

Ruimtelijke onderbouwing

Afwijking bestemmingsplan

**James Wattstraat 71A
1097 DL Amsterdam**



Flink B.V.
Parnassusweg 340
5.1.2,e Amsterdam
KvK: 81901496

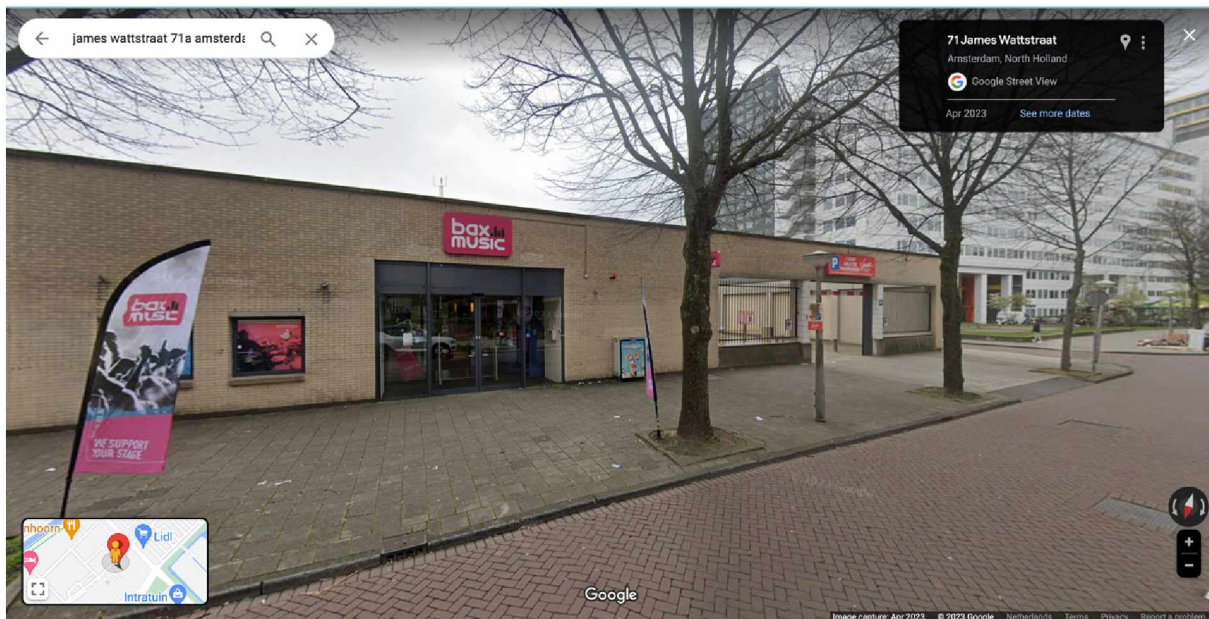
1. Inleiding

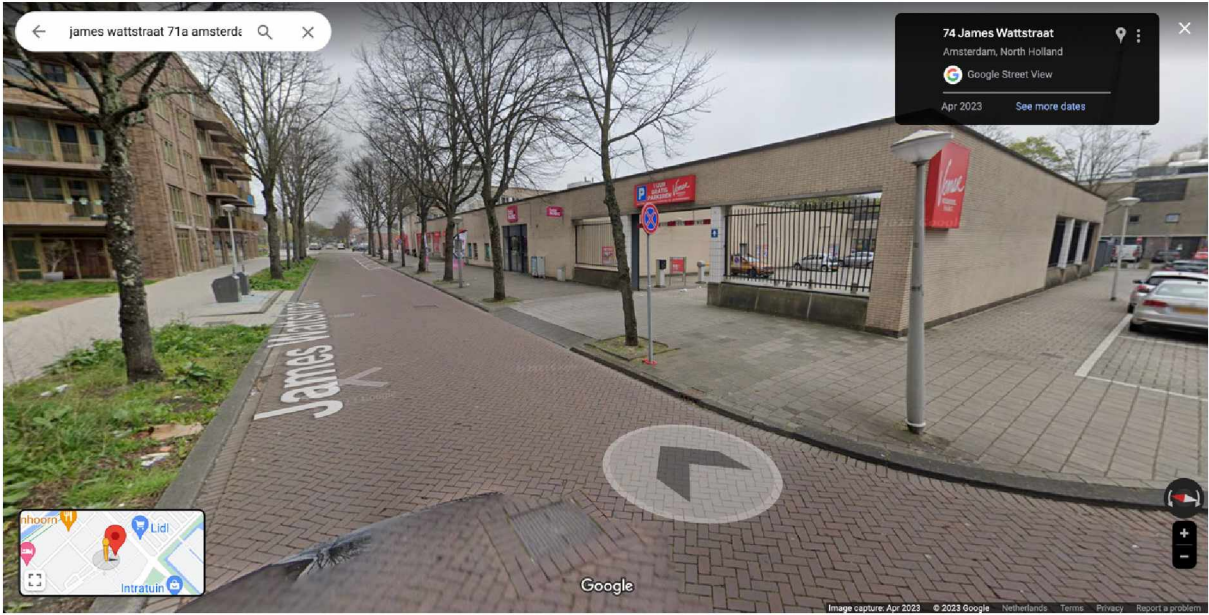
1.1. Aanleiding

De besloten vennootschap Flink B.V. (hierna: 'Flink') wenst in de bedrijfsruimte aan de James Wattstraat 71A, te Amsterdam, een locatie te realiseren ten behoeve van haar bedrijfsconcept.

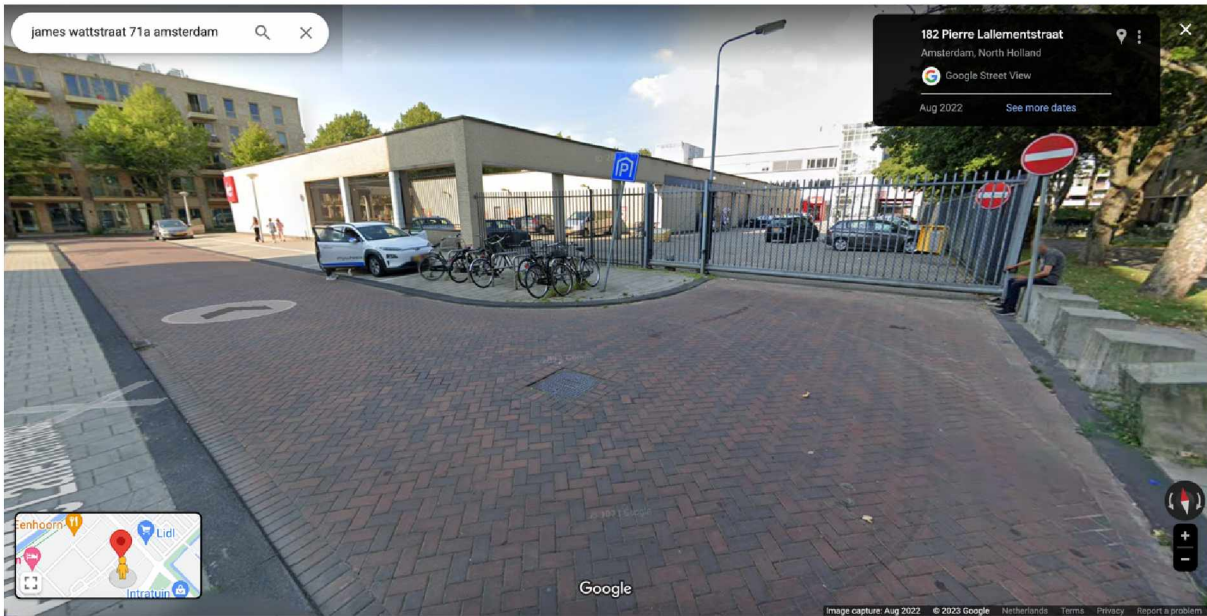
1.2. Beschrijving locatie

De betreffende bedrijfsruimte is gevestigd aan het adres James Wattstraat 71A te Amsterdam. Het pand (bouwjaar 1988) is in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen geregistreerd onder identificatienummer: 0363100012122846. Het verblijfsobject met identificatienummer 0363010012102995 heeft volgens de BAG een oppervlakte van (circa) 748 m² en heeft volgens de BAG een winkelfunctie. De laatst bekende huurder betreft Bax Music. Het naastgelegen pand is betrokken door supermarkt Vomar. Er zijn meerdere toegewezen parkeerplaatsen op eigen achtergelegen terrein beschikbaar. Laden en lossen vindt plaats op eigen terrein. Ter illustratie is beeldmateriaal van de locatie alsmede de kaartuitsnede uit de BAG-registratie opgenomen.









