



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Osdorpplein 1000
1068 TG Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
amsterdam.nl

Retouradres Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam

Liberty Real Estate B.V.
t.a.v. de heer K.T. Bakker
Winthontlaan 200
3526 KV UTRECHT

VERZONDEN 14 MEI 2019

Datum
Ons kenmerk NW18-01124-UIT-19-10812
OLO-nummer: 3670233
Behandeld door Gerwin van Laar, team Vergunningen
Doorkiesnummer 020-2537 219
E-mail g.van.laar@amsterdam.nl
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Amsterdam

Omgevingsvergunning

Besluit met inachtneming van bijbehorende bijlagen:

- een omgevingsvergunning te verlenen aan Liberty Real Estate B.V. voor het vestigen van een indoor kinderspeelparadijs, een trampolinepark, een restaurant (wereldkeuken) ter hoogte van de 2^{de} etage en het plaatselijk verhogen van het dak van het gebouw op de locatie Zuidermolenweg 32, 1069CG te Amsterdam;
- op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet nodig is (artikel 7.17, eerste lid, van de Wet milieubeheer).

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteit:

- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.



Bijlagen

De bijlagen behorende bij dit besluit zullen per e-mail naar u toegezonden worden. U kunt deze gedurende maximaal 2 weken downloaden. Daarna kunt u de bijlagen opvragen vanuit ons archief. Wilt u een afspraak maken voor inzage in het dossier, dan kan dat zowel telefonisch als online via de website stadsdeel Nieuw-West. Voor meer informatie over het maken van een afspraak, kunt u ook bellen met het contactcenter op telefoonnummer 14 020.

1. OLO3670233 aanvraagformulier.pdf
2. OLO3670233 tekeningen.pdf
3. OLO3670233 goede ruimtelijke onderbouwing.pdf
4. OLO3670233 behoefte toets.pdf
5. OLO3670233 parkeeronderzoek.pdf
6. OLO3670233 overige documenten.pdf

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,
namens hen,



Mw. mr. R. de By
teammanager Vergunningen van stadsdeel Nieuw-West wnd

Wat volgt hierna?

Rechtsbescherming
Inwerkingtreding beschikking
Intrekking en overschrijving
Verloop van de procedure
Beoordeling van het project

Rechtsbescherming

Niet mee eens?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit **binnen zes weken** na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de rechtbank. U moet wel een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend of gegronde redenen hebben waarom u dit niet heeft gedaan.

Stuur uw beroepschrift naar:

Rechtbank Amsterdam

sector bestuursrecht

Postbus 75850

1070 AW Amsterdam

Of digitaal via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie.

Vermeld in uw beroepschrift altijd:

uw naam, adres en telefoonnummer;

de datum waarop u het beroepschrift schrijft en uw handtekening;

het besluit waartegen u beroep instelt, datum en referentienummer/kenmerk van het besluit;

waar mogelijk een afschrift van het besluit waartegen u beroep instelt;

waarom u beroep instelt.

Schorsende werking

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u beroep instelt geldig blijft totdat over uw beroep is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam

sector Bestuursrecht Algemeen

Postbus 75850

1070 AW Amsterdam

Of digitaal via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn zoals bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepschrift in gevallen waarin zij is voorbereid met toepassing van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 6.1, tweede lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Intrekking en overschrijving

Dit besluit kan onder andere worden ingetrokken als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, op verzoek van de vergunninghouder, of als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is.

In sommige gevallen moet het besluit worden ingetrokken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest.

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal vier weken voor de gewenste overschrijving aan het stadsdeel worden gemeld. Hierbij dienen de volgende gegevens worden ingediend:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

Verloop van de procedure

Op 20 mei 2018 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

Het besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Op 23 mei 2018 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op 10 juli 2018 is de beslistermijn van de aanvraag, op basis van artikel 3.9, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlengd met 42 dagen tot uiterlijk 26 augustus 2018.

Op 16 juli 2018 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.

De aanvullende gegevens zijn op 12 november 2018 ontvangen.

