Multiplex Filmtheater BCO

Aanvraag planologische vrijstelling: DSO_Verzoek_2024081400974-000_bijlagen

1 Situatietekening bestaande toestand

1. BCO, Multiplex Filmtheater, bestaande situatie.pdf

2 Situatietekening nieuwe toestand

2.1 BCO, Multiplex Filmtheater, nieuwe situatie.pdf
2.2 FJ 18785-2-RA-002.pdf
2.3 FJ 18785-3-RA-002.pdf
2.4 51020965 BCO Amsterdam Koopcentrum Akerpoort update_5082024.pdf
2.5 Ecologische quick scan.pdf

3 Rapport archologische waarde

3. 20130606 A 5.11 Bijlage 8_Archeologisch bureauonderzoek.pdf

4 Participatie

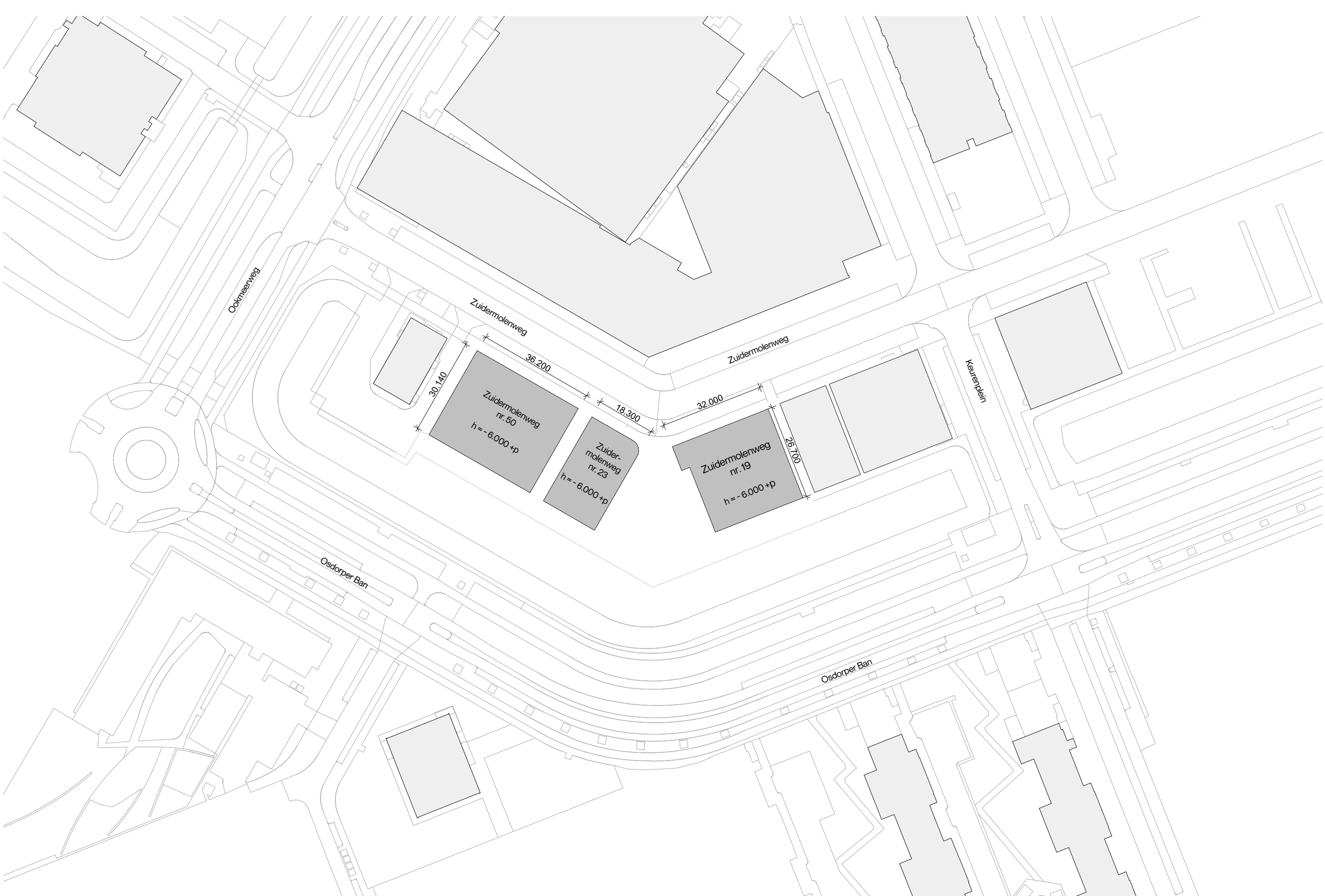
4.1 Participatie Multiplex Filmtheater BCO [14-08-2024].pdf
4.2 Participatie onder de Omgevingswet - Gemeente Amsterdam.pdf
4.3 participatiehandreiking_april2024.pdf
4.4 Memo Multiplex Filmtheater BCO [04-09-2023].pdf
4.5 BCO - Inhoudelijk verslag BIZ-activiteiten 2023 [Def.].pdf
4.6 BIZ-ver. OK BCO, activiteitenplan 2024.pdf
4.7 Propositie Multiplex Filmtheater BCO met bijlagen [23-03-2024].pdf
4.8 BCO Crowd funding Multiplex Filmtheater.pdf

Multiplex Filmtheater BCO

Aanvraag planologische vrijstelling: DSO_Verzoek_2024081400974-000_bijlagen

1 Situatietekening bestaande toestand

1. BCO, Multiplex Filmtheater, bestaande situatie.pdf



BRIGHTSIDE
architects
Goudsesingel 230 , 3011KE, Rotterdam
www.brightside.nu
hello@brightside.nu
+31 10 8865093

situatietekening
BESTAANDE TOESTAND

project nr.: 261
tekening nr.: B00.01

schaal: 1:1000
formaat: A3

datum: 22-07-2024
datum wijz. A:

datum wijz. B:
datum wijz. C:

261 MULTIPLEX BIOSCOOP

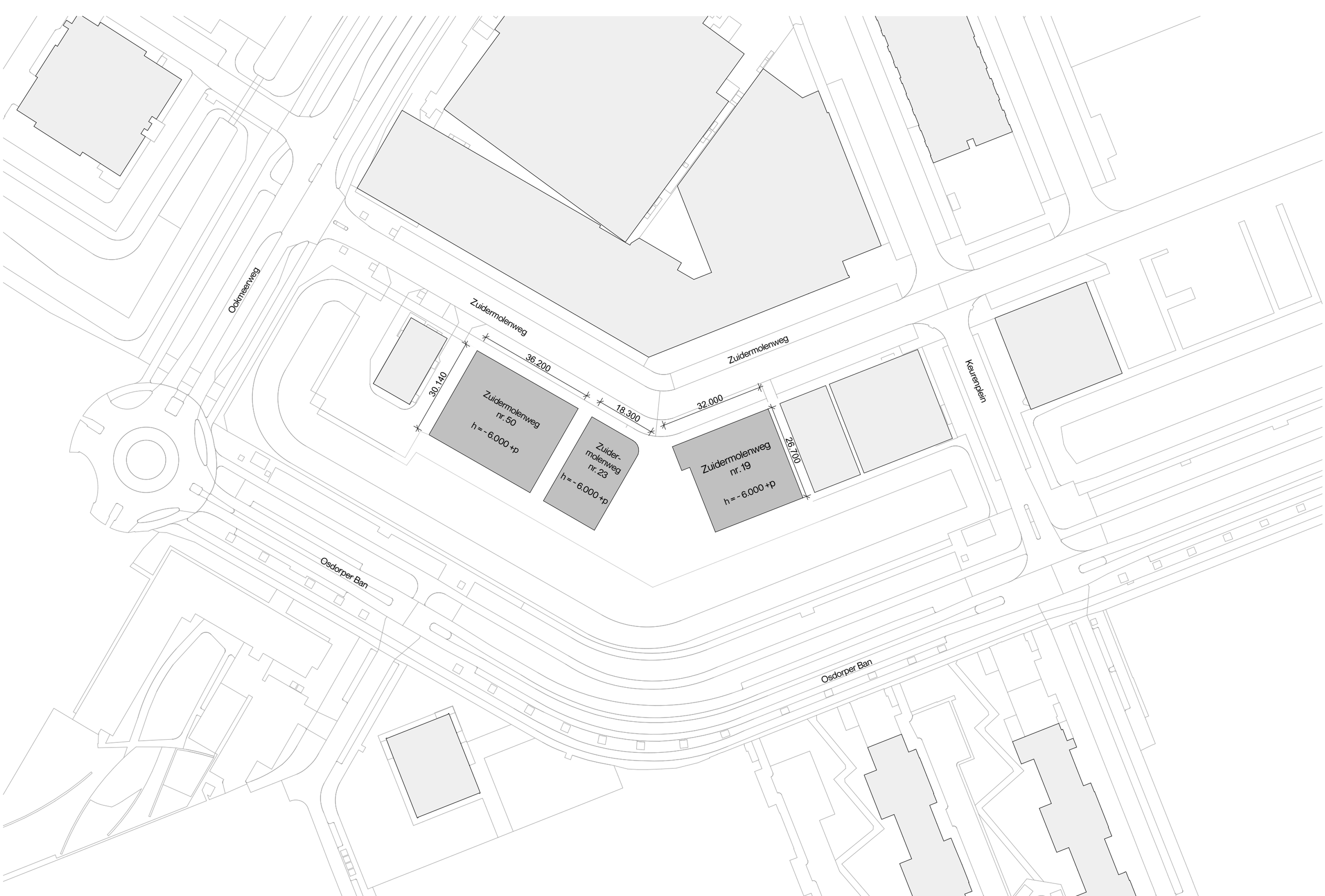
N

Multiplex Filmtheater BCO

Aanvraag planologische vrijstelling: DSO_Verzoek_2024081400974-000_bijlagen

2 Situatietekening nieuwe toestand

2.1 BCO, Multiplex Filmtheater, nieuwe situatie.pdf
2.2 FJ 18785-2-RA-002.pdf
2.3 FJ 18785-3-RA-002.pdf
2.4 51020965 BCO Amsterdam Koopcentrum Akerpoort update_5082024.pdf
2.5 Ecologische quick scan.pdf



BRIGHTSIDE
architects
Goudsesingel 230 , 3011KE, Rotterdam
www.brightside.nu
hello@brightside.nu
+31 10 8865093

situatietekening
BESTAANDE TOESTAND

project nr.: 261
tekening nr.: B00.01

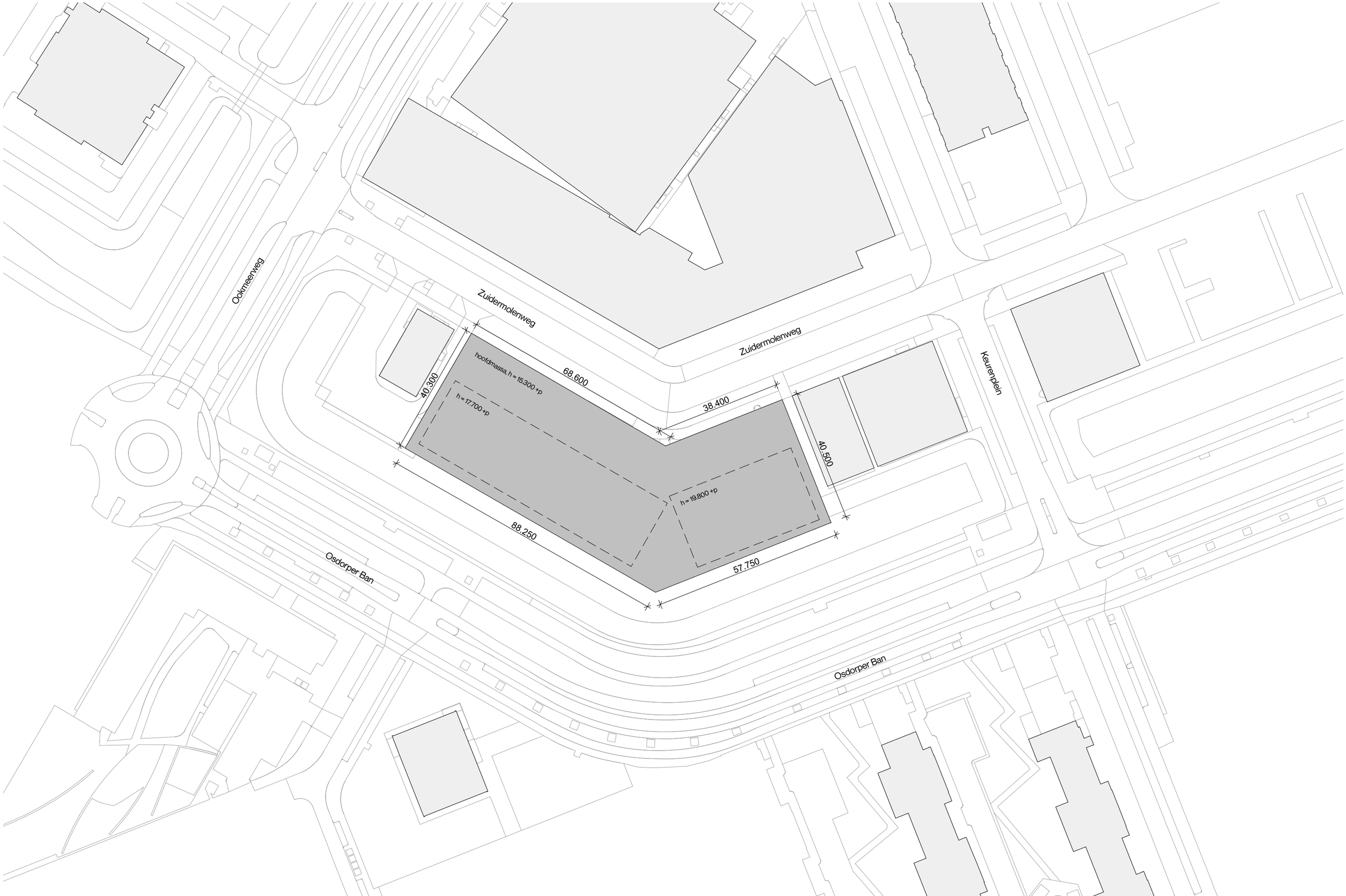
schaal: 1:1000
formaat: A3

datum: 22-07-2024
datum wijz. A:

datum wijz. B:
datum wijz. C:

261 MULTIPLEX BIOSCOOP

N



BRIGHTSIDE architects
Goudsesingel 230 , 3011KE, Rotterdam
www.brightside.nu
hello@brightside.nu
+31 10 8865093

situatietekening
NIEUWE TOESTAND

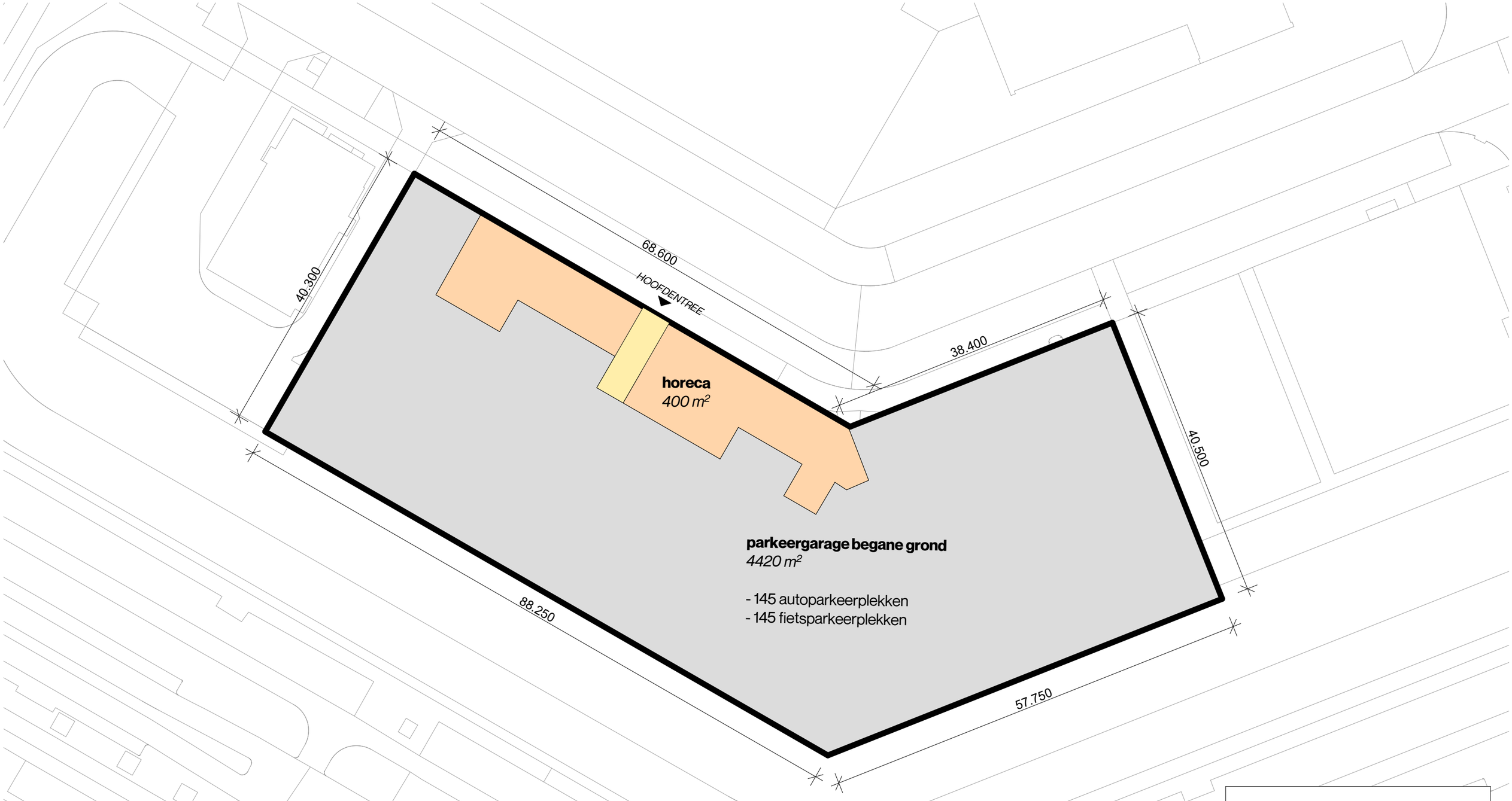
project nr.: 261
tekening nr.: 00.01

schaal: 1:500, 1:1000
formaat: A3

datum:
datum wijz. A:
datum wijz. B:
datum wijz. C:

