoorruimten;

- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- e. tuinen en erven;
- f. nutsvoorzieningen.

#### **1.14 bedrijf**

Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport.

Voldoet niet

#### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. de functie bedrijven is uitsluitend toegestaan voor zover deze valt in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging" onder categorie A, B of C;
- b. ongebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (p) toegestaan;

#### **1.3 Darkstore**

vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op de verkoop en bezorging binnen zeer korte termijn (flitsbezorging) van online aangeboden producten, overwegend dagelijkse goederen, vanuit een (opslag)ruimte, al dan niet met uitstalling ten verkoop, al dan niet met een afhaaloket of afhaalbalie en die al dan niet toegankelijk is voor winkelend publiek. De bezorging van op locatie bereide maaltijden valt niet onder deze vorm van bedrijfsvoering.

#### **1.1 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

#### **Artikel 2 Herziening van de planregels**

#### **2.1 Herziening van de bestemmingsplannen**

In aanvulling op de bestemmingsplannen zoals opgenomen in bijlage 1 gelden de navolgende beperkende regels.

#### **2.2 Verboden gebruik**

Voor alle in het plan betrokken gronden geldt dat deze niet mogen worden gebruikt als darkstore. **Voldoet niet, pand mag niet gebruikt worden als darkstore.**

#### **2.3 Toegestaan gebruik NVT**

Een darkstore is toegestaan in de eerste bouwlaag op de adressen

" 5.1.2,e

	<p>" 5.1,2,e</p> <p>" 5.1,2,e</p> <p>" 5.1,2,e</p> <p>" 5.1,2,e 5.1,2,e</p> <p>met dien verstande dat de darkstore aan de 5.1,2,e 5.1,2,e niet bedrijfsmatig ontsloten mag worden op de 5.1,2,e</p>
Regels bouw:	<b>NVT</b>
Strijdigheden met gebruiksregels:	<p>Ja in strijd met art. 3.1, gebruik als flitsbezorging (darkstore) past niet binnen bestemming bedrijf.</p> <p>In strijd met art. 2.2 (BP Darkstore), er geldt een verbod op het gebruik als darkstore.</p>
Strijdigheden met bouwregels:	NVT
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. binnenplanse afwijking?	<p><b>2.4 Bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels</b></p> <p>Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod in artikel 2.2 voor de vestiging of uitbreiding van een darkstore indien dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>het woon- en leefklimaat;</li> <li>de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte, en</li> <li>de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; waarbij de Beleidsregel darkstores 2023 in acht wordt genomen. Indien gedurende de planperiode de Beleidsregel darkstores 2023 wordt gewijzigd, wordt deze gewijzigde versie in acht genomen.</li> </ol> <p>In strijd met art. 2.2 (BP Darkstore), er geldt een verbod op het gebruik als darkstore.</p> <p>Afwijking is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.4 van het bestemmingsplan)= <b>binnenplans</b></p>
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. kruimellijst?	<p>in strijd met art. 3.1, gebruik als flitsbezorging (darkstore) past niet binnen bestemming bedrijf.</p> <p>Afwijking is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4 lid 9 van bijlage II Bor) = <b>kruimel</b></p>
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. uitgebreide procedure?	<b>NVT</b>

<p><b>Keuze afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo:</b></p>	<p>in strijd met art. 3.1, gebruik als flitsbezorging (darkstore) past niet binnen bestemming bedrijf.</p> <p>Afwijking is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4 lid 9 van bijlage II Bor) = <b>kruimel</b></p> <p>In strijd met art. 2.2 (BP Darkstore), er geldt een verbod op het gebruik als darkstore.</p> <p>Afwijking is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.4 van het bestemmingsplan)= <b>binnenplans</b></p> <p>*Kan ook beide met een kruimel</p>
<p><b>Zijn er beleidsregels van toepassing?</b></p>	<p>NVT</p>
<p><b>Zijn er relevante overgangsbepalingen, een wijzigingsbevoegdheid, een voorwaardelijke verplichting, een voorbereidingsbesluit of nadere eisen?</b></p>	<p>NVT</p>

<p><b>Conclusie Wabo-coördinator (tekst voor vergunning)</b></p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> <b>VOORBEELDTEKST:</b></p> <p>Voor de locatie van het project geldt het bestemmingsplan "Uburg 1<sup>e</sup> fase".</p> <p>De grond waarop het project is gelegen is bestemd als "Wonen-1" als genoemd in artikel 22. Er is met de uitvoering van het project, het toevoegen van een 4<sup>e</sup> etage met zelfstandige woningen, sprake van strijdig gebruik. De op de plankaart maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt de bestaande bouwhoogte meter. Door het toevoegen van een extra bouwlaag wordt deze hoogte overschreden. Het project is niet passend binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Wij concluderen dat het project in strijd is met het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Afwijking is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (artikel # van het bestemmingsplan)= <b>binnenplans</b></p> <p>Afwijking is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4 lid # van bijlage II Bor) = <b>kruimel</b></p> <p>NEE, Afwijking is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat; = <b>projectafwijking</b></p>
--	---

**Conclusie Wabo-coördinator**  
**(tekst voor vergunning)**

**Opmerkingen van de Wabo-  
coördinator aan de RO-adviseur**  
**(trendsetter of precedent)**

Info van <sup>5.1.2,e</sup> (jurist): Flink heeft nu ook een vestiging op de Helmholtzstraat 55 A. Dat is middenin het winkelcentrum daar. Daar kan Flink om die reden eigenlijk niet blijven. Ik handhaaf nog niet maar er liggen wel twee handhavingsverzoeken. Als Flink een omgevingsvergunning voor de James Wattstraat krijgt, zal het de vestiging op de Helmholtzstraat sluiten per 1 januari.