Op 17 juli 2018 hebben wij aan u kenbaar gemaakt dat voor uw aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure geldt als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging

Het ontwerp van het te nemen besluit, met de hierop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor een beoordeling van het ontwerp, hebben vanaf 7 maart 2019 en vanaf 20 maart 2019 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Voorafgaande aan deze terinzagelegging is van de komst van het ontwerp kennis gegeven in de Staatscourant (6 maart 2019). Op 19 maart 2019 is van de komst van het ontwerp kennis gegeven op de website van Amsterdam.

Naar aanleiding van deze kennisgeving en terinzagelegging zijn er geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ontvangen.

Beoordeling van het project Strijdig planologisch gebruik (artikel 2.12 Wabo)

Toets aan het bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "1^e herziening bestemmingsplan Bedrijvencentrum" geldt.

Het project is geprojecteerd op het terrein met de bestemming "Bedrijf", waarbij het toegelaten gebruik: bedrijven (tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten), perifere detailhandel, nutsvoorzieningen, grootschalige detailhandel, zakelijke dienstverlening (tot een maximale opp. van 500m²), horeca van categorie 4 (daar waar toegestaan) is.

Het realiseren van een kinderspeelparadijs, een trampoline park en een restaurant op deze locatie is in strijd met artikel 3 lid 1 van het voorschriften van het bestemmingsplan. Een kinderspeelparadijs en een trampoline park vallen niet in de categorie bedrijven als genoemd in de voorschriften. Een restaurant is conform de voorschriften slechts toegestaan op de locaties Zuidermolenweg 24 en 52. Conform artikel 3 lid 1 onder c is op deze locatie slechts ondersteunende horeca ten behoeve van detailhandel mogelijk. Tevens is het project in strijd met artikel 3 lid 2 sub 1 van de voorschriften, omdat op de locatie slechts gebouwd mag worden ten dienste van de bestemming en omdat de toegestane bouwhoogte van 14 meter ter plaatse van het trampoline park met ca. 3,03 meter wordt overschreden.

Buitenplanse afwijking, ruimtelijk projectbesluit (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo)

Het is mogelijk om van artikelen 3, lid 1; 3, lid 2 onder d en 3 lid 3 van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo).

Wij wijken hierbij af van de bepalingen van het bestemmingsplan, omdat:

Motivering

Milieueffectrapportage

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) aanvrager bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken. De regelgeving met betrekking tot de milieueffectrapportage is verankerd in de Wet milieubeheer. Voor sommige plannen of activiteiten geldt direct de verplichting om een MER op te stellen, maar er zijn ook plannen waarvoor het bevoegd gezag moet beoordelen of zij het nodig vindt om ter voorbereiding van een besluit een MER te laten maken (m.e.r.-beoordeling).

In het Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke activiteiten de m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke nadelige effecten op het milieu kunnen hebben. Ook kan er sprake zijn van een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor activiteiten die wel worden genoemd in het Besluit m.e.r., maar vanwege de omvang van de activiteit (onder de drempelwaarde) geen m.e.r.-(beoordelings)plicht kent.

Bij onderhavige aanvraag gaat het om transformatie van bestaande winkelpanden naar een kinderspeelparadijs, trampolinepark en restaurant. Deze ontwikkeling is geen aangewezen project waarvoor vanwege de activiteit en/of omvang daarvan op grond van de C-lijst een m.e.r.-plicht geldt.

Voor de ontwikkeling is mogelijk wel een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling noodzakelijk, nu de ontwikkeling mogelijk aangemerkt kan worden als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Uit een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:348, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Gezien de omvang van de transformatie, het hoge aantallen bezoekers dat de verschillende functies gezamenlijk kunnen trekken (meer dan 100.000 bezoekers per jaar), de ligging op een bedrijventerreinen waar dergelijke functies nog niet voorkomen, de kleinschaligheid van dit bedrijventerrein en de ligging van dit bedrijventerrein op de grens met het landelijke gebied van stadsdeel Nieuw-West, zijn wij van mening dat sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit mer. Omdat niet aan de drempelwaarden genoemd in dit besluit wordt voldaan, is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk, maar kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Aanvrager heeft aangegeven dat de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing gezien moet worden als de aanmeldnotitie waarin is beoordeeld of ontwikkeling kan leiden tot belangrijke nadelige milieueffecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt in voldoende mate dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Een verdere beoordeling van de milieueffecten en/of het opstellen van een milieueffectrapport is dus niet noodzakelijk.