261 MULTIPLEX BIOSCOOP

N



legenda

- parkeergarage (overige gebruiksfunctie)
- horeca (bijeenkomstfunctie)
- verkeersruimte (bijeenkomstfunctie)
  entree, lobby, foyer, gangen
- bioscoop (bijeenkomstfunctie)
- overig (bijeenkomstfunctie)
  toiletten, berging, kantoor, faciliteiten

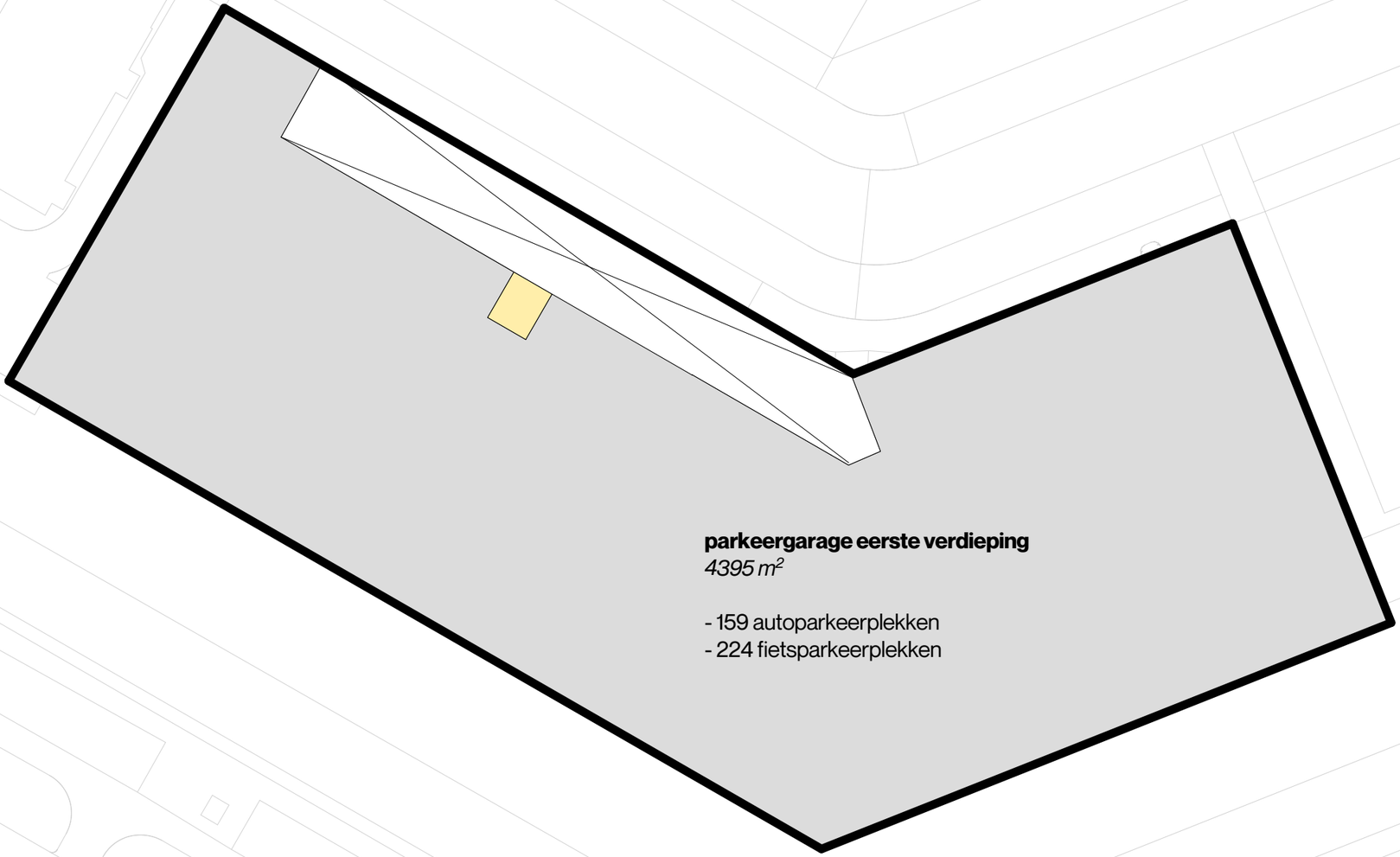
BRIGHTSIDE architects
Goudsesingel 230 , 3011KE, Rotterdam
www.brightside.nu
hello@brightside.nu
+31 10 8865093

functies en aantallen begane grond
NIEUWE TOESTAND

project nr.: 261
tekening nr.: 01.00
schaal: 1:500
formaat: A3
datum: 22-07-2024
datum wijz. A:
datum wijz. B:
datum wijz. C:

261 MULTIPLEX BIOSCOOP

N



parkeergarage eerste verdieping
4395 m²

- 159 autoparkeerplekken
- 224 fietsparkeerplekken

legenda

- parkeergarage (overige gebruiksfunctie)
- horeca (bijeenkomstfunctie)
- verkeersruimte (bijeenkomstfunctie)
  entree, lobby, foyer, gangen
- bioscoop (bijeenkomstfunctie)
- overig (bijeenkomstfunctie)
  toiletten, berging, kantoor, faciliteiten

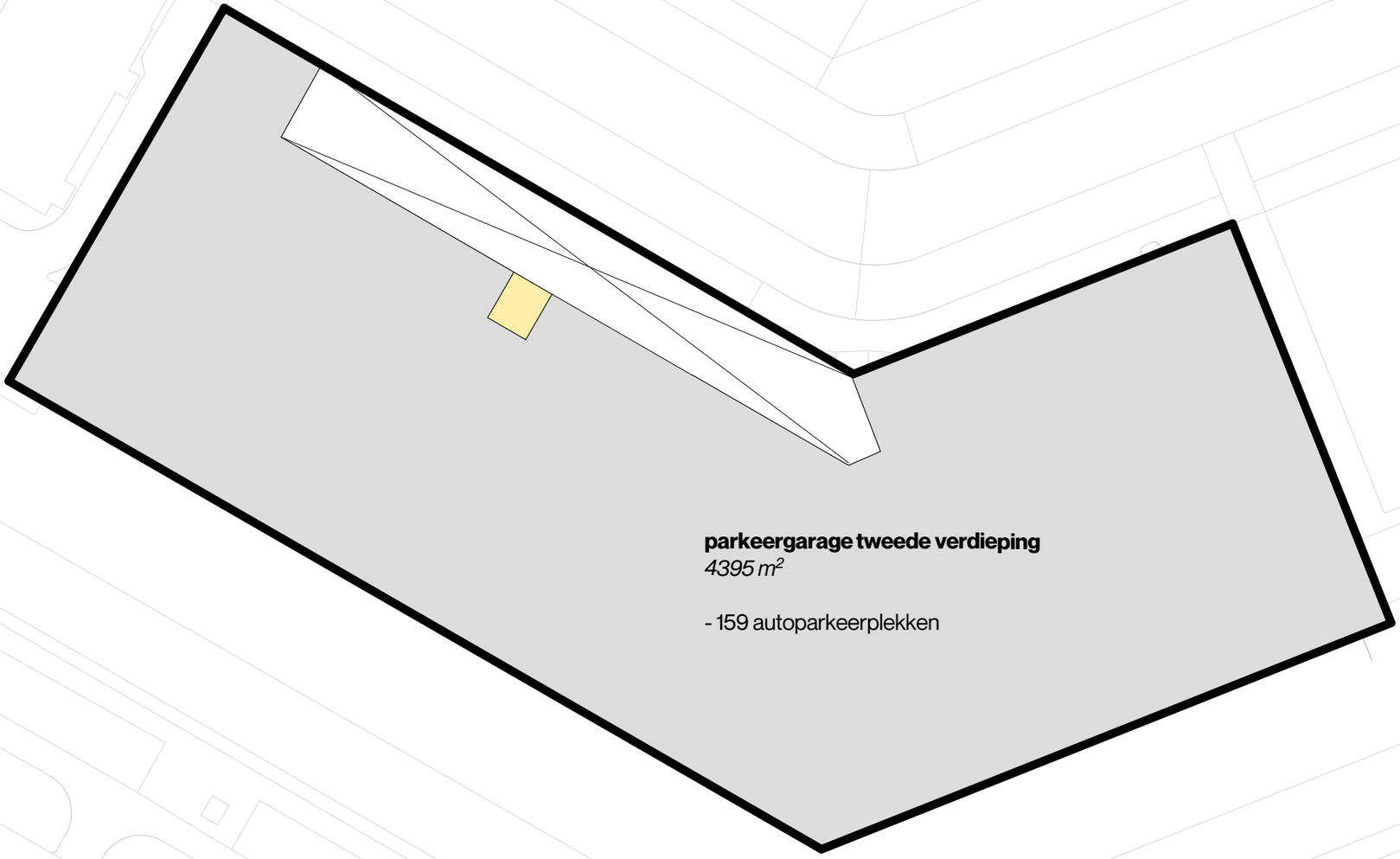
BRIGHTSIDE architects
Goudsesingel 230 , 3011KE, Rotterdam
www.brightside.nu
hello@brightside.nu
+31 10 8865093

functies en aantallen eerste verdieping
NIEUWE TOESTAND

project nr.: 261
tekening nr.: 01.01
schaal: 1:500
formaat: A3
datum: 22-07-2024
datum wijz. A:
datum wijz. B:
datum wijz. C:

261 MULTIPLEX BIOSCOOP

N



parkeergarage tweede verdieping
4395 m²

- 159 autoparkeerplekken

legenda

- parkeergarage (overige gebruiksfunctie)
- horeca (bijeenkomstfunctie)
- verkeersruimte (bijeenkomstfunctie)
  entree, lobby, foyer, gangen
- bioscoop (bijeenkomstfunctie)
- overig (bijeenkomstfunctie)
  toiletten, berging, kantoor, faciliteiten

BRIGHTSIDE architects
Goudsesingel 230 , 3011KE, Rotterdam
www.brightside.nu
hello@brightside.nu
+31 10 8865093

functies en aantallen tweede verdieping
NIEUWE TOESTAND

project nr.: 261
tekening nr.: 01.02
schaal: 1:500
formaat: A3
datum: 22-07-2024
datum wijz. A:
datum wijz. B:
datum wijz. C:

261 MULTIPLEX BIOSCOOP

N



legenda

- parkeergarage (overige gebruiksfunctie)
- horeca (bijeenkomstfunctie)
- verkeersruimte (bijeenkomstfunctie)
  entree, lobby, foyer, gangen
- bioscoop (bijeenkomstfunctie)
- overig (bijeenkomstfunctie)
  toiletten, berging, kantoor, faciliteiten

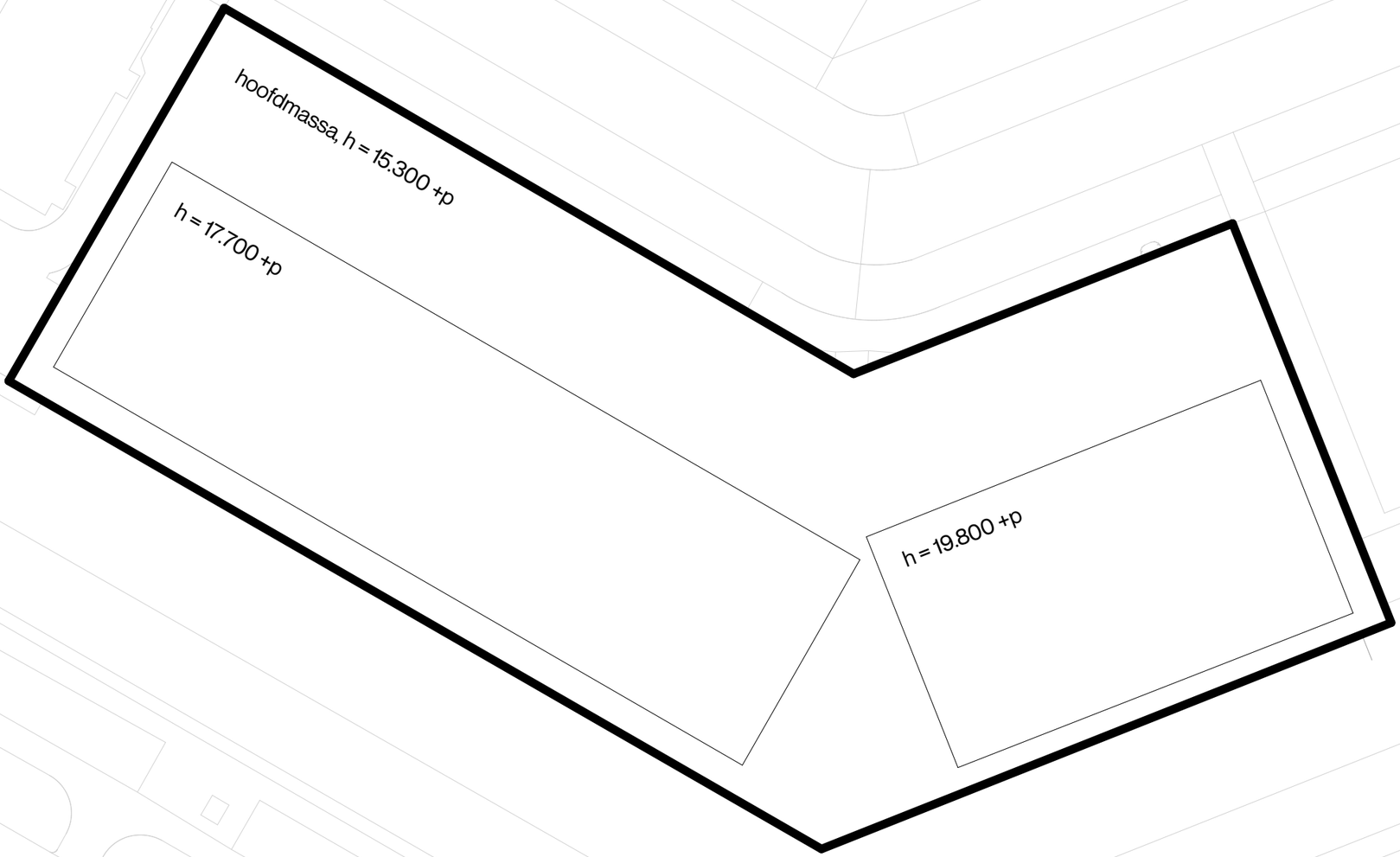
BRIGHTSIDE architects
Goudsesingel 230 , 3011KE, Rotterdam
www.brightside.nu
hello@brightside.nu
+31 10 8865093

functies en aantallen derde verdieping
NIEUWE TOESTAND

project nr.: 261
tekening nr.: 01.03
schaal: 1:500
formaat: A3
datum: 22-07-2024
datum wijz. A:
datum wijz. B:
datum wijz. C:

261 MULTIPLEX BIOSCOOP

N



BRIGHTSIDE
architects
Goudsesingel 230 , 3011KE, Rotterdam
www.brightside.nu
hello@brightside.nu
+31 10 8865093

functies en aantallen dak
NIEUWE TOESTAND

project nr.: 261
tekening nr.: 01.04
schaal: 1:500
formaat: A3
datum: 22-07-2024
datum wijz. A:
datum wijz. B:
datum wijz. C:

261 MULTIPLEX BIOSCOOP

N

BVO	*m2*	
parkeergarage (overige gebruiksfunctie)	13.210	
bioscoop (bijeenkomstfunctie)	3.560	
horeca (bijeenkomstfunctie)	400	
verkeersruimte (bijeenkomstfunctie)	1.840	
overig (bijeenkomstfunctie)	345	
	TOTAAL	**19.355 m2 bvo**

bioscoopzalen	*aantal zalen*	*stoelen per zaal*	*stoelen per zaaltype*	
large	2	372	744	
medium	5	156	780	
small	4	99	396	
			TOTAAL	**1.920 stoelen**

parkeerplekken	*aantal plekken in plan*
auto's	**471**
fietsen	**369**

Realisatie multiplex filmtheater
Bedrijvencentrum Osdorp te Amsterdam

Ruimtelijke onderbouwing

Rapportnummer FJ 18785-2-RA-002 d.d. 7 augustus 2024

Realisatie multiplex filmtheater Bedrijvencentrum Osdorp te Amsterdam

Ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgever:	Ondernemingskring Bedrijvencentrum Osdorp
Rapportnummer:	FJ 18785-2-RA-002
Datum:	7 augustus 2024
Referentie:	IKa/IKa/DvdH/FJ 18785-2-RA-002
Verantwoordelijke:	MSc I.H. Kalverboer
Opsteller:	MSc I.H. Kalverboer
	+31 85 8228758
	i.kalverboer@peutz.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Het omgevingsplan	6
1.4	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	10
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleidskader	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	18
4	Omgevingsaspecten	22
4.1	Algemeen	22
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.3	Externe veiligheid	23
4.4	Bodem	28
4.5	Ecologie	29
4.6	Stikstofdepositie	31
4.7	Verkeer en parkeren	32
4.8	Luchtkwaliteit	35
4.9	Luchtverkeer	37
4.10	Bedrijven en milieuzonering	38
4.12	Geluid	40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om ter plaatse van op het Bedrijvencentrum Osdorp (BCO) te Amsterdam een multiplex Filmtheater te realiseren. Dit multiplex filmtheater zal aan de meeste geschikte locatie daarvoor, Zuidermolenweg 19-21, 23 en 25 gesitueerd worden.