James Wattstraat 71A, 1097DL Amsterdam



Samenvatting

Adres
James Wattstraat 71A, Amsterdam
1097DL Amsterdam

Gebruiksdoel
Winkelfunctie

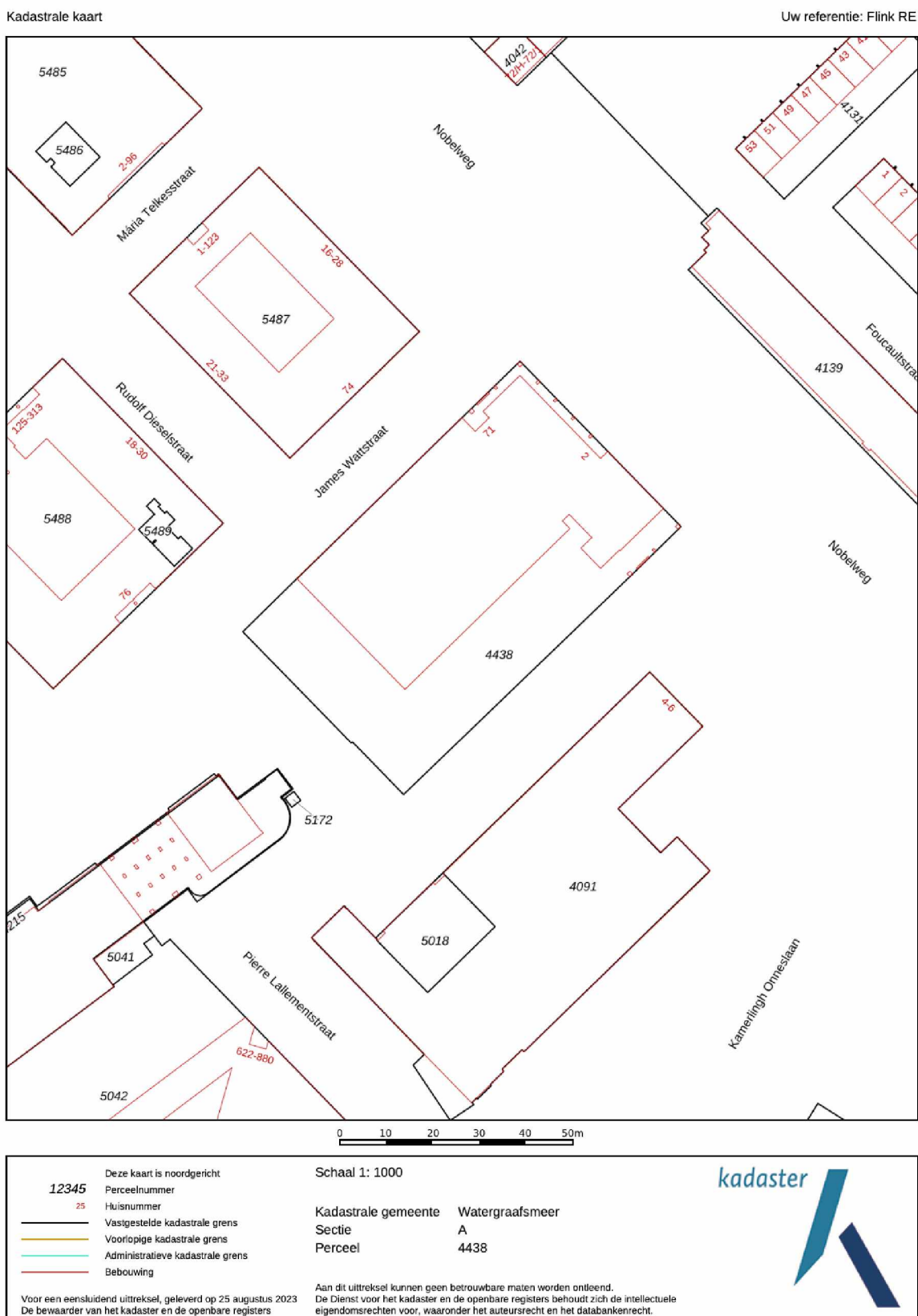
Oorspronkelijk bouwjaar
1988

Status
Naamgeving uitgegeven

Oppervlakte
748 m²

Gemeente
Amsterdam

Het object is kadastraal bekend als Gemeente Watergraafsmeer, Sectie A, Nummer 4438 (gedeeltelijk). De uitsnede van de kadastrale kaart is hieronder opgenomen.



1.3. Beschrijving van de toekomstige activiteiten

Het bedrijf van Flink is het beste te omschrijven als een bezorgservice in levensmiddelen en aanverwante artikelen. De klanten van Flink kunnen hun dagelijkse boodschappen bestellen via een app, waarna de boodschappen vanuit het magazijn worden thuisbezorgd. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de website <https://www.goflink.com/nl-NL/>.

Flink bedient haar klanten vanuit middelgrote tot kleinere fysieke vestigingen gevestigd in middelgrote en grote steden. De producten worden vanuit de locaties voornamelijk per (elektrische) fiets bezorgd bij de klant binnen een straal van 2,5 tot 3 kilometer. De bestelde artikelen worden door medewerkers van Flink verzameld en vervolgens worden de artikelen via de fiets bij de klant bezorgd. Deze locatie is niet toegankelijk voor consumenten en biedt zodoende ook geen gelegenheid tot zelfbediening.

