



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

Advies Ruimtelijke Ordening

Datum 5 juni 2023
Kenmerk OLO-nummer 4151479
Behandeld door 5.1.2.e
Onderwerp Aanvraag creatieve industrie 5.1.2.e
Preadvies VTH 5.1.2.e
Overige adviezen 5.1.2.e (EZC)
5.1.2.e (Gebiedsteam)
5.1.2.e (Gebiedsteam)
5.1.2.e (V&OR)

Conclusie RO Positief

Afwijken van het bestemmingsplan

1. Initiatief

De aanvraag betreft het wijzigen van het gebruik van een stalling/garage naar creatieve industrie op de locatie 5.1.2.e

2. Planologisch regime

Voor de locatie van het project geldt het bestemmingsplan 'Middenmeer I en II'. Het project wordt gerealiseerd op gronden met de bestemming 'Bedrijf'.

3. Strijdigheden

Het project is in strijd met het bestemmingsplan omdat de gronden niet zijn bestemd voor creatieve industrie (artikel 3.1). Voor zover sprake is van een bedrijf zijn slechts bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Inrichtingen vallen onder de categorieën I en II, dan wel hoger indien nader op de verbeelding aangeduid (artikel 30). Creatieve industrie komt niet voor in de bij de regels behorende Staat van Inrichtingen.

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 het bestemmingsplan is dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Op 21 mei 2019 is een omgevingsvergunning verleend voor dit project, waarop R&D positief heeft geadviseerd. In bezwaar is de omgevingsvergunning in stand gebleven en is een vergunningsvoorschrift daaraan toegevoegd. In beroep heeft rechtbank Amsterdam in haar uitspraak van 24 maart 2022 het besluit op de bezwaren vernietigd en het college opgedragen een nieuw besluit op de bezwaren te nemen.

Naar aanleiding van het voorgaande heeft de aanvrager op 8 mei 2023 een nieuwe ruimtelijke motivering aangeleverd. Op basis hiervan is het project opnieuw door R&D beoordeeld, met inachtneming van de uitspraak van de rechtbank.

Aangevraagd gebruik

In de stukken behorend bij de aanvraag worden de termen creatieve industrie en creatieve functies uitwisselbaar gebruikt. In Amsterdamse bestemmingsplannen wordt doorgaans de term creatieve functies gehanteerd. In de beoordeling wordt daarom ervan uitgegaan dat met de term creatieve functies hetzelfde wordt bedoeld als creatieve industrie. Aangenomen kan worden dat creatieve industrie niet meer of andere functies omvat dan creatieve functies.

Wat precies onder creatieve functies dan wel industrie moet worden verstaan is beperkt aan de hand van een lijst van functies. Deze niet-limitatieve lijst is opgenomen in de ruimtelijke motivering en is onderdeel van de aanvraag. Een dergelijke lijst kan bijdragen aan het huisvesten van creatieve ondernemingen die niet als kantoor of bedrijf te bestempelen zijn.

Beaamd wordt dat het niet wenselijk of haalbaar is het gebruik nog verder te beperken, tot bijvoorbeeld één of meerdere specifieke creatieve functie(s). Het toekomstige bedrijfsverzamelgebouw moet bruikbaar kunnen zijn voor verschillende creatieve ondernemingen, bijvoorbeeld een architectenbureau of een modeontwerper. Een limitatieve lijst is minder werkbaar vanwege de diversiteit aan soorten ondernemingen in de creatieve sector. Bepalend is dat een functie qua ruimtelijke uitstraling en mate van milieuhinder vergelijkbaar is met de opgesomde functies. Met het oog hierop worden bepaalde creatieve functies, zoals theaters, expliciet uitgesloten in de ruimtelijke motivering.

Met de lijst van functies wordt dus het aangevraagde gebruik verduidelijkt, zonder dat dit ten koste gaat van de bruikbaarheid van het pand voor creatieve ondernemingen. Voor zover gesteld wordt dat sprake is van een wijziging in plaats van een verduidelijking van het aangevraagde gebruik, kan eventueel in juridische zin worden gesproken van een wijziging van ondergeschikte aard.