Amsterdam Nieuw-West groeit dankzij de koppeling van gebiedstransformatie van het Schinkelkwartier, van Sloterdijk en van Haven-Stad en door de herontwikkeling van bestaande woongebieden uit tot een stadsdeel met een meer regionale functie als stedelijk centrum. Hierbij wordt gestreefd naar een goede mix aan aanbod van bedrijvigheid, en verschillende winkels, en horeca en uitgaansmogelijkheden. Die mogelijkheden zijn nu beperkt: Ondanks het feit dat Nieuw-West thans circa 160.000 inwoners kent, is er slechts sprake van één kleine bioscoop in het stadsdeel. Filmliefhebbers moeten nu doorgaans uitwijken naar andere stadsdelen. De vestiging van een nieuwe bioscoop, en dan een multiplex filmtheater, is derhalve zeer wenselijk. Een multiplex filmtheater is de benaming voor een grote bioscoop of bioscooptheater met een aantal zalen waarbinnen gedeeltelijk dezelfde film draait op dezelfde tijd, om zo een groter publiek tegelijkertijd te kunnen bedienen. Niet alleen is het realiseren van een multiplex filmtheater wenselijk voor het BCO, maar is het initiatief eveneens op advies van gemeente Amsterdam nader uitgewerkt.

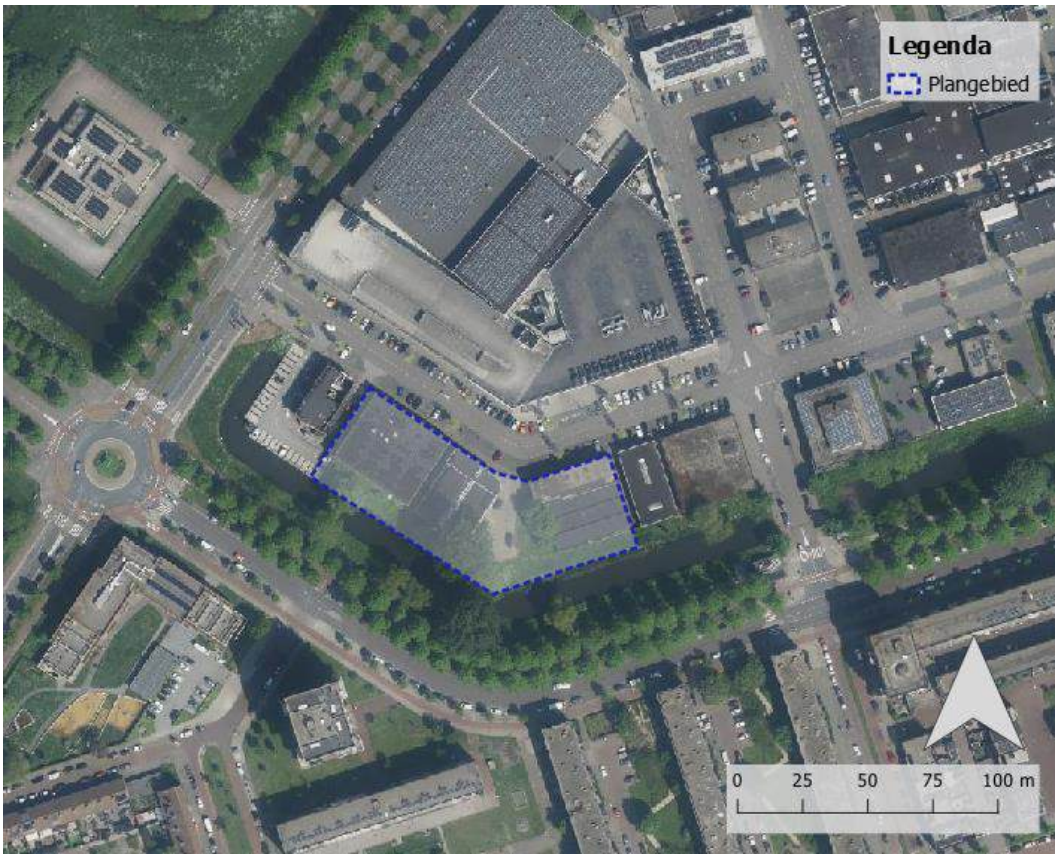
Het BCO (Bedrijvencentrum Osdorp) is een logische keuze voor een multiplex filmtheater. Het BCO heeft in het verleden al een grote bereidheid getoond tot vernieuwing en verbetering. Zo zijn er in de afgelopen jaren al veel publieksfuncties gerealiseerd in Akerpoort – het koopcentrum op het BCO – , welke ook succesvol zijn gebleken, zoals The Food Market, Monkey Town en Basic Fit. De toevoeging van een multiplex filmtheater wordt dan ook zeer kansrijk geacht. Voor een dergelijke functie is relatief veel ruimte nodig. Binnen het BCO kan voldoende ruimte worden vrijgemaakt voor een dergelijke functie.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan van gemeente Amsterdam. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal een planologische procedure moeten worden doorlopen. In dat kader dient een onderbouwing opgesteld te worden waarmee wordt aangetoond dat de realisatie van het plan niet in strijd is met wet- en regelgeving en de beginselen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggend document vormt de onderbouwing waarmee wordt aangetoond dat na de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede fysieke leefomgeving.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Zuidermolenweg in stadsdeel Nieuw-West van Amsterdam. Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Zuidermolenweg tegenover koopcentrum Akerpoort. Het BCO ligt in het noordwestelijke deel van Osdorp en wordt

begrensd door de Ookmeerweg, de Baden Powellweg en de Osdorper Ban. Door de gunstige ligging nabij woonwijken en uitvalswegen, de goede bereikbaarheid en de parkeergelegenheid trekt het BCO steeds meer publieksvoorzieningen. Detailhandel, horeca, leisure en zalencentra nemen een belangrijke plaats in op het BCO en trekken een toenemend aantal bezoekers. De publieksfuncties worden meestal doelgericht bezocht. Deze liggen vooral op of aan het westelijk deel van het BCO. Daarnaast zijn op het BCO veel stadsverzorgende bedrijven gevestigd.



Figuur 1 Ligging plangebied

Het plangebied omvat de percelen aan de Zuidermolenweg 19-21, 23 en 25. De bouwkavel tussen de Zuidermolenweg 19-21 en 23 behoort eveneens tot het plangebied. De kavels hebben in de nieuwe situatie een gezamenlijke oppervlakte van circa 5.050 m^2.

Het BCO is goed bereikbaar per eigen vervoer; buslijn 63 zorgt voor een goede verbinding met het eindpunt van tramlijn 1 in de Aker en station Lelylaan. Thans is sprake van gemengde functies, waaronder publieksfuncties. Er zijn bovendien grootschalige winkels waar de bezoekers meestal doelgericht naar toe gaan.

1.3 Het omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Hiermee is ook het omgevingsplan van gemeente Amsterdam in werking getreden. Vooralsnog bestaat het omgevingsplan uit een tijdelijk en nieuw deel. Dit tijdelijke deel bestaat thans, naast de 'bruidsschat', uit bestaande ruimtelijke plannen en verordeningen. Het bestemmingsplan 'Bedrijvencentrum Osdorp' is één van deze ruimtelijke plannen die deel uitmaken van het tijdelijke deel.

Bedrijvencentrum Osdorp

Het bestemmingsplan 'Bedrijvencentrum Osdorp' is op 26 juni 2013 vastgesteld door de stadsdeelraad Amsterdam Nieuw-West. Op 19 juli 2017 is dit bestemmingsplan herzien; '1e herziening bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp'. De herziening is ook van toepassing op het plangebied. Onderstaand worden de van toepassing zijnde regels voor het plangebied nader toegelicht.

<u>1e herziening bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp</u>

In onderstaande figuur is een uitsnede weergegeven van de verbeelding van de herziening van het bestemmingsplan.



Figuur 2 Uitsnede 1e herziening bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp

Het plangebied kent conform de 1e herziening van het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de bij het bestemmingplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, perifere detailhandel, nutsvoorzieningen, grootschalige detailhandel en zakelijke dienstverlening. Verder zijn daarbij behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water toegestaan.

Ter plaatse van het plangebied mag de bouwhoogte van gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen niet meer dan 14 meter bedragen. Voor overige bouwwerken (m.u.v. vlaggenmasten en erf- en terreinafscheidingen), geen gebouwen zijnde, geldt daarnaast een maximum bouwhoogte van 4 meter.

Bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp

Voor het plangebied zijn alleen de regels uit het bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp (uit 2013) van toepassing op de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'. De herziening van het bestemmingsplan 'Bedrijvencentrum Osdorp' is voor een beperkt deel van het plangebied niet van toepassing. Dit betreft de meest zuidelijk gelegen strook van het plangebied. Deze gronden kennen conform het bestemmingsplan 'Bedrijvencentrum Osdorp' de bestemming 'Groen' of 'Water'. Deze gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor respectievelijk groen of water. Ter plaatse van deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen toegestaan, met een bouwhoogte van niet meer dan 3 of 4 meter.

In onderstaande figuur wordt met de kleuren groen resp. blauw aangegeven waar de bestemming 'Groen' en 'Water' van toepassing is.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp

Inpasbaarheid binnen het omgevingsplan

Een bioscoop, te weten een multiplex filmtheater, is niet opgenomen in de lijst van de ter plaatse van het plangebied toegestane bedrijven. Tevens past dit niet binnen de overige toegestane functies ter plaatse van het plangebied. Daarnaast zal de maximaal toegestane bouwhoogte naar verwachting worden overschreden. Bioscoopzalen hebben immers een zekere hoogte nodig. Bovendien zal de waterkant deels overkluisd worden, net zoals bij het aangrenzende perceel aan de Zuidermolenweg 27. Hiermee past de vestiging van het multiplex filmtheater ter plaatse van het plangebied niet binnen de kaders van het omgevingsplan.

Verwacht wordt dat de maximaal toegestane bouwhoogte (van 14 meter) zal worden overschreden. Bezoekers moeten hun eigen vervoermiddelen binnen het plangebied kunnen parkeren. Daarvoor zijn meerdere, gestapelde parkeerlagen nodig. Ook de bioscoopzalen hebben veel hoogte nodig.

Daarnaast zal de waterkant deels overkluisd worden, net zoals bij het aangrenzende perceel aan de Zuidermolenweg 27. Deze onderdelen van het plan, voor het multiplex filmtheater ter plaatse van het plangebied, wijken af van de kaders van het omgevingsplan.

Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken zal daarom een planologische vrijstellingsprocedure doorlopen worden. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waarmee wordt aangetoond dat na de beoogde ontwikkeling

sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, alsmede een goede fysieke leefomgeving.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. In dit inleidende hoofdstuk komen de aanleiding, ligging van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan aan bod. In hoofdstuk 2 'Planomschrijving' wordt het plan verder toegelicht, waarin zowel de huidige als de toekomstige situatie wordt besproken. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 'Beleidskader' een overzicht van het relevante beleid betreffende deze ruimtelijke onderbouwing. Hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten' is gewijd aan de impact van de ontwikkeling op de omgeving. Onder andere de aspecten geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, ecologie en archeologie zullen hier worden behandeld. Tot slot zal hoofdstuk 5 ingaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie sprake van diverse bedrijvigheid. Het pand aan de Zuidermolenweg 19-21 wordt thans gebruikt door tapijtwinkel Oz Selam. Voor dit pand is in 2010 echter al wel een vergunning verleend voor sloop en nieuwbouw van een parkeerkelder met daarop 3 winkellagen.
Het pand aan de Zuidermolenweg 23 is in 2006-2007 uitgebreid en vernieuwd. Fitshop en Keuken Arena zijn huidige huurders. De kantoorunit staat leeg.
De gevel en het interieur van het pand aan de Zuidermolenweg 25 zijn in een recent verleden vernieuwd. De ruimte is thans verhuurd aan KO'EX.
Tussen Zuidermolenweg 19-21 en 25 ligt bovendien een onbebouwde bouwkavel.

In onderstaande figuur wordt een impressie opgenomen van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Figuur 4 Huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

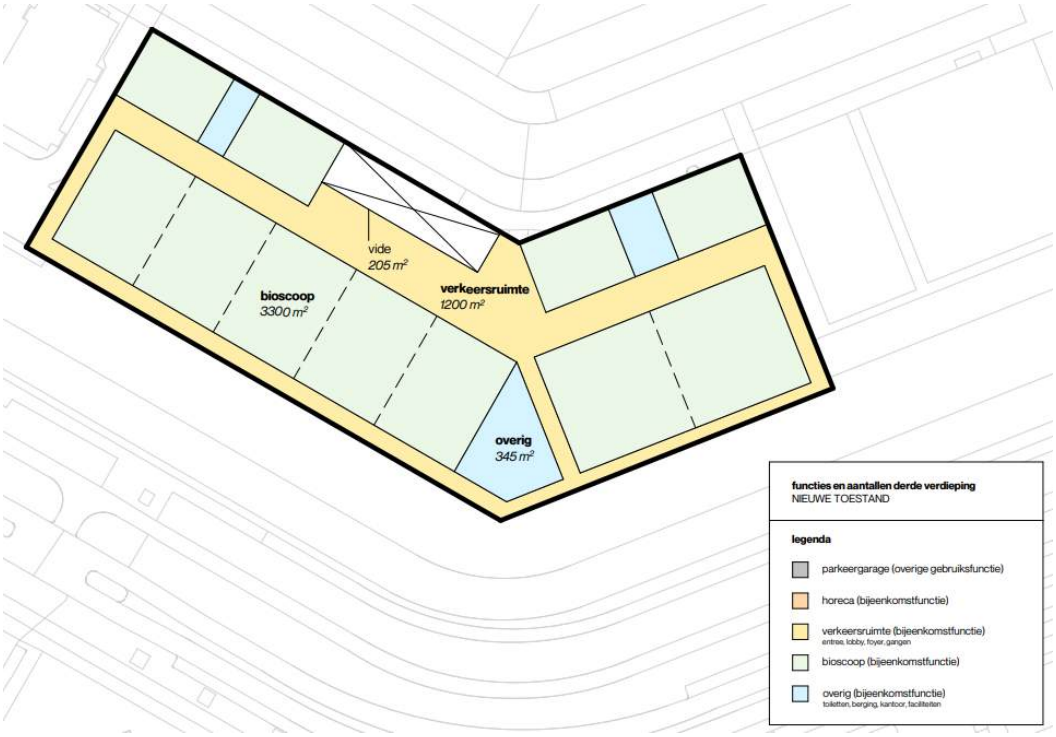
In de toekomstige situatie is ter plaatse van het plangebied een multiplex filmtheater voorzien. Dit is een grote bioscoop met vele filmzalen, met een ruime keuze aan films, waarbij de meest populaire 'blockbusters' tegelijk in meerdere zalen kunnen worden vertoond. Deze formule maakt het multiplex filmtheater aantrekkelijk voor een groot publiek.

De huidige bebouwing zal worden gesloopt, waarna hier nieuwbouw wordt gerealiseerd. Het huidige omgevingsplan laat op die kavels een totale bebouwing (kelder plus 3

bouwlagen) toe van 14.200 m^2. Thans voorziet de studie van Brightside Architects in de realisatie van een multiplex filmtheater, met 11 filmzalen (1.920 stoelen) en ondersteunende horeca en voorzieningen. Deze functies kennen (exclusief parkeergelegenheid en de vide) een oppervlakte van 5.485 m^2. De totale oppervlakte van de beoogde functies bedraagt 20.200 m^2.

De toekomstige bebouwing omvat naast filmzalen tevens parkeervoorzieningen. Op het maaiveld en daarboven komen drie parkeerlagen. Hier bovenop worden de filmzalen gesitueerd. Ten behoeve van de beoogde bebouwing zullen de walkant en een smalle strook van de watergang worden overkluisd, op overeenkomstige wijze als is gerealiseerd bij het belendende pand Zuidermolenweg 27, waar KFC is gevestigd. Dit heeft echter geen gevolgen voor de waterbergende capaciteit van dit water. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.13.

In onderstaande figuur wordt een impressie van de lay-out van de derde verdieping van de beoogde bebouwing weergeven. Op deze verdieping bevinden zich de filmzalen. De onderliggende bouwlagen zullen in hoofdzaak gebruikt worden voor parkeergelegenheid.



Figuur 5 Impressie lay-out 3e verdieping beoogde bebouwing

Met het oog op de toekomst van het BCO heeft Sweco (toen: Bureau Stedelijke Planning) in 2021 onderzocht wat een toekomstbestendige invulling is van de publieksvoorzieningen (detailhandel, horeca en leisure) op het BCO.

Sweco heeft het onderzoek in 2024 geactualiseerd en uitgebreid met een verdiepte behoeftetoets betreffende het multiplex filmtheater, en ook wat betreft de omvang/capaciteit ervan. Het advies van Sweco luidt:

We adviseren in te zetten op de komst van een multiplex bioscoop van 1.920 stoelen op BCO. Een multiplex bioscoop:

- *voorziet in de vraag vanuit Nieuw-West en omliggende gemeenten en stadsdelen;*
- *is van meerwaarde van het voorzieningenniveau in Amsterdam en Nieuw-West;*
- *draagt bij aan een betere spreiding van leisurevoorzieningen over de stad, en;*
- *past binnen de (kwalitatieve) ambities van BCO en fungeert als katalysator voor nieuwe ontwikkelingen.*

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In de volgende paragrafen wordt het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke en de functionele structuur omschreven. Gezien de schaal en het perceelgebonden karakter van de beoogde ontwikkeling wordt volstaan met een bescheiden weergave van het beleidskader.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de definitieve Nationale Omgevingsvisie (NOVI) aan de Tweede Kamer aangeboden. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In Nederland staan wij voor een aantal grote opgaven. De bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen veel ruimte, meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Er moeten daarom keuzes gemaakt worden zodat Nederland ook voor toekomstige generaties een veilig, gezond en welvarend land kan blijven.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen wij staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes wij maken en welke richting wij meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. In de NOVI wordt daarbij een viertal prioriteiten aangegeven:

- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is erop gericht om voor deze vier prioriteiten de nationale beleidskeuzes (op strategisch niveau) zo scherp mogelijk te formuleren. Waar keuzes op nationaal niveau in de NOVI zelf niet of nog niet scherp gemaakt kunnen worden of waar dit niet verstandig is, wordt richting gegeven aan decentrale keuzes.