Structuurvisie Amsterdam

Op grond van de structuurvisie Amsterdam is het bedrijvencentrum aangewezen als een monofunctioneel binnenstedelijk stadsverzorgend bedrijventerrein. Dit terrein is primair bedoeld voor bedrijven, zoals ambachten, bouwbedrijven, onderhoud- en reparatiebedrijven, afval- en reinigingsbedrijven, groothandels en toeleveranciers. Voor het bedrijvencentrum Osdorp gaat het om bedrijven met een beperkte milieuruimte (bedrijven tot en met milieucategorie 3.1) met oog op de nabijgelegen woongebieden aan de zijde van de Osdorper Ban.

De structuurvisie biedt onder voorwaarden de mogelijkheid voor de vestiging van perifere en grootschalige detailhandel en leisure op het stadsverzorgend bedrijventerrein, waaronder horeca (blz. 220). De toevoeging van leisure en horecafuncties kan de levendigheid en de sociale veiligheid op het bedrijfsterrein ten goede komen. De beperkende voorwaarden waaraan moet worden getoetst hebben betrekking op het verlies aan vestigingsmogelijkheid voor bedrijven en de negatieve effecten met betrekking tot voor de parkeerdruk en de interne verkeercirculatie.

In het onderhavige geval waren de panden voorheen ingevuld door winkels en leidt de vestiging van het kinderspeelparadijs, trampolinepark en restaurant niet tot een nieuw verlies aan vestigingsmogelijkheden voor stadverzorgende bedrijven. Bovendien is voorzien in voldoende parkeergelegenheid in de al bestaande inpandige parkeergarage en levert het verkeer van en naar de nieuwe functies geen problemen voor het omliggende wegennet op. Het bedrijventerrein is daarbij op goede wijze ontsloten voor autoverkeer.

Parkeren - Auto

Op 8 juni 2017 is de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld door de gemeenteraad. In de Nota Parkeernormen Auto zijn de nieuwe parkeernormen voor auto's vastgesteld voor nieuwbouw en transformatieprojecten in de stad. De gemeente wil de stad bereikbaar en leefbaar houden met voldoende en aantrekkelijke openbare ruimte en meer ruimte voor de fietser en voetganger. Met de verwachte groei van de stad (woningen, kantoren etc.) is het noodzakelijk dat Amsterdam grenzen stelt aan het aantal geparkeerde auto's in de openbare ruimte.

Bedrijvencentrum Osdorp is in de nota aangemerkt als B-locatie. Een gebied dat op grond van de nota een goed openbaar vervoer heeft, maar verder van de intercitystations af ligt dan andere gebieden. In deze gebieden worden zowel maximum als minimum parkeernormen gehanteerd.

Voor voorzieningen, waaronder de nieuwe functies vallen, gelden op grond van het beleid de actuele kencijfers van de CROW als uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze kencijfers worden, samen met actuele gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies, gebruikt om tot een parkeernorm te komen.

De in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen onderbouwing is correct en conform de Nota. Voor de geprogrammeerde voorzieningen wordt terecht gebruik gemaakt van de CROW parkeerkencijfers (ASVV 2012). Het is aannemelijk dat de kinderspeeltuin met name overdag (woensdag en in het weekend) bezoekers zal ontvangen, terwijl de wereldkeuken met name in de late middag en avonden klanten aantrekt. Het is voorts aannemelijk dat een aantal bezoekers van de speeltuin ook het restaurant bezoekt. Dit geldt mogelijk ook voor bezoekers van de gevestigde winkels. In de bestaande inpandige parkeergarage is blijkens het uitgevoerde onderzoek nog voldoende ruimte over om de parkeerbehoefte van de nieuwe functies op te vangen.

