

**INFORMATIE VOOR INDIENER:**

Zaaknaam:	Aanvragen omgevingsvergunning Nobelweg 2 / James Wattstraat 71A
Portefeuille(s):	Ruimtelijke ordening, VTH
Staf:	Staf Jan-Bert Vroege, stadsdeel Oost
DB:	DB-vergadering van 19 december 2023

**Voordracht voor de Staf Jan-Bert Vroege van 11 december 2023**

Portefeuille

Ruimtelijke ordening, VTH

Agendapunt

&lt;automatisch&gt;

Tekst van openbare besluiten  
wordt gepubliceerd**Onderwerp**

Aanvragen omgevingsvergunning bedrijfsverzamelgebouw Nobelweg 2 / James Wattstraat 71A

**Gevraagde beslispunten**

1. Kennis te nemen van drie afzonderlijke (concept)aanvragen omgevingsvergunning voor respectievelijk een darkstore, een circulair ambachtscentrum en een dierenwinkel in het bedrijfsverzamelgebouw op de locatie Nobelweg 2 / James Wattstraat 71A;
2. Kennis te nemen van het uitgebrachte ruimtelijk advies over de aangevraagde darkstore;
3. Kennis te nemen van de adviesrichting voor het circulair ambachtscentrum en dierenwinkel;
4. Richting te geven aan de tijdelijke invulling van het bedrijfsverzamelgebouw met twee mogelijke varianten:
  - A. Darkstore en (mogelijk) circulair ambachtscentrum
  - B. Circulair ambachtscentrum
5. *Indien wordt gekozen voor variant A onder beslispunt 4:*  
in te stemmen met concept voordracht voor het dagelijks bestuur van 19 december 2023 waarin het dagelijks bestuur wordt voorgesteld om een omgevingsvergunning te verlenen voor een darkstore aan de James Wattstraat 71A.

**Onderbouwing beslispunten**

*Ad 1. Kennis te nemen van drie afzonderlijke (concept)aanvragen omgevingsvergunning voor respectievelijk een darkstore, circulair ambachtscentrum en een dierenwinkel in het bedrijfsverzamelgebouw ter plaatse van Nobelweg 2 / James Wattstraat 71A;*

In het bedrijfsverzamelgebouw ter plaatse van Nobelweg 2 / James Wattstraat 71A zijn momenteel onder andere de supermarkt Vomar en de muziekwinkel Bax tijdelijk gevestigd. De tijdelijke omgevingsvergunningen die voor deze activiteiten zijn verleend lopen beide eind dit jaar af.

Voor een nieuwe invulling van het bedrijfsverzamelgebouw lopen er momenteel drie afzonderlijke (concept)aanvragen omgevingsvergunning. Een toelichting op de aanvragen en de bijbehorende tekeningen worden voor zover beschikbaar als bijlage bijgevoegd. Het gaat om de volgende (concept)aanvragen.

- a. Een reguliere aanvraag voor een darkstore van de flitsbezorgdienst Flink op de locatie James Wattstraat 71A. De darkstore wordt aangevraagd voor onbepaalde tijd. De aanvraag heeft alleen betrekking op een deel van de begane grond van het bedrijfsverzamelgebouw.
- b. Een conceptaanvraag voor een circulair ambachtscentrum van Stichting Kringloopbedrijf De Lokatie op de locatie Nobelweg 2. De conceptaanvraag voor een circulair ambachtscentrum omvat een kringloopwinkel, alsook ruimtes voor onder andere een milieustraat, (reparatie)werkplaats en ondergeschikte horeca. Deze aanvraag heeft betrekking op een tijdelijk gebruik van 10 jaar. De aanvraag heeft betrekking op de hele begane grond van het bedrijfsverzamelgebouw, dus ook de unit van de aangevraagde darkstore.
- c. Een conceptaanvraag voor een dierenwinkel van Pet's Place op de locatie Nobelweg 2. Deze aanvraag heeft ook betrekking op een tijdelijk gebruik van 10 jaar. Nog niet is bekend op welk deel van het bedrijfsverzamelgebouw de dierenwinkel betrekking heeft, maar waarschijnlijk zal dit ook de hele begane grond van het bedrijfsverzamelgebouw zijn.

