Bestemmingsplan
Bedrijvencentrum Osdorp

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Nieuw-West

Toelichting

April 2013

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Plankader 7

2.1 Geldend planologisch beleid 7
2.2 Beschrijving van het plangebied 7
2.3 Geschiedenis 8

Hoofdstuk 3 Beleidskader 11

3.1 Europees beleid 11
3.2 Rijksbeleid 11
3.3 Provinciaal beleid 13
3.4 Regionaal beleid 16
3.5 Gemeentelijk beleid 18
3.6 Stadsdeelbeleid 26

Hoofdstuk 4 Het ruimtelijk kader 29

4.1 Inleiding 29
4.2 Perspectief voor BCO 29
4.3 Actualisering Perspectief 35
4.4 Vertaling Perspectief in bestemmingsplan 37
4.5 Detailhandel en de Europese Dienstenrichtlijn 45

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten - Randvoorwaarden 49

5.1 Algemeen 49
5.2 Geluid 49
5.3 Bodem 51
5.4 Luchtkwaliteit 51
5.5 Externe veiligheid 54
5.6 Luchthavenindelingbesluit 58
5.7 Water 59
5.8 Ecologie 61
5.9 Archeologie en cultuurhistorie 64
5.10 Milieuzonering 67

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving 71

6.1 Algemeen 71
6.2 Analoge verbeelding (plankaart) 71
6.3 De planregels 72
6.4 Artikelgewijze toelichting 72

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid 79

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 81

8.1 Ondernemersavonden Perspectief 81
8.2 Ondernemersavond 26 april 2012 81
8.3 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro 81
8.4 Inspraak 81
8.5 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 81

Bijlagen:

1. 'Perspectief voor BCO', inclusief vaststellingsbesluit deelraad;
2. ECORYS-AVM, 'Onderzoek Parkeerbehoefte Bedrijven Centrum Osdorp – Stadsdeel Osdorp', 18 december 2008;
3. BRO, 'Ontwikkelingsmogelijkheden winkelcentrum Osdorpplein – Amsterdam, Stadsdeel Osdorp', 9 mei 2006.
4. WPM Consultants, 'Amsterdam Osdorp-centrum – Ontwikkelingsvisie', 17-02-2004;
5. WPM Consultants, 'Actualisatie ontwikkelingsvisie Osdorp-centrum Amsterdam-West', april 2008;
6. Bureau Stedelijke Planning, 'Marktruimte detailhandel Metropoolregio Amsterdam 2010-2040', februari 2011;
7. Bureau Stedelijke Planning, 'Metropoolregio Amsterdam Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel – Actualisatie rapport februari 2011', 18 december 2012;
8. Gemeente Amsterdam - Bureau Monumenten & Archeologie, 'Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Bedrijvencentrum Osdorp Stadsdeel Nieuw-West', BO 13-001 Amsterdam 2013;
9. Gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West, 'Nota van beantwoording – Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening Bedrijvencentrum Osdorp' februari 2013;
10. Gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West, 'Nota van beantwoording – Inspraak bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp (BCO)', januari 2013.
11. Gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West, 'Nota van beantwoording – Zienswijzen bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp (BCO)', april 2013.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Bedrijvencentrum Osdorp' uit 2002 is bijna 10 jaar oud en daardoor aan herziening toe. Er zijn bovendien diverse ontwikkelingen die het wenselijk maken de positie van Bedrijvencentrum Osdorp (BCO) te herzien. Een van de belangrijkste is dat het huidige bestemmingsplan niet strookt met het gewenste gebruik van gevestigde en potentiële ondernemers op het terrein. In 2009 is daarom door de deelraad van het toenmalige stadsdeel Osdorp het 'Perspectief voor Bedrijvencentrum Osdorp' vastgesteld. Dat Perspectief is op 10 mei 2010 herbevestigd door de deelraad van het huidige stadsdeel Nieuw-West. Besloten is dit Perspectief als richtlijn te aanvaarden voor nieuwe bestemmingsplannen en project- en ontheffingsprocedures. In het Perspectief voor BCO, dat tot stand is gekomen samen met belanghebbende ondernemers en overige partijen, wordt een toekomstbeeld geschetst waarin meer mogelijkheden worden geboden voor vestiging van verschillende bedrijven. Op die manier wordt de potentie van BCO, 'een kleinschalig bedrijventerrein met een bonte mix van ondernemerschap', nu en in de toekomst volop benut. De uitgangspunten van het Perspectief zijn vertaald naar het nieuwe bestemmingsplan.

Met dit nieuwe bestemmingsplan is dan ook beoogd om voor BCO een actuele planologisch-juridische regeling op te stellen, waarin de uitgangspunten van het 'Perspectief voor BCO' zijn vertaald. Het nieuwe bestemmingsplan verruimt de gebruiksmogelijkheden op BCO. Qua bebouwingsmogelijkheden is het bestemmingsplan consoliderend van aard. Verruiming hiervan is niet nodig, daar de huidige mogelijkheden nog lang niet volledig benut zijn.

1.2 Ligging plangebied

Het Bedrijvencentrum Osdorp ligt in het westelijk deel van stadsdeel Nieuw-West. Het is een relatief klein bedrijventerrein, met een oppervlakte van 18 hectare. Het bedrijventerrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Ookmeerweg. Het hart van de sloot langs de Osdorper Ban vormt de grens aan de zuid- en westzijde. Aan de oostelijke zijde van het bedrijventerrein wordt de grens gevormd door de Baden Powellweg. De genoemde grenzen van het bedrijventerrein vormen ook de grenzen van het plangebied in het onderhavige bestemmingsplan 'Bedrijvencentrum Osdorp'.

Ligging en begrenzing plangebied bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, toelichting en de verbeelding (plankaart).

Op de plankaart zijn de toekomstige bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling. De plankaart en de regels vormen samen de bestemmingsplanregeling zoals deze door de stadsdeelraad van Nieuw-West wordt vastgesteld. Bij de regels is een bedrijvenlijst (Staat van Bedrijfsactiviteiten) als bijlage gevoegd.

De toelichting geeft de achtergronden (relevant beleid, resultaten van uitgevoerde onderzoeken) bij de bestemmingsplanregeling. De toelichting is als volgt opgebouwd. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het kader van het plan, de bestaande situatie. Daarna komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Het ruimtelijk kader wordt vervolgens in hoofdstuk 4 toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuaspecten. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische aspecten van het plan. In hoofdstuk 7 en 8 wordt de uitvoerbaarheid aan de orde gesteld: de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Geldend planologisch beleid

Het Bedrijvencentrum Osdorp valt in zijn geheel binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijvencentrum Osdorp'. Dit plan is door de stadsdeelraad van het toenmalige stadsdeel Osdorp vastgesteld op 27 februari 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 24 september 2002. Na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 15 oktober 2003 is het plan onherroepelijk geworden.

De grenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijvencentrum Osdorp' stemmen vrijwel volledig overeen met de begrenzing van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet dan ook in een integrale herziening van het vigerende bestemmingsplan. Bij deze herziening worden tevens verleende vrijstellingen ex artikel 19 WRO, alsmede genomen projectbesluiten en verleende ontheffingen meegenomen.

2.2 Beschrijving van het plangebied

Bedrijvencentrum Osdorp (BCO) is een relatief klein bedrijventerrein in het westelijke deel van stadsdeel Nieuw West. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 18 hectare (netto 10 hectare) met circa 60.000 m² bebouwd vloeroppervlak. Alle kavels op het terrein zijn uitgegeven en bebouwd. Wel is er nog ruimte voor verticale uitbreiding, zowel boven als beneden het maaiveld. Het grootste deel van de bebouwing op het bedrijventerrein heeft twee tot drie bouwlagen en is voorzien van een platte afdekking.
Het bedrijventerrein is per auto goed bereikbaar en goed ontsloten. Dit komt ondermeer door de ligging aan het hoofdwegennet, waarvan de Ookmeerweg, de S106, deel uitmaakt. Deze weg komt uit op de snelwegen A9 en A10. Daardoor is BCO buiten de spitsperiodes relatief snel en gemakkelijk te bereiken. De hoofdstructuur van BCO is ook gericht op het gebruik van de auto. Het terrein heeft drie ontsluitingen voor de auto. Vanaf de Ookmeerweg is het terrein op twee plaatsen ontsloten, via de Zuidermolenweg en de Jan Rebelstraat. De Ingelandenweg zorgt voor de ontsluiting vanaf de Osdorper Ban. Alle panden zijn rechtstreeks met de auto bereikbaar en liggen met minimaal 1 zijde aan de weg. Langs de wegen bevinden zich in de openbare ruimte parkeerplaatsen. Het parkeren vindt dan ook overwegend in de openbare ruimte plaats en in mindere mate op eigen terrein. Dit komt ook omdat de percelen aan de voorzijde aan het openbaar gebied grenzen en merendeels volledig bebouwd zijn. Het gebied telt in de openbare ruimte ongeveer 800 parkeerplaatsen. Haltes voor openbaar vervoer (bus en tram) liggen op geringe afstand van het bedrijventerrein.
Het bedrijventerrein is ruimtelijk en functioneel duidelijk afgescheiden van de omgeving. Aan de noordzijde van het terrein wordt deze

afscheiding gevormd door de brede infrastructuurbundel van de Ookmeerweg, welke bestaat uit gescheiden rijbanen met tussenliggende bermen en vrijliggende fietspaden. Langs de weg is laanbeplanting aangebracht. Aan de overzijde van de Ookmeerweg ligt de Osdorper Bovenpolder en een nieuw gerealiseerd dierenasiel. De afscheiding aan de zuid- en westzijde tussen het bedrijventerrein en de woonbebouwing bestaat uit een watergang met bijhorende oevers en de weg Osdorper Ban met zijn brede groene bermen die voorzien zijn van laanbeplanting. Met name deze laanbeplanting draagt ertoe bij dat het bedrijventerrein aan deze zijde van een redelijk goede landschappelijke inpassing is voorzien. De bomen langs de Osdorper Ban geven deze weg ook in grote mate het karakter van een laan. Aan de oostzijde is een zeer robuuste afscheiding van het terrein aanwezig. Deze bestaat uit een watergang met bijbehorende oevers en een brede groene zone tussen de watergang en de Baden Powellweg. In deze groene zone is een fietspad gelegen, welke het tracé vormt van de oorspronkelijke Osdorperweg. Aan de overzijde van de Baden Powellweg zijn voornamelijk woningen gesitueerd. Op het terrein van BCO zelf zijn slechts weinig groene elementen te vinden. Het terrein is dan ook vrijwel geheel 'versteend'.

Op het Bedrijvencentrum Osdorp is een uiteenlopend scala aan bedrijvigheid aanwezig: productiebedrijven, groothandel, detailhandel, kantoren en dienstverlening. Veel bedrijven hebben een publieksgerichte functie. De detailhandelsbedrijven zijn uitsluitend te vinden ten westen van het Keurenplein. Het vigerende bestemmingsplan heeft hier namelijk de mogelijkheid geopend voor de vestiging van Perifere detailhandel. Inmiddels zijn er ook vrijstellingen en projectbesluiten verleend voor de vestiging van Grootschalige detailhandel in dit gebied. De kantoren die op het bedrijventerrein gevestigd zijn betreffen zowel kantoren die onderdeel uit maken van een bedrijf als zelfstandige kantoren. Een deel van de gebouwen is daartoe volledig ingericht met afzonderlijke kantoorunits. De productiebedrijven op BCO behoren niet tot een zware categorie. Daardoor kenmerkt BCO zich in het algemeen door lichte tot middelzware bedrijvigheid. Op het bedrijventerrein zijn ook enkele bedrijfsverzamelgebouwen gelegen. Deze bieden huisvesting aan diverse kleine bedrijfjes. Op BCO zijn voorts enkele horecavestigingen gelegen, aan de Jan Rebelstraat 21 en 21a. Verder bevindt zich op BCO een zwaar beveiligde rechtbank en is er een dak- en thuislozenopvang gerealiseerd met een vrijstellingsprocedure.

2.3 Geschiedenis

Bedrijvencentrum Osdorp is vanaf 1965 ontwikkeld als een terrein met een brede functie: bedrijven en kantoren konden zich er vestigen. Bij aanvang van de ontwikkeling was de 'Partiële Herziening van het Westelijk Gedeelte van het Algemeen Uitbreidingsplan' (1952) van toepassing. Het bedrijventerrein in dit plan een onderdeel van de bestemming 'woonwijken'. Voor 1965 was het terrein in gebruik als agrarisch gebied. De ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdstructuur

van BCO is al te zien op de topografische kaart uit 1961. Op deze kaart is duidelijk de hoofdvorm van het terrein van BCO te herkennen. Op deze kaart is tevens het oorspronkelijke tracé van de Osdorperweg te zien: door de huidige groene zone die aan de oostzijde van BCO gelegen is. Uit de topografische kaart van 1969 kan afgeleid worden dat eind jaren '60 ongeveer de helft van het terrein van BCO ontwikkeld was. Dit betreft het meest zuidoostelijke deel van het terrein.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Keurenplein in 1990 is het gebied aangemerkt als een terrein bestemd voor bedrijven en kantoren en één enkele grote winkel, een bouwmarkt. In het plan zijn bouwhoogten en bebouwingspercentages aangegeven. In het bestemmingsplan zijn bedrijfscategorieën onderscheiden naar de veronderstelde mogelijke mate van milieuhinder.

Eind jaren negentig waren er sterke signalen aanwezig die de aanleiding waren om een verbeteringstraject te starten ten aanzien van BCO. Op basis van het in 1997 door de

Locatie van BCO en omgeving op topografische kaart uit 1961

Locatie van BCO en omgeving op topografische kaart uit 1969

Locatie van BCO en omgeving op topografische kaart uit 1981

stadsdeelraad van Osdorp vastgestelde 'Plan van aanpak voor de revitalisering van Bedrijvencentrum Osdorp' is vervolgens hard gewerkt aan de vernieuwing van het bedrijventerrein. De aanleiding voor het plan van aanpak was het negatieve imago van het bedrijventerrein. Er was sprake van veel leegstand, achterstallig onderhoud aan gebouwen, een verouderde en verwaarloosde openbare ruimte en een slechte bereikbaarheid. Daarnaast belemmerde het in 1990 vastgestelde bestemmingsplan Keurenplein een gezonde economische ontwikkeling. In dit kader nam de stadsdeelraad in 1999 een voorbereidingsbesluit om te kunnen anticiperen op ontwikkelingen die voor het bedrijventerrein van belang zijn. Revitalisering van het Bedrijvencentrum Osdorp was ook opgenomen in de 'Nota Herstructurering Bedrijfsterreinen 1995-1998' van de gemeente Amsterdam. Het plan van aanpak bleek succesvol: diverse nieuw- en verbouwplannen werden uitgevoerd. Hierdoor verminderde de leegstand en werd de openbare ruimte volledig opnieuw ingericht. Ook verbeterde de bereikbaarheid aanzienlijk door de opening van de T106. Positief in dit verband was ook de aanleg van enkele nieuwe bedrijventerreinen in de omgeving en de bouw van de nieuwe woonwijk 'De Aker' met 3.500 woningen. Dit was met name van belang voor de aanwezigheid van arbeidskrachten en de samenstelling en grootte van het verzorgingsgebied voor bijvoorbeeld consumentverzorgende bedrijvigheid. Ook is eind jaren negentig de opstelling van een nieuw bestemmingsplan ter hand genomen, dat in 2002 werd vastgesteld. Dat plan is het huidige vigerende bestemmingsplan. In dat plan is gereageerd op de grote diversiteit aan bedrijven die inmiddels was gevestigd op BCO. Tevens verruimde dit bestemmingsplan de bebouwingsmogelijkheden van het centraal gelegen Keurenplein voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw en werden enkele onbebouwde plekken bestemd voor bedrijven. Voorts werd in het westelijke gedeelte van BCO nu een clustering van perifere detailhandel mogelijk gemaakt. Het plan maakte dienstwoningen niet langer mogelijk. Ook werden bedrijven in categorie 4 niet meer toegestaan. Tot slot verviel de benaming 'kantoren' in de bestemmingsbepalingen, maar in feite bleef de realisatie van kantoren wel mogelijk doordat het bestemmingsplan wel zakelijke dienstverlening alsmede kantoorateliers van geringe oppervlakte mogelijk maakte.

Thans spelen er diverse ontwikkelingen op BCO. Zo bestaat er bijvoorbeeld de wens tot vestiging van Grootschalige Detailhandel en ontstaat er steeds meer leegstand op de verdiepingen van de gebouwen als gevolg van het feit dat veel gebouwen met name op de verdieping hun oorspronkelijke functie verliezen. Ook zijn er wensen bij ondernemers tot verdere uitbreiding van detailhandel in het gebied dat is aangewezen voor Perifere detailhandel. Het Perspectief voor BCO is opgesteld om een toekomstbeeld voor het gebied te schetsen dat het hoofd moet bieden aan deze ontwikkelingen. Zie hiervoor hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees beleid

3.1.1 Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreinigingen;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Ter implementatie van deze Europese richtlijn is het Nationaal Bestuursakkoord Water op 25 juni 2008 geactualiseerd.

3.1.2 Europese Dienstenrichtlijn

Richtlijn nr. 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 12 december 2006 betreffende de diensten op de interne markt (*PbEU*L376) (hierna: de Dienstenrichtlijn). Met deze Dienstenrichtlijn is beoogd om de vrijheid van vestiging van dienstverrichters (waartoe ook detailhandel wordt gerekend) en het vrije verkeer van diensten te vergemakkelijken. Daartoe wordt het de lidstaten verboden om in hun wet- en regelgeving ongerechtvaardigde, het vrije verkeer belemmerende, eisen te stellen aan dienstenverrichters. Zo is in artikel 14, aanhef en onder 5 van de Dienstenrichtlijn een verbod opgenomen om, kort gezegd, de economische gevolgen van de uitvoering van een bepaalde activiteit te laten mee wegen bij het al dan niet verlenen van vergunningen. In hoofdstuk 4. van deze toelichting zal nader worden ingegaan op de vraag hoe de branchering van detailhandel op het Bedrijvencentrum Osdorp zich verhoudt tot de Dienstenrichtlijn.

3.2 Rijksbeleid

Hieronder volgt een overzicht van het voor het plangebied relevante beleid.

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook: SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid.

De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de

Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR zijn kaderstellende uitspraken gedaan over een beperkt aantal belangen van nationale en internationale betekenis die juridisch moeten worden geborgd in de AMvB Ruimte (Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). Daarbij gaat het om de volgende belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, en Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

In de SVIR is aangegeven dat de gemeenten bij nieuwe winkelontwikkelingen eerst naar de herstructurering binnen of aan de rand van bestaande winkelgebieden moet kijken, voordat een (nieuwe) perifere locatie wordt overwogen. Op deze wijze wordt een duurzame winkelstructuur met een beperkt aantal sterke winkellocaties nagestreefd, wordt winkelleegstand beperkt en zuinig omgegaan met schaarse ruimte.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Besluit van 22 augustus 2011 (in werking getreden op 30 december 2011), houdende algemene regels ter bescherming van nationale ruimtelijke belangen (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd. Ten behoeve van de bescherming van de in het SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Barro algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente.

3.2.3 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet op de waterkering;
- Grondwaterwet;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904);
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte');
- Waterstaatswet 1900;
- Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het

geheel van relaties binnen watersystemen. Hierbij moet worden gedacht aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd.

