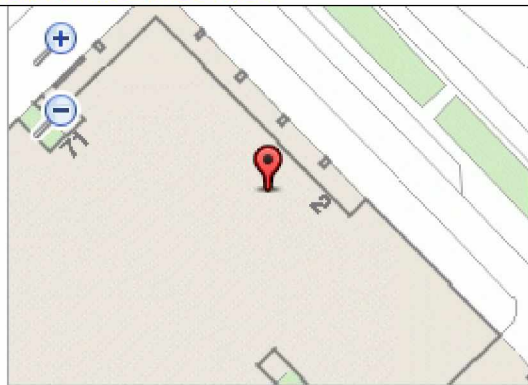


Advisering RO bij afwijken bestemmingsplan (vertrouwelijk)

Adres:	Nobelweg 2, 1097 AR Amsterdam		
Projectomschrijving:	Het verlengen van de tijdelijk vestigen van een winkel voor een periode tot 25 september 2022		
Aanvrager:	Hoorne Vastgoed BV		
Gemachtigde:	5.1.2.e (advocaat)		
OLO nr:	4242525		
Datum RO advies gevraagd	28 maart 2019	Datum van indiening:	
Datum RO advies ontvangen		Uiterlijke beslisdatum:	
Wabo coördinator:	5.1.2.e		
Is er een conceptaanvraag ingediend?	Nee		

TOETS ARCHITECTUUR



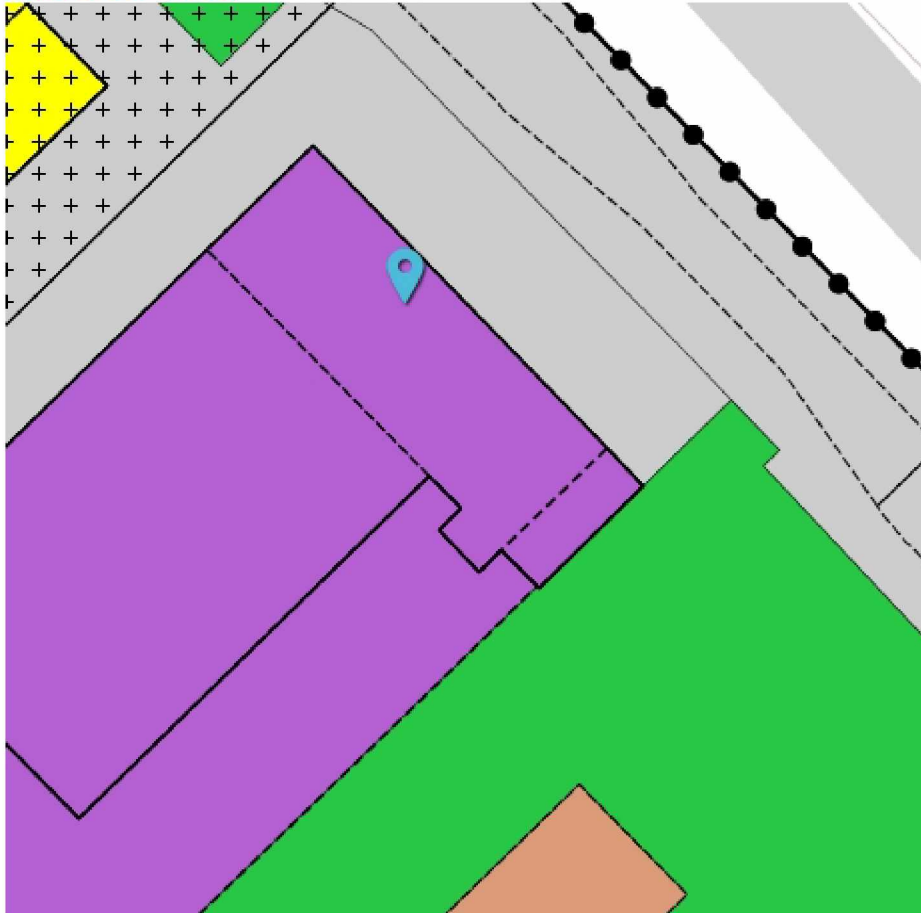
Deel van een ruimtelijk systeem
Transformatiegebieden 13B_1302
Gebied
Wibautstraat (1302)
Niveau van welstand
Bijzonder welstandsniveau
Monument
Nee

Geen welstandstoets vereist, aanvraag betreft tijdelijk afwijken.