Alle drie aanvragen zijn in strijd met het bestemmingsplan Eenhoorn II. De gronden van het bedrijfsverzamelgebouw hebben de bestemming Bedrijf. De aangevraagde activiteiten passen (deels) niet binnen de bedrijfsbestemming. In het geval van het circulaire ambachtscentrum en de dierenwinkel is er (deels) sprake van detailhandel dan wel andere niet passende functies, zoals ondergeschikte horeca. In lijn met het eerder genomen standpunt van het stadsbestuur wordt de aangevraagde darkstore niet gezien als een vorm van detailhandel. Er is overigens geen vorm van detailhandel aangevraagd bij de darkstore. Voor zover sprake is van bedrijfsactiviteiten bij het circulaire ambachtscentrum en de darkstore, komen deze bedrijfsactiviteiten (of een deel daarvan) niet voor op de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (limitatieve lijst met toegestane bedrijfsactiviteiten).

De darkstore is tevens in strijd met het paraplubestemmingsplan Darkstores. Voor een groot deel van Amsterdam geldt een gebruiksverbod voor darkstores. Zo ook op deze locatie.

De reden dat alle drie (concept)aanvragen tegelijkertijd worden voorgelegd is dat er enige overlap is tussen de verschillende aanvragen voor de tijdelijke invulling van het bedrijfsverzamelgebouw. Dit maakt een integrale beoordeling van de aanvragen wenselijk.

*Ad 2. Kennis te nemen van het uitgebrachte ruimtelijk advies ten aanzien van de darkstore;*

In het ruimtelijke advies voor de darkstore is beoordeeld of het ruimtelijk aanvaardbaar is om af te wijken van de bestemmingsplannen. In dat kader is de darkstore getoetst aan de door het college vastgestelde Beleidsregel Darkstore 2023 (hierna: de beleidsregel). De beleidsregel bevat beoordelingscriteria om te bepalen of een darkstore niet leidt tot een

onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De darkstore bevindt zich in een gemengd gebied, zoals bedoeld in de beleidsregel. In een gemengd gebied is een darkstore slechts in een aantal situaties en onder voorwaarden passend.

Aan de hand van de beoordelingscriteria is geconcludeerd dat de darkstore voldoet aan de beleidsregel, mits wordt voldaan aan een tweetal voorwaarden.

- i. De eerste voorwaarde is dat de darkstore alleen tijdelijk wordt toegestaan voor 2,5 jaar. Dit in verband met toekomstplannen om het gebied van het bedrijfsverzamelgebouw te ontwikkelen tot hoogstedelijke buurt. Deze ambitie is opgenomen in de Omgevingsvisie 2050. De aanvraag zou hierop moeten worden aangepast.
- ii. De tweede voorwaarde heeft betrekking op de op te nemen voorschriften in de omgevingsvergunning. De vergunningsvoorschriften dienen opgenomen te worden met het oog op de beleidsregel en de daarmee gediende doelen. Het gaat om dezelfde vergunningsvoorschriften die voor de darkstore op het Zeeburgerpad zijn gehanteerd:
  - a. de bezorg(brom)fietsen worden inpandig geparkeerd en ingeladen;
  - b. het laden en lossen vindt op eigen terrein plaats;
  - c. de volgende openingstijden worden aangehouden: zondag tot en met donderdag van 7:00 tot 23:00 uur; vrijdag en zaterdag van 7:00 tot 00:00 uur.

Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, dan is het ruimtelijk aanvaardbaar om af te wijken van de bestemmingsplannen. Het volledige advies is als bijlage bijgevoegd.

*Ad 3. Kennis te nemen van de adviesrichting voor het circulair ambachtscentrum en de dierenwinkel;*

Op het moment van schrijven wordt nog gewerkt aan de definitieve ruimtelijke adviezen voor het circulaire ambachtscentrum en de dierenwinkel. Vooruitlopend daarop kan alvast de richting van de ruimtelijke adviezen worden gegeven.