3.2.4 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van behoud van het bestaand groen en water.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord–Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld. De provincie wil inspelen op de ruimtelijke vraagstukken door mee te veranderen waar nodig, en door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, wil de Provincie Noord-Holland het landelijk gebied open en dichtbij houden. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen wil de provincie inspelen op de veranderingen in de bevolkingsontwikkeling op langere termijn. Door

in te zetten op het op eigen grondgebied opwekken van duurzame energie wenst de provincie actief bij te dragen aan de CO2-reductie. Door versterking van de waterkeringen en het aanleggen van calamiteitenbergingen moeten de voeten in de provincie droog gehouden worden. En door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord-Hollandse landschappen en de bodemeigenschappen moet de provincie bijzonder en aantrekkelijk blijven om in te wonen, te werken en om te bezoeken.

De provincie wil ervoor zorgen dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Daartoe heeft zij provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen. De drie hoofdbelangen zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit ervan;
- Klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving, in harmonie met water en door gebruik van duurzame energie.
- Duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn, nu en in de toekomst.

De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. De ondergeschikte belangen vallen onder de hoofdbelangen. Het onderstaande schema geeft een overzicht van de deelbelangen die onder de hoofdbelangen vallen.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

De drie hoofdbelangen en de deelbelangen die daaronder vallen (bron: Structuurvisie Noord-Holland)

Voor het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is met name het deelbelang 'voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten' van belang. Ten behoeve van de Noord-Hollandse economie wil de provincie Noord-Holland dat kwalitatief en kwantitatief genoeg ruimte beschikbaar is voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie wil dat gemeenten ruimte maken voor nieuwe ontwikkelingen door eerst de mogelijkheden om bestaande werklocaties te intensiveren en herstructureren te benutten. Daarnaast zal, tegelijk met het optimaliseren van het ruimtegebruik op bestaande locaties, ook ruimte moeten worden gezocht voor nieuwe locaties. De provincie vindt het belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen. Ook acht de provincie detailhandel een belangrijk onderdeel van de economie van Noord-Holland.

Bedrijventerreinen
De provincie wil het aanbod aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief zo goed mogelijk laten aansluiten op de vraag. Bij een zorgvuldige planning van bedrijventerreinen wordt eerst gekeken naar de noodzaak van een nieuwe locatie op basis van een realistische vraag naar nieuwe terreinen en de mogelijkheden van herstructurering en intensivering van bestaande locaties, voordat gekozen wordt om nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen. Nieuwe terreinen zullen echter wel nodig blijven om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar ook om met deze nieuwe terreinen schuifruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere terreinen. De provincie vindt het belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen, zodat zij optimaal kunnen worden gefaciliteerd. De provincie onderscheidt daartoe vijf soorten terreinen: droge terreinen, zeehaventerreinen, kantoorlocaties, en specifieke terreinen voor de mainports Noordzeekanaalgebied en Schiphol. Voor deze verschillende soorten terreinen geldt deels verschillend beleid. Bij alle locaties staan efficiënt ruimtegebruik en verbetering van kwaliteit centraal. De provincie ziet erop toe dat op bedrijventerreinen of delen daarvan voldoende vestigingsruimte aanwezig blijft voor bedrijven met grote milieuhinder en/of veiligheidsrisico's.

Droge bedrijventerreinen
Bedrijvencentrum Osdorp wordt in de structuurvisie aangemerkt als bestaand droog bedrijventerrein. De laatste jaren 'mengen' bedrijventerreinen steeds meer met kantoren en bedrijven uit de dienstverlenende sector en soms (detail)handel. De provincie vindt het belangrijk dat voldoende ruimte beschikbaar is voor bedrijven die zich niet makkelijk laten mengen, zoals bedrijvigheid met veiligheidsrisico's of milieuhinder. Om druk op nieuwe terreinen in het landelijk gebied te verminderen moet voor bedrijvigheid die zich makkelijk laat mengen met de woonfunctie eerst ruimte worden gezocht binnen bestaand bebouwd gebied. In plaats van transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen, waarvoor compensatie moet worden gezocht buiten het stedelijk gebied, moet dan ook waar

mogelijk gezocht worden naar mogelijkheden tot het mengen van wonen en werken. Zo'n 30 procent van de huidige bedrijventerreinen is verouderd. De provincie spant zich hier extra voor in door herstructurering te bevorderen. Door het invoeren van duurzaam beheer wordt voorkomen dat nieuwe veroudering optreedt. Ook dit beheer moet onderdeel zijn van een regionaal, samenhangend bedrijventerreinenbeleid waarin nieuwe en bestaande bedrijventerreinen in onderlinge samenhang ontwikkeld worden.

Detailhandel
Detailhandel in de binnensteden is belangrijk voor de economie en draagt bij aan de leefbaarheid en toeristische aantrekkelijkheid van Noord-Hollandse steden. De provincie hecht aan het instandhouden van de hoofdwinkelstructuur en wil stedelijke detailhandel behouden en versterken. Zij beschouwt nieuwe vormen van detailhandel als een welkome aanvulling, indien deze de bestaande structuur niet aantasten. De provincie onderscheidt in haar detailhandelsstructuur hoofdwinkelcentra, bovenlokaal verzorgende centra, lokaal verzorgende centra, perifere locaties en thematische centra. Deze vormen hebben ieder hun eigen economische en sociale functies. Voor de provincie staat de versterking van de hoofdwinkelcentra, die ook voor het toerisme en het behoud van levendige binnensteden van belang zijn, centraal.
In het provinciale beleid is het onderscheid tussen GDV en PDV losgelaten en wordt de verantwoordelijkheid bij de regio's gelegd om te bepalen in hoeverre het onderscheid wordt toegepast. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen of uitbreidingen mogen echter niet leiden tot ernstige verstoring en duurzame ontwrichting van de bestaande winkelstructuur in de regio. De verdere ontwikkeling van bestaande winkelgebieden, met name de hoofdcentra, heeft de prioriteit.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten eveneens de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. De verordening is gebaseerd op de Structuurvisie Noord-Holland 2040. In de verordening zijn regels opgenomen die de uitvoering van de Structuurvisie moeten waarborgen. Voor de inhoud van de verordening wordt verwezen naar de verordening zelf.

3.4 Regionaal beleid

De Stadsregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van zestien gemeenten. De stadsregio werkt onder meer aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de economische ontwikkeling en heeft in dat kader een aantal beleidsnota's opgesteld.

3.4.1 Regionaal Verkeer en Vervoerplan (december 2009)

Het Regionaal Verkeer & Vervoerplan (RVVP) is het beleidskader op het gebied van verkeer en vervoer van de stadsregio Amsterdam. Het is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling voor 10 jaar, voor de uitvoering van de exploitatie van het openbaar vervoer en de

subsidieverlening op het gebied van infrastructuur en verkeersveiligheid. Dit RVVP is opgesteld binnen de ambities die de stadsregiogemeenten gezamenlijk hebben geformuleerd. Deze ambities zijn: het creëren van een gezonde, gedifferentieerde economie met internationale concurrentiekracht, het bieden van een goed sociaal klimaat aan de inwoners en het zorgen voor een duurzame leefomgeving. De hoofdlijnen van beleid zijn samen te vatten in een aantal strategieën: een samenhangend netwerk, gebiedsgerichte aanpak, prijsbeleid, duidelijke keuzes voor leefbaarheid en veiligheid en een slagvaardige samenwerking en financiering.

3.4.2 Regionaal Actieplan Luchtkwaliteit (2006)

Doel van het Regionaal Actieplan Luchtkwaliteit (RAL) is om in 2015 alle overschrijdingen van de normen voor stikstofdioxide en voor fijnstof (in 2010) te saneren. Het RAL dient eveneens als startdocument voor de bijdrage vanuit de Stadsregio Amsterdam voor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het RAL is een deelprogramma voor het Noordvleugelgebied.

In het RAL wordt ingegaan op de problematiek wat betreft luchtkwaliteit en wordt een toelichting gegeven op de relatie van dit regionaal actieplan met andere plannen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Daarbij wordt een overzicht gegeven van de knelpunten wat betreft luchtkwaliteit, indien de Stadsregio en de gemeenten zelf geen maatregelen nemen. Voorts worden de maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven. Deze maatregelen zijn onderverdeeld in gemeentelijke maatregelen met (gedeeltelijke) financiële dekking, gemeentelijke maatregelen zonder financiële dekking en regionale maatregelen.

3.4.3 Regionaal Detailhandelsbeleid

De Regioraad van de Stadsregio Amsterdam (SRA) heeft op 13 december 2011 het Regionaal detailhandelsbeleid vastgesteld. Uitgangspunten van het regionale beleid zijn om de vraag en aanbod in evenwicht te brengen in de retailsector. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen of – uitbreidingen mogen niet leiden tot een ernstige verstoring en duurzame ontwrichting van de bestaande winkelstructuur in de regio. De verdere ontwikkeling van de bestaande hoofdwinkelgebieden heeft prioriteit. Grootschalige detailhandelsontwikkelingen binnen bestaande centra en groter dan 5.000 m² behoeven regionale afstemming. De provincie laat het toepassen van een onderscheid tussen GDV en PDV over aan de regio's. Uit marktonderzoek blijkt dat de uitbreidingsruimte voor detailhandelsmeters beperkt is. Bouwen voor de leegstand is onwenselijk, omdat dit leidt tot verloedering en verslechtering van de leefbaarheid. Nieuwe ontwikkelingen moet de huidige structuur versterken en nieuwe ontwikkelingen, die uitbreiding van het ruimtegebruik vergen, zijn alleen mogelijk als de ontwikkeling niet op een bestaande locatie mogelijk is. Dit vereist het maken van planologische keuzes voor uitbreidingslocaties en het hanteren van het 'nieuw voor oud'-principe: in bepaalde gebieden alleen uitbreiding van detailhandel toestaan als bestaande meters die niet goed

functioneren uit de markt worden gehaald. Clustering van detailhandel en voorziening is het leidende principe. Beoordeling van plannen voor nieuwe detailhandelontwikkelingen vindt plaats zowel volgens kwantitatieve als kwalitatieve (ruimtelijk-economische) criteria.

Binnen dit beleid is het BCO één van de acht locaties die zijn aangewezen als potentiële PDV/GDV-locatie. Voor GDV geldt dat het gaat om niet-dagelijkse winkels boven de 1500 m² winkeloppervlak. Het is aan de gemeente en het stadsdeel om in de bestemmingsplannen vast te leggen of en in welke mate GDV daadwerkelijk wordt toegestaan.

3.4.4 Waterbeheerplan AGV 2010-2015

Het beleid van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving' (goedgekeurd door het Algemeen Bestuur op 17 juni 2010 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, mede namens de provincies Zuid-Holland en Utrecht, op 21 september 2010). In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, voldoende water en schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's zijn de wensbeelden op de middellange termijn, de doelen en de aanpak op hoofdlijnen aangegeven.

3.4.5 Keur AGV

Naast het waterbeheerplan beschikt het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht over een keur. De Keur is een verordening van het hoogheemraadschap en geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen (dijken) wel of niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben. Het doel van de Keur is de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Zonder ontheffing op de Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen verboden. Een verzoek tot ontheffing kan bij Waternet worden ingediend.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Amsterdam 2040

Op 17 februari 2011 is de Structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. De nieuwe structuurvisie 'Amsterdam 2040-Economisch sterk en duurzaam' heeft het structuurplan 'Kiezen voor Stedelijkheid' uit 2003 vervangen.

Om economisch sterk en duurzaam te zijn en Amsterdam en de regio verder te kunnen ontwikkelen als internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool gaat de nieuwe structuurvisie uit van de volgende (hoofd)beleidsdoeleinden:
- Intensiever gebruik bestaande stad, openhouden van landschap;
- Systeemsprong regionaal openbaar vervoer;
- Hoogwaardiger inrichting openbare ruimte;
- Investeren in recreatief gebruik groen en water;
- Amsterdam maakt zich op voor het postfossiele brandstoftijdperk;
- Olympische Spelen Amsterdam 2028.

De Structuurvisie voorziet voor het gebied van het stadsdeel Nieuw-West niet in rechtstreekse ingrepen in het Bedrijvencentrum Osdorp. Hierna zijn de hoofdlijnen van uit de stedelijke structuurvisie voor het Bedrijvencentrum aangegeven.

1. Kantoren en bedrijven

In de beleidsuitgangspunten voor bedrijven en kantoren is het bedrijvencentrum Osdorp aangewezen als stadsverzorgend bedrijventerrein. Hiervoor geldt dat dit terrein speciaal is bedoeld voor stadsverzorgende bedrijven, zoals ambachten, bouwbedrijven, onderhoud- en reparatiebedrijven, afval- en reinigingsdiensten, groothandels en toeleveringsbedrijven. Het betreft hier terrein waar bedrijven met een beperkte milieuruimte tot en met categorie 4.2 (geluid, gevaar, geur en stof) mogen worden gevestigd. Dit sluit mengen met wonen uit op het terrein zelf. Het standpunt is verder dat op deze terreinen terughoudendheid nodig is t.a.v. functiemenging. Voor wat betreft kantoren gelden de uitgangspunten volgens de nota 'Kantorenstrategie'.

2. Detailhandel

Voor Detailhandel wordt in de structuurvisie nog verwezen naar de nota's 'Detailhandel in Balans' en 'Grootschalige Detailhandel in Balans 2006-2010'. Deze nota's zijn inmiddels vervangen door de 'Nota Winkelstad' (2012). Zie paragraaf 3.5.5. Voor het toetsen van de winkelinitiatieven in de geest van het centraal stedelijke beleid moet advies worden ingewonnen bij de Commissie Winkelplanning Amsterdam

3. Het juiste bedrijf op de juiste plek

Eén van de ruimtelijke opgaven voor Amsterdam is volgens de Structuurvisie 2040 om het juiste bedrijf op de juiste plek te krijgen. Zo kan Amsterdam zelf zich meer en meer richten op de bedrijfssectoren die sterk op het hoogstedelijke milieu zijn aangewezen zoals de zakelijke financiële dienstverlening of het creatieve cluster. Daarnaast is het van vitaal belang dat er in Amsterdam zelf ook voldoende ruimte blijft voor stadsverzorgende bedrijvigheid.
Voor het Bedrijvencentrum Osdorp is hierbij het volgende van belang.

- Monofunctioneel bedrijfsterrein

De toekomst van de binnenstedelijke bedrijventerreinen kan volgens de Structuurvisie 2040 op verschillende manieren vorm krijgen: behoud als stadsverzorgend bedrijventerrein, transformatie naar werk-woongebied of transformatie naar woon-werkgebied.
De gemeente Amsterdam heeft van alle Amsterdamse bedrijventerreinen onderzocht wat de mogelijkheden zijn tot intensivering en/of transformatie (Visie bedrijven en bedrijventerreinen, 2009).
Het bedrijvencentrum Osdorp is in de structuurvisie aangewezen als monofunctioneel bedrijfsterrein en dus geen locatie waarvan de transformatie naar werk-woongebied of naar woon-werkgebied kan worden onderzocht.

- Zonering van bedrijventerreinen

Amsterdam sluit zich in hoofdlijnen aan bij de nieuwe landelijke richtlijnen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) ten aanzien van de mengmogelijkheden van milieubelastende activiteiten en gevoelige functies, zoals woningen en onderwijs. In praktijk komt het erop neer dat in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen gebruik kan worden gemaakt van een inwaartse of uitwaartse zonering, waarbij bedrijven in een hogere milieucategorie op grotere afstand tot de woningen komen te liggen dan de bedrijven met een lagere milieucategorie.

Plannen die bedrijfslocaties betreffen, worden voor advies voorgelegd aan het Platform Bedrijfslocaties. Dit platform beoogt door uitwisseling van informatie en expertise een positieve bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van bedrijfslocaties in Amsterdam. Hierbij gaat het zowel om de ontwikkeling van nieuwe bedrijfslocaties, als om herstructurering en behoud van reeds bestaande bedrijfslocaties.
Tevens adviseert het platform gevraagd en ongevraagd aan het gemeentebestuur en aan het dagelijks bestuur van de stadsdelen over plannen op het gebied van kantoorlocaties, bedrijventerreinen en kleinschalige bedrijfsruimten in de woonomgeving. De 'werkgroep Bedrijfslocaties' fungeert onder het platform. De werkgroep bereidt platformbijeenkomsten voor en voert het werk uit dat voortkomt uit het platform.

- Kantoren

In ruimtelijke plannen dient het gebruik van de gronden duidelijk te worden vastgelegd, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen kantoren en bedrijven. Plannen voor de vestiging van bedrijven en kantoren dienen, behalve aan bovengenoemde criteria, te voldoen aan het locatiebeleid. Daarnaast dienen plannen waarin kantoren groter dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak zijn opgenomen, te passen binnen de afspraken die worden gemaakt in Plabeka-verband.
Voor grootschalige bedrijventerreinen geldt dat maximaal 30%, tot een maximum van 2.000 m² bruto kantoorvloer per bedrijfsvestiging is toegestaan.

Op het Bedrijvencentrum Osdorp zijn geen grootschalige kantoren toegestaan.

In het instrumentarium van de structuurvisie Amsterdam 2040 (blz. 217) is aangegeven dat bedrijven maximaal 30% kantoorvloer mogen hebben per vestiging. Als een onderneming meer dan 30% kantoorvloer heeft, wordt het als kantoor aangemerkt. Daaraan is toegevoegd dat als nadere uitwerking van de structuurvisie een kantorenstrategie wordt opgesteld. Inmiddels is deze kantorenstrategie in de gemeenteraad vastgesteld

- Nota kantorenstrategie Amsterdam

De nota Kantorenstrategie Amsterdam is op 14 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Om het overaanbod aan kantoorruimte in Amsterdam terug te dringen en om de leegstand aan te pakken heeft de gemeenteraad op 14 juli 2011 ter uitwerking van Plabeka ll en de Structuurvisie Amsterdam 2040, de nota kantorenstrategie vastgesteld. In deze nota is het BCO (samen met het bedrijventerrein Lutkemeer) aangewezen als krimpgebied voor zelfstandige kantoren. De nota heeft via de Structuurvisie de werking als toetsingskader, waaraan ruimtelijke plannen van het stadsdeel moeten worden getoetst. Voor het bestemmingsplangebied betekent dit het volgende:
→ voor nieuwe zelfstandige kantoorruimte:
hiervoor geldt de hoofdregel dat nieuwe zelfstandige kantoren op BCO niet zijn meer toegestaan.
→ voor nieuwe bedrijfsgebonden kantoorruimte:
in nieuwe vestigingen van bedrijven met bedrijfsgebonden kantoorruimte mag het bedrijf niet meer dan 30% kantoorvloer hebben per vestiging met een maximum van 500 m2. Indien kan worden aangetoond dat de extra kantoorruimte essentieel is voor het bedrijfseconomisch functioneren van het bedrijf mag 50% kantoorruimte worden toegestaan.
→ voor bestaande bedrijfsgebonden kantoorruimte:
voor bestaande bedrijfsgebonden kantoorruimte geldt dat een bedrijf niet meer dan 50% kantoorvloer mag hebben per vestiging met een maximum van 500 m2.

- Perifere detailhandel

Zie paragraaf over de Nota Amsterdam Winkelstad hieronder.

- Parkeren

Ten aanzien van parkeren gaat het nieuwe locatiebeleid uit van een gebiedsgewijze aanpak van het parkeren. Enerzijds gaat het er om het aantal parkeerplaatsen niet meer per bedrijf, maar per locatie vast te stellen. Anderzijds moet er meer aandacht zijn voor de verdeling van dit parkeerareaal over de verschillende categorieën gebruikers. De functiemenging die het structuurplan nastreeft vergroot de mogelijkheden voor dubbelgebruik.