1.4. Omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik

Flink is van mening dat het door haar beoogde gebruik van het bedrijfspand niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte en aangrenzende gronden.

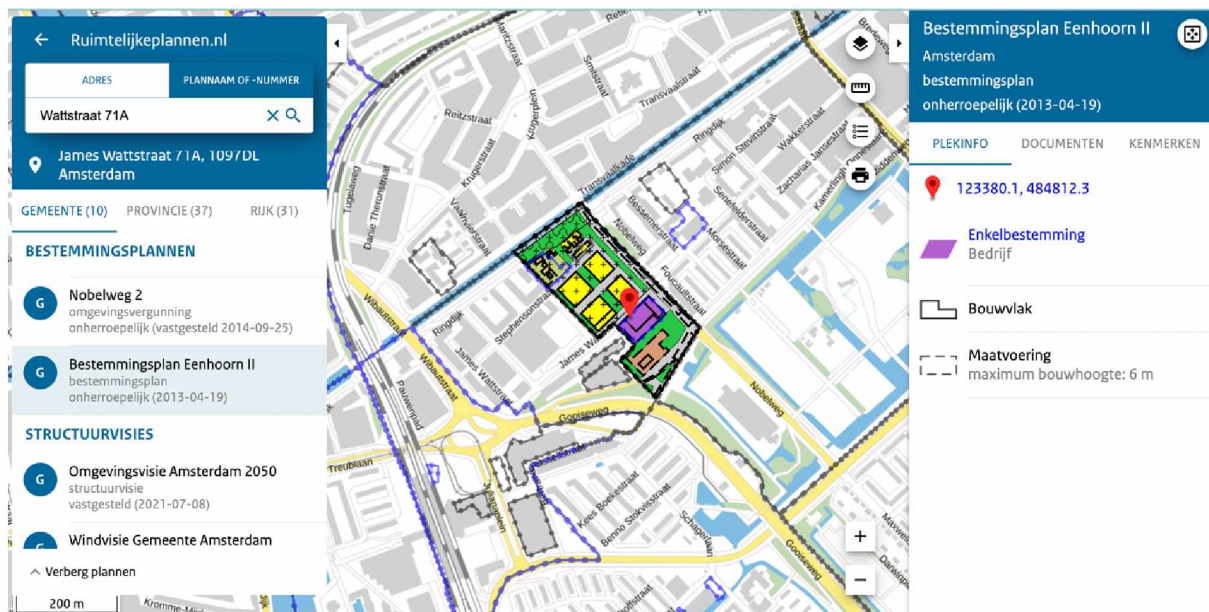
Voor zover dat niet het geval zou zijn, kan het college van burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan toestaan. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a en onder 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), kunnen burgemeester en wethouders met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, afwijken van het bestemmingsplan, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De indieningsvereisten die specifiek gelden voor een aanvraag om omgevingsvergunning voor strijdig gebruik, zijn neergelegd in artikel 3.2 van de ministeriële Regeling omgevingsrecht (Mor). Conform het Mor verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden over (onder meer) de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening. Met dit document wordt inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn van het door Flink beoogde gebruik van het pand voor de ruimtelijke ordening ter plaatse.