TOETS BESTEMMINGSPLAN

Naam bestemmingsplan:	Eenhoorn II
Huidige bestemming:	Bedrijf
Maatvoering:	Bouwhoogte 14 meter
Bouwvlak:	Ja
Met functieaanduiding(en):	
Met dubbelbestemming:	

Uitsnede BP-kaart:



Bestemmingsplan in ontwikkeling? NEE

Bij JA, status van in voorbereiding zijnde bestemmingsplan:

Het ontwerpbestemmingsplan **ligt ter inzage / heeft ter inzage gelegen** van t/m

Is er een voorbereidingsbesluit genomen? NEE

Geldt er een aanhoudingsplicht? NEE

Valt het binnen de hoofdgroenstructuur? nvt

Valt het binnen het natuurbeschermingsgebied? NEE

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

Luchthavenindelingbesluit van toepassing? nvt

Regels gebruik :	Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor: <ul style="list-style-type: none">• gebouwen ten behoeve van het distribueren van post en het daaraan ondergeschikt verlenen van diensten aan het publiek;• bedrijven met de daarbij behorende <ul style="list-style-type: none">• kantoorruimten;• ongebouwde parkeervoorzieningen;• tuinen en erven;• nutsvoorzieningen. Artikel 3.3 Specifieke gebruiksregels Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels: <ul style="list-style-type: none">• 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;• ongebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (p) toegestaan;
Regels bouw:	3.2 Bouwregels Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende regels: <ul style="list-style-type: none">• de maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding / plankaart staat aangegeven;• ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag op het maaiveld geen bebouwing worden opgericht tot een hoogte van 4 meter;• voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.
Strijdigheden met gebruiksregels:	De aanvraag in strijd met artikel 3 van de voorschriften omdat het gebruik als detailhandel in strijd is met de bestemming.
Strijdigheden met bouwregels:	nee
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. binnenplanse afwijking?	nee

Afwijken bestemmingsplan d.m.v. kruimellijst?	Ja , 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 11 van bijlage II Bor)
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. uitgebreide procedure?	nvt
Keuze afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in Artikel 2.12 van de Wabo:	Afwijking is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen
Zijn er beleidsregels van toepassing?	nee
Zijn er relevante overgangsbepalingen, een wijzigingsbevoegdheid, een voorwaardelijke verplichting, een voorbereidingsbesluit of nadere eisen:	Zo ja, aangeven welke.

Conclusie Wabo coördinator (tekst voor vergunning)	<p><u>Bestemmingsplan</u> Wij concluderen dat de aanvraag in strijd is met de geldende bestemmingsplan.</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 11 van bijlage II Bor) = kruimel</p>
--	---

Opmerkingen van de Wabo coördinator aan de RO-adviseur (trendsetter of precedent)	<ul style="list-style-type: none"> • OLO 1193667/HZ-WABO-2014-002985 Op 25 september 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor een periode van 5 jaar tbv een supermarkt (Vomar); • HZ-WABO-2018-013410 Op 1 februari 2018 is een verlenging van de tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd met een instandhoudingstermijn tot 25 september 2022 ten behoeve van de supermarkt (Vomar); Deze aanvraag is destijds voorgelegd aan <small>5.1.2.e</small> De verlenging van vergunning van 3 jaar is gebaseerd op de ontwikkeling van het Amstelstation. • OLO 1561005/HZ-WABO-2014-017068 Op 18 maart 2015 is een omgevingsvergunning verleend voor het veranderen van de begane grond tot een extra ruimte. De tijdelijk vergunde supermarkt is met deze vergunning gesplitst in een kleinere supermarkt en een winkel van 741 m2 bvo waar een muzikwinkel in gevestigd is. • OLO 4242525/ HZ_WABO-2019-001978 Men wenst nu een verlenging van deze muzikwinkel aan te vragen, aangezien het verlengingsbesluit van 1 februari 2018 alleen ten behoeve van supermarkt is. De verlenging vraagt men tevens aan met een instandhoudingstermijn tot 25 september 2022.
---	--

(Vanaf hier in te vullen door RO adviseur)