Ruimtelijk-economisch

Ruimtelijk-economisch gezien geldt dit project nog altijd als een wenselijke ontwikkeling voor de buurt. Met de units in het pand worden kleinschalige werkruimtes gerealiseerd voor creatieve functies. Dit is in lijn met het beleidsmatige uitgangspunt om kleinschalige bedrijvigheid te behouden in de stad zoals neergelegd in Amsterdams Ondernemers Programma 'Naar een sterke buurteconomie' 2019-2022 (op 18 september 2019 vastgesteld door het college van B en W). In dit programma wordt onder kleinschalige bedrijfsruimte verstaan kantoorruimtes van 10 tot 100 m², bedrijfsruimtes van 25 tot 250 m², bedrijfsverzamelgebouwen en woon-werkwoningen. Gelet op

de groottes van de verschillende bedrijfsruimtes gaat het dus in voorliggend geval om een bedrijfsverzamelgebouw.

Verder wordt de bruikbaarheid van het pand verruimd met andersoortige bedrijvigheid. In de buurt en de straat komen vooral woningen en voorzieningen voor. Een bedrijfsverzamelgebouw met creatieve functies draagt bij aan een goede functiemix in de buurt. In de nota Ruimte voor de Economie van Morgen (op 18 juli 2017 vastgesteld door het college van B en W) wordt ingezet op adaptieve werkmilieus, waaronder creatieve wijken. Dit zijn woon-werkwijken die in economisch opzicht aansluiten op het bestaande Amsterdamse centrummilieu binnen de ring A10, zoals De Pijp, het Museumkwartier en Oud-West, waar al veel kleinschalige creatieve bedrijven, zakelijke diensten en start-ups zich hebben gevestigd. In voorliggend geval gaat het om een bestaand centrummilieu en zijn de uitgangspunten voor creatieve wijken daarom ook relevant. Blijkens de nota heeft creatieve bedrijvigheid behoefte aan een informeel stedelijk milieu waar wonen en werken goed kan worden gecombineerd. Het gaat dan om werkruimtes voor co-creatie en *third places* (cafés, parken, pleinen) voor sociale en zakelijke ontmoetingen. Dit maakt de 5.1.2.e een geschikte locatie voor de creatieve functies. Omgekeerd is het voorstelbaar dat de klassieke bedrijven, zoals planologisch zijn toegestaan, minder behoefte hebben aan een dergelijk centrummilieu.

Vanuit de directie Economische Zaken en Cultuur wordt ingestemd met de gevraagde omzetting van deze bedrijfsruimte (voormalige garage) naar een functie met bedrijfs-/kantoorruimte voor creatieve beroepen. Vooral de opzet van het voorliggende plan, met de inpandige fietsenstalling, het voornemen om te isoleren, de realisatie van meerdere bedrijfsunits in het pand en de realisatie van een kleine winkel in de plint aan de 5.1.2.e is daarbij van doorslaggevende aard.

Ook het gebiedsteam heeft aangegeven akkoord te zijn met omzetting naar creatieve bedrijvigheid.

Woon- en leefklimaat

Van belang is dat de creatieve functies een verbetering vormen van het woon- en leefklimaat vergeleken met de planologisch toegestane bedrijven. De aanvrager geeft aan dat de creatieve functies qua hinder vergelijkbaar zijn met kantoorfuncties. De mate van milieuhinder past daarom beter bij de ambities voor de leefbaarheid van deze buurt en specifiek de binnentuin. Creatieve functies die milieubelastender zijn, zoals theaters, zijn expliciet uitgesloten.

De aanvrager geeft verder aan dat de bedrijven vooral tijdens kantooruren actief zullen zijn. Net als bij de planologisch toegestane bedrijven is er geen reden om hieraan te twijfelen. De kans op eventuele overlast in de avond- of nachtperiode is daarom klein. Eventuele overlast zal zich daarom beperken tot overdag wanneer de meeste omwonenden niet thuis zijn. Ook van belang is dat de aspecten milieuzonering, verkeer en parkeren geen belemmering vormen (zie hierna).