2. Bestemmingsplan

2.1. Vigerend planologische regime

Ter plaatse van het adres James Wattstraat 71A geldt het bestemmingsplan ‘Eenhoorn II’ dat bij besluit door de raad van de gemeente Amsterdam is vastgesteld en op 19 april 2013 onherroepelijk is geworden.



Uitsnede verbeelding plankaart

De betrokken gronden zijn aangewezen als ‘Bedrijf’. Ingevolge artikel 3.1, aanhef onder b, zijn de voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden bestemd voor (onder meer):

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

In artikel 1.14 staat vermeld bij het begrip bedrijf:

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

In artikel 3.3 staat vermeld bij specifieke gebruiksregels:

- a) De functie bedrijven is uitsluitend toegestaan voor zover deze valt in de van deze regels uitmakende “Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging” onder categorie A, B, of C.

Op de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn onder meer post- en koeriersdiensten (SBI-code 641) opgenomen, die zijn ingedeeld in categorie C.

De activiteiten van Flink zijn binnen de kaders van het bestemmingsplan ruimtelijk vergelijkbaar met een koeriersdienst (categorie C), die wel al is toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Flink bezorgt immers in de vestiging opgeslagen levensmiddelen en andere producten op locatie van de klant. Anders dan bij een post- en koeriersdienst wellicht gebruikelijk is, bezorgt Flink geen goederen die afkomstig zijn van derde-afzenders. Flink bezorgt immers haar eigen, te koop aangeboden, goederen. In het licht van de koeriersdienst bezien zijn de activiteiten van Flink in overeenstemming met het bestemmingsplan. Voor zover de activiteiten van Flink niet zouden passen binnen de ter plaatse geldende bedrijfsbestemming, geldt het volgende.

Wat betreft de aard en invloed op de omgeving is het evenwel ruimtelijk irrelevant wie de afzender van de af te leveren artikelen is. De ruimtelijke impact op de omgeving is in beide situaties immers gelijk. Hoewel het bedrijfsmodel van Flink wellicht niet met zoveel woorden op de Staat van bedrijfsactiviteiten is opgenomen, kan haar bedrijfsmodel gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving worden gelijkgesteld met een bedrijfstype uit categorie C, te weten post- en koeriersdiensten. De vestiging van Flink leidt derhalve niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte en aangrenzende gronden.

Flink merkt op dat het pand aan de James Wattstraat 71A deel een bedrijfsbestemming heeft en een winkelfunctie kent.

Leveranciers parkeren -ten behoeve van laden en lossen- op eigen achtergelegen terrein. De fietsen en sporadisch gebruikte auto van het personeel worden geparkeerd op eigen terrein. De geparkeerde bedrijfsfietsen staan binnen danwel op eigen terrein en gebruiken zo ook niet de openbare weg.

Flink laadt de accu's van de elektrische fietsen op onder toezicht tijdens openingstijden. Na sluitingstijd worden de accu's opgeladen in speciaal daartoe bestemde afgesloten oplaadbrandkasten, waarin zich een interne rookmelder bevindt.

Naast, boven en achter het pand van Flink wordt niet gewoond. In de directe nabijheid zijn bedrijven gevestigd. Alle verkeersstromen en het dagelijks gebruik zijn daarmee volledig van elkaar gescheiden. Naast Flink is thans een Vomar supermarkt gevestigd.