Het circulaire ambachtscentrum past goed binnen de gemeentelijke ambities zoals neergelegd in de Strategie Amsterdam Circulair 2050. Dit gelet op de uiteenlopende functies daarvan, waaronder een kringloopwinkel, milieustraat en reparatiewerkplaats. Om de transitie naar een duurzame en circulaire stad te versnellen, zou stadsdeel Oost ruimte kunnen bieden aan een bedrijf dat van maatschappelijk-economische meerwaarde is. Het circulaire ambachtscentrum biedt bovendien ruimte voor opleidingsplaatsen en werkplaatsen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Vanuit het Gebiedsteam wordt benadrukt dat het circulaire ambachtscentrum, gezien de maatschappelijke bijdrage daarvan aan de stad, een wenselijke invulling is van deze plek en een goede aanvulling is op de buurt.

Een kanttekening hierbij is dat Team Detailhandel van de directie Economische Zaken en Cultuur een negatief advies heeft uitgebracht ten aanzien van de dierenwinkel en het circulaire ambachtscentrum. De dierenwinkel en het circulaire ambachtscentrum passen als perifere detailhandelsvestiging (PDV) en als solitaire winkel niet in het gemeentelijke en provinciale/regionale detailhandelsbeleid. In het algemeen en ook in de zogeheten

centrumzone wordt immers gestuurd op minder PDV en meer clustering van winkels in winkelgebieden.

Mogelijk kan hiertegen worden ingebracht dat het circulaire ambachtscentrum meer omvat dan alleen een kringloopwinkel en past binnen andere gemeentelijke beleidsdoelen. Het gaat bovendien om een tijdelijke afwijking. Anders dan de Vomar, zal de kringloopwinkel geen negatieve invloed hebben op het supermarktaanbod in het betreffende verzorgingsgebied. Bovendien is gesignaleerd dat de functie van het circulaire ambachtscentrum elders in de stad onder druk staat door herontwikkelingsprojecten. Gelet op het detailhandelsbeleid is nader onderzoek naar de haalbaarheid van het plan nodig.

Een aandachtspunt hierbij is dat vanuit het projectteam van het Eenhoorngebied wordt geopperd om geen tijdelijke omgevingsvergunning verlenen voor langer dan 3 jaar. Een risico hierbij is de bereidheid van de aanvrager van het circulaire ambachtscentrum om te investeren in deze locatie als de vestigingsmogelijkheid 3 jaar of korter betreft.

Voor de dierenwinkel is er geen aanleiding om eventueel te onderzoeken of afwijken van het detailhandelsbeleid opportuun is. Dit zal dus leiden tot een negatief ruimtelijk advies.

#### *Ad 4. Richting te geven aan de tijdelijke invulling van het bedrijfsverzamelgebouw met twee mogelijke varianten*

Voor de tijdelijke vestiging van de darkstore ligt een voorwaardelijk positief advies ten grondslag. Voor het circulaire ambachtscentrum vormt het detailhandelsbeleid een belemmering. Een nadere afweging is echter wenselijk gezien de maatschappelijke bijdrage daarvan en de andere beleidsdoelen die daarmee zijn gediend. De dierenwinkel wordt niet in overweging genomen nu de adviesrichting hiervoor negatief is.

##### *A. Darkstore en (mogelijk) circulair ambachtscentrum*

De aangevraagde darkstore voldoet onder voorwaarden aan de beleidsregel. Afwijken van de beleidsregel ten nadele van de flitsbezorgdienst ligt niet voor de hand.

Een mogelijk voordeel van deze variant is dat het meewerken aan deze vestiging ertoe zou kunnen leiden dat een overlast gevende darkstore elders in Oost overbodig wordt. Daar staat tegenover dat het ook mogelijk is handhavend optreden tegen eventuele overlast en illegale vestigingen.

Het nadeel van deze variant is dat de darkstore ten koste zal moeten gaan van een deel van het oorspronkelijke plan van het circulaire ambachtscentrum. Het circulaire ambachtscentrum heeft immers ook betrekking op de unit van de darkstore. Het gaat om de ruimte die nodig is voor het recycle-/sorteercentrum. Het vestigen van het circulaire ambachtscentrum zonder een recycle-/sorteercentrum heeft niet de voorkeur van de aanvrager, maar is niettemin een mogelijkheid. Voor dit deel van het circulaire ambachtscentrum zal er dan een alternatieve locatie moeten worden gezocht.