3.5.2 Milieubeleidsplan 2007-2010

Op 4 juli 2007 heeft de gemeenteraad het Milieubeleidsplan 2007-2010 vastgesteld. Het Milieubeleidsplan is een opfrissing en actualisering van de hoofdpunten van de Integrale Milieuvisie Amsterdam 1994-2015.

Het waarborgen van de leefbaarheid en de volksgezondheid in Amsterdam zijn absolute randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de stad. Amsterdam hecht grote waarde aan een gezonde en leefbare stad. Daarom wil de gemeente aandacht besteden aan zaken als luchtkwaliteit, geluidsoverlast, energiebesparing, duurzaamheid en waterkwaliteit. In het Milieubeleidsplan zijn diverse maatregelen opgenomen ten aanzien van deze thema's. Enkele maatregelen zijn:

- Een Actieplan Geluid waarin beleidskeuzen voor te nemen maatregelen zijn gemaakt om de geluidsbelasting in Amsterdam te beheersen en waar nodig te verminderen.
- Toepassen dunne deklagen (stil asfalt) als wegdekverharding.
- Stadsverwarming.
- Amsterdams functiegericht bodembeleid.
- Ten aanzien van luchtkwaliteit wordt verwezen naar het Actieplan Luchtkwaliteit.

3.5.3 Actieplan Luchtkwaliteit

Het doel van het Actieplan is het bieden van oplossingen ten aanzien van de bestaande knelpunten wat betreft luchtkwaliteit in Amsterdam. Het Actieplan bevat concrete maatregelen die erop gericht zijn om deze specifieke knelpunten aan te pakken. Daarnaast bevat het Actieplan ook generieke maatregelen. Daardoor wordt een algemene verbetering van de luchtkwaliteit in de gehele stad bewerkstelligd en wordt een positieve bijdrage geleverd voor alle bouwprojecten. Er wordt een omgeving gecreëerd waarbinnen de projecten een kans hebben om aan de normen te voldoen. Maatregelen binnen het project zelf moeten vervolgens de laatste verbeteringen van de luchtkwaliteit verzorgen zodat de normen worden gehaald.

Voor de A10 is in het Actieplan opgenomen dat er een tijdelijk snelheidsregime van 80 km/u wordt ingesteld. Ter plaatse van de A10-West geldt een dergelijk snelheidsregime al. Amsterdam wil bij voorkeur niet dat er gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd bij drukke wegen. Voor Amsterdam geldt daarom de richtlijn dat bij ruimtelijke ontwikkelingen van nieuwe voorzieningen voor gevoelige groepen, de blootstelling van deze groepen aan luchtverontreinigende stoffen geminimaliseerd dient te worden. Dit kan bereikt worden door deze voorzieningen zo ver mogelijk van grote verkeersaders te realiseren of door middel van bijzondere afschermende maatregelen.

3.5.4 Gedragscode flora en fauna

De gemeente Amsterdam heeft de 'Gedragscode voor het zorgvuldig handelen bij ruimtelijke ontwikkeling en bestendig beheer en onderhoud' vastgesteld. Deze gedragscode is geldig vanaf 18 december 2009 tot en met 18 december 2014.

Met deze gedragscode beschrijft de gemeente Amsterdam de voorzorgsmaatregelen die erop gericht zijn de gunstige staat van

instandhouding van beschermde soorten die binnen haar gemeente grenzen voorkomen bij het uitvoeren van werkzaamheden te handhaven dan wel te versterken. Daarmee voldoet de gemeente Amsterdam aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 16c van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantsoorten Flora- en Faunawet.
De gedragscode heeft betrekking op plannen en projecten die in opdracht van of door de gemeente Amsterdam worden voorbereid en uitgevoerd. De gedragscode betreft:

- De voorbereiding en uitvoeren van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud.

De gedragscode is van toepassing binnen de grenzen van de gemeente Amsterdam en het beheergebied van het Amsterdamse Bos op alle medewerkers van de gemeente Amsterdam die zelf of samen met anderen werkzaamheden uitvoeren of die daartoe opdracht geven aan derden. Deze derden verklaren bij hun werkzaamheden de Gedragscode flora en fauna van de gemeente Amsterdam te onderschrijven en te volgen.
Belangrijk bij het gebruik en de toepassing van de gedragscode zijn de Checklijst beschermde soorten in de Gemeente Amsterdam, Handleiding Flora- en faunawet en ruimtelijke planvorming en het Soortenbeleid Gemeente Amsterdam en bijbehorende doelsoortenlijst.

3.5.5 Nota Amsterdam Winkelstad

In de Nota Amsterdam Winkelstad is het Amsterdamse centraal stedelijke ruimtelijke detailhandelsbeleid opgenomen voor de periode 2011-2015. De nota is de opvolger van de nota ‘Detailhandel in Balans’ en de nota ‘Grootschalige detailhandel in Balans 2006-2010’.
De hoofddoelstellingen van het ruimtelijke detailhandelsbeleid voor de periode 2011-2015 zijn samengevat:

- Het versterken en borgen van het gevarieerde winkelmilieu van Amsterdam.
- Het versterken en borgen van de fijnmazige structuur van winkelgebieden met aanbod in dagelijkse artikelen.

In de optiek van Amsterdam leveren onderstaande beleidshoofdlijnen een bijdrage aan de verwezenlijking van de doelstellingen. De inzet varieert overigens van winkelgebied tot winkelgebied. Het is met andere woorden maatwerk.

1. Winkels zijn geclusterd in winkelgebieden en winkelinitiatieven worden bij voorkeur gefaciliteerd in of aansluitend op de bestaande winkelgebieden van bijlage 1 van de nota.
2. Meer grotere winkelunits in sommige winkelgebieden.
3. Uitbreiding winkeloppervlak in sommige gebieden (met name Centrum, Zuid en Zuidoost).
4. Hanteren van 'Nieuw voor oud' principe in sommige gebieden (met name West, Oost, Noord, Nieuw-West en Westpoort).
5. Accommodatieteam als gemeentelijk aanspreekpunt voor retailers.
6. Vergroting organisatiegraad van ondernemers.

7. Verruiming bestemmingsplannen in sommige gebieden in potentiële stadsstraten.
8. Vasthouden aan terughoudendheid van brancheverruiming in perifere winkelgebieden. De nota Winkelstad blijft vasthouden aan de begrippen Perifere detailhandel (PDV) en Grootschalige Detailhandel (GDV). PDV is detailhandel die wegens aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling en daardoor moeilijk of niet in de traditionele winkelcentra is in te passen, zoals detailhandel in auto's, boten en caravans, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, tuininrichtingsartikelen en woninginrichtingsartikelen (waaronder meubelen) en in de vorm van bouwmarkten.
   GDV is detailhandel waarbij niet het volume van het artikel bepalend is, maar de omvang van de winkel. Het gaat om winkels met een winkelvloeroppervlakte van minimaal 1.500 m² per bedrijfsvestiging in één branche. Shop-in-shop is niet toegestaan. Voor GDV gelden geen branchebeperkingen, zulks met uitzondering van dagelijkse artikelen (food).
9. Afhaalpunten ten behoeve van internetverkoop op bedrijventerreinen zijn logistieke bedrijven en geen (verkapte) winkels. Afhaalpunten van internetwinkels kunnen overigens naast hun logistieke functie wel een winkelfunctie vervullen, indien ze gevestigd zijn in bestaande winkelgebieden.

Om bovenstaande beleidshoofdlijnen te kunnen realiseren, kunnen in wisselende samenstelling de volgende instrumenten gebruikt worden:
- Publiekrechtelijk: bestemmingsplan.
- Privaatrechtelijk: erfpacht.
- Privaatrechtelijk: andere privaatrechtelijke overeenkomsten

Om te kunnen bepalen in welke mate een winkelinitiatief bijdraagt aan de doelstellingen van het beleid, is het noodzakelijk een stadsbrede afweging te maken en regie te voeren. In haar regierol wil het College van B&W in de te maken afweging omtrent een nieuw winkelinitiatief worden geadviseerd. Daarom verplicht de Structuurvisie stadsdelen en/of centraalstedelijke projectbureaus in het geval van een winkelinitiatief een advies aan te vragen bij de Commissie Winkelplanning Amsterdam. Deze Commissie toetst het initiatief aan (de geest van) het beleid. Een belangrijk onderdeel van een dergelijke toets is het maken van een zorgvuldige stads(deel)brede en/of regionale afweging van de (te verwachten) effecten. Een dergelijke afweging vindt overigens plaats op basis van ruimtelijke aspecten, want uit hoofde van de EU-Dienstenrichtlijn is publiekrechtelijke ordening op basis van economische motieven verboden.

Indien er regionale effecten zijn te verwachten op de schaal van de Stadsregio Amsterdam moet het winkelinitiatief tevens worden voorgelegd voor advies aan de Regionale Commissie Winkelplanning van de Stadsregio Amsterdam (RCW).

3.5.6 Waterplan Amsterdam

Het Waterplan Amsterdam bevat de visie van de gemeente en de waterbeheerder op het gewenste beleid voor de komende jaren. In het waterplan zijn de gewenste inrichting, het beoogde gebruik en het toekomstige beheer van het water in de stad omschreven in de vorm van een streefbeeld voor 2030.
Deze moeten er voor zorgen dat de sterke kanten van het 'blauwe goud' behouden blijven en dat water een prominente plek krijgt in stedenbouwkundige en ruimtelijke plannen. Hierbij wordt gestreefd naar:

1. voldoende ruimte voor water;
2. ecologisch gezond water;
3. integratie van water en groen;
4. het versterken van de identiteit van Amsterdam als waterstad;
5. het versterken van de belevingswaarde van het water;
6. duurzaam en evenwichtig gebruik;
7. duurzaam omgaan met grondwater.

Het waterplan vormt het beleids- en toetsingskader voor gemeentelijk beleid, onder meer voor bestemmingsplannen.
Het Waterplan Amsterdam is in januari 2002 bestuurlijk goedgekeurd door de gemeente en door het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.

3.5.7 Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015

In het Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015 ‘Breed Water’ staat beschreven hoe de gemeente Amsterdam invulling geeft aan haar drie watertaken:

- de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
- het nemen van grondwatermaatregelen.

Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert en in hoeverre zij voldoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer is opgenomen. Met het plan wordt tevens ingespeeld op ontwikkelingen zoals het veranderende klimaat.

3.5.8 Beleid Stedelijke vernieuwing

Als onderdeel van het uitvoeringsdeel van de Structuurvisie is voor het stadsdeel Nieuw-West de ontwikkelingsstrategie opgenomen die is vastgelegd in de herziening van het Ontwikkelingsplan Richting Parkstad 2015. Dit ontwikkelingsplan is door de gemeenteraad en door de deelraden van de toenmalige afzonderlijke stadsdelen een ontwikkelingsprogramma vastgesteld voor wonen, recreatie, sociale en economische ontwikkeling van het stedelijk gebied van de voormalige westelijke tuinsteden. De sociaal-economische achterstand maakt het noodzakelijk door middel van een stedelijk vernieuwingsprogramma te komen tot een goed woon- en leefklimaat in de woonwijken.
Onderdeel hiervan is het bieden van een eigentijds en compleet stedelijk voorzieningenniveau. Een aantrekkelijk hoofdcentrum met een compleet en aantrekkelijk voorzieningenaanbod maakt hier een

cruciaal onderdeel van uit. Als onderdeel van het ruimtelijk programma en in het belang van een goede ruimtelijke ordening hebben de gemeenteraad en de toenmalige deelraden in het Ontwikkelingsplan Parkstad en daarop volgende herzieningen de keuze gemaakt voor het ontwikkelen van het winkelcentrum Osdorpplein tot het stedelijk recreatief winkelcentrum van Nieuw-West. Dit is vervolgens ook vastgelegd in de Structuurvisie Amsterdam 2040 en het hieraan gekoppelde toetsingskader (Nota Winkelstad).

3.6 Stadsdeelbeleid

Het stadsdeelbeleid dat relevant is voor het Bedrijvencentrum Osdorp is vastgelegd in de volgende beleidsnota's

1. de Osdorpse detailhandelsvisie (2003);
2. de Horecavisie Osdorp (2006)
3. het Perspectief voor Bedrijvencentrum Osdorp (2009):

De deelraad van Nieuw-West heeft deze nota's in de vergadering van 3 mei 2010 herbevestigd als te toetsen beleid.

3.6.1 Detailhandelsvisie Osdorp

Voor het Bedrijvencentrum Osdorp geldt – in afwachting van de nieuwe detailhandelsnota voor Nieuw-West - de Detailhandelvisie Osdorp 2003. Hierin is een structuur vastgelegd bestaande uit buurtwinkelcentra voor de dagelijkse boodschappen en is ingezet op het ontwikkelen van het winkelcentrum Osdorpplein tot het stedelijk recreatief centrum voor Nieuw-West.
In voorbereiding is een detailhandelsvisie voor de ruimtelijke detailhandelsstructuur in geheel Nieuw-West. Zie hiervoor tevens paragraaf 4.2.

Voor het Bedrijvencentrum Osdorp wordt ingezet op behoud van de huidige positie en het handhaven van de branchebeperking conform het gemeentelijke detailhandelsbeleid. Uitgangspunt is het bedrijvencentrum BCO complementair te ontwikkelen aan het Osdorpplein.

3.6.2 Horecavisie Osdorp

Voor het Bedrijvencentrum Osdorp geldt ten aanzien van horecavestigingen de Osdorpse horecavisie, zoals in 2006 is vastgesteld in Osdorpse deelraad en bekrachtigd op 9 januari 2007 door de burgemeester van Amsterdam. Deze horecavisie voorziet in het consolideren van de bestaande horeca en staat geen uitbreiding toe. In het Perspectief voor Bedrijvencentrum Osdorp staat dat er geen aanleiding is om af te wijken van het geldende horecabeleid. Nieuw beleid is in voorbereiding, zie paragraaf 4.3.

3.6.3 Perspectief voor Bedrijvencentrum Osdorp

Zie paragraaf 4.2 voor de inhoud van het perspectief.

3.6.4 Waterplan

Het stadsdeel Nieuw-West is momenteel bezig met het opstellen van een Waterplan voor het gehele grondgebied van het stadsdeel. Alle aspecten die hierboven in paragraaf 3.5.6 (Waterplan Amsterdam) aan bod zijn gekomen, spelen ook bij het stadsdeelplan een rol. Het stadsdeel werkt hiervoor samen met Waternet en een ingenieursbureau. De vaststelling van het Waterplan is voorzien voorjaar 2013.

Hoofdstuk 4 Het ruimtelijk kader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de uitgangspunten voor het bestemmingsplan aan de orde. Deze bestaan uit het vastleggen en het vertalen van het Perspectief voor BCO in het bestemmingsplan. Onderstaand wordt daartoe op het Perspectief en deze vertaling ingegaan.

Het Perspectief is echter nog door de deelraad van het toenmalige stadsdeel Osdorp vastgesteld. Vanaf 1 mei 2010 zijn de stadsdelen Slotervaart, Geuzenveld-Slotermeer en Osdorp gefuseerd tot het nieuwe stadsdeel Nieuw-West. Vooralsnog is door het gefuseerde stadsdeel nog geen nieuw beleid vastgesteld dat voor het voorliggende bestemmingsplan van belang is. De kaders voor dit bestemmingsplan komen dan ook uit het Perspectief.

4.2 Perspectief voor BCO

Het vigerende bestemmingsplan strookt niet met het gewenste gebruik van gevestigde en potentiële ondernemers op het Bedrijven Centrum Osdorp. In 2009 is daarom door de deelraad van het toenmalige stadsdeel Osdorp het 'Perspectief voor Bedrijvencentrum Osdorp' vastgesteld. Daarbij is besloten dat dit Perspectief als richtlijn te aanvaarden voor nieuwe bestemmingsplannen en projectprocedures. Het stadsdeel zal het Perspectief omzetten in een toetsingskader, waaraan initiatieven kunnen worden getoetst. Dit bestemmingsplan vormt dit toetsingskader.

Dit Perspectief is tot stand gekomen samen met belanghebbende ondernemers en overige partijen. Het hoofddoel van het Perspectief is om, binnen de Osdorpse (thans Nieuw-West) en Amsterdamse ambities, meer ruimte te bieden voor verschillende vormen van ondernemerschap op BCO. Dit blijkt ook uit de ondertitel van het Perspectief: "Een klein en kleinschalig bedrijventerrein met ruimte voor overwegend publiekgerichte bedrijven met een bonte mix van producten en diensten". De ruimtelijke randvoorwaarden op het bedrijventerrein moeten dermate worden verruimd dat meer vormen van ondernemerschap er plaats kunnen vinden. Dit bevordert zowel het individueel ondernemerschap als de totale uitstraling en imago van het terrein, aldus het Perspectief.

Door een nieuw perspectief te schetsen wordt een breder gebruik van het terrein gestimuleerd. Dat gebruik betreft zowel functionele als fysieke componenten. Daardoor wordt het aantrekkelijker voor vastgoedeigenaren om te investeren in het terrein, waardoor de uiteindelijke uitstraling zal verbeteren. Het Perspectief nodigt verschillende betrokkenen uit om hierop in te spelen. Onderstaand zal worden ingegaan op de inhoud van het Perspectief.

Kernpunten van het Perspectief
Bedrijvencentrum Osdorp heeft voldoende potentie om een aantrekkelijke vestigingsplaats te worden voor een divers aanbod van bedrijven. Het Perspectief is erop gericht om ondernemerschap op BCO te stimuleren en meer ruimte te geven. Daardoor kan het uitgroeien tot een bedrijvenlocatie met een structurele toegevoegde waarde voor Nieuw-West.

De huidige leegstand kan worden bestreden door een verruimd gebruik toe te staan. Daardoor kunnen bedrijven die reeds interesse hebben getoond in een plek op BCO hier gevestigd worden (uiteraard voorzover de betreffende bedrijfstypen hier wenselijk worden geacht) en zullen naar verwachting steeds meer bedrijven interesse gaan tonen voor het bedrijventerrein. Het verruimde gebruik zal aansluiten bij het huidige karakter van het bedrijvencentrum, namelijk gericht op bezoekers die doelgericht BCO bezoeken. Reeds 70% van de gevestigde bedrijven richt zich op bezoekers die ter plaatse een dienst of product afnemen. Het Perspectief voor BCO is te omschrijven in vier kernpunten, te weten:

1. Bieden van meer gebruiksmogelijkheden
2. Handhaven van ruimtelijke randvoorwaarden
3. Passende omgevingsbeïnvloeding
4. Profilering door samenwerking.

Voor de volledige inhoud van het Perspectief voor BCO wordt verwezen naar de vastgestelde versie van het Perpectief, welke als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.
Hieronder zijn de hoofdpunten van het Perspectief weergegeven.

1. Meer gebruiksmogelijkheden
Inzet van het Perspectief is de bedrijven (= fabriek, werkplaats, kantoor, winkelruimte of andere bedrijfsfuncties waarin of van waaruit een economische activiteit of zelfstandig vrij beroep wordt uitgeoefend) op het Bedrijvencentrum de maximale ruimte te bieden.

In het Perspectief worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening de gebruiksmogelijkheden beperkt ten aanzien van de functies wonen, horeca, kantoren en detailhandel.

- *Wonen*

De woonfunctie is niet toegestaan. Uitzondering vormen de als zodanig aan te merken bedrijfswoningen en het aan Jan Rebelstraat 20 gevestigde Opvangcentrum voor dak- en thuislozen.

- *Horeca*

Op basis van de geldende Horecavisie is geen uitbreiding toegestaan van horecalokaliteiten. Zie hiervoor tevens onder 4.3 (actualisatie Perspectief).