6. Haalbaarheid

Milieuzonering

Blijkens de ruimtelijke motivering vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor dit project. De creatieve functies zijn qua hinder vergelijkbaar met kantoorfuncties. In een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 0 m. Hieraan wordt voldaan.

Verkeer en parkeren

Ook de aspecten verkeer en parkeren vormen blijkens de ruimtelijke motivering geen belemmering voor dit project.

Het pand bevindt zich op een B-locatie zoals bedoeld in de Nota parkeernormen Auto. De B-locaties hebben goed openbaar vervoer, maar liggen verder van de intercitystations af. De creatieve functies zijn aan te merken als kantoren in de zin van de nota. Op een B-locatie geldt hiervoor geen minimumparkeernorm en een maximumparkeernorm van 1 parkeerplaats 125m² bvo (beleidsregel 3). In voorliggend geval wordt aan deze normen voldaan door geen autoparkeerplekken te realiseren. Deze normen moeten ontwikkelaars de vrijheid bieden om minder of geen parkeerplaatsen op eigen terrein te maken. Een belangrijke doelstelling van de gemeente is immers het terugdringen van niet-noodzakelijke autoverkeer waarbij werknemers meer voor andere vervoersmodaliteiten dan de auto zouden kiezen. De gehanteerde normen zijn nodig om deze doelstelling te bereiken. Mede van belang is dat naar verwachting de meeste gebruikers met de fiets of het openbaar vervoer zullen komen, of anders gestimuleerd zullen worden dit te doen. Er wordt voor dit adres een o-vergunningenplafond ingesteld. Voor dit adres wordt dan geen bedrijfsparkervergunningen verleend. Bovendien zijn bepaalde functies met een sterke verkeersaantrekkende werking, zoals theaters, expliciet uitgesloten. Er is daarom geen reden om af te wijken van beleidsregel 3 in de nota.

Het pand bevindt zich verder in zone 1 zoals bedoeld in de Nota parkeernormen Fiets en Scooters. In deze zone is het fietsgebruik hoog. De creatieve functies zijn qua parkeerbehoefte vergelijkbaar met kantoren zonder balie. Hiervoor geldt een nominale parkeerbehoefte van 46,4 fietsparkeerplekken. De aanvrager geeft aan 47 fietsparkeerplekken te zullen realiseren op eigen terrein. Deze fietsparkeerplekken zijn op de plattegrond in de ruimtelijke motivering ingetekend. Hiermee is het voldoende aannemelijk dat zal worden voldaan de fietsparkeernorm. In aanvulling hierop wordt nog aanbevolen 4 scooterparkeerplekken te realiseren op eigen terrein.

Ook het aspect verkeer vormt geen belemmering voor dit project. Uit de ruimtelijke motivering blijkt dat het aantal verkeersbewegingen, op basis van de kengetallen van de CROW voor kantoren zonder baliefunctie, beperkt zal afnemen of nauwelijks zal verschillen ten opzichte van de planologische situatie. Ook van belang is dat bepaalde functies met een sterke verkeersaantrekkende werking, zoals theaters, expliciet zijn uitgesloten.

Dat de aspecten verkeer en parkeren in een eerdere aanvraag voor kantoren negatief zijn beoordeeld, kan als volgt worden verklaard. Het gaat in deze aanvraag om een andere functie met een andere parkeerbehoefte. Bovendien is in de ruimtelijke motivering voldoende (cijfermatig) onderbouwd dat de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie aanvaardbaar zijn. Hiermee heeft de aanvrager eventuele zorgen weggenomen.

Overig

Voor de overige aspecten wordt korthedshalve verwezen naar de ruimtelijke motivering. Ook deze aspecten vormen geen belemmering voor dit project.

7. 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.

8. Conclusie advies

Geadviseerd wordt medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van dit project.