In de NOVI worden in totaal 21 nationale belangen benoemd. De beoogde ontwikkeling betreft een binnen gemeente Amsterdam gelegen (kleinschalige) ontwikkeling. Aangezien hierbij geen sprake is van grote nationale belangen valt deze ontwikkeling niet onder de primaire verantwoordelijkheid van het Rijk. Door middel van de beoogde ontwikkeling wordt ruimte geboden aan een multiplex filmtheater. Opgemerkt dient te worden dat de optelsom van alle grote en kleine ontwikkelingen doorgaans direct of indirect meerdere

nationale belangen dienen, waardoor de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de bevordering van de leefbaarheid en de ruimtelijk-economische structuur. Er wordt immers ruimte geboden aan leisurevoorzieningen. Hiermee wordt een plek gecreëerd waar men kan ontspannen en elkaar kan ontmoeten. Dit draagt bijvoorbeeld onder andere bij aan het nationaal belang om te komen tot een goede leefomgevingskwaliteit. De beoogde ontwikkeling is hiermee niet in strijd met de toekomstvisie uit de NOVI.

3.2.2 De ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Voordat wordt getoetst aan de Ladder dient te worden vastgesteld of het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien hierin niet wordt voorzien kan een uitgebreide toetsing namelijk achterwege blijven. Uiteindelijk draagt deze 'Ladder' bij aan een zorgvuldige ruimtelijke afweging van nieuwe ontwikkelingen. Het bevoegd gezag heeft de uiteindelijke verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging van een nieuwe ontwikkeling.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als een nieuw ruimtelijk besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de voorliggende situatie is sprake de realisatie van meer bebouwing dan thans mogelijk is. Tevens is sprake van een functie die thans nog niet aanwezig is op het bedrijvencentrum. Hierbij wordt wel opgemerkt dat er al diverse leisure en horeca op het bedrijvencentrum aanwezig is. Een multiplex filmtheater kent echter een andere impact op de omgeving dan de functies die reeds zijn toegestaan ter plaatse van het plangebied.

Dit betekent dat gemotiveerd zal moeten worden dat de ontwikkeling voldoet aan de Ladder.

Behoefte aan de beoogde ontwikkeling

Amsterdam Nieuw-West groeit dankzij de koppeling van gebiedstransformatie van het Schinkelkwartier, Sloterdijk en Haven-Stad en herontwikkeling van bestaande woongebieden uit tot een stadsdeel met een meer regionale functie. Hierbij wordt gestreefd naar een goede mix aan aanbod van bedrijvigheid, detailhandel, horeca en leisure. Hoewel Nieuw-West thans circa 160.000 inwoners heeft, is er slechts één kleine bioscoop in het stadsdeel. Filmliefhebbers moeten daarvoor uitwijken naar andere stadsdelen. De vestiging van een multiplex filmtheater, is derhalve zeer wenselijk.

Bedrijvencentrum Osdorp kwalificeert als een goede locatie voor een multiplex filmtheater, mede vanwege het feit dat er in de afgelopen jaren al steeds meer publieksfuncties zijn gerealiseerd, welke ook succesvol zijn gebleken, zoals The Food Market, Monkey Town en Basic Fit. Voorts is voor een dergelijke functie relatief veel ruimte nodig. Op het BCO kan voldoende ruimte worden gemaakt voor een dergelijke functie. Tevens wordt hiermee de synergie tussen verschillende functies binnen het BCO versterkt.

In het kader van de herstructurering van het BCO heeft Bureau Stedelijke Planning (thans: Sweco) in 2021 onderzocht wat een toekomstbestendige invulling is van de publieksvoorzieningen op het BCO. Uit deze analyse blijkt dat leisure dé toekomstbestendige functie is voor het BCO, en dat het BCO de uitgelezen locatie is voor wijkoverstijgende leisure. Dit vanwege de goede bereikbaarheid en de relatief jonge bevolking van stadsdeel Nieuw-West. Aangegeven wordt dat leisure een groeimarkt is, en dat de consument steeds meer geld uitgeeft aan vrijetijdsbesteding.

In het kader van de onderhavige aanvraag heeft Sweco het onderzoek in 2024 geactualiseerd, en hierbij ook specifiek beschouwd wat de marktmogelijkheden zijn voor een multiplex filmtheater. In hoofdstuk 2.2 is de conclusie daarvan weergegeven. Kort samengevat luidt die dat geadviseerd wordt om in te zetten op de komst van een multiplex bioscoop van 1.920 stoelen op het BCO.

Resumerend kan gesteld worden dat er een behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Daarnaast bevindt de locatie zich binnen bestaand stedelijk gebied, op een goed bereikbare locatie. De beoogde ontwikkeling draagt tevens bij aan de leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving en het multiplex filmtheater draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het BCO.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.3 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Noord-Holland

Het Omgevingsbeleid van Noord-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de

Omgevingsverordening. Aanvullend aan het beleid verzorgt de provincie ook verschillende uitvoeringsprogramma's om operationele doelstellingen te bewerkstelligen.

Omgevingsvisie

In de 'Omgevingsvisie NH2050: Balans tussen economische groei en leefbaarheid' (vastgesteld door de Provinciale Staten, 19 november 2018) worden de opgaves, ambities en sturingsprincipes van het ruimtelijk beleid uitgezet. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuur, inclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

De sturingsfilosofie luidt 'lokaal wat kan, regionaal wat moet', om ruimte te bieden aan maatwerk waarin de opgave centraal staat.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. *Dynamisch schiereiland*. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. *Metropool in ontwikkeling*. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. *Sterke kernen, sterke regio's*. Dit gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin deze liggen vitaal houdt.
4. *Nieuwe energie*. Hierbij gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie.
5. *Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving*. Het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Binnen deze ontwikkelprincipes worden diverse kernopgaven benoemd. Een van deze opgaven is dat werken en wonen zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd moet worden. Daarnaast zullen nieuwe ontwikkelingen zich moeten voegen naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers. De beoogde ontwikkeling betreft de vestiging van een multiplex filmtheater op een binnenstedelijke locatie. In dit stadsdeel is enkel sprake van één kleine bioscoop aanwezig. Het is de verwachting dat het aantal inwoners in en rondom Amsterdam Nieuw-West de komende jaren verder zal toenemen, hetgeen betekent dat het aantal mogelijke bioscoopgasten ook alleen maar zal toenemen. En zoals blijkt uit paragraaf De ladder voor duurzame verstedelijking is er duidelijk ruimte voor een dergelijke ontwikkeling in dit stadsdeel.

Het multiplex filmtheater komt daarnaast de leefbaarheid ten goede, omdat leisure een sterke bijdrage levert aan de mogelijkheden om elkaar te ontmoeten en te ontspannen.

Dit draagt hiermee bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het multiplex filmtheater draagt bij aan een toekomstbestendig BCO.

Omgevingsverordening

In het kader van de Omgevingswet is tevens een Omgevingsverordening opgesteld. In de Omgevingsverordening van de provincie worden de regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving opgesteld. De Omgevingsverordening NH2022 is op 1 januari 2024, gelijktijdig met de Omgevingswet, ingegaan.

De Omgevingsverordening vervangt alle provinciale verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. In de Omgevingsverordening zijn de regels voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving, waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen, vastgelegd.

In de Omgevingsverordening wordt aangegeven dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Vooralsnog zijn er geen regionale afspraken gemaakt over de toevoeging van een dergelijk specifieke functie als een multiplex filmtheater. Wel zijn er regionale afspraken gemaakt gericht op de sterke woningbouwopgave binnen de regio. Het voorzieningenniveau zal ook moeten aansluiten op deze ambities. Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling wel aan op de ambities van de provincie, en is de beoogde ontwikkeling niet in strijd met de provinciale verordening.

In de Omgevingsverordening is verder opgenomen dat in de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt ingegaan dient te worden op de wijze waarop rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Conform de Omgevingsverordening dient in ieder geval het risico op de volgende zaken betrokken te worden:

- wateroverlast;
- overstroming;
- hitte;
- watertekort;
- verzilting;
- verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit.

De klimaatbestendigheid, en hiermee ook toekomstbestendigheid, van de beoogde bebouwing is van groot belang. De genoemde aspecten van een gezonde leefomgeving staan niet op voorhand aan het initiatief in de weg. Met bovenstaande aspecten zal bij de nadere planuitwerking dan ook rekening worden gehouden. De beoogde ontwikkeling zal dan ook niet gepaard gaan met nieuwe risico's ten aanzien van klimaatverandering. Uiteraard wordt daarbij ook de hemelwaterafvoer op zorgvuldige wijze ingericht.

In de Omgevingsverordening worden geen verdere relevante regels voor de beoogde ontwikkeling opgenomen. Resumerend kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met het provinciale omgevingsbeleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.4 Omgevingsvisie Amsterdam 2050

De Omgevingsvisie Amsterdam 2050: een menselijke metropool is op 8 juli 2021 door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt, met uitzondering van de onderwerpen hoofdgroenstructuur en hoogbouw, de Structuurvisie Amsterdam 2040. Deze onderwerpen zijn echter niet relevant voor de beoogde ontwikkeling, daar de beoogde ontwikkeling sloop-nieuwbouw betreft waarbij geen sprake is van hoogbouw.

In de omgevingsvisie staan de opgaven waar Amsterdam voor staat. De visie beschrijft de gewenste ontwikkeling op basis van vijf strategische keuzes. De vijf strategische keuzes hangen met elkaar samen en geven samen richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam als onderdeel van de metropoolregio. Dit betreft de volgende vijf strategische keuzes:

1. Meerkernige ontwikkeling:
Van uitrol centrumgebied naar een meerkernige en meer diverse verstedelijking
2. Groeien binnen grenzen:
Verdichting door complete en duurzame wijkontwikkeling
3. Duurzaam en gezond bewegen:
Heel Amsterdam een ov-, wandel- en fietsstad
4. Rigoureus vergroenen:
Een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving voor mens en dier
5. Samen stadmaken:
Richting geven op hoofdlijnen en ruimte bieden aan initiatief.

Amsterdam en de rest van de metropoolregio moet een plek zijn waar mensen zich thuis kunnen voelen en zich kunnen ontwikkelen. De opgaven ten aanzien van woningbouw, economische vitaliteit, de energietransitie, de mobiliteitstransitie, verbeteren van het groen en de leefbaarheid en meer ruimte voor maatschappelijk initiatief staan alle ten dienste van deze ambitie. De visie bevat ook een ruimtelijk-programmatisch kader en een beleidsagenda waarin het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving geheel is samengevat. Verder wordt aangegeven welke nieuwe richtingen nodig zijn.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een multiplex filmtheater op een plek waar thans bedrijfsbebouwing is gesitueerd en waar bedrijfsmatige functies met een zekere milieubelasting voor de omgeving zijn toegelaten. Deze bedrijfsbebouwing voegt relatief weinig waarde toe aan de leefbaarheid van het gebied. Door de beoogde ontwikkeling wordt op duurzame wijze gebruik gemaakt van bestaand bebouwd gebied.

Hiermee wordt ruimte voor sportfaciliteiten leisure – waar een sterke groeiende vraag naar is – geboden binnen de grenzen van Amsterdam.

3.4.5 Horeca- en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017

Voor het stadsdeel Amsterdam Nieuw-West is de nota 'Horeca- en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017' opgesteld. Het beleid is niet geactualiseerd voor de navolgende jaren, desondanks kan dit beleid als leidraad worden gebruikt. Het beleid geeft richting aan de ontwikkelingen op het gebied van horeca en leisure. Horeca en leisure kunnen een positief effect hebben op het woon- en vestigingsklimaat van het stadsdeel. Het biedt vertier en een ontmoetingsplek aan bewoners en bedrijven, het zorgt voor reuring op straat, het verlengt de verblijfsduur van het winkelend publiek en brengt werkgelegenheid.

Het stadsdeel beoogt in het beleid de markt te faciliteren met inachtneming van het woon- en leefklimaat. In de visie wordt daarom ingezet op een gerichte verruiming van de vestigingsmogelijkheden voor horeca en leisure. Einddoel is een gedifferentieerde horeca- en leisure-sector die aansluit bij de behoeften van de inwoners en bedrijven uit Nieuw-West, de sterke punten van het stadsdeel optimaal benut en zich goed verhoudt met de (woon-)omgeving.

In de nota wordt aangekaart dat Nieuw-West een stadsdeel is dat steeds meer jongeren en studenten aantrekt. Daarnaast is Nieuw-West in verhouding tot het Amsterdamse gemiddelde een jong stadsdeel met veel gezinnen. Voor deze doelgroep is een multiplex filmtheater zeer aantrekkelijk, en daardoor zal dit project bijdragen aan de leefbaarheid.

Uiteindelijk wordt in de nota ook aangegeven waar kansen liggen voor horeca en leisure in Nieuw-West. Hierbij wordt aangeven dat er kansen zijn voor de groei van leisure in de vorm van urban entertainment (bioscoop, bowling, lasergame, karten, pool/biljart). Hier is/was slechts een zeer beperkt aanbod van in Nieuw-West. Daarom is een groei van dit type leisure gewenst. Hierbij wordt aangegeven dat uit marktberekeningen volgt dat er in beginsel potentie is voor een bioscoop met 1.500 tot 1.700 stoelen, een bowlingbaan met 8-10 banen, een indoor lasergame faciliteit, en een middelgroot amusementscentrum/casino. Tot op heden is niet voorzien in een dergelijke bioscoop in Nieuw-West. De beoogde ontwikkeling past hiermee nog steeds in de visie voor het stadsdeel. Daarbij wordt ook aangegeven dat een locatie die het mogelijk maakt om ook bezoek van buiten het stadsdeel te genereren, zoals voor een multiplex filmtheater het geval kan zijn, sterk kan bijdragen aan een succesvolle ontwikkeling en exploitatie.

Horeca, recreatie en retail groeien bovendien naar elkaar toe en worden steeds vaker geclusterd aangeboden. Deze trend is ook terug te vinden bij de beoogde ontwikkeling. In voorliggende situatie worden aan het bedrijvencentrum Osdorp immers meer nieuwe functies toegevoegd. De toevoeging van publieksgerichte voorzieningen (The Food Market, Monkey Town, Basic Fit etc.) is daarbij in het verleden voor deze locatie al succesvol gebleken.

Resumerend kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling aansluit op het beleid van Amsterdam Nieuw-West inzake leisure en horeca. De beoogde ontwikkeling bevordert de aantrekkelijkheid en vitaliteit van het gebied.

3.4.6 Bedrijvenstrategie gemeente Amsterdam 2020-2030

Ondernemerschap en bedrijvigheid zorgen voor goede banen in Amsterdam, en er is ruimte nodig om bedrijven te huisvesten. Ruimte die onder druk staat, onder andere vanwege de grote behoefte aan nieuwe woningen. De gemeente wil voldoende ruimte behouden voor bedrijven in de (ambachtelijke) maakindustrie, reparatie en logistiek. In de 'bedrijvenstrategie 2020-2030' staan de keuzes van de gemeente beschreven ten aanzien van de verdeling en het efficiënt gebruiken van de ruimte in de stad.

Doel van de strategie is om binnen de bredere ontwikkeling van stad voldoende ruimte te creëren en te behouden voor bedrijven, zodat Amsterdam een diverse economie houdt met een inclusieve arbeidsmarkt, en duurzaam aantrekkelijk is voor ondernemers.

In de bedrijvenstrategie wordt aangegeven dat de Amsterdamse bedrijventerreinen klaar moeten zijn voor de toekomst. Bedrijvencentrum Osdorp wordt specifiek aangemerkt als een bedrijventerrein dat behouden moet blijven. Ook dit bedrijventerrein zal aldus een toekomstbestendige bedrijfslocatie moeten zijn en blijven. Daarbij wordt tevens aangegeven dat per gebied moet worden bekeken welke andere functies de bedrijvenfunctie kunnen versterken. Hier is van belang dat een groot deel van het BCO al jarenlang geen bedrijven als hier bedoeld (meer) huisvest.

De groei van Amsterdam betekent dat de gronden op bedrijventerreinen intensiever gebruikt moeten worden, hetgeen kansen biedt om de economische waarde en levendigheid van een bedrijventerrein te vergroten. Hierbij vraagt ook de ruimtelijke kwaliteit specifiek om aandacht, daar dit van belang is voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De beschikbare ruimte op bedrijventerreinen kan beter benut worden door verschillende vormen van intensivering, zoals verdichting en stapeling. Een dergelijke intensivering hoeft niet ten koste te gaan van de mogelijkheden voor vergroening en vergroting van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast kan functiemenging waarde toevoegen aan bedrijventerreinen, hetgeen de toekomstbestendigheid ten goede komt. Dergelijke functies moeten volgens de bedrijvenstrategie:

1. ondersteunend zijn aan de andere bedrijfsfuncties op het terrein of;
2. voorzien in de behoeften van de werknemers op de terreinen of;
3. voorzien in de groeivraag die samenhangt met het groeiend aantal inwoners en moeilijk op andere plekken te realiseren zijn.

De beoogde ontwikkeling sluit in zijn geheel goed aan op de doelstelling van de Bedrijvenstrategie tot verdichting en functiemenging. Een dergelijke functie, met een relatief grote omvang, is niet eenvoudig om binnenstedelijk in te passen. Het BCO is daarom een geschikte locatie om een dergelijke functie – op een stedelijke locatie met een verzorgingsgebied van voldoende omvang – te situeren. Tegelijkertijd wordt hiermee

optimaal gebruik gemaakt van bebouwd gebied, en komt deze ontwikkeling de levendigheid en verblijfskwaliteit van het gebied ten goede. Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling goed aan op de bedrijvenstrategie, en wordt de toekomstbestendigheid van het BCO bevorderd.

3.4.7 Nota Parkeernormen Auto

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

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Auto. In paragraaf 4.7 'Verkeer en parkeren' wordt dit nader toegelicht.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het effect van de beoogde ontwikkeling op de van toepassing zijnde omgevingsaspecten. De effecten worden getoetst aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.8 Algemeen

In deze paragraaf worden de archeologische en cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied nader toegelicht.