- *Kantoren*

In het Perspectief is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan een verruiming opgenomen voor de vestiging van kantoorruimte. Reden hiervoor is dat bedrijven zich steeds minder op productie en

meer op kantoorachtige werkzaamheden richten (proces van verkantorisering). Om de mogelijkheden voor productie- en dienstverlenende bedrijven te vergroten is in het Perspectief gekozen om binnen BCO een maximaal vloeroppervlakte van 500 m² per bedrijfsvestiging toe te staan. Dit kan zelfstandige kantoorruimte zijn (zakelijke dienstverlening) of bedrijfsgebonden kantoren (kantoren bij een bedrijf). Het Perspectief is in overeenstemming met de afspraken in Plabeka II en de Nota Kantorenstrategie. Grootschalige kantoorontwikkeling is nadrukkelijk als ongewenst aangegeven.

- *Detailhandel*

Op BCO zijn diverse bedrijven gevestigd die goederen verkopen. Onderscheid wordt gemaakt in bedrijven voor Perifere detailhandel (PDV) en bedrijven voor Grootschalige Detailhandel (GDV). Detailhandel anders dan PDV en GDV is niet toegestaan.

PDV

PDV is detailhandel die wegens aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling en daardoor moeilijk of niet in de traditionele winkelcentra is in te passen, zoals detailhandel in auto's, boten en caravans, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, tuininrichtingsartikelen, en woninginrichtingsartikelen (waaronder meubelen) en in de vorm van bouwmarkten.

In het huidige bestemmingsplan is de PDV-vorm van detailhandel reeds toegestaan op het westelijk deel van het terrein.
In navolging van de Structuurvisie Amsterdam en de nota Winkelstad zal het begrip PDV-detailhandel onveranderd worden gehanteerd.

GDV

GDV is detailhandel met een minimaal winkelvloeroppervlak van 1.500 m² per vestiging in één branche, met uitzondering van de branches food (zoals supermarkten) en Perifere Detailhandel.

De gemeente Amsterdam heeft met de vaststelling van de Nota 'Grootschalige Detailhandel in Balans' in 2006 (zie ook hoofdstuk 3) besloten dat BCO naast PDV ook in aanmerking komt voor vestiging van Grootschalige Detailhandelsvestigingen (GDV).

In de Nota wordt voorts vermeld dat op BCO maximaal het bestaande PDV areaal getransformeerd kan worden naar GDV. Daarbij moet wel een goede afstemming met de herontwikkeling van het winkelcentrum Osdorpplein in de gaten worden gehouden. Deze afstemming is van belang in verband met een levensvatbare ontwikkeling van dit centrum. Hier moet immers ook een levendig centrum worden behouden. De stedelijke en ruimtelijke kwaliteit evenals de leefbaarheid van het centrum zullen op peil moeten blijven. Dit lukt alleen als leegstand zoveel mogelijk wordt voorkomen en ook hier investeringen worden gedaan.

In het Perspectief is een nadere afweging gemaakt in de winkelstructuur wat betreft de inbedding van grootschalige winkels binnen Osdorpplein en het Bedrijvencentrum. In het Perspectief is hierover het volgende opgenomen. “De ontwikkeling van verschillende vormen van detailhandel op BCO kan niet los worden gezien van de bestaande en de beoogde winkelstructuur in Osdorp. Door aan te geven wat de fysieke ruimte is voor GDV worden duidelijk kaders aangegeven waarbinnen de markt voor dergelijke vestigingen haar werk zal doen. Het is dan ook de verantwoordelijkheid van de marktpartijen (ontwikkelaars en vastgoedeigenaren) om binnen de gestelde kaders tot een evenwichtige relatie tussen het centrum Osdorpplein en BCO te komen”.

Voorwaarde voor een vestiging van GDV op BCO is dat deze complementair en dus aanvullend is op het geplande aanbod in Osdorp Centrum. De plannen voor uitbreiding van het centrum van Osdorp (Osdorpplein) zijn immers ook deels gebaseerd op de vestiging van grootschalige detailhandel. Het is publiekrechtelijk niet mogelijk om vanuit het voorkomen van concurrentie een branchering aan te brengen tussen verschillende gebieden. Daarom zal op een andere manier de relatie tussen de plannen op BCO en Centrum Osdorp gereguleerd dienen te worden. In 2009 is vastgesteld dat ongeveer 15.000 m² grootschalige winkelvoorzieningen nodig is om de consument in het verzorgingsgebied van Osdorp/Nieuw-West een adequaat voorzieningenniveau te bieden. Dit metrage is gebaseerd op een aantal detailhandelsonderzoeken (onderzoeken van de bureaus WPM Consultants, BRO, in samenhang met cijfers van O&S gemeente Amsterdam en Locatus[1]). Deze onderzoeken zijn opgenomen in de bijlage.
De deelraad heeft bij de vaststelling van het Perspectief besloten voor een goede ruimtelijke ordening het GDV metrage over het centrumgebied en BCO te verdelen. Daarbij is ervan uitgegaan dat in Centrum Osdorp 5.000 m² gerealiseerd wordt voor (één) grootschalige detailhandelsvestiging(en). De toedeling van het resterende metrage van 10.000 m² winkelvloeroppervlakte (inclusief reeds bestaande GDV-vestigingen) voor BCO is nodig om de bestaande situatie publiekrechtelijk te formaliseren (er waren ten tijde van de vaststelling van het Perspectief reeds enkele bestaande vestigingen) en anderzijds op BCO de ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen.

De deelraad heeft bij de vaststelling van het Perspectief mede advies ingewonnen bij de Commissie Winkelplanning. In het advies van 19 juni 2009 geeft de commissie aan dat de vestiging van grootschalige detailhandel op BCO het ontwikkelingspotentieel van het winkelcentrum Osdorp niet mag ondergraven.

---

[1] BRO, ‘Ontwikkelingsmogelijkheden winkelcentrum Osdorpplein – Amsterdam, Stadsdeel Osdorp’, 9 mei 2006;
WPM Consultants, ‘Amsterdam Osdorp-centrum – Ontwikkelingsvisie’, 17-02-2004
WPM Consultants, ‘Actualisatie ontwikkelingsvisie Osdorp-centrum Amsterdam-West’, april 2008

Kleine en grote winkels in GDV-branches lenen zich bij uitstek ook voor de vestiging op Osdorpplein. De commissie benadrukt het belang om op BCO het GDV-karakter goed te borgen in een bestemmingsplan. Behalve het maximaliseren van het GDV-areaal op 10.000 m² en het hanteren van een minimum oppervlakte per unit op BCO, geldt dit ook voor het hanteren van een goed sluitende begripsbepaling van de branches die onder GDV vallen. Naar de mening van de commissie moet het onderscheid tussen enerzijds BCO met haar grootschalige winkelunits en anderzijds het winkelcentrum Osdorp met een gemengde maatvoering in stand blijven. Om beide winkelgebieden succesvol te doen zijn, acht de commissie een onderscheidend profiel in de beeldvorming van de consument van groot belang. Indien alle winkelunits op BCO grootschalig zijn, ontstaat in de optiek van de commissie in de beeldvorming van de consument een duidelijk onderscheidend profiel van BCO ten opzichte van het winkelcentrum Osdorp. Ter borging van dit profiel adviseert de commissie – naast een minimum oppervlaktemaat van 1.500 m² winkelvloeroppervlak conform het centraal-stedelijk beleid voor de winkels in GDV – ook een minimale oppervlaktemaat te hanteren voor PDV-winkels.

In de adviezen van 27 juni 2011 en 5 juni 2012 bevestigt de commissie haar standpunt en het standpunt van het stadsdeel dat het potentieel ziet voor het Osdorpplein als kernwinkelcentrum van het stadsdeel. Mede gezien de beschikbare marktgegevens en de verslechterde ontwikkelingen in de kooppatronen (o.a. internetwinkelen en kiezen voor grotere winkelconcentraties) is het van belang dat het stadsdeel – mede vanuit haar ruimtelijke ordeningsopgave - een duidelijke keuze maakt in het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van (grootschalige) winkels. Volgens het principe oud voor nieuw betekent dit dat een uitbreiding van het winkeloppervlak op de ene locatie gevolgen heeft voor de andere locatie. Uit dien hoofde is het noodzakelijk vast te houden aan de gemaakte keuze in het Perspectief ten aanzien van het metrage voor grootschalige detailhandel van maximaal 10.000 m² op het Bedrijvencentrum Osdorp.

Gezien het advies van de commissie winkelplanning betekent dit dat het stadsdeel in het bestemmingsplan vasthoudt aan de metrages genoemd in het Perspectief.

Tot slot dient vermeld te worden dat in Osdorp reeds voldoende winkelcentra aanwezig zijn die zich richten op dagelijkse boodschappen. Vestiging van dergelijke 'reguliere' detailhandel op BCO heeft volgens het Perspectief geen toegevoegde waarde voor Osdorp en zal op BCO dan ook geen plek dienen te krijgen. De ontwikkeling van verschillende vormen van detailhandel op BCO kan immers niet los gezien worden van de bestaande en beoogde winkelstructuur in Osdorp.

2. Handhaving van ruimtelijke randvoorwaarden

Het gehele bedrijventerrein moet ruimtelijk in tact blijven.: o.a. de omvang, de structuur, de ontsluiting en de groene rand. Er is geen enkele aanleiding om hierin wijzigingen aan te brengen. De beschikbare grond is geheel uitgegeven en de bebouwingsmogelijkheden zijn nagenoeg geheel benut. De toegestane bouwhoogte biedt nog wel mogelijkheden om het gebied intensiever te gebruiken. Binnen het vigerende bestemmingsplan kan het bouwvolume namelijk worden verhoogd tot 4 bouwlagen (de meeste panden beschikken nu over minder bouwlagen), waarbij een passend gebruik van de bedrijfsruimte op deze bouwlagen wel een vereiste is. Bovendien stelt de omgevingsbeïnvloeding, mede gelet op de beschikbare parkeerruimte zijn grenzen. Het is niet de bedoeling om bedrijfsruimte in te wisselen voor parkeerruimte. Wel bestaat de mogelijkheid om bij uitbreiding van de bedrijfsruimte, ruimte op te nemen voor parkeren. Daarbij kan gedacht worden aan ondergronds parkeren of parkeren op het dak van de bebouwing.

3. Passende omgevingsbeïnvloeding

Initiatieven op BCO dienen rekening te houden met zowel de buren als het gebied. Alle onderdelen van de milieuwet- en regelgeving behoren hiertoe, maar ook de verkeersaantrekking en de parkeerbehoefte.

Nadrukkelijk wordt in het Perspectief aangegeven dat niet alleen de invloed op de directe omgeving telt, maar ook de belasting van het gehele gebied. Deze opmerking is bijvoorbeeld direct toepasbaar op het parkeren. De parkeervoorzieningen in het gebied zijn bepaald, en daar moet BCO het mee doen, uitbreidingen onder of boven bedrijfsruimten daargelaten. Uitbreidingen en functieveranderingen zullen hierop moeten worden getoetst. In het huidige bestemmingsplan wordt geen parkeernorm gehanteerd, omdat hier goedkeuring aan onthouden is door Gedeputeerde Staten. De parkeertoets vindt daarom momenteel plaats volgens de CROW-normen. Omdat deze normen beknellend werken voor nieuwe initiatieven is een nieuwe norm ontwikkeld. Daarbij is rekening gehouden met mogelijke functieveranderingen en het verdelen van de parkeerbelasting over het gehele terrein. Hierdoor ontstaat een parkeerbalans die bruikbaar is bij een zorgvuldige toetsing van initiatieven op het Bedrijvencentrum Osdorp.

Door ECORYS is een onderzoek verricht naar de parkeerbehoefte op Bedrijvencentrum Osdorp. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport 'Onderzoek Parkeerbehoefte Bedrijven Centrum Osdorp, Stadsdeel Osdorp, ECORYS-AVM, 18 december 2008'. Uit dit onderzoek blijkt dat de beschikbaarheid van parkeerplaatsen in combinatie met de aanwezige functies en gebruiksmogelijkheden een parkeernorm toelaat die fors lager is dan de CROW normen die landelijk als uitgangspunt geadviseerd worden. Daarom zal conform de aanbevelingen van ECORYS een parkeernorm gehanteerd worden van 0,5 maal de CROW kencijfers (gemiddeld). Dus een correctiefactor van 50% ten opzichte van de CROW normen. Deze norm sluit volgens ECORYS aan bij het principe 'niet te veel, maar ook niet te weinig

plaatsen'. Bij het hanteren van deze norm komt de theoretische parkeerbehoefte circa 15% hoger uit dan de behoefte in de drukste periode, aldus ECORYS. Op deze wijze kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Overigens is er in de huidige situatie, blijkens het onderzoek van ECORYS, in het plangebied als geheel, sprake van een overcapaciteit aan parkeerplaatsen. Wel is er op het gebied van de perifere detailhandel een knelpunt op de vrijdagavond en de zaterdag.

Indien de parkeerbalans het toelaat zal het parkeren in de openbare ruimte gefaciliteerd kunnen worden. Een uitzondering hierop betreffen Grootschalige Detailhandelsvestigingen (GDV) en Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV). Om te voorkomen dat de beschikbare parkeerruimte op straat door de vestiging van één of enkele sterk bezoekersaantrekkende bedrijven vrij snel geheel wordt opgevuld, is het noodzakelijk om voor GDV/PDV minimaal 50% van de plaatsen die nodig zijn volgens de norm op eigen terrein te laten realiseren.

4. <u>Profilering door samenwerking</u>
De ruimte en de richting die met het bovenstaande wordt geschapen, zal moeten worden ingevuld. Daarbij spelen eigenaren/exploitanten een grote rol, omdat zij het zijn die de gebruikers selecteren, de huurcontracten opstellen en toezien op de naleving daarvan. Een gezamenlijke visie van vastgoedeigenaren op het gebied zal een impuls zijn op de verdere ontwikkeling. De wijze waarop deze wijze van bundeling wordt bepaald is allereerst een zaak van de betrokkenen zelf.

4.3 Actualisering Perspectief

Met het oog op de voorbereiding van dit nieuwe bestemmingsplan voor het Bedrijvencentrum Osdorp is het Perspectief door het dagelijks bestuur geactualiseerd. Daarvoor heeft overleg met de deelraad en de ondernemers op BCO plaatsgevonden.

<u>Presentatie van beleidsuitgangspunten in de deelraad</u>
Ten behoeve van de actualisatie zijn de volgende beleidsuitgangspunten in de deelraad van 18 januari 2012 besproken:
- Bedrijven en dienstverlening toegestaan op gehele bedrijfsterrein.
- PDV toegestaan langs gehele gebied Zuidermolenweg (ten oosten Keurenplein).
- GDV toegestaan binnen volgens het bestemmingsplan BCO 2002 aangegeven PDV-gebied. Met de deelraad is afgesproken dat aan de hand van een onderzoek naar de detailhandelsstructuur Nieuw-West een nadere toets plaatsvindt van de aard/omvang van GDV. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van het onderzoek van de Metropoolregio[2]. Dit onderzoek heeft de marktruimte in beeld

[2] Bureau Stedelijke Planning, 'Marktruimte detailhandel Metropoolregio Amsterdam 2010-2040', februari 2011;
Bureau Stedelijke Planning, 'Metropoolregio Amsterdam Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel – Actualisatie rapport februari 2011', 18 december 2012.

gebracht ten behoeve van de stedelijke nota Winkelstad. Dit onderzoek geeft aan dat er geen uitbreidingsruimte is voor PDV en GDV in Nieuw-West. Het onderzoek is opgenomen als bijlage.

- Kantoren: beperken tot bedrijfsgebonden kantoren (maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m² per vestiging). Zie hiervoor paragraaf 3.5.1.
- Horeca: bestaande horeca en toevoegen zalencentra en de mogelijkheid voor vestiging van fastfood (Zuidermolenweg 27).
- Behoud bouwruimte volgens geldende bestemmingsplan (14 meter bouwhoogte).
- Parkeernorm op basis van Perspectief/parkeeronderzoek Ecorys.

Ondernemersavond
Vervolgens is op de ondernemersavond van 26 april 2012 gediscussieerd over deze uitgangspunten. Daarbij is door de ondernemers het volgende naar voren gebracht:

- *Retail:* een belanghebbende wenst uitbreidingsmogelijkheden voor retail (geen kantoren), aangezien er geen marktmogelijkheid is voor perifere detailhandel (met name de markt voor woninginrichting).
- *Discussiepunt wonen:* aspecten als mogelijkheid voor woon-werkwoningen, beperking hinderruimte bedrijven (categorie 3-bedrijven), het beleid volgens de Structuurvisie Amsterdam: waarin het BCO is aangewezen als monofunctioneel bedrijfsterrein voor stadsverzorgende bedrijven.
- *Discussiepunt uitbreiding bebouwingsvlak bedrijven:* mogelijkheid tot uitbreiding van de bedrijfsgebouwen met als doel de beeldkwaliteit aan de achterkant van de bedrijfsgebouwen te verbeteren. Concrete wens is er alleen bij één eigenaar. Andere eigenaren hebben deze behoefte niet aangegeven. Uitvoerbaarheid ongewenst met oog op talud en inbreuk tuinstad groenstructuur.
- *Discussiepunt bebouwingshoogte:* mogelijkheid de bebouwingshoogte (feitelijk tot 10 meter = 2 lagen en gebied Akerpoort 10-15 meter) van het geldende bestemmingplan (14 meter, 3 lagen) te verhogen. Wens is 5 lagen (20 meter). Prikkels bieden tot betere gebouwen ten behoeve van het realiseren van nieuwbouw die qua exploitatie haalbaar is (nieuwbouw met inpandig parkeren). Contrapunten: behoefteaspect gezien leegstand bestaande bedrijfsruimte.

Beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan
Op basis hiervan zijn de volgende beleidsuitgangspunten geformuleerd voor de actualisatie van het Perspectief en het bestemmingsplan.

- Vasthouden aan de toedeling van het metrage GDV op BCO (10.000 m² winkelvloeroppervlakte), aangezien de nadere toets (onderzoek Metropoolregio) en de afweging in het kader van de opstelling van de Detailhandelsvisie Nieuw-West geen mogelijkheid bieden tot uitbreiding van de omvang van GDV op het BCO bovenop het vastgestelde metrage van 10.000 m².
- Naast de bestaande horeca zalenverhuur mogelijk maken tot een maximum van 3.750 m² (uitgaande van 5 vestigingen van circa 750 m² per vestiging).

- De vestiging van (een) drive-in-fastfood restaurant(s) binnen het bestemmingsgebied voor PDV, per perceel bezien na een toets van de parkeer- en verkeersbelasting in de directie omgeving, alleen via (buitenplanse) afwijking mogelijk maken.
- Maatschappelijke functies, zoals een buurthuis of de stichting ZoZo Jan Rebelstraat 13, alleen via (buitenplanse) afwijking mogelijk maken.
- Vasthouden aan het uitgangspunt dat binnen monofunctioneel bedrijventerrein geen woonfunctie past, met uitzondering van de dak- en thuislozenopvang aan de Jan Rebelstraat.
- Geen verruiming van het bebouwingsoppervlak aangezien dat op dit moment geen prioriteit heeft bij de meerderheid van de ondernemers. De door één ondernemer gevraagde uitbreiding van de bebouwingshoogte is in de huidige economische situatie (nog aanwezige planologische ruimte en leegstand) niet gewenst.
- Binnen de kaders van de structuurvisie Amsterdam zal worden ingezet op zo ruim mogelijke invulling van de bestemming bedrijven. Doel is om ondernemers te stimuleren de markt te verkennen voor creatieve bedrijvigheid en mogelijkheid van horeca en leisure.