Adviseur Ruimte en Duurzaamheid:	5.1.2.e
2 ^e lezer R&D	5.1.2.e

ADVISERING OVERIGE AFDELINGEN OP VERZOEK RO

Datum verzoek:	29 maart 2019
Datum advies:	12 april 2019

Frequente adviseurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Stedenbouwkundig: Naam: Email:	Permanente vestiging i.v.m. planvorming voor dit gebied niet wenselijk, tijdelijk tot 2022 wel mogelijk
<input checked="" type="checkbox"/> Gebiedsteams: Naam: 5.1.2.e Email:	Vanuit het gebiedsteam is geen bezwaar tegen een tijdelijke afwijking tot 25 september 2022.
<input checked="" type="checkbox"/> Economie: Naam: 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e Email:	<p>We hebben het verzoek tot verlenging van de vergunning tot 25 september 2022 voor detailhandelsgebruik op de Nobelweg 2 ten behoeve van de muziekwinkel besproken in het overleg van Team Detailhandel.</p> <p>Het advies is positief. De Vomar-supermarkt op de Nobelweg 2 beschikt reeds over een verlengde tijdelijke vergunning. Deze tijdelijke vergunning is op 1 februari 2018 verlengd tot 25 september 2022 vanwege de vertraagde bouw van het winkelcentrum bij het Amstelstation. Het Team Detailhandel ziet geen reden waarom de naastgelegen muziekwinkel geen gelijkluidende verlenging van haar tijdelijke vergunning zou kunnen krijgen. Het Team Detailhandel wil benadrukken dat het bij zowel de muziekwinkel als de supermarkt om een tijdelijke vergunning gaat. Vanaf 25 september 2022 dient de moederbestemming (bedrijf) derhalve weer vigerend te zijn. Dit betekent dat het detailhandelsgebruik door beide winkels op de Nobelweg 2 vanaf 25 september 2022 gestaakt dient te zijn. Het team detailhandel vindt het van belang dat de tijdelijkheid en de consequentie daarvan kenbaar wordt gemaakt aan de aanvrager.</p> <p>Met de huidige stand van zaken is een permanente vestiging van Vomar (of andere supermarkt) op de Nobelweg niet aan de orde. De woongebieden zijn in voldoende mate voorzien van permanente supermarkten: namelijk op de Middenweg (Vomar), Nobelweg (Lidl) en (op afzienbare termijn) tegenover het Amstelstation (2 supermarkten). Een vierde supermarkt is dan overbodig. Daarnaast betreft het een winkel op een solitaire locatie, hetgeen vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid verboden is. Dit verbod geldt eveneens voor andere vormen van detailhandel, zoals een muziekwinkel.</p> <p>Een muziekwinkel past prima in bestaand winkelgebied, zoals Oostpoort, Middenweg/Linnaeusstraat. De plannen van Hoorne Vastgoed voor woningen en een plint op deze locatie kan wat ons betreft mits de plint alleen voor bedrijven bestemd is (niet zijnde detailhandel), aansluitend bij het economische profiel van het gebied.</p>

--	--

Adviescommissies	
<input type="checkbox"/> TAC: Naam: 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e @amsterda m.nl	
<input type="checkbox"/> TAVGA: Naam: 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e Email:	
<input type="checkbox"/> Hotelteam: Naam: 5.1.2.e Email: 5.1.2.e @amsterdam.nl	
<input type="checkbox"/> Winkelcommissie: Naam: Email:	

Overige adviseurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Overig: Projectgroep Eenhoorng gebied Naam: 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e	<p>Vanuit het projectteam Eenhoorng gebied is er geen bezwaar op de tijdelijke afwijking bestemmingsplan voor detailhandel (muziekwinkel) tot 25 september 2022. Vooral omdat de supermarkt Vomar ook tot dit moment wordt toegestaan.</p> <p>Wat betreft de vraag of er bezwaar is tegen een permanente afwijking op het bestemmingsplan, is het van belang om te weten dat er een gesprek is ingepland op verzoek van Hoorne Vastgoed met Ivar Manuel om te praten over de toekomstplannen van het perceel. Hoorne Vastgoed heeft het met name over de wens om woningbouw op dit kavel te realiseren, maar naar verwachting zal hier uiteraard ook de supermarkt ter sprake worden gebracht door Hoorne en wellicht de mogelijkheid om overige detailhandel op het kavel toe te staan.</p> <p>De wens om woningbouw te realiseren is al in de staf besproken en Ivar is vooralsnog positief. Als voorbereiding van dit gesprek heeft 5.1.2.e dan ook een stedenbouwkundige quickscan gemaakt. Vanuit deze quickscan en vanuit het projectteam is de mening dat het bij een dergelijke woningbouw ontwikkeling niet gek is om in de plint een (gemengde) bedrijfsfunctie te realiseren, net zoals in de rest van de James Wattstraat in de plint wordt toegestaan. Dit soort detailhandel (muziekwinkel) zou een mogelijkheid kunnen zijn.</p> <p>Omdat de dialoog over dit initiatief nu tussen aanvrager en het project wordt opgestart, weet ik niet of het handig is om een permanente afwijking voor detailhandel al toe te staan. Dit geeft gemeente minder mogelijkheid om te sturen op wat er komt.</p>