4.2.9 Wettelijk kader

Binnen de ruimtelijke ordening wordt cultuurhistorie over het algemeen geassocieerd met de gebouwde omgeving, zoals monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten, maar ook met archeologische waarden. De bescherming van cultuurhistorische elementen werd voorheen bepaald in de Monumentenwet 1988, welke in juli 2016 is komen te vervallen. Een belangrijk deel van de onderwerpen is overgegaan naar de Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden en beschermen van historische elementen voor latere generaties. De duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. De omgang met het cultureel erfgoed in onze leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Het gaat om zaken als de omgevingsvergunning voor rijksmonumenten, het aanstellen van een monumentencommissie, of rekening houden met cultureel erfgoed in omgevingsplannen.

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologische erfgoed. De Omgevingswet ziet toe op de bescherming van archeologische waarden.

4.2.10 Beoordeling

In het kader van het bestemmingsplan 'Bedrijvencentrum Osdorp', dat thans onderdeel is van het omgevingsplan, is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een archeologische verwachtingswaarde. Ook nu wordt niet verwacht dat sprake is van archeologische waarden. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat archeologie geen knelpunten vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Daarnaast is, volgens de interactieve kaarten van gemeente Amsterdam[1], ter plaatse van het plangebied geen sprake van cultuurhistorische waarden of monumenten. Ook is geen sprake van een ligging direct grenzend aan een beschermd stads- of dorpsgezicht. Er is

[1] Te raadplegen via https://maps.amsterdam.nl/

immers sprake van een ligging op een bestaand bedrijventerrein. Hiermee vormt ook dit aspect geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.11 Conclusie

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling, aangezien geen sprake is van archeologische of cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied.

4.3 Externe veiligheid

4.3.12 Algemeen

Een van de hoofddoelstellingen van de Omgevingswet betreft het waarborgen van de veiligheid. Externe veiligheid is een aspect dat daarbij van groot belang is. In deze paragraaf zal het aspect externe veiligheid nader inzichtelijk worden gemaakt. Een multiplex filmtheater betreft een beperkt kwetsbaar gebouw. Bovendien zal in de toekomstige situatie sprake zijn van een wijziging van het aantal personen ter plaatse van het plangebied, waardoor het aspect externe veiligheid om aandacht vraagt. De externe veiligheidsrisico's ter plaatse van het plangebied zullen in deze paragraaf aan bod komen.

4.3.13 Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving ten gevolge van:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen;
- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het luchtvaartverkeer;
- windturbines.

Er zijn twee situaties waarbij externe veiligheid een rol speelt, namelijk bij het ontplooien van een risicovolle activiteit (zoals hiervoor omschreven) en bij het realiseren van een (zeer/beperkt) kwetsbaar object binnen het aandachtsgebied van een dergelijke 'activiteit'.

<u>Relevante begrippen</u>

Relevant voor toetsing van de externe veiligheid op een locatie nabij transport met gevaarlijke stoffen zijn de begrippen plaatsgebonden risico, aandachtsgebied, groepsrisico en voorschriftengebied. Deze zijn als volgt gedefinieerd:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een brandaandachtsgebied,

een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied dient rekening gehouden te worden met het groepsrisico.

Groepsrisico

De kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit. Voor het GR geldt dat in een gebied waar zich geen personen bevinden, het GR gelijk aan nul is. Voor het GR geldt dat hoe meer slachtoffers bij een ongeval in één keer kunnen vallen hoe lager (strenger) de norm (de oriëntatiewaarde). Grote slachtofferaantallen geven namelijk meer kans op maatschappelijke ontwrichting.

Voorschriftengebieden

Het voorschriftengebied is een gebied waarin aanvullende bouweisen gelden voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van een bouwwerk. De aanvullende bouweisen hebben tot doel om mensen in een gebouw te beschermen tegen de gevolgen van een van buiten komende brand of explosie. Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. Deze gebieden zijn door de gemeente aangewezen in het omgevingsplan.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Conform het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient voor de risico's van branden, rampen en crises bij een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met het belang van:

- het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
- de geneeskundige hulpverlening.

Op basis van het Bkl worden diverse categorieën kwetsbare gebouwen en locaties aangegeven. De aanwijzing van deze categorieën 'gebouwen en locaties' staat in bijlage VI van het Bkl. Er is sprake van 3 categorieën kwetsbare gebouwen (beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare) en 2 categorieën kwetsbare locaties (beperkt kwetsbaar en kwetsbaar). Gebouwen worden alleen beschermd voor de gebruiksfunctie van dat gebouw. Bij een grootschalige opslagplaats voor goederen met een kantoorfunctie is bijvoorbeeld alleen de kantoorfunctie 'beperkt kwetsbaar' of 'kwetsbaar' (afhankelijk van de bruto vloeroppervlakte).

In paragraaf 5.1.2.2. van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt ingegaan op de veiligheid rond opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Hier wordt onder andere invulling gegeven aan wat wordt verstaan onder het plaatsgebonden risico en welke waarde hiervoor aangehouden dient te worden. Ook wordt ingegaan op (brand-, explosie- en gifwolk-) aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's. Gesteld wordt dat voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een brandaandachtsgebied,

een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied rekening gehouden dient te worden met het groepsrisico.

In Bijlage VII worden de afstanden voor het plaatsgebonden risico en aandachtsgebied aangewezen. Voor buisleidingen wordt overigens aangegeven dat de relevante afstanden berekend dienen te worden.

In paragraaf 5.1.2.3. wordt bovendien aangegeven dat voor de weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding, sprake is van een belemmeringengebied van 5 of 4 meter. Wanneer sprake is van een buisleiding voor aardgas met een druk van 1.600 t/m 4.000 kPa is 4 meter aan de orde. In andere gevallen geldt een afstand van 5 meter. In het belemmeringengebied mogen geen kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen worden gerealiseerd.

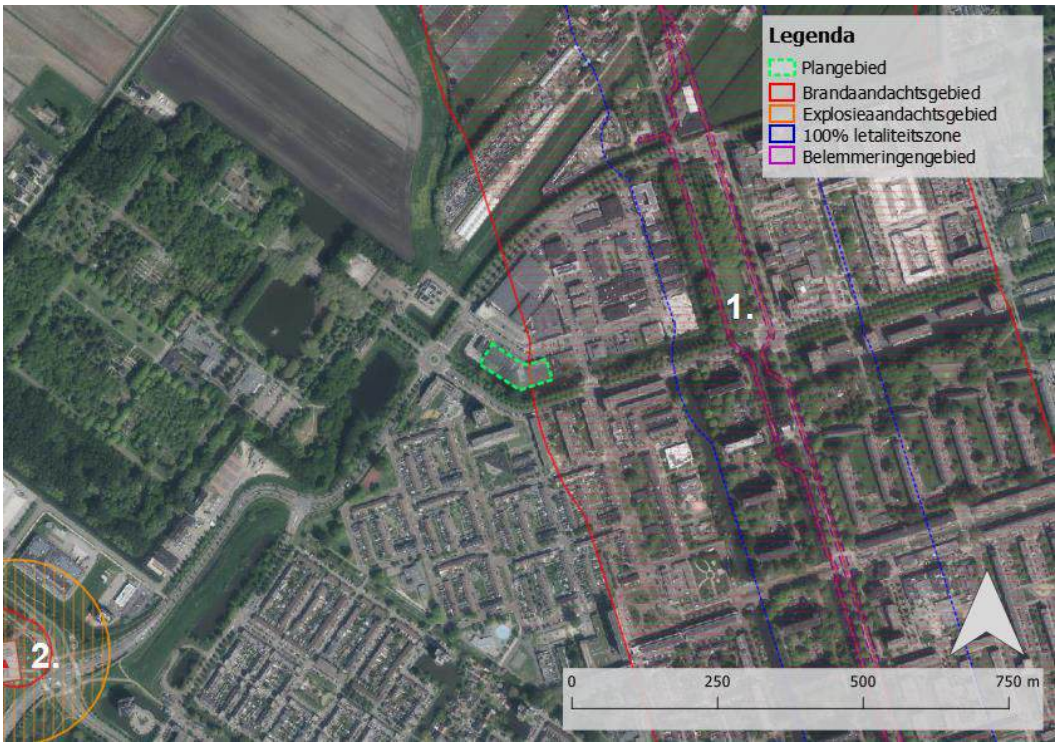
4.3.14 Beoordeling

Het voornemen omvat de realisatie van een multiplex filmtheater, welke conform wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid als beperkt kwetsbaar gebouw kan worden gedefinieerd.

Opgemerkt wordt dat in de huidige situatie ter plaatse van het plangebied al sprake is van beperkt kwetsbare gebouwen, te weten bedrijfsbebouwing. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling is echter wel sprake van een grotere hoeveelheid personen ter plaatse van het plangebied. In het kader van de beoogde ontwikkeling worden de mogelijke risicobronnen in de omgeving nader beschouwd. Ter bescherming van beperkt kwetsbare gebouwen geldt het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar als standaardwaarde waar rekening mee gehouden moet worden.

Vanwege de realisatie van een beperkt kwetsbaar gebouw zijn de risicovolle activiteiten in de nabije omgeving van het plangebied geïnventariseerd. In het kader van de externe veiligheid is in de omgeving van het plangebied een aantal risicobronnen gesitueerd. In de omgeving bevinden zich de volgende risicobronnen (zie figuur *f 4.1*):

1. Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
2. LPG-tankstation.



f 4.1 Uitsnede ev-signaleringskaart, nummering correspondeert met voornoemde opsomming van risicobronnen

Opgemerkt wordt dat de aandachtsgebieden thans nog niet zijn vastgelegd in het omgevingsplan van de gemeente. Op basis van de risicobronnen in de omgeving kan echter wel gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling is gelegen binnen een brandaandachtsgebied. Het plangebied is niet binnen een explosieaandachtsgebied gelegen, alsmede is het plangebied niet binnen een gifwolkaandachtsgebied[2] gesitueerd. Op grotere afstand van het plangebied bevinden zich geen overige risicobronnen die om een nadere beschouwing vragen.
Wat het gifwolkaandachtsgebied betreft hadden wij in de aangepaste versie toegevoegd dat de afstanden

Onderstaand worden de risicobronnen in de nabije omgeving kort toegelicht.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Nabij het plangebied is een tweetal aardgasbuisleidingen van de Gasunie gesitueerd waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen het brandaandachtsgebied (maximaal 380 meter) van deze buisleidingen. Het brandaandachtsgebied wordt bepaald door de afstand tot de warmtestraling van 10 kW/m. De beoogde ontwikkeling is niet binnen de 35 kW/m^2-contour (100%

[2] Vooralsnog zijn de afstanden die gelden voor gifwolkaandachtsgebieden voor transportroutes nog niet vastgesteld. Op basis van het Bkl (artikel 5.12) is echter een beleidsmatige afkap op 1,5 km aan de orde waarbinnen nog rekening gehouden dient te worden met het groepsrisico bij een ligging binnen een gifwolkaandachtsgebied. Van een ligging binnen 1,5 km van een transportroute met een mogelijk gifwolkaandachtsgebied is geen sprake.

letaliteitsgrens) van deze buisleidingen gelegen. Ook bevindt de beoogde ontwikkeling zich niet binnen een belemmeringengebied van een buisleiding.

Aangezien sprake is van een ligging binnen een aandachtsgebied dient rekening gehouden te worden met het groepsrisico. Het rekenen aan het groepsrisico is niet verplicht. In voorliggende situatie is op basis van het vigerende planologisch regime een oppervlakte van 14.200 m^2 toegelaten ten behoeve van bedrijvigheid. Voor bedrijvigheid wordt doorgaans een populatie van 30 m^2 per persoon aangehouden. Dit resulteert in 473 personen. In de toekomstige situatie is sprake van circa 1.920 zitplaatsen, hetgeen resulteert in een hogere populatie dan thans aan de orde kan zijn.

In het kader van de vergunningaanvraag voor de vestiging van een indoorspeeltuin, wereldkeuken en trampolinepark is in 2018 door Peutz een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. Ook destijds was sprake van een ontwikkeling binnen de inventarisatieafstand van een aardgasbuisleiding. Deze ontwikkeling bevindt zich aan de overzijde van de Zuidermolenweg, in het koopcentrum Akerpoort.
Uit de uitgevoerde QRA bleek echter dat er ruimschoots werd voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar en dat het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde is gelegen. Mede op basis hiervan is het niet te verwachten dat middels de beoogde ontwikkeling sprake zal zijn van een onaanvaardbare situatie wat externe veiligheid betreft. Ook het multiplex filmtheater zal ruimschoots buiten het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar zijn gelegen.
Gezien het multiplex filmtheater deels binnen het aandachtsgebied is gelegen dient echter alsnog rekening gehouden te worden met het groepsrisico. Hiertoe zullen de mogelijkheden tot voorbereiding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen die zich bevinden binnen het aandachtsgebied beschouwd moeten worden. In voorliggende situatie is het voor de mogelijk aanwezige personen goed mogelijk om van de risicobron weg te vluchten ingeval van een calamiteit. Naar verwachting is overwegend sprake van zelfredzame personen. De beoogde ontwikkeling is bovendien slechts deels binnen het aandachtsgebied gelegen, waarbij het goed mogelijk is om van de bron af te vluchten. Uiteraard zal hier bij de verdere uitwerking van de beoogde ontwikkeling sterk rekening mee gehouden worden.

LPG-tankstation

Aan de Ookmeerweg 501 bevindt zich een LPG-tankstation van Shell. Dit tankstation bevindt zich op een afstand van circa 970 meter tot het plangebied. Een LPG-tankstation is een inrichting waarvoor vaste veiligheidsafstanden gelden conform het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor het tanken van LPG geldt een explosieaandachtsgebied van 160 meter vanaf het vulpunt en de bovengrondse opslagtank. De beoogde ontwikkeling is op grotere afstand gelegen, en vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3.15 Conclusie

In de omgeving van het plangebied is sprake van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Het plangebied bevindt zich deels in het aandachtsgebied van deze buisleidingen, hetgeen betekent dat er rekening gehouden dient te worden met het groepsrisico. Er is geen sprake van een ligging binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Het aspect externe veiligheid levert dan geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling. Uiteraard zal bij de uitwerking van de beoogde ontwikkeling wel rekening gehouden worden met mogelijke maatregelen (o.a. vluchtroutes) die getroffen kunnen worden in relatie tot de ligging in het aandachtsgebied.

4.4 Bodem

4.4.16 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient met betrekking tot de bodem rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de toekomstige functies. In deze paragraaf zal de bodemkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt worden.

4.4.17 Wettelijk kader

Bij ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit. De Omgevingswet vereist het beschermen van het milieu, met betrekking tot het beschermen van de bodem of het voorkomen van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid vanwege het gebruik van de bodem.
Op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient rekening gehouden te worden met een passende bodemkwaliteit bij de realisatie van bodemgevoelige gebouwen. De locatie moet immers passend zijn in relatie tot de bodemkwaliteit. Op sterk verontreinigde grond zijn beperkingen met betrekking tot nieuwbouw. Mogelijk zijn hier sanerende of andere beschermende maatregelen benodigd.

4.4.18 Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een multiplex filmtheater op gronden die thans al zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Tevens is hier reeds detailhandel en zakelijke dienstverlening mogelijk. Hiermee is geen sprake van een significant anders gebruik van de gronden. Voor alle functies is het immers mogelijk dat personen voor enige tijd ter plaatse van de gronden binnen het plangebied verblijven. Hiermee wordt dan ook verwacht dat de bodemkwaliteit passend is voor het beoogde gebruik.

Daarnaast kent een klein deel van de gronden de bestemming 'Groen'. Voor deze gronden geldt dat geen sprake zal zijn van een gevoeliger gebruik van de gronden dan thans mogelijk is.

Resumerend gesteld vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.4.19 **Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. De bodemkwaliteit wordt passend geacht voor het beoogde gebruik.

4.5 Ecologie

4.5.20 **Algemeen**

De ontwikkeling bevindt zich in stedelijk gebied. Dit sluit echter niet uit dat er een effect kan zijn op de mogelijk aanwezige (beschermde) flora en fauna ter plaatse van de beoogde ontwikkeling en diens nabije omgeving. Met betrekking tot het aspect ecologie is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierna wordt nader ingegaan op dit aspect.

4.5.21 **Wettelijk kader**

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming ingegaan, welke op 1 januari 2024 is opgegaan in de Omgevingswet.

Veel verschillende planten- en dierensoorten zorgen ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige soorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen en steenuilen zijn kwetsbaar, goede natuurbescherming is daarom belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten.

In de Omgevingswet is er sprake van een brede soortenbescherming van dieren en planten, ook buiten de aangemelde beschermingszones. Er geldt een algemene zorgplicht voor alle planten- en dierensoorten.

Voor het opstellen van ruimtelijke plannen dient eerst onderzoek verricht te worden naar het effect hiervan op beschermde flora en fauna. Hierbij wordt onderzocht welke soorten, dieren en planten, aanwezig zijn in het plangebied. Wanneer planten- en dierensoorten, dan wel hun nesten of rustplaatsen worden aangetast kan omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aangevraagd worden.

Natura 2000-gebieden

Specifieke gebieden, genaamd Natura 2000-gebieden, worden beschermd op basis van Europese richtlijnen. Voor deze juridisch beschermde gebieden gelden per gebied specifieke instandhoudingsdoelen voor de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor beschermde natuur is een vergunning nodig. Op circa 8,9 km afstand van het plangebied ligt het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ‘Polder Westzaan’.

Natuurnetwerk Nederland

Gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden beschermd via de provinciale omgevingsverordening. Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen als een dergelijk beschermd gebied.

4.5.22 Beoordeling

Het plangebied ligt op circa 8,9 kilometer van het Natura 2000-gebied de 'Polder Westzaan'. Op een dergelijke afstand kan het aspect stikstofdepositie nog om aandacht vragen. In paragraaf 4.6 wordt het aspect stikstofdepositie nader beschouwd.

Het plangebied ligt niet in of op zeer korte afstand van het NNN. Negatieve effecten op het NNN, en overige natuurgebieden, zijn in voorliggende situatie uitgesloten.