4.4 Vertaling Perspectief in bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt uiteengezet hoe het Perspectief vertaald is in het voorliggende bestemmingsplan. Dit wordt gedaan aan de hand van de vier kernpunten. Het kernpunt 'Profilering door samenwerking' komt hierbij niet aan de orde, omdat dit kernpunt zich niet leent voor een vertaling in een bestemmingsplan. In de bestemmingsplanregels kunnen immers alleen bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden worden vastgelegd.

1. <u>Meer gebruiksmogelijkheden</u>

- *Bedrijven*

De bedrijfspercelen hebben in het bestemmingsplan de bestemming Bedrijventerrein-1 of Bedrijventerrein-2 gekregen. Het verschil tussen deze twee is dat in de bestemming Bedrijventerrein-1 geen Perifere en Grootschalige Detailhandel is toegestaan (zie hiervoor verder onder detailhandel verderop in deze paragraaf). De percelen die de bestemming Bedrijventerrein hebben gekregen, hebben in het vigerende bestemmingsplan ook al een bestemming voor bedrijven.

Binnen de bestemming Bedrijventerrein zijn bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 of 3.2 van de bij de planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hierdoor zijn veel uiteenlopende bedrijfstypen op BCO mogelijk. Voor categorie 3.1 of 3.2 is gekozen omdat één van de kernpunten van het Perspectief is dat sprake moet zijn van een passende omgevingsbeïnvloeding. Bij het toelaten van zwaardere categorieën bedrijven is hier geen sprake van. Dit is dan ook de reden dat niet gekozen is voor maximaal categorie 4.2, de categorie die volgens de Structuurvisie maximaal mogelijk is. Meer hierover is opgenomen bij kernpunt 3 ‘Passende

omgevingsbeïnvloeding' en de daar genoemde bijlage (Perspectief). Vanwege deze passende omgevingsbeïnvloeding is ook de vestiging van risicovolle bedrijven alsmede bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken uitgesloten op BCO.

- *Kantoren en dienstverlening*

In het Perspectief is opgenomen dat de mogelijkheden voor kantoren verruimd moeten worden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Allereerst is daarom in de planregels van het voorliggende bestemmingsplan vastgelegd dat binnen de bestemming bedrijventerrein maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte (brutovloeroppervlakte) tot een maximum van 500 m² per bedrijf voor bedrijfsgebonden kantoren mag worden gebruikt, dus kantoren die behoren tot een andere bedrijfsactiviteit. Hiervoor moet wel worden aangetoond dat de extra kantoorruimte essentieel is voor het bedrijfseconomisch functioneren van het bedrijf. Anders is een oppervlakte van maximaal 30% toegestaan. De oppervlakte van bestaande bedrijfsgebonden kantoren mag wel in alle gevallen maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte zijn tot een maximum van 500 m² per bedrijf.
Voorts is in de regels opgenomen dat zakelijke dienstverlening tot een brutovloeroppervlakte van 500 m² per bedrijfsvestiging mogelijk is. Hieronder wordt het verlenen van diensten in een kantoorachtige omgeving verstaan, bijvoorbeeld op administratief, financieel en juridisch gebied. Persoonlijke dienstverlening wordt niet toegestaan op BCO, omdat het doel is om in Nieuw-West de stadsstraten levendig te houden. Om leegstand in de stadsstraten te voorkomen worden daarom activiteiten die passend zijn in dergelijke straten, zoals persoonlijke dienstverlening, niet op andere plekken, zoals op bedrijventerreinen, toegestaan.

De op het bedrijventerrein aanwezige rechtbank aan de Zuidermolenweg wordt niet gezien als een bedrijfsgebonden kantoor of zakelijke dienstverlening, maar als een specifieke functie. Daarom krijgt het perceel de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - rechtbank', naast de bestemming Bedrijventerrein. Hierdoor kan hier de rechtbank gehandhaafd blijven, maar is het ook mogelijk om bij een vertrek van de rechtbank deze locatie te benutten voor andere bedrijvigheid.

- *Wonen*

Omdat wonen volgens het Perspectief niet is toegestaan op BCO, zijn er geen woonbestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan. Ook is er geen mogelijkheid voor het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen. Er is slechts één bestaande bedrijfswoning aanwezig, op het perceel Jan Rebelstraat 15. Deze is wel positief bestemd middels de aanduiding 'bedrijfswoning'. Hierdoor kan deze gehandhaafd blijven.

Voor de gerealiseerde dak- en thuislozenopvang aan de Jan Rebelstraat 20, is een vrijstelling ex artikel 19 WRO verleend. Derhalve is hiervoor een planologische titel aanwezig en moet deze

positief worden bestemd. Voor de dak- en thuislozenopvang is daarom op de verbeelding (plankaart) de aanduiding 'maatschappelijk' gelegd, naast de bestemming Bedrijventerrein. Door deze aanduiding kan de opvang worden gehandhaafd. De bedrijvenbestemming maakt het mogelijk om na een eventueel vertrek van de dak- en thuislozen opvang hier weer bedrijvigheid te vestigen. Dit is gewenst gezien de ligging op het bedrijventerrein.

- *Horeca*

Het Perspectief geeft geen mogelijkheden voor de verruiming van het aantal reeds aanwezige horecavestigingen. Daarom zijn de reeds bestaande vestigingen positief bestemd en zijn er geen nieuwe mogelijkheden voor horeca. Dit is conform het beleid uit de Horecavisie Osdorp 2006, waarin voor bedrijventerreinen als uitgangspunt is opgenomen dat horeca een ondersteunende functie heeft en dat er geen extra vestigingen zijn toegestaan op BCO omdat er op korte afstand horeca en winkels zijn.

Bestaande horecavestigingen

Op Jan Rebelstraat 21 en 21A zijn twee horecagelegenheden gevestigd. Deze horecagelegenheden zijn op het bedrijventerrein zelf gelegen. Daarom hebben de percelen van deze zelfstandige horecavoorzieningen de bestemming Bedrijventerrein-1 gekregen, met een aanduiding die de horecabedrijven mogelijk maakt. Hierdoor kan bij een vertrek van een horecabedrijf het perceel ook in gebruik genomen worden voor andere bedrijfsactiviteiten die passend zijn op het bedrijventerrein. De horecavoorziening op Jan Rebelstraat 21A betreft een restaurant. Deze heeft de aanduiding 'horeca' gekregen, waardoor hier een restaurant mogelijk is. Op het perceel Jan Rebelstraat 21 vindt verhuur van zalen plaats. Daarom is aan dit perceel de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zalenverhuur' toegekend. Hierdoor kan de huidige zalenexploitatie worden voortgezet.

Mogelijkheid voor zalenverhuur

Naar aanleiding van de actualisatie van het Perspectief is de bedoeling om op het bedrijventerrein maximaal 3.750 m² nieuwe zalenverhuur toe te staan, of maximaal 5 vestigingen van circa 750 m² per vestiging. Er zijn inmiddels omgevingsvergunningen verleend voor de vestiging van zalenaccommodaties op de percelen Jan Rebelstraat 5, 11 en 24a. Dit betreft een totale gezamenlijke oppervlakte van 1817 m2. Dat betekent dat in het bestemmingsplan nog maximaal 1933 m2 zalenverhuur (horecatype F1) mogelijk gemaakt wordt via een afwijking (3.750 m² minus 1817 m²) De 3 reeds vergunde accommodaties zijn positief bestemd, middels een aanduiding op de verbeelding.
Zalenverhuur is een verkeersaantrekkende en parkeerbehoeftige horecafunctie. Deze horecafunctie is op het bedrijventerrein onder voorwaarden aanvaardbaar vanwege de goede bereikbaarheid, de beschikbare parkeerruimte, het levendige bedrijfsmilieu met PDV en GDV en het ontbreken van een hindergevoelige woonomgeving.

Ondersteunende horeca
Verder is in de planregels opgenomen dat ondersteunende horeca ten behoeve van Perifere en Grootschalige Detailhandels Vestigingen binnen de bestemming Bedrijventerrein-2 mogelijk is. Dit betreft kleinschalige horeca in de winkels. Ondersteunende horeca is een niet-zelfstandige horecavoorziening die is of wordt gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Deze horeca heeft dus geen zelfstandige toegang. Voor het horecagedeelte gelden dezelfde openings- en sluitingstijden als voor de winkel. De oppervlakte ten behoeve van ondersteunende horeca mag niet meer bedragen dan 2,5% van het winkelvloeroppervlak tot een maximum van 50 m².

Mogelijkheid van drive-in fastfood
Per aanvraag/perceel zal de mogelijkheid voor een drive-in-fastfood worden onderzocht. Deze horecafunctie past binnen het clustergebied voor PDV. Voor een goede ruimtelijke inpassing moet worden getoetst aan de parkeerbelasting en verkeersgevolgen in de directie omgeving. Daarom is de vestiging van deze horecafunctie uitsluitend mogelijk via een buitenplanse afwijking.

- *Detailhandel*

PDV
Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV) zijn reeds toegestaan op het deel van BCO dat ten westen van het Keurenplein gelegen is. PDV is detailhandel die wegens aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling en daardoor moeilijk of niet in de traditionele winkelcentra is in te passen, zoals detailhandel in auto's, boten en caravans, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, tuininrichtingsartikelen, woninginrichtingsartikelen (waaronder meubelen) en in de vorm van bouwmarkten. Het gaat dus om winkels met een assortiment dat door het volumineuze karakter niet tot de gangbare winkels in een winkelgebied behoort en daarom op een bedrijventerrein kan worden toegestaan. De verkoop van artikelen voor dagelijkse levensbehoeften, zoals voedings- en genotmiddelen, valt zeker niet onder PDV. Het voorliggende bestemmingsplan maakt ten westen van het Keurenplein weer PDV mogelijk, waardoor de bestaande vestigingen hier positief bestemd zijn en de bestaande mogelijkheden voor PDV die nog niet benut zijn, ook in de toekomst nog steeds benut kunnen worden. Het deel van BCO ten westen van het Keurenplein krijgt in het voorliggende bestemmingsplan daarom de bestemming Bedrijventerrein-2, waarin PDV mogelijk is.

GDV
Binnen de bestemming Bedrijventerrein-2 worden ook Grootschalige DetailhandelsVestigingen (GDV) toegestaan. Uitgangspunt van het Perspectief is immers dat naast PDV ook Grootschalige DetailhandelsVestigingen mogelijk moeten worden gemaakt op BCO. In het bestemmingsplan wordt onder GDV verstaan: een vestiging van

detailhandel met een minimaal winkelvloeroppervlak van 1500 m² per vestiging in één branche, met uitzondering van de branches food (zoals supermarkten) en Perifere Detailhandel. In de planregels is het maximum metrage GDV conform het Perspectief, de actualisatie daarvan en de adviezen van de commissie winkelplanning vastgelegd op 10.000 m² winkelvloeroppervlakte (WVO). Er is voor gekozen om de winkelvloeroppervlakte vast te leggen in plaats van de brutovloeroppervlakte (BVO) omdat de verhouding BVO-WVO per branche kan verschillen. Sommige branches hebben immers behoefte aan meer magazijnruimte, kantoorruimte en personeelsruimte dan andere branches. De vastlegging van het aantal vierkante meters WVO biedt meer flexibiliteit en daarmee meer vestigingsmogelijkheden voor verschillende branches, dan het vastleggen van het aantal vierkante meters BVO. Bovendien gaat het bij GDV om de omvang van de winkelruimte en niet om het aantal vierkante meters BVO, omdat de omvang van de winkelruimte een belangrijk kenmerk vormt van dit type detailhandelsvestigingen, waarmee deze zich onderscheidt van 'gewone' detailhandelsvestigingen.

De afgelopen jaren zijn diverse vrijstellingen en ontheffingen verleend om vooruitlopend op dit bestemmingsplan de vestiging van GDV mogelijk te maken. De maximale oppervlakte GDV is daardoor reeds bereikt. Daarmee kan de GDV als een bestaande situatie worden beschouwd.

De GDV is toegestaan in het gebied waar ook PDV is toegestaan, omdat het uitgangspunt is dat PDV wordt getransformeerd naar GDV. Het huidige bestemmingsplan maakt alleen PDV mogelijk ten westen van het Keurenplein. De keuze om de GDV alleen toe te staan op dit deel van het bedrijventerrein wordt mede gerechtvaardigd door het gegeven dat zo een clustering kan ontstaan van GDV en PDV in dit gebied, waardoor de attractiviteit van het gebied versterkt wordt en het westelijk deel van BCO een duidelijk herkenbaar profiel krijgt als GDV- en PDV-locatie. Deze clustering is ook bevorderlijk voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en meervoudig ruimtegebruik voor dit PDV- en GDV-winkelgebied. Bij een clustering zijn dergelijke investeringen namelijk efficiënter en makkelijker te doen, dan bij solitair gelegen GDV en PDV vestigingen. Ook vanuit het oogpunt van autobereikbaarheid en parkeergelegenheid is de vestiging van GDV in dit gebied een logische keuze. Het gebied kent op dit punt een betere situering, onder meer vanwege de ontsluiting, dan het deel van BCO ten oosten van het Keurenplein.

Om het GDV-karakter op BCO goed te borgen is in de planregels van het bestemmingsplan expliciet vastgelegd dat de minimale winkelvloeroppervlakte van GDV vestigingen 1.500 m² dient te bedragen. Dit in overeenstemming met wat is bepaald in de nota ‘Grootschalige Detailhandel in Balans 2006-2010’.

Tevens is hiervoor vastgelegd dat onder GDV niet de branches food, waaronder supermarkten, en Perifere Detailhandel worden verstaan.

Dit maakt duidelijk dat geen dagelijkse goederen onder GDV worden verstaan en welke branches wel en niet onder GDV vallen. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan één van de aanbevelingen van de Commissie Winkelplanning. De minimale oppervlakte van 1.500 m² draagt ook bij aan de totstandkoming en instandhouding van grootschalige winkelunits GDV op BCO. Bij PDV wordt de grootschaligheid van de winkels ook geborgd. Voor PDV-branches die ook mogelijk zouden zijn met een relatief klein winkelvloeroppervlak, te weten detailhandel in woninginrichting (waaronder meubelen), en bouwmarkten is daartoe een minimale winkelvloeroppervlakte in de planregels van 500 m², respectievelijk 1000 m² vastgelegd. Dit komt overeen met de regeling in het huidige bestemmingsplan. Voor andere branches binnen PDV wordt het vastleggen van een minimale winkelvloeroppervlakte in de planregels niet nodig geacht, omdat PDV-vestigingen in deze branches vanwege het volumineuze karakter van de goederen sowieso grootschalig zullen zijn. Door de borging van de grootschaligheid van de winkels op BCO zal er een duidelijk onderscheid blijven bestaan tussen enerzijds BCO met grootschalige winkelunits en anderzijds Centrum Osdorp met zijn gemengde maatvoering. Tevens zorgt dit voor een duidelijk onderscheidend profiel in de beeldvorming van de consument tussen BCO en winkelcentrum Osdorp.

Overig

Binnen het gebied waar PDV en GDV mogelijk is, is ook reguliere bedrijvigheid mogelijk. Zie ook boven onder 'bedrijven'. Hierdoor is een menging van 'gewone' bedrijvigheid en PDV/GDV mogelijk in dit gebied. Het gevarieerde werkkarakter van dit deel van BCO kan zo in stand blijven.

Buiten het gebied waar PDV en GDV mogelijk is, is in principe geen detailhandel toegestaan. Hierop zijn twee uitzonderingen. De eerste betreft detailhandel in auto's op het perceel Keurenplein 9. Hier is sprake van een bestaande detailhandelsvestiging in auto's. Deze dient derhalve positief bestemd te worden. Dit is gebeurd door op de verbeelding aan dit perceel de aanduiding 'detailhandel perifeer' toe te kennen en in de planregels op te nemen dat ter plaatse van deze aanduiding detailhandel in auto's is toegestaan.

De tweede uitzondering betreft productiegebonden detailhandel. Deze vorm van detailhandel is overal op BCO toegestaan. Productiegebonden detailhandel is detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces. Maximaal 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 10 m² mag voor productiegebonden detailhandel worden aangewend. Door productiegebonden detailhandel toe te staan is het voor bedrijven mogelijk om op zeer beperkte schaal producten aan consumenten te verkopen die behoren bij hun productieproces. Hieronder valt bijvoorbeeld een groothandel die op heel kleine schaal verkoopt aan particulieren of een meubelmakerij die in zeer geringe mate rechtstreeks aan

consumenten levert. Deze vorm van detailhandel komt ook nu al op BCO voor.

2. Handhaving ruimtelijke randvoorwaarden

Handhaving van de ruimtelijke randvoorwaarden komt volgens het Perspectief in hoofdzaak neer op het ruimtelijk in tact laten van het gehele bedrijventerrein. Dit betekent concreet dat de bestaande situatie moet worden gehandhaafd en opnieuw in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd. Verschillende aspecten spelen hierbij een rol: de ruimtelijke structuur en bebouwingsstructuur, de verkeersstructuur, de waterstructuur en de groenstructuur. Hierna komen deze aspecten één voor één aan de orde met daarbij hun vertaling in het bestemmingsplan.

- *Ruimtelijke structuur en bebouwingsstructuur*

Handhaving van de ruimtelijke randvoorwaarden betekent voor de ruimtelijke structuur en bebouwingsstructuur onder meer het volgende:

- Behoud van de bestaande wegen-, water- en groenstructuur;
- Behoud van de bestaande kavelstructuur van bedrijfspercelen;
- Behoud van het bestaande bebouwingspatroon, bestaande uit overwegend geclusterde bedrijfsgebouwen;
- Behoud van de bestaande, evenwijdig aan de weg lopende rooilijnen;
- Behoud van het karakteristieke brede en groene straatprofiel met laanbeplanting van de Ookmeerweg, Osdorper Ban en Baden Powellweg.

Om de ruimtelijke structuur te behouden is deze als zodanig verankerd in het bestemmingplan. Dit betekent dat de hoofdopzet van BCO op de verbeelding is vastgelegd middels de verschillende bestemmingen bedrijventerrein, verkeer, groen en water.

Om de bebouwingsstructuur te handhaven hebben de bedrijfspercelen de bestemming ‘Bedrijventerrein’ gekregen met een bouwvlak. De begrenzing van dit bouwvlak stemt in hoofdzaak overeen met de bestaande rooilijnen. Daardoor kan niet voor de bestaande rooilijnen gebouwd worden en zal het bestaande bebouwingspatroon worden gehandhaafd. Overigens stemmen de grenzen van de bouwvlakken overeen met de bouwgrenzen uit het vigerende bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan is tevens de door het vigerende bestemmingplan toegestane bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen opgenomen. Deze bedraagt op het bedrijventerrein overal 14 meter. Omdat deze bouwhoogte nog lang niet overal op het terrein benut is, biedt het bestemmingsplan nog bouwruimte. In zijn algemeenheid kan dus gesteld worden dat het voorliggende bestemmingsplan qua bebouwingsmogelijkheden consoliderend van aard is.

- *Verkeersstructuur*

Het uitgangspunt voor verkeer is dat de bestaande verkeersstructuur op en rond het bedrijventerrein gehandhaafd blijft. Derhalve wordt de bestaande verkeersstructuur in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. Binnen de verkeersbestemming is herinrichting van de

openbare ruimte mogelijk, bijvoorbeeld ten behoeve van verkeerskundige maatregelen. Ook zijn binnen de bestemming verkeer parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen mogelijk. Binnen de bestemming verkeer is dus enige flexibiliteit aanwezig.