Hoewel Flink primair van mening is dat het gebruik van bedoeld pand als Flink-vestiging daarom rechtstreeks is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, is het gebruik van het pand bovendien toegestaan op grond van het Bestemmingsplan Darkstores.

Op 10 mei 2023 is het Bestemmingsplan Darkstores vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om de vestiging of uitbreiding van flietsbezorgdiensten vanuit een darkstore toch toe te staan, indien dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

- a) het woon- en leefklimaat;
- b) de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte, en
- c) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hierbij geldt dat in een bedrijfsomgeving het belang van bedrijven en bedrijfsvoering leidend is. Bij de vestiging van een flitsbezorgdienst/darkstore in een bedrijfsomgeving geldt een 'ja-mits beleid'.

De directe omgeving van het pand kent hoofdzakelijk bedrijfsfuncties. De directe buur betreft de supermarkt Vomar. De dichtstbijzijnde woningen liggen behoorlijk ver van het pand af. Op dit moment kan het pand dus worden aangemerkt als bedrijfsomgeving in de zin van het ruimtelijk afwegingskader. Gezien de relatief grote afstand tot omliggende woningen is aannemelijk dat vestiging van een flitsbezorgdienst/darkstore op deze locatie geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse zal opleveren.

Verder geldt dat er in het pand alsmede op eigen terrein voldoende ruimte is om de bedrijfsfietsen van bezorgers te parkeren wanneer deze niet worden gebruikt voor bestellingen. Er is voldoende ruimte voor het parkeren van fietsen van personeel. En er is inpandig voldoende ruimte voor het pauzeren door bezorgers tussen bestellingen. Laden en lossen zal gebeuren op eigen terrein. De locatie is goed ontsloten via de A10 en Gooische Weg. Er zal niet meer parkeerbehoefte bestaan dan de vorige huurder van het pand gebruikte. Een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte en aangrenzende gronden lijkt dan ook niet aannemelijk.

De vestiging van Flink in het beoogde pand voldoet daarmee aan de toetsingscriteria in het afwegingskader.

3. Conclusie

Flink heeft met het onderhavige document de ruimtelijke gevolgen inzichtelijk gemaakt van het gebruik van het pand aan de James Wattstraat 71A als locatie conform haar bedrijfsmodel.

Van belang is dat Flink met het beoogde gebruik, te weten het bezorgen van goederen vanuit de hub rechtstreeks aan de consument, geen wezenlijk andere ruimtelijke gevolgen heeft, dan reeds nu al uit de rechtstreeks toegestane bedrijfsactiviteiten voortvloeit en de hub van Flink ruimtelijk aanvaardbaar is. Derhalve is het bezorgen van goederen aan consumenten vanuit de locatie aan de James Wattstraat 71A, niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Bovendien, bij besluit van 10 mei 2023 heeft de gemeenteraad besloten om conform artikel 2.4 te bepalen dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de verbodsbepaling ex. art. 2.2 (de verbodsbepaling) van het betreffende plan.

Met andere woorden: middels dit artikel is het mogelijk om bij omgevingsvergunning van het gebruiksverbod af te wijken voor vestigingen van darkstores die ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Flink is van mening dat haar werkzaamheden vallen binnen de kaders van het bestemmingsplan, namelijk de drie criteria 1) woon- en leefklimaat, 2) gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte en 3) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Het beoogde gebruik van de vestiging door Flink leidt niet tot onevenredige aantasting van de drie criteria doordat Flink ruimtelijk gezien binnen de nu reeds toegestane bedrijvigheid blijft (en zelfs minder impact heeft).

Wellicht ten overvloede; de gemeente Amsterdam heeft recent reeds twee vestigingen van Flink middels een omgevingsvergunning toegestaan. Het betreft de locaties 1) Amstelveenseweg 692 in Amsterdam Zuid/Buitenveldert en 2) Van Limburg Stirumplein 15 in Amsterdam West. Voor deze twee locaties heeft de gemeente de activiteiten van Flink ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

4. Contactgegevens

Neemt u voor een nadere toelichting alstublieft contact op met:
Flink B.V.

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

@goflink.com

5.1.2,e