Wel heeft de beoogde ontwikkeling mogelijk effect op lokale flora en fauna. Voorafgaand aan de sloop van de huidige bebouwing is derhalve nader ecologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 2). Econu heeft op 22 mei 2024 voor het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd: 'Ecologische quickscan Zuidermolenweg 19 t/m 25 Amsterdam'. Daarin wordt per soort aangegeven welk onderzoek en welke maatregelen nodig zijn in de realisatiefase. Wat betreft de gebiedsbescherming is de conclusie van de quickscan, zoals bovenstaand ook reeds wordt geconstateerd, dat "*de voorgenomen plannen [...] geen aantasting van het NNN of andere beschermde gebieden tot gevolg [hebben]. Er worden geen beschermde bomen aangetast of gekapt.*"

Voor de soortenbescherming wordt geconstateerd dat in het plangebied mogelijk verschillende soorten voorkomen die beschermd worden onder de Omgevingswet.
Het plangebied zelf is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten. In het plangebied en direct daar omheen blijft echter voldoende geschikt alternatief foerageer- en broedgebied aanwezig. Derhalve hebben de voorgenomen plannen geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageer- en broedgebied van algemene vogelsoorten. Als het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt en/of er worden passende mitigerende maatregelen getroffen, wordt voorkomen dat negatieve effecten optreden ten aanzien van broedende algemeen voorkomende vogelsoorten. De aanwezigheid van andere soorten met jaarrond beschermde nesten in het plangebied moet uitgesloten worden.
Het plangebied is bovendien geschikt als foerageergebied voor vleermuizen en er zijn mogelijk vliegroutes voor vleermuizen aanwezig. Gezien de aanwezigheid van geschikte ruimtes waarin vleermuizen kunnen verblijven is het mogelijk dat er vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. Derhalve kan op voorhand niet uitgesloten worden dat verblijfplaatsen verstoord en/of vernietigd worden. Er dient een soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen.
De voorgenomen plannen hebben mogelijk een negatief effect op egels en konijnen die hier leven, er dient een onderzoek naar deze soorten uitgevoerd te worden of er moeten mitigerende maatregelen genomen worden om te voorkomen dat er negatieve effecten optreden.
Indien uit onderzoek blijkt dat het plangebied verder van betekenis is voor beschermde soorten, dan zullen de nodige vervolgstappen worden genomen. Uit de quickscan blijkt echter dat dit geen consequenties heeft voor de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Indien uit het ecologisch vervolgonderzoek blijkt dat additionele

maatregelen noodzakelijk zijn, dan kunnen deze getroffen worden. Overigens is sprake van een ligging op een bedrijventerrein, waar thans ook al bedrijfsbebouwing is toegestaan.

4.5.23 Conclusie

Vooralsnog wordt niet verwacht dat ecologie belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling. Voorafgaand aan de sloop van de huidige bebouwing zal nader ecologisch onderzoek uitgevoerd worden. Indien hier vervolgstappen uit naar voren komen dan zullen deze worden genomen.

4.6 Stikstofdepositie

4.6.24 Algemeen

Ter plaatse van beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) dient de stikstofdepositie te worden beoordeeld in het kader van de Omgevingswet. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling ontstaat er een verandering van de emissie van stikstofhoudende verbindingen binnen het plangebied en daarmee ook van de stikstofdepositie in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat dit een negatief effect heeft op deze natuurgebieden. Hierna wordt nader ingegaan op dit aspect.

4.6.25 Wettelijk kader

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet (voorheen Wet natuurbescherming) in werking getreden. De Omgevingswet biedt de juridische basis voor de vergunningverlening met betrekking tot te beschermen natuurgebieden. In het kader van een toets aan de Omgevingswet wordt bepaald of bedrijfsactiviteiten (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Hiertoe dienen de mogelijke effecten op soorten, habitats van soorten en op habitattypen waarvoor het gebied is aangewezen in beeld te worden gebracht. Indien er sprake is van significant nadelige gevolgen op een Natura 2000-gebied leidt dit tot een Natura 2000-activiteit onder de Omgevingswet.

Vanwege emissies van luchtverontreinigende stoffen zijn de storende factoren 'vermesting' en 'verzuring' mogelijk relevant. Vermesting is de 'verrijking' van ecosystemen door met name stikstof en fosfaat, verzuring van bodem of water is een gevolg van de emissie van vervuilende gassen. De effecten van verzurende stoffen zijn niet altijd te scheiden van die van vermestende stoffen, omdat een deel van de verzurende stoffen ook vermestend werkt (aanvoer van stikstof).

Diverse habitattypen in de Natura 2000-gebieden zijn gevoelig tot zeer gevoelig voor vermesting en verzuring. De gevoeligheid wordt uitgedrukt in een kritische depositiewaarde (KDW) per habitattype. Deze kritische depositiewaarde is de grens waarboven de kwaliteit van het habitattype significant wordt aangetast als gevolg van verzurende en/of vermestende invloed van de atmosferische stikstofdepositie. Ten behoeve van toetsing van de mogelijke effecten dient de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden vanwege de voorgenomen activiteiten derhalve gekwantificeerd te worden.

Als een activiteit (tijdelijk of permanent van aard) stikstofdepositie veroorzaakt op een Natura 2000-gebied, dient de initiatiefnemer van de activiteit te onderzoeken of de activiteit leidt tot een Natura 2000-activiteit onder de Omgevingswet.

4.6.26 **Beoordeling**

De beoogde ontwikkeling kan effect hebben op de stikstofdepositie ter plaatse van nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Ter plaatse van beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) dient daarom de stikstofdepositie te worden beoordeeld in het kader van de Omgevingswet. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling ontstaat er mogelijk een verandering van de emissie van stikstofhoudende verbindingen binnen het plangebied en daarmee ook van de stikstofdepositie in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het meest nabijgelegen voor stikstofgevoelige natuurgebied betreft 'Polder Westzaan'.

In dat kader is door Peutz een onderzoek uitgevoerd (bijlage 1) waarmee de stikstofdepositie ten gevolge van de zowel de aanleg- als gebruiksfase van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk is gemaakt. De stikstofdepositie in de toekomstige situatie is vergeleken met de stikstofdepositie in de referentiesituatie. Vanuit een worst-case benadering is er daarbij van uitgegaan dat geen sprake is van activiteiten die leiden tot een stikstofdepositie in de referentiesituatie. Ten opzichte van deze situatie is naar alle verwachting geen relevante toename aan stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden berekend ten gevolge van de toekomstige situatie. Hierbij wordt opgemerkt dat vooralsnog geen gedetailleerde informatie aangaande de aanlegfase beschikbaar is. Derhalve is voor de aanlegfase vooralsnog, o.a. op basis van hetgeen dat maximaal mogelijk is zonder dat sprake is van een toename aan stikstofdepositie, beoordeeld of sprake is van een haalbare situatie wat stikstof betreft.

4.6.27 **Conclusie**

Het aspect stikstofdepositie vormt naar alle verwachting geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er is geen sprake van een relevante toename aan stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.28 **Algemeen**

De beoogde ontwikkeling dient niet te leiden tot verkeerskundige knelpunten en er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. De beoogde ontwikkeling genereert een eigen parkeervraag die opgevangen dient te worden. In deze paragraaf wordt de impact van de ontwikkeling op het aspect verkeer en parkeren nader inzichtelijk gemaakt.

4.7.29 **Toetsingskader**

In de nieuwe Nota Parkeernormen Auto (2017) van de gemeente Amsterdam worden de geldende parkeernormen voor nieuwbouw en transformatieprojecten opgenomen. Per

functie wordt een minimum- en maximumparkeernorm aangegeven. De minimumparkeernorm betreft het minimumaantal parkeerplaatsen dat verplicht gerealiseerd moet worden. In deze nota wordt aangegeven dat voor de parkeernormen voor commerciële functies wordt aangesloten op CROW-kencijfers. Aan de hand van deze normen wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling in voldoende parkeergelegenheid voorziet. De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018) van gemeente Amsterdam vormt het beleidskader op basis waarvan bij ruimtelijke (her-)ontwikkelingen eisen worden gesteld aan de parkeervoorzieningen bij niet-woonfuncties. De verkeersaantrekkende werking wordt tevens beoordeeld aan de hand van CROW-kengetallen.

4.7.30 **Beoordeling**

Het BCO, waar de beoogde ontwikkeling is voorzien, is niet alleen per auto maar ook per fiets, scooter en openbaar vervoer goed bereikbaar. Op de hoek van de Ookmeerweg en de Zuidermolenweg bevinden zich bushaltes, waar buslijn 63 zorgt voor een goede verbinding met het eindpunt van tramlijn 1 in de Aker en station Lelylaan. Tramlijn 17 ligt op circa 10 minuten loopafstand.

Parkeren

Voorzien zal moeten worden in voldoende parkeergelegenheid. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een multiplex filmtheater. Conform het gemeentelijk beleid vormen de CROW-kencijfers in eerste aanleg het uitgangspunt voor de van toepassing zijnde parkeernormen. In voorliggende situatie is uitgegaan van kencijfers voor een locatie gelegen in de rest van de bebouwde kom in een zeer sterk stedelijke gemeente. Het CROW hanteert voor de parkeernorm minimale en maximale kencijfers.

Voor een bioscoop is sprake van een parkeernorm van 8,1 tot 10,1 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo.

De studie van Brightside Architects voor het multiplex filmtheater toont aan dat de 11 filmzalen, met ondersteunende horeca en voorzieningen een oppervlakte hebben van 5.485 m^2. Dat leidt tot een parkeerbehoefte van 444 tot 553 parkeerplaatsen voor auto's. De studie laat eveneens zien dat op de drie parkeerlagen ruimte is voor in totaal 453 parkeerplaatsen voor auto's.

Fiets- en scooterparkeerplaatsen

De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter neemt tevens parkeernormen op voor fietsen en scooters. Amsterdam wordt daarbij ingedeeld in diverse gebiedstypen. De beoogde ontwikkeling is gelegen in een gebied dat conform de nota een laag fietsgebruik (zone 3) kent. Voor een bioscoop zijn daarbij specifieke parkeernormen opgenomen. In zone 3 dient uitgegaan te worden van 6 fietsparkeerplaatsen per 100 m^2 bvo, en 0,62 scooterparkeerplaatsen per 100 m^2. Dit betekent dat er 329 fietsparkeerplaatsen, en 34 scooterparkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

De studie van Brightside Architects voorziet op elke parkeerlaag in ruimte voor het stallen van fietsen. In totaal gaat het om 369 stuks. Het plan kan daarmee voorzien in de benodigde 329 stallingsplaatsen voor fietsen en de 34 stallingsplaatsen voor scooters.

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van het plangebied wordt gebruikgemaakt van de CROW-kencijfers. Uitgegaan wordt van een locatie in de rest van de bebouwde kom in een zeer sterk stedelijk gebied.

t 4.1 Verkeersgeneratie

Omschrijving	Aantal	Motorvoertuig-bewegingen per 100 m²	Motorvoertuig-bewegingen per weekdag
Bioscoop	5.485 m²	13,0 – 16,2	713 - 889

Het totale aantal motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal komt hiermee uit op maximaal 889. Dit zullen met name personenwagens betreffen.

In de huidige situatie is reeds sprake van een verkeersaantrekkende werking. Voor de beoordeling van de inpasbaarheid van het initiatief uit een oogpunt van verkeer en verkeersafwikkeling hoeft alleen rekening te worden gehouden met de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het te realiseren project. De verkeersbewegingen die in de bestaande situatie al onderdeel konden uitmaken van wat het bestemmingsplan mogelijk maakt, hoeven niet in de beoordeling te worden betrokken. Het geldende bestemmingsplan maakt voor het gehele plangebied, ook ter plekke van het perceel dat onbebouwd is (gebleven) verschillende bedrijfsmatige functies mogelijk.

Op basis van de mogelijkheden die het omgevingsplan biedt is in de huidige situatie 14.200 m² aan bedrijfsbebouwing mogelijk ter plaatse van het plangebied. Hier zijn onder andere detailhandel, kantoorfuncties en diverse vormen van bedrijvigheid toegestaan. Uitgaande van het laagste kencijfer van de mogelijke functies, te weten het kencijfer voor kantoorfuncties (zonder baliefunctie) van 3,2 tot 4,9 verkeersbewegingen per 100 m², resulteert dit in 454 tot 696 verkeersbewegingen per etmaal. De toename van de verkeersgeneratie ten gevolge van het multiplex filmtheater zal in deze sterke worst-case benadering maximaal 435 verkeersbewegingen (889-196) per etmaal bedragen. Hierbij wordt opgemerkt dat in de huidige situatie op basis van het bestemmingsplan reeds functies mogelijk zijn met een hogere verkeersaantekkende werking, en de mogelijke toename derhalve nog beperkter is.

De toename van 435 verkeersbewegingen op de openbare weg is als beperkt aan te merken. Zoals gesteld betreft dit een zeer forse overschatting van de hoeveelheid verkeer, mede vanwege het feit dat een groot deel van de bezoekers per fiets, lopend of middels openbaar vervoer zal reizen. Zelfs deze maximale toename aan verkeer zal echter van verwaarloosbare invloed zijn op de verkeerssituatie, aangezien het verkeer wordt verspreid

over de Osdorper Ban en de Ookmeerweg, waarover thans reeds relatief veel verkeer rijdt, maar waar nauwelijks sprake is van verkeerscongestie.

De Ookmeerweg vormt de hoofdontsluiting van het BCO. Deze weg maakt deel uit van de hoofdnet auto in Amsterdam en is daarmee een belangrijke Amsterdamse verkeersader. Via de Ookmeerweg wordt het BCO met de snelweg A9 verbonden. De beoogde ontwikkeling is gelegen aan en omringd door ruime, doorgaande wegen.

De grootste parkeer- en verkeersdruk als gevolg van de nieuwe situatie is te voorzien in de avonden, met name in de weekends. Op die dagen en tijden is er nauwelijks woon-werkverkeer; veel bedrijven zijn dan gesloten en genereren minder zakelijk verkeer.

4.7.31 Conclusie

Er zal voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid om aan de parkeervraag van de beoogde ontwikkeling te voldoen. De toename van verkeersbewegingen die aan het initiatief is toe te schrijven is beperkt, en zal niet leiden tot verkeersproblemen of anderszins tot verkeershinder. Resumerend gesteld zal geen sprake zijn van parkeer- en verkeerskundige knelpunten.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.32 Algemeen

De realisatie van de beoogde ontwikkeling kan invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied en de nabije omgeving. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het aspect luchtkwaliteit.

4.8.33 Wettelijk kader

De Omgevingswet bevat instrumenten en regels die de kwaliteit van de binnen- en buitenlucht bewaken en beschermen.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn aandachtsgebieden vastgelegd. Vooral in en nabij aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Er zijn echter een paar situaties waarin overheden, ook buiten aandachtsgebieden, de luchtkwaliteit moeten beoordelen. Dit betreft een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit. Ook is dit van toepassing op de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter en de aanleg van een auto(snel)weg.

Een beoordeling is niet nodig als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Toetsing aan de rijksomgevingswaarde is dan niet nodig. Wel moet aangetoond worden dat de beoogde ontwikkeling binnen de NIBM-grens valt. Hiervoor zijn in het Bkl een aantal standaardgevallen aangegeven waarvoor toetsing niet benodigd is.

Conform het Bkl is de te verwachten toename van de jaargemiddelde concentratie PM_{10} en NO_2 < 1,2 µg/m^3 (en aldus NIBM) indien het aantal woningen < 3000 bedraagt bij minimaal 2 ontsluitingswegen en < 1500 bij 1 ontsluitingsweg.

4.8.34 **Beoordeling**

Gemeente Amsterdam, en aldus ook het plangebied, maakt deel uit van een in het Bkl aangegeven aandachtsgebied.

Om het effect van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit in beeld te kunnen brengen dient de verkeersaantrekkende werking van de beoogde functies binnen het plangebied bepaald te worden. Uit paragraaf 4.7 Verkeer en parkeren volgt dat de beoogde ontwikkeling een verkeersgeneratie van maximaal 889 verkeersbewegingen van licht verkeer. Dit is nog zonder rekening te houden met het in mindering brengen van de verkeersaantrekkende werking van de huidige functies ter plaatse van het plangebied.

Met behulp van de NIBM-tool is beoordeeld of de beoogde ontwikkeling leidt tot een in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Hierbij wordt vanuit een worst-case benadering uitgegaan van 5% vrachtverkeer. De onderstaande figuur geeft de uitkomst van de gevolgen voor de luchtkwaliteit weer, waaruit blijkt dat de ook de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		889
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,91**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,11**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

f 4.2 Uitsnede NIBM-tool

Gezien voorgaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de luchtkwaliteit bepalende verbindingen in de omgeving van het plangebied.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn de heersende generieke achtergrondconcentraties van NO_2, PM_{10}, $PM_{2,5}$ inzichtelijk gemaakt. Ter plaatse

van het plangebied is ter plaatse van de meest nabijgelegen beoordelingspositie in 2022 (conform data van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK)) sprake van een concentratie van 19,5 µg/m^3 voor NO_2, 18,1 µg/m^3 voor PM_{10} en 9,2 µg/m^3 voor $PM_{2,5,}$. Hiermee wordt ruimschoots aan de omgevingswaarden uit het Bkl voldaan. Bovendien zal de luchtkwaliteit volgens de prognoses van het CIMLK in de toekomst nog verder verbeteren.

4.8.35 **Conclusie**

De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit waarmee de luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

4.9 Luchtverkeer

4.9.36 **Algemeen**

Het plangebied is gelegen binnen het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol. In de voorliggende paragraaf wordt ingegaan op de beperkingen ten gevolge van het vliegverkeer van Schiphol ter plaatse van het plangebied en worden de relevante randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt.

4.9.37 **Wettelijk kader**

Het wettelijke toetsingskader voor ruimtelijke plannen in de nabijheid van luchthaven Schiphol is opgenomen in het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' (LIB). Kortweg is in dit besluit een aantal bijlagen opgenomen waarin beperkingen voor ontwikkelingen gelden.