- *Waterstructuur*

Het water dat aanwezig is in het plangebied krijgt de bestemming water. Hierdoor kan de bestaande waterstructuur in het plangebied worden behouden. Dit betreffen de watergangen rond het terrein langs de Osdorper Ban, Ookmeerweg en langs de Baden Powellweg. Dit water is belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit en structuur en heeft daarnaast vanuit waterhuishoudkundig oogpunt een functie. Met de bestemming water kan de bestaande waterstructuur worden behouden.

- *Groenstructuur*

Het structurele groen dat bepalend is voor de uitstraling, beleving, afscheiding en inpassing van het bedrijventerrein krijgt de bestemming groen. De belangrijkste elementen van de groenstructuur zijn de brede groenzone tussen de Baden Powellweg en het bedrijventerrein, de oevers langs de waterlopen die parallel gelegen zijn aan de Osdorper Ban en de Ookmeerweg, en de berm met groene laanbeplanting langs de Ookmeerweg. Middels een groenbestemming kunnen deze groenelementen worden gehandhaafd.

3. Passende omgevingsbeïnvloeding

In het kader van de omgevingsbeïnvloeding zijn twee aspecten relevant: milieuhinder en parkeren.

- *Milieuhinder*

Milieuhinder van de bedrijven die op BCO gevestigd zijn voor de omgeving moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In de omgeving van BCO zijn immers woningen gesitueerd. Voor het bestemmen van de toegestane bedrijfsactiviteiten is gebruik gemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten die is afgeleid van de meest recente VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). De bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid, gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een (indicatieve) afstand genoemd, welke tot de gevel van de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën.
Om milieuhinder van BCO in de omgeving te voorkomen is in de planregels van het voorliggende bestemmingsplan vastgelegd dat op een deel van het bedrijventerrein bedrijven tot en met categorie 3.1 zijn toegestaan en op een deel bedrijven tot en met categorie 3.2. Zwaardere bedrijvigheid wordt gezien de schaal en ligging van het bedrijventerrein niet wenselijk geacht. Bedrijven in categorie 3.2 kennen een richtafstand van 100 meter tot een rustige woonwijk. Bij bedrijven in categorie 3.1 bedraagt deze afstand 50 meter. Omdat de

bedrijfspercelen die parallel aan de Osdorper Ban liggen, op een kleinere afstand dan 100 meter van de dichtstbijzijnde woonbebouwing zijn gelegen, zijn hier uitsluitend bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan. Een afstand van 50 meter wordt namelijk wel ruimschoots gehaald. Op de overige bedrijfspercelen op BCO zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan, omdat deze percelen wel op meer dan 100 meter vanaf woningen gelegen zijn.

Verder bevat de Staat van Bedrijfsactiviteiten die bij het bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp behoort, een selectie aan bedrijven van de complete lijst aan bedrijfsactiviteiten uit de VNG - publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Bedrijfstypen waarvan de vestiging op Bedrijvencentrum Osdorp niet wenselijk wordt geacht, gelet op de omgeving en het karakter van het terrein, en ook met het oog op milieuhinder, zijn uit de lijst gefilterd. Dit betreft onder meer agrarische bedrijven, openbare nutsbedrijven, openbaar vervoersbedrijven, etc. Tot slot kan vermeld worden dat op BCO geen risicovolle inrichtingen (conform het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (geluidszoneringsplichtige inrichtingen conform de Wet geluidhinder) zijn toegestaan. Dergelijke inrichtingen zijn in de planregels daartoe expliciet uitgesloten.

- *Parkeren*

Om het parkeren op BCO in goede banen te leiden is in de planregels opgenomen dat uitsluitend mag worden gebouwd indien voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's. Onder voldoende parkeerruimte wordt de door ECORYS ontwikkelde parkeernorm voor BCO, die is opgenomen in het Perspectief, verstaan. Deze norm is derhalve vastgelegd in de algemene bouwregels van de planregels en daarmee rechtstreeks vertaald in het bestemmingsplan. Dit betreft de norm van 0,5 maal de CROW kencijfers. Tevens is in de algemene bouwregels van de planregels vastgelegd dat minimaal 50% van de parkeerruimte ten behoeve van perifere detailhandel en grootschalige detailhandel op eigen terrein dient te worden gerealiseerd. Dit conform het uitgangspunt van het Perspectief, dat erop gericht is om te voorkomen dat de beschikbare parkeerruimte op straat door de vestiging van één of enkele sterk bezoekersaantrekkende bedrijven snel volloopt (zie over parkeren ook paragraaf 4.2).

4.5 Detailhandel en de Europese Dienstenrichtlijn

In hoofdstuk 3 is al gemeld dat met de Europese Dienstenrichtlijn is beoogd om de vestigingsvrijheid van dienstverrichters, zoals onder meer detailhandelaren, te garanderen. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State (zie onder meer zaak nr. 201000203/1/M3 en 201100280/1/R1) geldt dat deze richtlijn alleen van toepassing is op eisen met betrekking tot de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit. Deze richtlijn is derhalve niet van toepassing op – onder meer – voorschriften inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw

en evenmin op administratieve sancties wegens het niet naleven van dergelijke voorschriften die de dienstenactiviteit niet specifiek regelen of daarop specifiek van invloed zijn, maar die de dienstverrichters bij de uitvoering van hun economische activiteit in acht dienen te nemen op dezelfde wijze als natuurlijke personen die als particulier handelen. Kortom, het is mogelijk om in een bestemmingsplan regels te hanteren voor de vestiging van detailhandel, mits deze als ruimtelijk relevant kunnen worden aangemerkt. Regels die gericht zijn op de economische ordening zijn niet mogelijk. Dit sluit aan op de bepaling in artikel 3.1.2 van het Bro, waarin expliciet is bepaald dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels mag bevatten met betrekking tot branches van detailhandel en horeca. In artikel 1.1.2 van het Bro is bepaald dat bij het stellen van regels in een bestemmingsplan moet worden voorkomen dat daardoor strijdigheid ontstaat met artikel 14, aanhef en onder 5 van de Dienstenrichtlijn.

De regels die in het bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp zijn opgenomen voor de vestiging van detailhandel zijn ruimtelijk relevant. Hieronder wordt kort ingegaan op de belangrijkste regels voor detailhandel en de ruimtelijke relevantie daarvan.

Met uitzondering van PDV en GDV is detailhandel niet toegestaan op BCO. Een belangrijke reden hiervoor is dat het bedrijventerrein in de Structuurvisie is aangewezen voor stadsverzorgende bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid is voor zijn vestigingsmogelijkheden in belangrijke mate aangewezen op bedrijventerreinen in en in de nabijheid van de stad. Dit omdat deze bedrijven in bijvoorbeeld een woon- of centrumgebied niet goed inpasbaar zijn, onder meer vanwege hun ruimtelijke uitstraling en de milieuhinder die zij veroorzaken. Voor detailhandel gelden deze bezwaren veel minder. Detailhandel kan prima gevestigd worden in winkelcentra en centrumgebieden in Nieuw-West. Dat is ook wenselijk voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van die gebieden. Het beleid is er daarom op gericht om ruimte op BCO te reserveren voor stadsverzorgende bedrijvigheid en te voorkomen dat deze bedrijvigheid wordt verdrongen door detailhandel.

Voor de vestiging van PDV en GDV is op BCO een uitzondering gemaakt. PDV past namelijk vanwege de aard en omvang van de artikelen moeilijk of niet in de traditionele winkelcentra en GDV past vanwege de omvang van de winkel maar beperkt of niet in deze centra. Daarbij komt dat PDV en GDV een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte met zich meebrengen. BCO kent een goede autobereikbaarheid en beschikt over veel parkeerruimte. PDV en GDV zijn uitsluitend mogelijk ten westen van het Keurenplein (uitgezonderd enkele bestaande legale vestigingen). Hiermee wordt concentratie bereikt waardoor een aantrekkelijker winkelgebied ontstaat en wordt gewaarborgd dat voldoende ruimte voor stadsverzorgende bedrijvigheid beschikbaar blijft.

De GDV-vestigingen op BCO dienen een winkelvloeroppervlakte van minimaal 1.500 m² te krijgen. Hierdoor wordt geborgd dat uitsluitend grootschalige winkels kunnen worden gerealiseerd. Daardoor ontstaat een duidelijk onderscheidend profiel tussen enerzijds BCO met zijn grootschalige winkelunits en anderzijds het winkelcentrum Osdorp met een gemengde maatvoering. Het toelaten van kleinere winkels dan 1.500 m² zou afbreuk doen aan het grootschaligheidsprincipe en daarmee aan het onderscheidende profiel. Elders in het stadsdeel is voldoende ruimte voor niet-grootschalige detailhandel. Kleinere vestigingen kunnen immers ook in winkelcentrum Osdorp of de winkelstraten terecht.

De winkelvloeroppervlakte aan GDV mag niet meer dan 10.000 m² bedragen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is met de vaststelling van het Perspectief voor BCO besloten niet meer dan dit metrage toe te staan op BCO. De reden hiervoor is om te komen tot een goede afstemming met de herontwikkeling van het winkelcentrum Osdorpplein. De overige GDV die nodig is om de consument in het verzorgingsgebied van Osdorp/Nieuw-West een adequaat voorzieningenniveau te bieden, wordt inpasbaar geacht in het winkelcentrum Osdorpplein. Voor zover GDV inpasbaar is in het winkelcentrum Osdorpplein, hoeft daarvoor geen ruimte op BCO te worden gereserveerd, ten koste van andere bedrijvigheid of PDV. Zorgvuldig ruimtegebruik wordt hiermee bevorderd. De realisatie van één of meer GDV vestigingen in het winkelcentrum Osdorpplein wordt bovendien van wezenlijk belang geacht voor de herontwikkeling en het functioneren van dit centrum. Dit met het oog op de ontwikkeling en het behoud van een levendig en levensvatbaar centrum. Door het metrage aan GDV op BCO te beperken wordt leegstand in het winkelcentrum zoveel als mogelijk voorkomen en wordt de ruimtelijke kwaliteit bevorderd. Dit is nodig om de leefbaarheid van dit gebied op peil te houden.

Gezien het bovenstaande worden met de regels voor de vestiging van detailhandel op BCO ruimtelijke doelen nagestreefd. Er is gekeken naar de ruimtelijke gevolgen en niet naar de economische en er is sprake van ruimtelijke planning en geen economische planning. Kortom, de vestigingsregeling voor detailhandel in het bestemmingsplan is ingegeven vanuit ruimtelijke relevantie en nodig voor een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten - Randvoorwaarden

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuonderwerpen toegelicht die van belang (kunnen) zijn voor het onderhavige bestemmingsplan. Voorafgaand hieraan wordt op deze plaats opgemerkt dat in dit hoofdstuk de GDV wordt gezien als een bestaande situatie. Hiervoor is immers al een planologische titel beschikbaar door verleende vrijstellingen en projectbesluiten, waarbij de maximale oppervlakte GDV benut is.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn alleen de aspecten wegverkeerslawaai en industrielawaai van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen spoorwegen.

Wegverkeerslawaai
In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	**Geluidzones buitenstedelijk gebied**	**Geluidzones stedelijk gebied**
Weg met één of twee rijstroken	250 meter	200 meter
Weg met drie of vier rijstroken	400 meter	350 meter
Weg met vijf of meer rijstroken	600 meter	

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones van wegen dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Veelal bedraagt deze 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het

college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Industrielawaai
In artikel 40 van de Wgh is bepaald dat indien bij de vaststelling van een bestemmingsplan aan gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat daardoor een industrieterrein ontstaat, daarbij tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone wordt vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Een zone kan alleen worden bepaald bij vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan. Bij het voorbereiden van de vaststelling of wijziging van een zone moet onder meer akoestisch onderzoek worden ingesteld naar de geluidbelasting die door woningen binnen de ontworpen zone, alsmede door andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, vanwege het industrieterrein ten hoogste kunnen worden ondervonden. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting aan de gevel van woningen bedraagt 50 dB(A). Onder voorwaarden kan een hogere waarde tot maximaal 60 dB(A) worden vastgesteld. Onder een industrieterrein wordt een terrein verstaan waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit voor vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. (artikel 1 Wgh). Deze algemene maatregel van bestuur, betreft het Besluit omgevingsrecht (Bor). In artikel 2.1, lid 3 van dit Besluit zijn de inrichtingen opgenomen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

5.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Wegverkeerslawaai
In het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen conform de Wet geluidhinder gerealiseerd. Derhalve is voor wegverkeerslawaai een toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder niet nodig.

Industrielawaai
Bedrijvencentrum Osdorp is geen gezoneerd industrieterrein in het kader van de Wet geluidhinder. In de planregels van het onderhavige bestemmingsplan is de vestiging van bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (geluidszoneringsplichtige inrichtingen) ook expliciet uitgesloten.

In de omgeving van het plangebied is de geluidzone voor industrielawaai van Schiphol-Oost (proefdraaien) gelegen. Omdat deze zone net buiten het plangebied valt, is het niet nodig om deze op de verbeelding op te nemen.

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect geluid geen belemmering oplevert voor het bestemmingsplan.

5.3 Bodem

5.3.1 Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

5.3.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt bij recht geen nieuwe ontwikkelingen qua bebouwing mogelijk. De bebouwingsregeling komt namelijk overeen met die van het vigerende bestemmingsplan en verleende projectbesluiten en vrijstellingen. Uitsluitend de bestaande situatie wordt dus opnieuw vastgelegd. Voor deze bestaande situatie is in het verleden onderzoek naar de kwaliteit van de bodem uitgevoerd. Bodemonderzoek voor deze bestaande situaties is daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde. Daar komt bij dat alle kavels reeds bebouwd zijn.

Bij eventuele toekomstige uitbreidingen of herontwikkelingen van bestaande functies zal bij de bouwaanvraag een bodemonderzoek moeten worden overlegd, waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel. De bouwverordening waarborgt de uitvoering van dat bodemonderzoek op dat moment.

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect bodem geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De

grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:
- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde (40 µg/m^3, voor zowel fijn stof -PM_{10}- als stikstofdioxide -NO_2-);
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)
In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Deze grenswaarde gesteld op 40 µg/m^3. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:
- Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Besluit gevoelige bestemmingen
Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

5.4.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan legt qua bebouwingsmogelijkheden de bestaande planologische situatie opnieuw vast. Daarnaast wordt de GDV gezien als een bestaande situatie omdat hiervoor al een planologische titel beschikbaar is vanwege verleende vrijstellingen en projectbesluiten.

Het bestemmingsplan biedt uitsluitend enige verruimde mogelijkheden op het gebied van zakelijke dienstverlening (kleinschalige kantoren) en bedrijfsgebonden kantoren. Volgens de Regeling NIBM dragen kantoren met een brutovloeroppervlak van niet meer dan 200.000 m² en in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Dit is het geval bij het onderhavige bestemmingsplan. Bedrijvencentrum Osdorp beschikt namelijk over drie ontsluitingswegen (Zuidermolenweg, Ingelandenweg en Keurenplein) waarover het verkeer zich verdeelt. De extra kantooroppervlakte zal daarnaast beneden de 200.000 m² blijven.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is in het plangebied niet van toepassing, omdat in het plangebied geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De PR 10^{-6} is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt “vertaald” als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

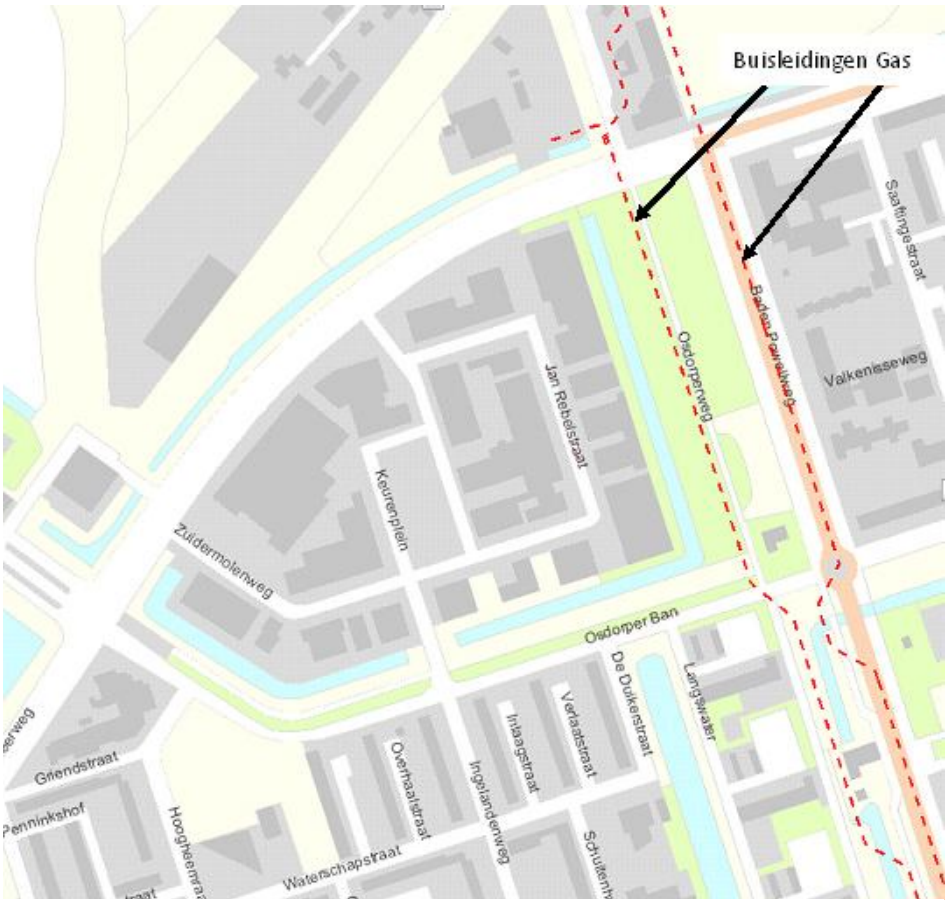
Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van

toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd. Voor ondergrondse buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

5.5.2 Externe Veiligheid in relatie tot het plangebied

Er is een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied. Voor de inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied is de Risicokaart van de Provincie Noord-Holland geraadpleegd. In bijgaande figuur is het plangebied weergegeven.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen
Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. In de directe nabijheid van het plangebied zijn ook geen risicovolle inrichtingen aanwezig waarvan de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied voor het groepsrisico over het plangebied vallen.

Transport van gevaarlijke stoffen
De meest nabij gelegen wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn de A9 en A10. De A9 is gelegen op circa 2000 meter afstand van het plangebied en de A10 op circa 3000 meter. Deze afstanden zijn dusdanig groot dat het plangebied gelegen is buiten de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze routes.

De spoorweg die het dichtste bij het plangebied gelegen is en waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats zou kunnen vinden, bevindt zich op een afstand van circa 2500 meter tot het plangebied. Deze afstand is dusdanig groot dat het plangebied niet beïnvloedt wordt door de risicocontour van het plaatsgebonden risico en het invloedsgebied van het groepsrisico van deze spoorweg.

De dichtstbijzijnde route voor gevaarlijke stoffen over water is de Ringvaart rond de Haarlemmermeer. Volgens het ontwerp Basisnet Water behoort deze vaarweg tot de minder belangrijke vaarwegen en heeft deze geen plaatsgebonden risicocontour. Ten aanzien van het groepsrisico geeft het ontwerp Basisnet Water aan dat hiervoor geen verantwoording nodig is vanwege de nauwelijks merkbare effecten op het groepsrisico. Een andere route voor gevaarlijke stoffen over water betreft het Noordzeekanaal. Deze ligt op een afstand van circa 7.000 meter vanaf het plangebied. Volgens het Basisnet Water ligt de plaatsgebonden risicocontour maximaal op de oeverlijn. Het plangebied ligt hier dus buiten. Verder kan gezien de grote afstand tussen het plangebied en het kanaal er vanuit gegaan worden dat het plangebied gelegen is buiten het invloedsgebied van het kanaal in het kader van het groepsrisico.