Parkeren - fiets

In de onlangs vastgestelde 'Nota parkeernormen-Fiets en Scooters' is het beleidskader opgenomen op basis waarvan de gemeente bij ruimtelijke (her-)ontwikkelingen eisen stelt aan de parkeervoorzieningen bij niet-woonfuncties. Deze eisen zijn vertaald in bindende beleidsregels voor fietsen. Voor scooters zijn de normen voor parkeervoorzieningen niet-bindende richtlijnen. Uitgangspunt voor zowel fiets- als scooterparkeren is dat dit op eigen terrein wordt geregeld, al dan niet inpandig. De beleidsregels gelden alleen voor fietsparkeren bij niet-woonfuncties, zoals kantoren, horeca en bedrijven. De in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen beschouwing over het parkeren van fietsen is correct en conform de Nota. Ook voor het parkeren van fietsen geldt daarbij dat de kinderspeeltuin met name overdag (woensdag en in het weekend) bezoekers zal ontvangen, terwijl de wereldkeuken met name in de late middag en avonden klanten aantrekt. Het is voorts aannemelijk dat een aantal bezoekers van de speeltuin ook het restaurant bezoekt. Dit geldt mogelijk ook voor bezoekers van de gevestigde winkels.

Belangenafweging

Als gemeente hebben wij belang bij het hebben van aantrekkelijke winkelgebieden en voldoende leisure-voorzieningen binnen de gemeente Amsterdam. De transformatie van de twee winkelpanden naar kinderspeelparadijs, trampolinepark en restaurant draagt hieraan bij. Wij constateren daarbij dat de ontwikkeling niet leidt tot parkeer- en/of verkeersproblemen. Van onevenredige benadeling van andere belangen is in dit geval ons inziens geen sprake.

Planschade

Het plan heeft geen ruimtelijk nadelige gevolgen voor de omgeving. Het valt niet te verwachten dat planschade zich hier zal voordoen.

U kunt de stukken tevens inzien op:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn= NL.IMRO.0363.F1908PBSTD-VGo1>

Verklaring van geen bedenkingen

Een verklaring van geen bedenkingen (artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht) is niet nodig, omdat het plan past in het raadsbesluit, zoals vastgesteld op 10 september 2010, door de gemeenteraad van Amsterdam, waarbij categorieën van gevallen zijn aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Het bouwplan:

- is niet strijdig met de in de Structuurvisie Amsterdam genoemde kernpunten van beleid;
- is niet strijdig met de kantoorstrategie dan wel het Locatiebeleid Amsterdam 2008;
- en heeft geen betrekking op activiteiten die zijn aangewezen bij artikel 7.2, eerste lid, onder a en onder b van de Wet milieubeheer, waarbij is beoordeeld dat er geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld.

Overleg 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*Rijk*

Er is geen overleg gevoerd met het betrokken Ministerie omdat dit niet is vereist. Het Ministerie heeft in de bijlage behorende bij de brief van 26 mei 2009 een overzicht gegeven bij welke nationale belangen er vooroverleg moet worden gevoerd; onderhavig project staat niet vermeld in dit overzicht.

Provincie

In het kader van de benodigde omgevingsvergunningprocedure heeft conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro en artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht overleg plaatsgevonden met de Provincie Noord-Holland. De Provincie heeft hier verder geen reactie opgegeven. Zodoende kan ervanuit gegaan worden dat de Provincie akkoord is met het initiatief.

Waterschap

Er is geen overleg gevoerd met Waternet, omdat er geen wateraspecten aan de orde zijn.

Overige instanties

Onderhavig project beoogt geen ontwikkeling waarvoor andere instanties geraadpleegd dienen te worden. Een overleg is derhalve niet nodig en ook niet gevoerd.

Exploitatieplan (artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)):

In principe stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waar een bouwplan is voorgenomen. Omdat in onderhavig geval het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk via de erfpachtuitgifte, zal geen exploitatieplan worden vastgesteld.