In deze bijlagen wordt aangegeven waar welke beperkingen gelden. Per zone gelden andere beperkingen. De beoogde ontwikkeling is binnen het beperkingengebied van Schiphol gelegen, conform bijlage 2 van het LIB. De beperkingen kunnen te maken hebben met geluidhinder, externe veiligheid of vliegveiligheid (vanwege de hoogte of vogelaantrekkende werking).

4.9.38 **Beoordeling**

Het plangebied is gelegen binnen een gebied waar beperkingen voor bebouwing gelden, conform bijlage 3 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). In het LIB worden vijf beperkingengebieden onderscheiden, waar beperkingen gelden voor bebouwing en het gebruik van gronden voor zover die beperkingen nodig zijn met het oog op risico en geluidhinder door de nabijheid van de luchthaven Schiphol. De beoogde ontwikkeling is gelegen in het beperkingengebied 'Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid'. Hier zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Hier dient bovendien de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen gemotiveerd te worden. Aangezien in voorliggende situatie geen sprake is van een nieuwe woningbouwlocatie, gelden er voor de beoogde ontwikkeling geen beperkingen conform het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol. Bovendien is er geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk nieuwe gevolgen kan hebben

voor een vliegtuigongeval. Er is immers ook in de huidige situatie bijvoorbeeld ook al bedrijfsbebouwing aan de orde.

Op de gronden alwaar de beoogde ontwikkeling is gelegen gelden tevens beperkingen ten aanzien van de maximale bouwhoogte, voor windturbines en vaste laserinstallaties en voor functies met een vogelaantrekkende werking. De maximale bouwhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt 41 meter. Deze bouwhoogte wordt niet overschreden. Er is geen sprake van overige beperkingen die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.9.39 **Conclusie**

De beperkingen die gelden vanuit het Luchthavenindelingbesluit vormen geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er is immers geen sprake van de realisatie van een nieuwe woningbouwlocatie. Evenmin is sprake van een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

4.10.40 **Algemeen**

De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van een multiplex filmtheater. Hierbij moet rekening gehouden worden dat de beoogde ontwikkeling op een passende afstand ten opzichte van milieugevoelige functies is gesitueerd. In deze paragraaf zal dit aspect nader worden toegelicht.

4.11 Wettelijk kader

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden de bedrijfsactiviteiten van bedrijven ingedeeld in bepaalde milieucategorieën. Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'gevoelige' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder kan optreden ten gevolge van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). Indicatieve richtafstanden (voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar) voor woningen in de twee te onderscheiden 'omgevingen' bij verschillende bedrijfstypes (ingedeeld in milieucategorieën) zijn weergegeven in onderstaande tabel.

t 4.2 Indicatieve afstanden in meters tot omgevingstype

Categorie	**Rustige woonwijk en rustig buitengebied**	**Gemengd gebied**
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Volgens de voornoemde VNG-publicatie is de definitie van het omgevingstype gemengd gebied als volgt: 'Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven'. In voorliggende situatie is sprake van bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied. Derhalve wordt uitgegaan van gemengd gebied.

De in bovenstaande tabel weergegeven afstanden betreffen de afstanden tussen de perceelgrens van de activiteiten (niet de bebouwingsgrens) en de gevel van de (geluid)gevoelige bestemming (in casu woningen). De afstanden zijn volgens de VNG-brochure algemene richtafstanden en geen harde afstandseisen. Gemotiveerd afwijken van deze afstanden is mogelijk, zo volgt ook uit jurisprudentie.

Opgemerkt wordt dat de VNG heeft besloten dat de VNG-brochure uit 2009 met de richtafstanden per bedrijfsactiviteit niet meer goed past bij het integrale karakter van de Omgevingswet. In dat kader heeft de VNG de publicatie 'Milieuzonering nieuwe stijl' uitgegeven. Hierin wordt uitgegaan van de beschikbare gebruiksruimte om activiteiten uit te voeren. De werkelijke milieubelasting van een bedrijfsactiviteit is dan bepalend of een activiteit op een bepaalde locatie past, en niet meer een richtafstand. Opgemerkt wordt dat in deze nieuwe VNG-publicatie aangegeven wordt dat dit een alternatief is naast de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.11.41 Beoordeling

Het voornemen betreft de realisatie van een multiplex filmtheater. Conform de VNG-publicatie behoort een bioscoop tot milieucategorie 2, waarvoor in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter geldt. Hierbij wordt opgemerkt dat in de huidige situatie bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. Hiermee is geen sprake van de realisatie van functies die een hogere impact op de omgeving kennen.

De meest nabijgelegen woningen liggen aan de Osdorper Ban, op een afstand van circa 50 meter. De in-/uitgang van het multiplex filmtheater, alsmede de toegangsweg van de parkeervoorziening, zal aan de Zuidermolenweg gesitueerd worden. Het gebouw fungeert daardoor als geluidswal voor de woningen aan de Osdorper Ban. Het is dan ook niet te verwachten dat de beoogde ontwikkeling een grote impact heeft op de woningen aan de Osdorper Ban. Gesteld kan worden dat sprake is van een inpasbare situatie.

Wel dient opgemerkt te worden dat de VNG op dit moment werkt aan de handreiking Milieuzonering nieuwe stijl, als opvolger van de uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009. De kern van milieuzonering nieuwe stijl is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieunormen. Vooralsnog is echter aangesloten op de VNG-publicatie uit 2009, aangezien ook het huidige vigerende planologische regime hierop is gebaseerd.

4.11.42 **Conclusie**

Gezien de ligging ten opzichte van milieugevoelige functies, is geen sprake van belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Geluid

4.12.43 **Algemeen**

De ontwikkeling betreft de realisatie van een multiplex filmtheater. Dit betreft geen geluidgevoelig gebouw. Toch kan de beoogde ontwikkeling mogelijk van invloed zijn op het geluid in de omgeving. De verkeersgeneratie ten gevolge van de beoogde ontwikkeling heeft daarbij mogelijk gevolgen voor het geluid in de omgeving. In voorliggende paragraaf wordt hier derhalve in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties nader op ingegaan.

4.12.44 **Wettelijk kader**

Onder de Omgevingswet zijn grenswaarden voor geluid ten gevolge van milieubelastende activiteiten (MBA's) vastgelegd in het Omgevingsplan.

Het Omgevingsplan bestaat in eerste aanleg uit een tijdelijk deel waarin regels uit het bestemmingplan, plaatselijke verordeningen en de bruidsschat zijn opgenomen. Gemeenten hebben tot 2032 om dit tijdelijke deel om te zetten naar een volwaardig omgevingsplan of nieuwe regels en beleid op te stellen. Totdat de gemeente dit heeft uitgevoerd zijn de regels voor het aspect geluid opgenomen in paragraaf 22.3.4 van het Omgevingsplan.

Bruidsschat

In tabel 22.3.1 van artikel 22.63 van de bruidsschat van het omgevingsplan zijn de volgende standaard grenswaarden opgenomen voor geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw.

Standaard geluidgrenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en maximale geluidniveau (L_{Amax}) op de gevel van geluidgevoelige gebouwen

Omschrijving	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
$L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50	45	40
L_{Amax} als gevolg van activiteiten	70	65	60

4.12.45 **Beoordeling**

In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk bedrijven. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich echter een woonwijk. De meest nabijgelegen geluidgevoelige objecten, woningen zijnde, zijn aan de Osdorper Ban gelegen op circa 50 meter afstand. Deze woningen zijn ruimschoots buiten de geldende richtafstand gelegen (zie paragraaf 4.10 Bedrijven en milieuzonering). Eén van de milieuaspecten die medebepalend is voor deze richtafstand is geluid. Hiermee kan ook gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling zich op een passende afstand bevindt ten opzichte van de nabijgelegen woningen, waardoor er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Bij een dermate ruime afstand tot woningen kan worden aangenomen dat aan de geluidgrenswaarden zal worden voldaan. Hierbij wordt bovendien opgemerkt dat in dit stadium de beoogde ontwikkeling nog niet in detail uitgewerkt is. Bij de verdere planuitwerking zal dan ook rekening gehouden worden met de geluidgrenswaarden uit het Omgevingsplan.

Een ander aspect dat eveneens van invloed kan zijn op het geluid in de omgeving betreft de verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling. Uit paragraaf 4.7 Verkeer en parkeren volgt dat de toename aan verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling relatief beperkt is.
Aan de Zuidermolenweg zijn geen woningen gelegen. Alle voertuigen van en naar het plangebied zullen hun route verder via de Osdorper Ban of de Ookmeerweg vervolgen waarna het verkeer in het heersende verkeersbeeld is opgenomen. Aan deze wegen zijn wel woningen gelegen. De mogelijke toename van het aantal verkeersbewegingen zal – mede gezien de stedelijke ligging - echter van verwaarloosbare invloed zijn op het geluid ter plaatse van woningen ten gevolge van het verkeer over deze wegen. De beoogde ontwikkeling zal van een verwaarloosbare invloed zijn op het geluid ter plaatse van woningen, aangezien het verkeer over de Osdorper Ban en de Ookmeerweg wordt verspreid, waarover bovendien thans reeds relatief veel verkeer rijdt. Een dergelijke toename aan verkeersbewegingen leidt niet tot hinder ter plaatse van geluidgevoelige objecten.

4.12.46 **Conclusie**

Het aspect geluid zal naar alle verwachting geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Water

4.13.47 Algemeen

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijke effecten op de inrichting van het watersysteem en de waterberging/afvoer. In deze paragraaf wordt het aspect water inzichtelijk gemaakt.

4.13.48 Wettelijk kader

Europees beleid

In 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water vastgesteld met als doel het bereiken van een goede toestand in de wateren in de gemeenschap en het bijdragen aan de beschikbaarheid van voldoende oppervlaktewater en grondwater van een goede kwaliteit voor een duurzaam, evenwichtig en billijk gebruik van water.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de rijksnota voor het nationale waterbeleid en wordt op basis van de Waterwet eens per zes jaar opgesteld. In het NWP, vastgesteld in maart 2022, zijn de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid voor de periode 2022-2027 opgenomen. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor drie hoofdambities van het NWP:

- een veilige en klimaatbestendige delta;
- een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

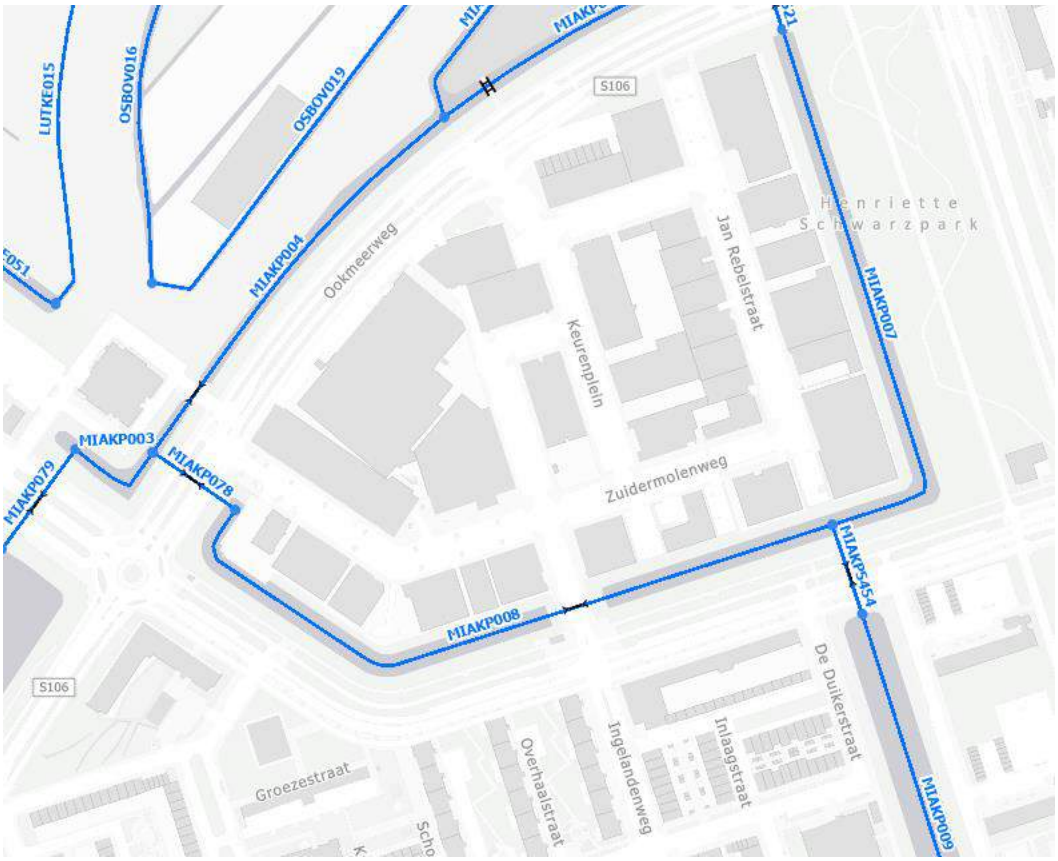
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het waterschap van Amstel, Gooi en Vecht. Het waterschap draagt de zorg voor het regionale watersysteem. Voor de periode van 2022-2027 heeft Waterschap Amstel, Gooi en Vecht een waterbeheerprogramma vastgesteld. De ambities met betrekking tot het watersysteem en de strategie voor de hoofdthema's van het Waterschap staan hierin beschreven. Het plan beschrijft de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. Daarnaast wordt specifiek aandacht gegeven aan de toekomstbestendigheid van het watersysteem.

Elk waterschap hanteert bovendien haar eigen regionale regels. Deze regels zijn opgenomen in de Waterschapsverordening. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een impact hebben op het lokale watersysteem. Een toename van het verharde oppervlak kan bijvoorbeeld neerslag versneld tot afvoer laten komen. In de Waterschapsverordening staan de regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van onder andere waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Hierin staat wat wel en niet mag met betrekking tot het lokale watersysteem.

4.13.49 **Beoordeling**

De impact van de beoogde ontwikkeling op het watersysteem is nader beoordeeld. Het plangebied betreft een terrein waarbij geen sprake is van grote wateroppervlakten. Het merendeel van het plangebied is reeds verhard. Wel is sprake van een primair oppervlaktewater ten zuiden van het plangebied, zie ook onderstaande figuur.



Figuur 6 Ligging wateren in omgeving plangebied

De watergang aan de zuidzijde wordt deels overkluisd middels de beoogde ontwikkeling. Dit heeft echter slechts zeer beperkte gevolgen voor de waterbergingscapaciteit. Hierbij wordt opgemerkt dat deze overkluizing vergelijkbaar is aan de overkluizing aan de Zuidermolenweg 27. Overeenkomstig aan deze overkluizing zal het effect op de bergingscapaciteit beperkt zijn. Afhankelijk van de uitvoering van de overkluizing is mogelijk een omgevingsvergunning benodigd. Indien aan de orde zal dit aangevraagd worden.

Verharding leidt tot een versnelde afvoer van hemelwater naar het oppervlakte-watersysteem. De versnelde afvoer kan problemen geven in het peilgebied of het benedenstroomse peilgebied en door peilstijgingen kan wateroverlast ontstaan. Bij aanleg van verhard oppervlak, waarvan versnelde afvoer en lozing naar oppervlaktewater plaatsvindt, moet daarom worden gecompenseerd. Voor toenames van verhard oppervlakte groter dan 5.000 m^2 is ter plaatse van het plangebied sprake van

vergunningplicht. Aangezien het gehele plangebied, met een omvang van 5.050 m^2 verhard zal worden, en thans sprake is van circa 2.670 m^2 aan verharding, is geen sprake van een vergunningplicht.
Bij een toename aan verharding dient daarnaast gecompenseerd te worden. Een toename van de afvoer van hemelwater vanaf het verhard oppervlak op het watersysteem wordt gecompenseerd door open water met een omvang van 10% van de uitbreiding van het verhard oppervlak. Alternatieve compensatievoorzieningen, in plaats van aanleg van open water kan worden toegepast, mits het effect van de alternatieve waterberging op het oppervlaktewatersysteem gelijk is aan compensatie in de vorm van open water.
Bij de verdere planuitwerking zal hier rekening mee gehouden moeten worden. Ook zal hierbij rekening gehouden worden met het voorzien in voldoende waterbergend vermogen en het opvangen van de piekbelasting van hemelwater.

De beoogde ontwikkeling heeft verder in zijn geheel een beperkte invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De beoogde ontwikkeling wordt aangesloten op het rioleringsstelsel.

Resumerend kan gesteld worden dat – indien gecompenseerd wordt – de beoogde ontwikkeling naar verwachting geen significante verslechtering van het watersysteem als gevolg heeft.

4.13.50 Conclusie

De beoogde ontwikkeling zal naar alle verwachting geen negatieve effecten hebben op het lokale watersysteem. De kwaliteit, kwantiteit en veiligheid van het water blijven gewaarborgd. Derhalve levert het aspect water geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

4.14 Milieueffectrapportage

4.14.51 Wettelijk kader

Op grond van de Omgevingswet is het verplicht ten aanzien van plannen en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten' waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten' waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significante negatieve gevolgen voor het milieu (indien significant wordt een MER opgesteld).

4.14.52 Beoordeling

Om te kunnen beoordelen of vanuit het Besluit m.e.r. de verplichting bestaat een m.e.r.-(beoordelings)procedure te doorlopen, dienen de ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden getoetst te worden aan de categorieën uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

De beoogde ontwikkeling valt onder één van de categorieën waarvoor afgewogen dient te worden of er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht. De beoogde ontwikkeling valt in het kader van een stedelijk ontwikkelingsproject onder J11 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Voor de beoogde ontwikkeling is derhalve een aanmeldingsnotitie in het kader van de m.e.r.-beoordeling opgesteld. Gezien de aard en beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling en het feit dat de beoogde ontwikkeling geen betekenisvolle milieueffecten tot gevolg heeft, zoals ook volgt uit voorliggend hoofdstuk, kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben.

4.14.53 Conclusie

Dit aspect levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling, daar op basis van de aanmeldingsnotitie geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Sprake zal moeten zijn van een uitvoerbaar plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Onderbouwd dient te worden dat sprake is van een financieel uitvoerbaar plan. In de voorbereidende fase moeten het bevoegd gezag en de initiatiefnemer dan ook aandacht besteden aan het verzekeren van de financiële uitvoerbaarheid van de activiteit waarvoor een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt aangevraagd.