Buisleidingen
Voor het plangebied zijn twee buisleidingen van belang waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

In de groene zone langs de Baden Powellweg is één buisleiding aanwezig. Dit is een transportleiding voor aardgas, met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 16 inch. Onder de Baden Powellweg is ook één buisleiding aanwezig. Dit is een transportleiding voor aardgas, met een werkdruk van 66,20 bar en een diameter van 30 inch.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) voorziet voor gasleidingen met een druk tot 40 Bar in een zogenaamde belemmeringenstrook van tenminste 4 meter (de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar) aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Voor leidingen met een druk boven de 40 Bar bedraagt deze strook 5 meter. Op deze strook is

dan, overeenkomstig het Bevb, een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden van toepassing. Binnen de belemmeringenstrook is ook geen bebouwing toegestaan behoudens een afwijking met omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Dit bouwverbod is nodig voor het onderhoud van de buisleiding. Een afwijking kan worden toegestaan, voor zover de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegepast.

Het voorgaande heeft tot gevolg dat voor de gasleidingen in het plangebied de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is opgenomen met een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding van 40 bar en 5 meter bij de leiding van 66,20 bar (voor zover deze binnen het plangebied valt). Op de gronden met deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden van toepassing en zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de gasleiding toegestaan. Voor andere bouwwerken is onder voorwaarden, waaronder dat het geen kwetsbaar object betreft, een afwijking mogelijk.

De dichtstbijzijnde bebouwing van BCO is buiten de contour van het plaatsgebonden risico van beide gasleidingen gelegen, aangezien deze volgens de provinciale risicokaart 0 meter bedraagt. In het kader van het groepsrisico van de beide leidingen het volgende worden vermeld. Voor beide leidingen is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd door de Gasunie voor de vrijstellingsprocedure voor de vestiging van GDV op de percelen Keurenplein 20-40 en Zuidermolenweg 14-48. Hieruit bleek dat het groepsrisico van de buisleidingen de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Ook bleek hieruit dat de bijdrage aan het groepsrisico ten gevolge van de met de vrijstelling mogelijk gemaakte ontwikkelingen verwaarloosbaar is, ondanks dat deze ontwikkelingen van een behoorlijke omvang zijn. De zogenoemde overschrijdingsfactor van het groepsrisico van het worst-case buisleiding segment bedraagt namelijk in zowel de bestaande als de nieuwe situatie 0,46 voor de buisleiding met de kleinste diameter. Voor de buisleiding met de grootste diameter bedraagt deze factor in beide gevallen 0,70. Gelet op deze gegevens en het feit dat het bestemmingsplan uitsluitend enige verruimde mogelijkheden biedt op het gebied van zakelijke dienstverlening (kleinschalige kantoren) en bedrijfsgebonden kantoren, wordt geen toename van het groepsrisico als gevolg van het bestemmingsplan verwacht.

Conclusie
Concluderend kan worden gesteld dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.6 Luchthavenindelingbesluit

5.6.1 Algemeen

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het luchthavenindelingbesluit en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. In het besluit zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van luchtverkeerswegen, vlieghoogtes rondom de luchthaven, regels ten aanzien uitstoot van stoffen, maximale risicogewicht van vliegtuigen, maximale geluidbelasting gedurende de nacht en etmaal.
Het luchthavenindelingbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is dus hoofdzakelijk het luchthavenindelingbesluit van belang.

Op grond van het Luchthavenindelingbesluit is voor bepaalde gebieden rondom Schiphol een "beperkingengebied" aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van:
a. maximale bouwhoogten;
b. vogelaantrekkende functies;
c. toegestane functies (zoals woningen).

5.6.2 Luchthavenindelingbesluit in relatie tot het plangebied

Onderstaand zal aan de hand van de bovengenoemde beperkingen worden bezien wat hiervan de gevolgen zijn voor het plangebied.

Ad. a Maximale bouwhooqte
Het plangebied valt in zijn geheel binnen het beperkingengebied voor de maximale bouwhoogte. Uit de bijgaande kaart met hoogtebeperkingen van het Luchthavenindelingbesluit blijkt dat voor het plangebied deels een maximale bouwhoogte geldt van 45 meter en deels een bouwhoogte van 42,5 meter. Nergens in het plangebied wordt deze bouwhoogte gehaald. Aangezien het bestemmingsplan ook geen bouwhoogten hoger dan 42,5 meter toestaat, is het bestemmingsplan in overeenstemming met dit aspect van het Luchthavenindelingbesluit.

Uitsnede van de kaart met hoogtebeperkingen

Ad. b Vogelaantrekkende functies
In artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit is geregeld dat nieuwe vogelaantrekkende functies binnen een gebied rond Schiphol niet zomaar zijn toegestaan. Het hele plangebied ligt binnen deze zone. Het gaat hierbij om de volgende functies:

a. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
b. viskwekerijen met extramurale bassins;
c. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
d. natuurreservaten en vogelreservaten;
e. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Aangezien in het plangebied dergelijke functies niet aanwezig zijn en ook door het bestemmingsplan niet mogelijk worden gemaakt, is het bestemmingsplan voor wat betreft dit aspect in overeenstemming met het Luchthavenindelingbesluit.

Ad. c Toegestane functies
In het Luchthavenindelingbesluit is rond de luchthaven een zone aangegeven waarbinnen, zowel om veiligheidsredenen als vanwege geluidhinder in beginsel geen nieuwe gevoelige functies als woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie zijn toegestaan. Voor een heel klein deel valt het plangebied onder dit beperkingen gebied. Het bestemmingsplan maakt in dit beperkingengebied geen nieuwe gevoelige functies mogelijk. De opvang voor dak- en thuislozen is slechts voor een klein gedeelte gelegen in dit beperkingengebied, maar het gaat hier om een bestaande situatie, gezien de hiervoor verleende vrijstelling ex artikel 19 WRO. Derhalve kan gesteld worden dat het bestemmingsplan voor wat betreft dit aspect ook in overeenstemming is met het Luchthavenindelingbesluit.

Uitsnede van de kaart met functiebeperkingen

5.7 Water

5.7.1 Algemeen
Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte

van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Het waterschap is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

5.7.2 Water in relatie tot het plangebied

In het plangebied zijn oppervlaktewateren aanwezig. Dit betreffen de watergangen langs de Ookmeerweg, de Osdorper Ban en tussen de Baden Powellweg en het bedrijventerrein. Om de functie van deze watergangen voor de waterhuishouding veilig te stellen, wat voornamelijk bestaat uit de opvang en berging van regenwater, hebben deze watergangen de bestemming water gekregen in het bestemmingsplan. Dit waarborgt ook het behoud van de breedte van de watergangen.

Waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden zijn niet aanwezig in het plangebied.

Aan de westzijde van het plangebied ligt een secundaire waterkering. Deze waterkering en bijbehorende beschermingszone worden in het bestemmingsplan beschermd middels de dubbelbestemming ‘Waterstaat-Waterkering’. De gronden met de dubbelbestemming ‘Waterstaat-Waterkering’ zijn mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat. Op deze gronden is uitsluitend bebouwing ten dienste van de waterkering, waterhuishouding en waterstaat toegestaan. Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor bouwwerken ten behoeve van de medebestemmingen, mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de waterkering hierover heeft geadviseerd. Werken en werkzaamheden die schade zouden kunnen aanrichten aan de waterkering zijn aan een omgevingsvergunning verbonden, zodat hieraan alleen medewerking kan worden verleend als de betreffende werken en werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van waterstaat en/of waterkering.

Door het bestemmingsplan zal de verharding in het plangebied niet toenemen. De gebieden waar bebouwing op grond van het plan is toegestaan, zijn op dit moment namelijk allemaal al voorzien van verharding. Daar komt bij dat in het voorliggende bestemmingsplan alleen bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen die er ook al waren in de vigerende planologische regelingen (het vigerende bestemmingsplan alsmede verleende vrijstellingen en projectbesluiten): er zijn geen nieuwe locaties voor bebouwing aangewezen. Qua verharding zal het bestemmingsplan dan ook geen invloed hebben op de waterhuishouding.

Bij het bouwen en inrichting van de openbare ruimte dient het gebruik van uitlogende materialen zoveel mogelijk voorkomen te worden. Uitlogende materialen beïnvloeden de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater namelijk negatief. Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumineuze materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.
Uitgangspunt voor nieuwe situaties is dat schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk moeten worden gescheiden. Relatief schoon regenwater van gevels en daken moet waar mogelijk benut worden (toiletspoeling e.d.) en mag rechtstreeks via het regenwaterriool naar het oppervlaktewater/grondwater worden afgevoerd. Hiertoe dient bij de herontwikkeling van gebouwen dus zoveel mogelijk afkoppeling van de hemelwaterafvoer van het riool gerealiseerd te worden. Afvoer naar het oppervlaktewater zal voor een deel van het plangebied goed mogelijk zijn door de aanwezigheid van de watergangen langs de randen van het bedrijventerrein.
Hemelwater afkomstig van wegen met een relatief lage verkeersintensiteit zal moeten worden voorgezuiverd met een lokale voorziening (helofytenfilter/bezinkvoorziening/wadi) alvorens het op het oppervlaktewater te lozen. Vervuild regenwater, afkomstig van hoofdwegen/drukke parkeerplaatsen e.d. zal middels het rioolstelsel afgevoerd moeten worden naar de rioolwaterzuivering. Bij een eventuele toekomstige herinrichting van wegen en openbare ruimte op het bedrijventerrein dient hiermee rekening te worden gehouden.

Eventueel in de toekomst nog aan te leggen kelders en parkeergarages moeten in principe waterdicht zijn. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren.

Zie voor het waterbeleid voor het gehele stadsdeel paragraaf 3.6.

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de

'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'.

5.8.2 Toets in het kader van gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn op grond van de Natuurbeschermingswet. Daarom moet bij plannen en projecten worden onderzocht of de ontwikkeling de kwaliteit van deze gebieden kan verslechteren of verstoren. Indien het bestemmingsplan de kwaliteit van de beschermde gebieden kan verslechteren of verstoren behoeft het goedkeuring van Gedeputeerde Staten. Indien het plan bovendien mogelijk negatieve significante gevolgen heeft voor deze gebieden dient een passende beoordeling gemaakt te worden. Dat is een beoordeling om te bezien of er werkelijk significante effecten zijn. Bij aantasting van de natuurlijke kenmerken van een gebied kan dan afhankelijk van het type habitat en de aanwezige soorten alleen nog onder bepaalde voorwaarden goedkeuring aan het plan op grond van de Natuurbeschermingswet worden verleend. Dat is pas mogelijk indien er geen alternatieven zijn, er sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang en er voorzien is in compenserende maatregelen.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

5.8.3 Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in een Natura-2000 gebied, beschermd natuurmonument of de Ecologische Hoofdstructuur. Ook liggen er in de nabijheid van het plangebied geen Natura-2000 gebieden of beschermde Natuurmonumenten. Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er derhalve geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5.8.4 Toets in het kader van de soortenbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten.

Categorie 1:
Algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).

Categorie 2:
Soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.

Categorie 3:
Zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria:

- er sprake is van een in de wet genoemd belang, én
- er geen alternatieven zijn én
- de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora– en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van ELI.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Het is dus niet perse noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

5.8.5 Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

In het voorliggende bestemmingsplan worden in principe geen nieuwe bouwmogelijkheden opgenomen. Daarmee is het bestemmingsplan consoliderend van aard en legt bestaande situaties vast. Daarom is er geen reden om aan te nemen dat beschermde soorten worden verstoord of vernietigd door het plan. Natuuronderzoek is op dit moment dan ook niet noodzakelijk. Bij eventuele toekomstige uitbreidingen en/of herontwikkelingen zal de initiatiefnemer daarvan

zich moeten houden aan de Flora- en faunawet en moeten onderzoeken of er door die ingrepen beschermde soorten worden verstoord of vernietigd.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Algemeen

Archeologie
Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

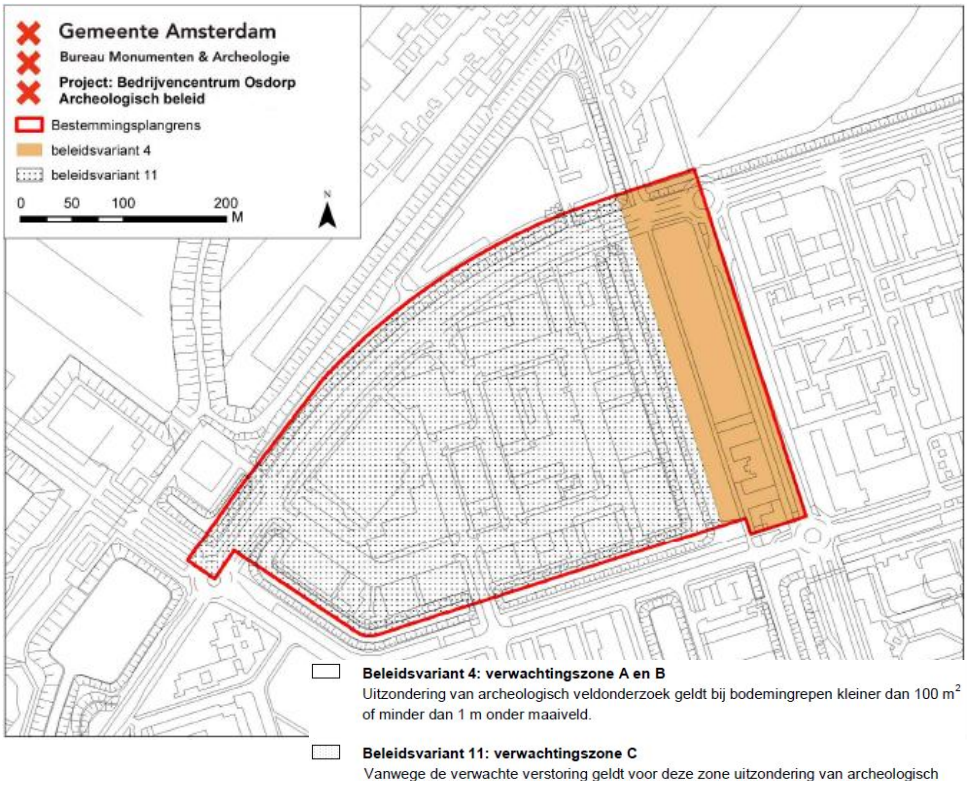
In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar waarden aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan afhankelijk van diepte en oppervlakte van ingrepen, nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie
Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Het bureau Monumenten & Archeologie van de gemeente Amsterdam heeft een Archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied[3]. Het resultaat hiervan is een archeologische beleidskaart, waarop archeologische beleidszones zijn aangegeven. In totaal zijn er 2 beleidszones in het plangebied onderscheiden. Voor beide zones geldt een specifiek beleidsregime voor bodemingrepen.



Archeologische beleidskaart met beleidsregimes (bron: Archeologisch Bureauonderzoek

Voor zone 1 (beleidsvariant 4) geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 1 meter onder maaiveld en met een oppervlak groter dan 100 m² voorafgaande aan de bodemverstorende ingreep een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor zone 2 (beleidsvariant 11) geldt dat vanwege de verwachte verstoring bij alle bodemingrepen geen archeologisch onderzoek nodig is.

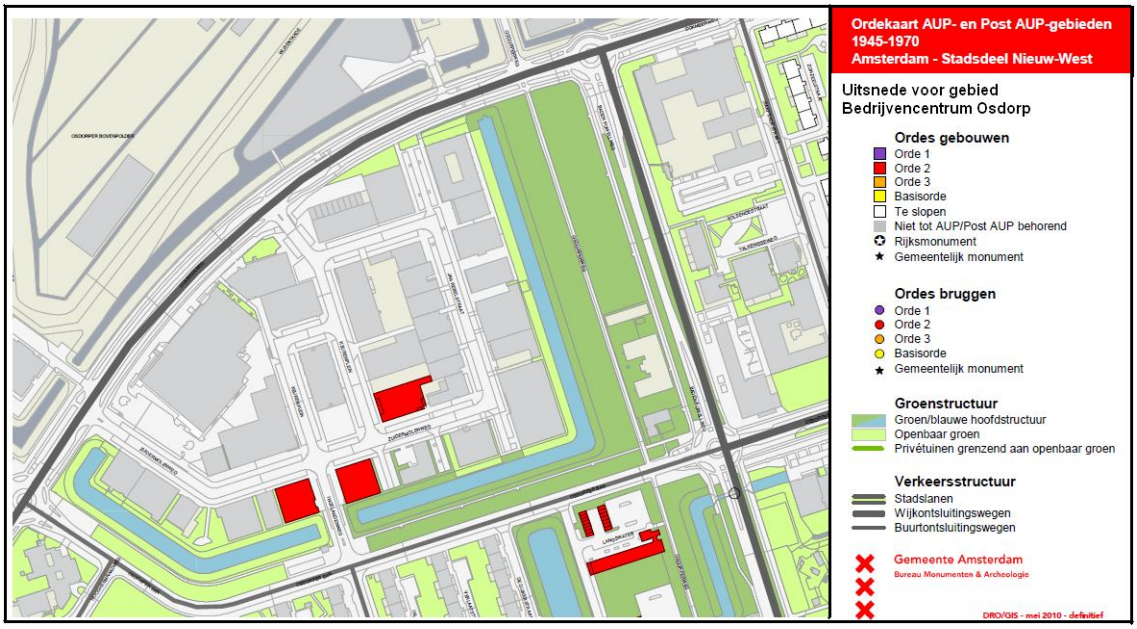
[3] Gemeente Amsterdam - Bureau Monumenten & Archeologie, 'Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Bedrijvencentrum Osdorp Stadsdeel Nieuw-West, BO 13-001 Amsterdam 2013.

Blijkens de Archeologische beleidskaart hoeven gebieden met beleidsvariant 11 niet beschermd te worden. Gebieden met die beleidsvariant 4 kennen moeten blijkens de beleidskaart wel beschermd worden. Daarom heeft het gebied met beleidsvariant 4 de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' gekregen. Aan deze dubbelbestemming is het specifieke regime is gekoppeld dat bij bodemingrepen die dieper gaan dan 1 meter en groter zijn dan 100 m² archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Op deze wijze wordt dit gebied beschermd en is de verplichting tot archeologisch onderzoek zeker gesteld.

Voor het gehele plangebied geldt de wettelijke meldingsplicht. Dit houdt in dat ook in het geval dat er geen archeologisch onderzoek is vereist en toch bodemvondsten ouder dan 50 jaar worden aangetroffen dit aan Bureau Monumenten en Archeologie moet worden gemeld, zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen kunnen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

5.9.3. Cultuurhistorische waarden in relatie tot het plangebied

Voor de het in beeld brengen van de cultuurhistorische waarden van de gebieden die op basis van het Algemeen Uitbreidingsplan Amsterdam (AUP) of deelplannen zijn gerealiseerd, heeft het Bureau Monumenten & Architectuur (BMA) waarderingskaarten gemaakt. Het maken van deze waarderingskaarten sluit aan op de digitalisering van de welstandsnota van Amsterdam. Deze kaarten bieden een aanvullend beoordelingskader bij vernieuwing (sloop of renovatie) van gebouwen in het stadsdeel. Deze waarderingskaarten zijn in overleg met het stadsdeel tot stand gebracht.