##### *B. Circulair ambachtscentrum*

Mocht het oorspronkelijke plan van het circulaire ambachtscentrum de voorkeur hebben, dan is dit een reden om niet mee te werken aan de vestiging van de darkstore. De beleidsregel voor darkstores schrijft immers voor dat rekening wordt gehouden met toekomstplannen. Het circulaire ambachtscentrum zal er dan zo'n toekomstplan kunnen zijn.

Het voordeel van deze variant is dat het circulaire ambachtscentrum de fysieke ruimte krijgt om beter aan te sluiten op de gemeentelijke beleidsdoelen op het gebied van circulariteit. Op de aangevraagde locatie kan het upcycle-systeem makkelijker aansluiten bij de bestaande stad in plaats van op een bedrijventerrein. Verder kan het circulaire ambachtscentrum zich op deze manier nader onderscheiden van traditionele kringloopwinkels.

Het nadeel is dat er toch nog onzekerheden kleven aan de haalbaarheid van het oorspronkelijke plan van het circulaire ambachtscentrum, gezien het gemeentelijke en provinciale/regionale detailhandelsbeleid.

*Ad 5. Indien wordt gekozen voor variant A onder beslispunt 4: in te stemmen met concept voordracht voor het dagelijks bestuur van 19 december 2023 waarin het dagelijks bestuur wordt voorgesteld om een omgevingsvergunning te verlenen voor een darkstore aan de James Wattstraat 71A.*

Voor de onderbouwing en de daarbij behorende beslispunten wordt korthedshalve verwezen naar de concept voordracht voor het dagelijks bestuur van 21 november 2023.

---

### **Volgende processtappen**

*Indien wordt gekozen voor variant A onder beslispunt 4:*

De aanvrager van de darkstore zal worden verzocht de aanvraag aan te passen, zodat de darkstore voor de duur van 2,5 jaar wordt aangevraagd. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de darkstore zal vervolgens ter besluitvorming worden voorgelegd aan het dagelijks bestuur van 19 december 2023. Tevens zal de stadsdeelcommissie worden geïnformeerd middels een brief ter kennisname. Voor het circulaire ambachtscentrum is een planaanpassing nodig.

*Indien wordt gekozen voor variant B onder beslispunt 4:*

Het dagelijks bestuur kan besluiten tot weigering van de aangevraagde omgevingsvergunning voor de darkstore. De haalbaarheid van de plannen van het circulaire ambachtscentrum wordt verder onderzocht.

---

### **Advies, afstemming en participatie**

Het ruimtelijk advies en de adviesrichtingen zijn ambtelijk afgestemd met de betrokken gebiedsmakelaar, het projectteam van het Eenhoorngebied, afdeling VTH alsmede met directies V&OR en EZC.

---

### **Documenten**

<b>Registratienr.</b>	<b>Naam</b>
<automatisch>	1. Toelichting darkstore James Wattstraat 71A
<automatisch>	2. Aanvullende toelichting darkstore James Wattstraat 71A
<automatisch>	3. Tekening darkstore James Wattstraat 71A
<automatisch>	4. Toelichting circulair ambachtscentrum Nobelweg 2

<automatisch>	5. Tekening circulair ambachtscentrum Nobelweg 2
<automatisch>	6. Ruimtelijk advies darkstore James Wattstraat 71A
<automatisch>	7. concept voordracht DB darkstore James Wattstraat 71A

---

**Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)**

Ruimte en Duurzaamheid, <sup>5.1.2,e</sup> o6 <sup>5.1.2,e</sup> <sup>5.1.2,e</sup> [@amsterdam.nl](mailto: @amsterdam.nl), <sup>5.1.2,e</sup>

<sup>5.1.2,e</sup> o6 <sup>5.1.2,e</sup> <sup>5.1.2,e</sup> [@amsterdam.nl](mailto: @amsterdam.nl)

Stadsdeel Oost, VTH, <sup>5.1.2,e</sup> o6 <sup>5.1.2,e</sup> <sup>5.1.2,e</sup> [@amsterdam.nl](mailto: @amsterdam.nl)

---

**Uitslag**

<automatisch, na afloop staf>

**Classificatiegegevens**

1	Classificatie	Openbaar
2	Wie legt geheimhouding op?	n.v.t.
3	Gaat het stuk geheim door naar de commissie en/of raad?	n.v.t.