RO advies voor wabo coördinator

Met inachtneming van het advies van overige afdelingen motiveren waarom wel of geen medewerking kan worden verleend:

Tekst voor vergunning:

Afwijken van het bestemmingsplan

Motivering

Op het aanvraag formulier is door de aanvrager aangegeven dat het een permanente aanvraag betreft. In een begeleidend schrijven is aangegeven dat indien een permanente vergunning niet wenselijk wordt gevonden, het verlengen van de huidige tijdelijk vergunning voor de muziekwinkel tot 25 september 2022 een optie is. In het advies hieronder wordt daarom zowel permanente vestiging als het verlengen van de tijdelijke vergunning tot 25 september 2022 beoordeeld.

Ruimtelijk

Stedenbouw

Het gebied is in ontwikkeling, daarbij is nog niet bekend hoe de toekomstige invulling er uit komt te zien. In dat licht is het niet verstandig om nu de tijdelijke detailhandel, in dit geval de muziekwinkel, definitief mogelijk te maken. Omdat de herontwikkeling nog niet concreet is, is een tijdelijke afwijking tot 25 september 2022 wel mogelijk.

Project Eenhoorngebied

Vanuit het projectteam Eenhoorngebied is er geen bezwaar op de tijdelijke afwijking bestemmingsplan voor detailhandel (muziekwinkel) tot 25 september 2022. Vooral omdat de supermarkt Vomar ook tot dit moment wordt toegestaan. Een permanente invulling is gelet op de ontwikkelingen in het gebied nu niet wenselijk.

Economie

Een permanente detailhandelsvesting op de Nobelweg 2 is vanuit economisch oogpunt niet wenselijk. Het advies voor het verlengen van de tijdelijke vergunning tot 25 september 2022 voor detailhandelsgebruik op de Nobelweg 2 ten behoeve van de muziekwinkel is positief.

De Vomar-supermarkt op de Nobelweg 2 beschikt reeds over een verlengde tijdelijke vergunning. Deze tijdelijke vergunning is op 1 februari 2018 verlengd tot 25 september 2022 vanwege de vertraagde bouw van het winkelcentrum bij het Amstelstation. Het Team Detailhandel ziet geen reden waarom de naastgelegen muziekwinkel geen gelijklopende verlenging van haar tijdelijke vergunning zou kunnen krijgen. Het Team Detailhandel wil benadrukken dat het bij zowel de muziekwinkel als de supermarkt om een tijdelijke vergunning gaat. Vanaf 25 september 2022 dient de moederbestemming (bedrijf) derhalve weer vigerend te zijn. Dit betekent dat het detailhandelsgebruik door beide winkels op de Nobelweg 2 vanaf 25 september 2022 gestaakt dient te zijn. Het team detailhandel vindt het van belang dat de tijdelijkheid en de consequentie daarvan kenbaar wordt gemaakt aan de aanvrager.

Met de huidige stand van zaken is een permanente vestiging van Vomar (of andere supermarkt) op de Nobelweg niet aan de orde. De woongebieden zijn in voldoende mate voorzien van permanente supermarkten: namelijk op de Middenweg (Vomar), Nobelweg (Lidl) en (op afzienbare termijn) tegenover het Amstelstation (2 supermarkten). Een vierde supermarkt is dan overbodig. Daarnaast betreft het een winkel op een solitaire locatie, hetgeen vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid verboden is. Dit verbod geldt eveneens voor andere vormen van detailhandel, zoals een muziekwinkel.

	<p>Een muziekwinkel past prima in bestaand winkelgebied, zoals Oostpoort, Middenweg/Linnaeusstraat. De plannen van Hoorne Vastgoed voor woningen en een plint op deze locatie kan wat ons betreft mits de plint alleen voor bedrijven bestemd is (niet zijnde detailhandel), aansluitend bij het economische profiel van het gebied.</p> <p>Haalbaarheid</p> <p>De haalbaarheidsaspecten inzake bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, flora & fauna, water, archeologie en cultuurhistorie, milieuzonering, verkeer en parkeren zijn hier niet aan de orde.</p>
<p>Conclusie advies:</p>	<p><i>Negatief, tenzij.</i></p> <p>De aanvraag zoals ingediend via OLO ziet toe op permanente detailhandel. Op die aanvraag is het advies negatief. Indien de aanvraag wordt gewijzigd in een tijdelijke afwijking tot 25 september 2022 dat zal het advies op die gewijzigde aanvraag positief zijn.</p>
<p>Datum advies:</p>	<p><i>16 april 2019</i></p>