Uitsnede Waarderingskaarten AUP-gebieden Amsterdam voor het plangebied

De waardering van een object (architectuureenheid) is gemaakt aan de hand van waarderingscriteria, zoals de aard van de karakteristieke architectonische vormgeving en/of typologie of de positie in een verkavelingseenheid in een bepaalde periode. Aan de hand van een waardering in punten zijn de objecten gerangschikt van een hoge tot een lage waarde (orde 1, orde 2, orde 3 en basisorde). Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de Waarderingskaarten AUP-gebieden Amsterdam voor het plangebied. In de legenda zijn de ordes van de gebouwen, bruggen en groen te zien. In het plangebied zijn er 3 objecten met een waardering van Orde 2. In het algemeen heeft de waardering van de objecten geen betekenis voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Het is daarom ook niet nodig om middels het bestemmingsplan bescherming te bieden aan de cultuurhistorische waarden.

5.10 Milieuzonering

5.10.1 Algemeen

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijk nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent dit niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', ook wel het 'groene boekje' genoemd. Dit betekent dat er binnen bepaalde afstanden in principe niet mag worden gebouwd, tenzij het bevoegde gezag dit goed kan motiveren. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In het

groene boekje zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën en per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk en buitengebied worden weergegeven in bijgaande tabel.

Milieucategorie	**Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied**
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Richtafstanden per milieucategorie
Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG

De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6). Uit de tabel blijkt heel duidelijk dat naarmate een bedrijf zwaarder is, er een grotere afstand moet worden aangehouden tot een rustige woonwijk. De categorisering betreft een indicatieve indeling die onder meer is gebaseerd op de emissies van bedrijven op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar.

De genoemde afstanden in de tabel zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt de volgende definitie gehanteerd: “Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.”

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de

aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden in principe de afstanden van het groene boekje aangehouden, tenzij hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken.

5.10.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

In het plangebied worden geen nieuwe bedrijfsactiviteiten toegestaan die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies in de omgeving, zoals woningen. Door een relatie te leggen met de bij de planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wordt er voldoende afstand gehouden tot de omgeving. In de planregels is vastgelegd dat op een deel van het Bedrijvencentrum Osdorp bedrijven tot en met categorie 3.1 zijn toegestaan en op een deel bedrijven tot en met categorie 3.2. De richtafstanden tot een rustige woonwijk die hierbij horen, te weten 50, respectievelijk 100 meter, worden ruimschoots gehaald. Dat op een deel van het bedrijventerrein maximaal bedrijven in categorie 3.1 zijn toegestaan in plaats van 3.2, heeft te maken met het feit dat op een deel van het terrein de voor categorie 3.2 benodigde richtafstand van 100 meter niet wordt gehaald. Door hier een lichtere categorie bedrijven toe te staan wordt milieuhinder voor de directe omgeving van BCO voorkomen. Zie voor de motivering van de milieuzonering ook paragraaf 4.3.

De bij dit bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten zijn gebaseerd op de Richtafstandenlijst uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze staat bevat een selectie aan bedrijven van de richtafstandenlijst. Bedrijven die niet wenselijk worden geacht in het plangebied komen daarom niet in de Staat voor.

De horecabedrijven die in het plangebied op enkele locaties toegestaan zijn, worden gereguleerd middels een indeling in verschillende typen horeca. Deze indeling vormt een onderdeel van de begripsbepalingen van de planregels. De verschillende typen horecabedrijven zijn ingedeeld naar zwaarte en kenmerken. Zo behoren lichte horeca als een lunchroom, ijssalon en eethuis tot type A en zware horeca als een discotheek en bar-dancing tot type E. In de planregels is opgenomen waar welk type horeca in het plangebied is toegestaan. Over het algemeen is alleen lichte horeca mogelijk. Hiermee wordt overlast voor de omgeving voorkomen.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie “Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008” (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)” van het Ministerie van VROM en “Op de digitale leest”, standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

De SVBP2008 is een landelijke standaard en de opvolger van de SVBP2006. Het SVBP2008 is in zijn geheel (ook digitale uitwisseling) op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan “Bedrijvencentrum Osdorp” is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Daarmee voldoet het plan aan de digitale verplichting vanaf 1 januari 2010.

Omdat de ruimtelijke randvoorwaarden voor de hoofdstructuur van BCO uitgekristalliseerd zijn, is voor de hoofdstructuur van BCO gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan. Binnen deze hoofdstructuur biedt het bestemmingsplan wel de nodige flexibiliteit qua bebouwing en gebruik. Deze flexibiliteit is gewenst met het oog op een efficiënte en toekomstgerichte bedrijfsvoering op een bedrijventerrein als BCO. Het plan geeft op deze wijze rechtszekerheid voor omwonenden en biedt ondernemers de ruimte voor hun bedrijfsvoering.

6.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op analoge verbeelding weergegeven. Deze verbeelding heeft een schaal van 1:1000.

In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 De planregels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. De SVBP2008 is in 2010 verplicht voorgeschreven via het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening en de Ministeriële regeling. Voorts voldoen de planregels aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. De analoge verbeelding (plankaart en planregels) is opgesteld volgens het SVBP2008.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:
- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

6.4 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1: Begrippen
Hierin zijn de begrippen vermeld zoals die in het SVBP2008 zijn opgenomen, aangevuld met voor het plan relevante begrippen.

Artikel 2: Wijze van meten
Ook hiervoor zijn de standaarden uit het SVBP2008 overgenomen. Verder is onder meer de wijze van meten van de ondergrondse bouwdiepte aangegeven. Hiermee wordt de ondergrondse diepte van een gebouw bedoeld.

Artikel 3: Bedrijventerrein-1
De bestemming Bedrijventerein-1 is gebruikt voor het oostelijke deel van BCO. Voor het bestemmen van de toegestane bedrijfsactiviteiten is gebruik gemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten die is afgeleid van de meest recente VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Zie hiervoor ook paragraaf 4.2. Deze Staat maakt onderdeel uit van de planregels. Op de gronden met de

bestemming Bedrijventerrein-1 zijn bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Op een deel van de bestemming Bedrijventerrein-1 zijn uitsluitend bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan. Dit met het oog op mogelijke milieuhinder voor omwonenden (zie hiervoor paragraaf 4.2). Tevens is geregeld dat binnen de bestemming bedrijventerrein zakelijke dienstverlening alsmede bedrijfsgebonden kantoren (maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte bij bestaande bedrijfsgebonden kantoren en 30% voor nieuwe bedrijfsgebonden kantoren, tenzij aangetoond kan worden dat de extra kantoorruimte essentieel is voor het bedrijfseconomisch functioneren van het bedrijf) zijn toegestaan tot een bruto vloeroppervlakte van 500 m² per bedrijfsvestiging. Tot slot zijn binnen de bestemming Bedrijventerrein-1 voorzieningen toegestaan die behoren bij bedrijven, zoals parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en groenvoorzieningen.

Een aantal bestaande specifieke functies die niet in de algemene bestemmingsomschrijving van de bestemming Bedrijventerrein-1 passen, hebben een specifieke aanduiding gekregen op de verbeelding om deze positief te bestemmen. Dit betreft onder meer de rechtbank, twee horecavestigingen, de dak- en thuislozenopvang en de zwerfkattenopvang. Hierdoor kunnen deze functies gehandhaafd blijven.

Gebouwen alsmede gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Deze bouwvlakken mogen wel volledig worden bebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt 14 meter. De bouwhoogte en bouwvlakken die in het plan zijn opgenomen, stemmen overeen met de bouwhoogte en bouwvlakken die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Meer bebouwingsmogelijkheden worden in het bestemmingsplan dus niet mogelijk gemaakt. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, met uitzondering van één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Dergelijke woningen zijn namelijk in milieuhygiënisch opzicht hinderlijk op een bedrijventerrein. Daarnaast is het met de huidige beschikbare technologie niet meer noodzakelijk om bij bedrijven te wonen.

Binnen de bestemming Bedrijventerrein-1 zijn naast gebouwen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk, zoals vlaggenmasten en erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 4: Bedrijventerrein-2
De bestemming Bedrijventerrein-2 is toegekend aan het deel van BCO ten westen van het Keurenplein. Het enige verschil met de bestemming Bedrijventerrein-1 is dat binnen Bedrijventerrein-2 ook Perifere en Grootschalige Detailhandel is toegestaan. Voor de toelichting op de bestemming Bedrijventerrein-2 wordt dan ook verwezen naar de toelichting op de bestemming Bedrijventerrein-1, met uitzondering van Perifere en Grootschalige Detailhandel.

Voor Perifere Detailhandel (PDV) is in grote lijnen de regeling overgenomen uit het huidige bestemmingsplan. Ten aanzien van de Grootschalige Detailhandel (GDV) is expliciet bepaald dat de winkelvloeroppervlakte van alle vestigingen gezamenlijk niet meer dan 10.000 m² mag bedragen en dat de minimale winkelvloeroppervlakte per vestiging in één branche minimaal 1.500 m² moet zijn. Onder winkelvloeroppervlakte (WVO) wordt verstaan: de voor het winkelend publiek toegankelijke verkoopruimte van een detailhandelsbedrijf, inclusief zichtbare ruimte achter toonbanken en kassa's. Er is voor gekozen om het metrage WVO vast te leggen, omdat de verhouding tussen BVO en WVO per winkelbranche kan verschillen. Detailhandelsbedrijven die een grote oppervlakte aan magazijn en logistieke ruimte nodig hebben, worden hierdoor zo min mogelijk belemmerd.

In de begrippen in artikel 1 is opgenomen wat onder PDV en GDV wordt verstaan:

Grootschalige Detailhandel:
een vestiging van detailhandel met een minimaal winkelvloeroppervlak van 1.500 m² per vestiging in één branche, met uitzondering van de branches food (zoals supermarkten) en perifere detailhandel.

Perifere detailhandel:
Detailhandel die wegens aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals:

a. detailhandel in auto's, boten en caravans, grove bouwmaterialen, tuininrichtingsartikelen, keukens en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderdelen en onderhoudsmiddelen;
b. detailhandel in woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen, met een minimum winkelvloeroppervlakte van 500 m²;
c. bouwmarkten met een minimum winkelvloeroppervlakte van 1.000 m².

Belangrijk hierbij is dat uit de begripsbepaling van GDV blijkt dat hieronder niet de branche food wordt begrepen. Detailhandelsvestigingen in de foodbranche vallen dus niet onder GDV en zijn derhalve niet toegestaan. Hierdoor is de verkoop van dagelijkse goederen uitgesloten. Ook wordt onder GDV geen perifere detailhandel begrepen. Voor PDV en GDV wordt verder verwezen naar paragraaf 4.2.

Vermeldenswaard op deze plaats is nog het gegeven dat 'shop-in-shop' constructies, conform de gemeentelijke Structuurvisie, niet zijn toegestaan. Dit is daarom expliciet als strijdig gebruik aangemerkt in de specifieke gebruiksregels van de bestemming Bedrijventerrein-2. Shop-in-shop is niet toegestaan omdat dit afbreuk doet aan het grootschalige karakter van GDV. Er is dan immers sprake van kleine aparte winkelruimten/winkelbedrijfjes met een eigen bedrijfsvoering binnen een andere winkel. Dergelijke kleine winkels horen niet thuis

op BCO, omdat deze afbreuk doen aan het profiel van dit terrein als PDV-GDV locatie en deze beter passen in het centrum van Osdorp.

Artikel 5: Groen
Het structurele groen dat behouden dient te worden en belangrijk is voor de ruimtelijke structuur van het plangebied krijgt de bestemming groen. De belangrijkste elementen van de groenstructuur zijn de brede groenzone tussen de Baden Powellweg en het bedrijventerrein, de oevers langs de waterlopen en de bermen met groene laanbeplanting langs de Ookmeerweg. Binnen de bestemming groen zijn niet alleen plantsoenen, groenvoorzieningen en beplantingen mogelijk, maar ook fiets- en voetpaden. Hierdoor is het fietspad in de groene zone langs de Baden Powellweg positief bestemd. Op gronden met de bestemming groen kunnen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht.

Artikel 6: Maatschappelijk
De bestemming maatschappelijk is toegekend aan de kerk van de Jehova's Getuigen op de hoek van de Osdorper Ban en de Baden Powellweg. De bestemming maatschappelijk is een brede bestemming, waardoor het meerdere maatschappelijke gebruiksvormen zijn toegestaan. Dit is gunstig met het oog op meervoudig ruimtegebruik. Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. De toegestane bouwhoogte stemt overeen met de hoogte uit het huidige bestemmingsplan: 6 meter.

Artikel 7: Verkeer
Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande wegen, paden en parkeervoorzieningen. Daardoor kunnen deze in stand blijven. Binnen de bestemming verkeer zijn ook bermen en groenvoorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt deze bestemming de nodige flexibiliteit voor de inrichting van wegen, straten en daarbij behorende openbare ruimte. In de bestemming verkeer zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Straatverlichting en bewegwijzering (verkeersgeleiding, verkeersregeling, wegaanduiding) en afvalcontainers (maximaal 4 m² en 2 meter hoog) zijn vergunningsvrij. Een regeling hiervoor in de planregels is derhalve niet nodig.

Artikel 8: Water
De bestaande waterstructuur in het plangebied heeft de bestemming water gekregen. Dit zorgt voor de instandhouding van deze structuur. Gronden met de bestemming water zijn namelijk onder meer bestemd voor de waterhuishouding, waterberging en waterlopen. Binnen de bestemming water zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk.

Artikel 9: Leiding-Gas
Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de gasleiding in de groene zone tussen de Baden Powellweg en het bedrijventerrein en de gasleiding onder deze weg. Dit betekent dat deze gronden mede bestemd zijn voor de gasleiding met bijbehorende beschermingszone.

De regels van deze dubbelbestemming hebben voorrang op de onderliggende bestemmingen. Dit houdt in dat het verboden is te bouwen of te laten bouwen op de voor Leiding-Gas mede bestemde gronden. Hiervan kan het bevoegd gezag afwijken, mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de leiding en de leidingbeheerder daarover heeft geadviseerd. Verder zijn binnen de bestemming Leiding-Gas diverse soorten grondbewerkingen omgevingsvergunningplichtig. Dat betekent dat er geen grondbewerkingen zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden. Voor deze vergunning is eveneens een advies van de leidingbeheerder nodig.

Artikel 10: Waarde-Archeologie
De voor Waarde-Archeologie aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een archeologische verwachtingswaarde. De bestemming Waarde-Archeologie is toegekend aan de gronden waar ingevolge de Archeologische beleidskaart sprake is van een archeologische verwachting. Binnen de bestemming Waarde-Archeologie mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn alleen onder voorwaarden, zoals het uitvoeren van een archeologisch onderzoek, mogelijk. Binnen de bestemming Waarde-Archeologie geldt een ondergrens voor het doen van archeologisch onderzoek: archeologisch onderzoek is alleen nodig indien de oppervlakte van de bodemingrepen groter is dan 100 m2 of de bodemingrepen dieper gaan dan 1 meter.

Bij de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen onder voorwaarden kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden.

Artikel 11: Waterstaat-Waterkering
Deze dubbelbestemming is toegekend aan de waterkeringen in het plangebied. De voor Waterstaat – Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat. Op deze gronden is uitsluitend bebouwing ten dienste van deze doeleinden toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken door het verlenen van een omgevingsvergunning (door het bevoegd gezag) ten behoeve van bouwwerken van de medebestemmingen, mits dit verenigbaar is met de belangen van de waterstaatsbelangen en de beheerder van de waterkering daar positief over heeft geadviseerd.

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het

bestemmingsplan op te nemen. De anti-dubbeltelbepaling, een doeltreffender formulering dan de vroeger gehanteerde term "dubbeltelbepaling", beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan. Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 13 Algemene bouwregels
In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande en vergunde maatvoering en situering van bebouwing die afwijkt van de voorgeschreven bouwregels. In dat geval gaan de bestaande en vergunde maten en situering voor. Vervangende nieuwbouw mag in deze bestaande maatvoering worden gerealiseerd en op de bestaande locatie.

Tevens is bij de algemene bouwregels opgenomen dat bij een gebouw voorzien moet worden in voldoende parkeerruimte voor personenauto's ten behoeve van de beoogde bouwwerken. Onder voldoende parkeerruimte wordt een parkeernorm van 0,5 maal de CROW parkeerkencijfers verstaan (zie ook hoofdstuk 4).

Artikel 14 Algemene gebruiksregels
In de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het gebruik in strijd met een bestemmingsplan verboden en strafbaar is. In het bestemmingsplan is daarop aangesloten door expliciet een aantal gebruiken op te sommen die als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt.

De reden om hier een seksinrichting expliciet te benoemen als strijdig gebruik, is dat dergelijke inrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een reguliere bedrijfstak worden beschouwd en zich derhalve ook onder een bedrijfsbestemming zouden kunnen vestigen, tenzij het bestemmingsplan zich daartegen expliciet uitspreekt. Omdat een seksinrichting in het plangebied niet wenselijk wordt geacht, is de vestigingsmogelijkheid hier uitgesloten.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels
Deze regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3.6 Wro, om een aantal niet ingrijpende afwijkingen mogelijk te maken. Onder meer is het mogelijk om bestemmings- en bouwgrenzen in geringe mate te overschrijden indien een meetverschil in het terrein daartoe aanleiding geeft. Verder is het mogelijk om af te wijken middels een omgevingsvergunning voor een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits deze met niet meer dan 10% worden overschreden.

Artikel 16 Overgangsbepalingen
Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd. De overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd. Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie. De bepalingen van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze bepalingen zijn zodoende overgenomen.

Artikel 17 Slotregel
Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie qua bebouwingsmogelijkheden. Het plan is dus consoliderend van aard. Doordat het bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt, is het in feite al uitgevoerd. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verzekerd. Er kan daarom afgezien worden van het vaststellen van een grondexploitatieplan ex artikel 6.12 Wro.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Ondernemersavonden Perspectief

Voorafgaande aan de vaststelling van het Perspectief voor BCO in de deelraad van 17 februari 2009 zijn er diverse ondernemersavonden georganiseerd. Tijdens deze avonden zijn ondernemers in de gelegenheid gesteld te discussiëren over de uitgangspunten van het Perspectief voor BCO.

8.2 Ondernemersavond 26 april 2012

Op 26 april 2012 heeft een ondernemersavond plaatsgevonden waarop de voorbereiding van de nieuwe Detailhandelsnota Nieuw-West is aangekondigd (onder meer metrage 10.000 m² GDV) en waarin de uitgangspunten voor het bestemmingsplan BCO aan de orde zijn gesteld (zie paragraaf 4.3 over de inhoud van het overleg).

8.3 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. In totaal hebben 4 overlegpartners gereageerd. In de aparte 'Nota van beantwoording – Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit Ruimtelijke Ordening Bedrijvencentrum Osdorp' zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Voor de samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreacties wordt dan ook verwezen naar deze nota, welke als bijlage is opgenomen bij de toelichting. In deze nota zijn tevens de wijzigingen aangegeven die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd naar aanleiding van de vooroverlegreacties.

8.4 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 18 oktober 2012 tot 29 november 2012 ter inzage gelegen voor inspraak. Op 13 november 2012 is tevens een inspraakavond gehouden. Naar aanleiding hiervan zijn 5 inspraakreacties ingediend. In de aparte 'Nota van beantwoording – Inspraak bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp (BCO)' zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Voor de samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties wordt dan ook verwezen naar deze nota, welke als bijlage is opgenomen bij de toelichting.

8.5 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 februari tot 14 april 2013 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de aparte 'Nota van beantwoording – Zienswijzen bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp (BCO)', die als bijlage bij

de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt derhalve verwezen naar deze nota.