In voorliggende situatie ligt de verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer om de financiële uitvoerbaarheid te garanderen. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onder de Omgevingswet is participatie een belangrijk aspect dat meegenomen dient te worden bij ruimtelijke plannen. Bovendien kan de gemeente gevallen aanwijzen waarvoor participatie verplicht is. Voor de onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een dergelijke verplichting.

Dit neemt niet weg dat participatie zorgvuldig meegenomen dient te worden. Hierbij wordt opgemerkt dat het initiatief voor het multiplex filmtheater vanuit de Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp voortkomt. Dit houdt ook in dat dit al een breed gedragen initiatief betreft. De verdere omgeving is vooralsnog niet verder betrokken bij de beoogde ontwikkeling. Dit vanwege het feit dat er reeds bedrijvigheid is toegestaan ter plaatse van het plangebied, en er geen milieugevoelige functies op zeer korte afstand van het plangebied zijn gesitueerd. Omwonenden zullen nader op de hoogte worden gesteld wanneer de beoogde ontwikkeling in meer detail uitgewerkt is.

Dit rapport bevat 46 pagina's en 2 bijlagen.

Bijlage 1

Onderzoek stikstof-depositie

FJ 18785-2-RA-002
1.1

Realisatie multiplex filmtheater Bedrijvencentrum Osdorp

Onderzoek naar stikstofdepositie

Rapportnummer FJ 18785-3-RA-002 d.d. 7 augustus 2024

Realisatie multiplex filmtheater Bedrijvencentrum Osdorp

Onderzoek naar stikstofdepositie

Opdrachtgever:	Ondernemingskring Bedrijvencentrum Osdorp
Rapportnummer:	FJ 18785-3-RA-002
Datum:	7 augustus 2024
Referentie:	IKa/IKa/DvdH/FJ 18785-3-RA-002
Verantwoordelijke:	MSc I.H. Kalverboer
Opsteller:	MSc I.H. Kalverboer
	+31 85 8228758
	i.kalverboer@peutz.nl

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**4**
2	**Plangebied en de beoogde ontwikkeling**	**5**
2.1	Ligging plangebied	5
2.2	Ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden	6
2.3	De beoogde ontwikkeling	6
3	**Wet- en regelgeving**	**7**
4	**Uitgangspunten**	**9**
4.1	Algemeen	9
4.2	Toekomstige situatie	9
4.2.1	Aanlegfase	9
4.2.2	Gebruiksfase	10
4.2.3	Modelvorming	11
5	**Berekening en beoordeling**	**12**
5.1	Rekenresultaten	12
5.1.1	Aanlegfase	12
5.1.2	Gebruiksfase	12
5.2	Beoordeling	12
6	**Conclusie**	**14**

1 Inleiding

Het voornemen bestaat om ter plaatse van Bedrijvencentrum Osdorp te Amsterdam een multiplex filmtheater te realiseren.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling ontstaat er een verandering van de emissie van stikstofhoudende verbindingen binnen het plangebied en daarmee ook van de stikstofdepositie in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat dit een negatief effect heeft op deze natuurgebieden.

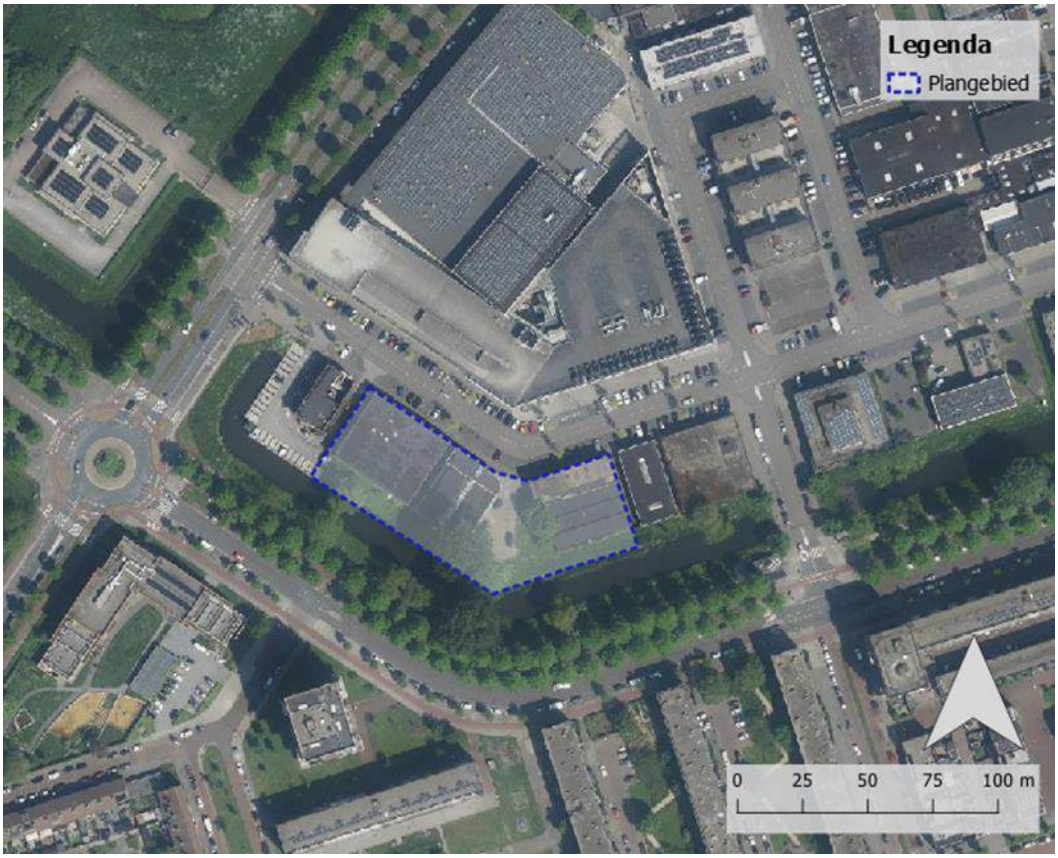
In dat kader is voorliggende rapportage opgesteld, waarin de stikstofdepositie ten gevolge van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk is gemaakt. De uitkomsten van het onderzoek zijn beoordeeld in het kader van de Omgevingswet.

2 Plangebied en de beoogde ontwikkeling

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Zuidermolenweg in stadsdeel Nieuw-West van Amsterdam. Het plangebied is ten zuiden van de Zuidermolenweg gelegen, aan de overzijde van deze straat is het koopcentrum Akerpoort gesitueerd.

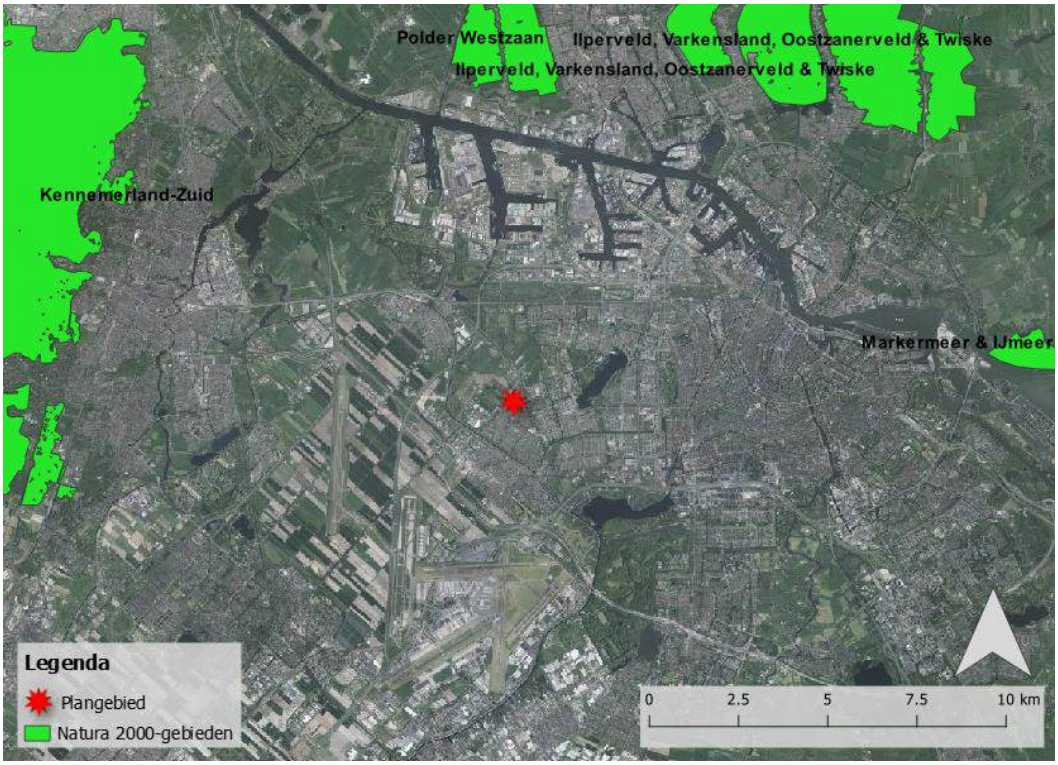
Sprake is van een ligging op het Bedrijvencentrum Osdorp (BCO). Het BCO ligt in het noordwestelijke deel van Osdorp en wordt begrensd door de Ookmeerweg, de Baden Powellweg en de Osdorper Ban. Door de gunstige ligging nabij woonwijken en uitvalswegen, de goede bereikbaarheid en de parkeergelegenheid trekt het BCO steeds meer publieksvoorzieningen. Detailhandel, horeca en zalencentra nemen een vooraanstaande plaats in op het BCO en trekken een toenemend aantal bezoekers.



f 2.1 Ligging plangebied (bron luchtfoto: Google Earth)

2.2 Ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. In de omgeving van het plangebied is een aantal Natura-2000 gebieden gelegen, zie Figuur 2. De dichtstbijzijnde voor stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden zijn gelegen in de 'Polder Westzaan' op een afstand van circa 8,9 km.



f 2.2 Ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden

2.3 De beoogde ontwikkeling

In de toekomstige situatie wordt ter plaatse van het plangebied voorzien in een multiplex filmtheater. Dit betreft een grote bioscoop met een aantal zalen waar gedeeltelijk dezelfde film op dezelfde tijd kan spelen. Hierdoor kan een groter publiek worden bediend.

De huidige bebouwing zal worden gesloopt, waarna hier nieuwbouw wordt gerealiseerd. De toekomstige bebouwing omvat naast filmzalen eveneens parkeervoorzieningen. Op de begane grond en 1e verdieping wordt voorzien in 2 parkeerlagen. Hier bovenop worden filmzalen gesitueerd. Voor Amsterdam Nieuw-West wordt een multiplex filmtheater met een omvang van circa 1.920 stoelen passend geacht. Het multiplex filmtheater, inclusief horeca en overige bijbehorende functies, kent een oppervlakte van 5.485 m^2.

3 Wet- en regelgeving

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet (voorheen Wet natuurbescherming) in werking getreden. De Omgevingswet biedt de juridische basis voor de vergunningverlening met betrekking tot te beschermen natuurgebieden. In het kader van een toets aan de Omgevingswet wordt bepaald of bedrijfsactiviteiten (mogelijke) significante effecten veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Hiertoe dienen de mogelijke effecten op soorten, habitats van soorten en op habitattypen waarvoor het gebied is aangewezen in beeld te worden gebracht. Indien er sprake is van significante gevolgen op een Natura 2000-gebied leidt dit tot een Natura 2000-activiteit onder de Omgevingswet.

Vanwege emissies van luchtverontreinigende stoffen zijn de storende factoren 'vermesting' en 'verzuring' mogelijk relevant. Vermesting is de 'verrijking' van ecosystemen door met name stikstof en fosfaat, verzuring van bodem of water is een gevolg van de emissie van vervuilende gassen. De effecten van verzurende stoffen zijn niet altijd te scheiden van die van vermestende stoffen, omdat een deel van de verzurende stoffen ook vermestend werkt (aanvoer van stikstof).

Diverse habitattypen in de Natura 2000-gebieden zijn gevoelig tot zeer gevoelig voor vermesting en verzuring. De gevoeligheid wordt uitgedrukt in een kritische depositiewaarde (KDW) per habitattype. Deze kritische depositiewaarde is de grens waarboven de kwaliteit van het habitattype significant wordt aangetast als gevolg van verzurende en/of vermestende invloed van de atmosferische stikstofdepositie. Ten behoeve van toetsing van de mogelijke effecten dient de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden vanwege de voorgenomen activiteiten derhalve gekwantificeerd te worden.

Als een activiteit (tijdelijk of permanent van aard) stikstofdepositie veroorzaakt op een Natura 2000-gebied, dient de initiatiefnemer van de activiteit te onderzoeken of de activiteit leidt tot een Natura 2000-activiteit onder de Omgevingswet.

Er kan sprake zijn van de volgende situaties:

1. De betreffende activiteit bestond op de referentiedatum van het Natura 2000-gebied en is sindsdien ongewijzigd voortgezet (kortom de betreffende activiteit is exact hetzelfde gebleven): voor deze situatie geldt geen vergunningplicht.
2. De beoogde activiteit is conform een reeds verleende Wnb-/omgevingsvergunning en kan daarom plaatsvinden zonder verdere toetsing.
3. Indien er sprake is van een nieuwe of gewijzigde activiteit kan op basis van een Aerius-berekening bepaald worden of er een toestemmingsbesluit noodzakelijk is:

Indien uit de Aerius-berekening blijkt dat, eventueel na intern salderen, significante gevolgen zijn uitgesloten (stikstofdepositie (≤ 0,00 mol/ha/j), dan is er geen sprake van een Natura 2000-activiteit onder de Omgevingswet en derhalve geen vergunningplicht.
Indien uit de Aerius-berekening blijkt dat na intern salderen significante effecten niet zijn uitgesloten (stikstofdepositie ≥ 0,01 mol/ha/j), dan is er wel sprake van een Natura 2000-activiteit en volgt een vergunningplicht.

Vergunningverlening is mogelijk na het opstellen van een voortoets, een passende beoordeling of via een ADC-toets met compensatie, zie ook onderstaande figuur.



f 3.1 Schema beoordeling effecten stikstofdepositie van plannen en projecten (bron: Handreiking Voortoets Stikstof BIJ12)

4 Uitgangspunten

4.1 Algemeen

Voor het bepalen van de stikstofdepositie als gevolg van de stikstofrelevante activiteiten is enkel de toekomstige situatie in beeld gebracht. De toekomstige situatie wordt vergeleken met de referentiesituatie. Vanuit een worstcasebenadering wordt de referentiesituatie vooralsnog buiten beschouwing gelaten.

De toekomstige situatie bestaat daarbij uit zowel een aanlegfase als een gebruiksfase.

4.2 Toekomstige situatie

4.2.1 Aanlegfase

Als gevolg van de aanlegfase is sprake van een tweetal te onderscheiden bronnen van stikstofhoudende verbindingen (stikstofoxides (NOx) en ammoniak (NH3)):

- emissie als gevolg van verkeersbewegingen met fossiele brandstof aangedreven motorvoertuigen;
- emissie van activiteiten/processen binnen het plangebied.

De aanlegfase bestaat uit een sloop-, grondwerk- en een bouwfase. Thans is nog geen gedetailleerde informatie aangaande de emissies als gevolg van de aanlegfase beschikbaar.

Omdat deze informatie vooralsnog niet beschikbaar is wordt in voorliggende onderzoek beschouwd in hoeverre sprake is van een beperkende situatie wat stikstofdepositie betreft. Voor de aanlegfase is daarom de maximaal mogelijke emissie als gevolg van de inzet van het materieel berekend waarmee geen sprake is van een relevante toename aan stikstofdepositie (≤ 0,00 mol ha/jaar). Dit betreft de maximaal mogelijke emissie nog zonder rekening te houden met intern salderen. Vervolgens is beschouwd of het aannemelijk is of de beoogde ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen deze ruimte.

De activiteiten binnen het plangebied zijn gemodelleerd als vlakbron. Conform de instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2023 is uitgegaan van een warmte-inhoud van 0,035 MW, een hoogte van 2,5 meter en een spreiding van 1,25 meter. De emissie van NH3 is doorgaans voor mobiele werktuigen sterk ondergeschikt aan de emissie van NOx. Vooralsnog is voor de emissie van NH3 uitgegaan van 1% van de emissie van NOx. Dit betreft een inschatting, waarbij de verhouding in de praktijk anders kan liggen.

Bovendien wordt opgemerkt dat ten tijde van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit eveneens onderzoek uitgevoerd dient te worden naar stikstofdepositie. Op dat moment is er meer gedetailleerde informatie beschikbaar.

4.2.2 Gebruiksfase

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling is eveneens sprake van een tweetal te onderscheiden bronnen van stikstofhoudende verbindingen (NOx/NH3) tijdens de gebruiksfase:

1. emissie als gevolg van verkeersbewegingen met fossiele brandstof aangedreven motorvoertuigen;
2. emissie van activiteiten/processen binnen het plangebied.

Verkeersbewegingen

De beoogde ontwikkeling kent een verkeersaantrekkende werking, waardoor sprake zal zijn van de emissie van stikstofhoudende verbindingen ten gevolge van verkeersbewegingen.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van het plangebied wordt gebruikgemaakt van de CROW-kencijfers. Uitgegaan wordt van een locatie in de rest van de bebouwde kom in een zeer sterk stedelijk gebied.

t 4.1 Verkeersgeneratie

Omschrijving	Aantal	Motorvoertuigbewegingen per 100 m^2	Motorvoertuigbewegingen per weekdag
Bioscoop	5.485 m^2	13,0 – 16,2	713 - 889

Het totale aantal motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal komt hiermee uit op maximaal 889.

Conform milieujurisprudentie dient het verkeer beschouwd te worden tot het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is dit het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer, dat zich op de betrokken weg bevindt. Het lijkt verdedigbaar om deze systematiek ook in de voorliggende situatie te hanteren. Daarnaast wordt in de instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator aangegeven dat in de regel het verkeer wordt meegenomen tot het zich verdund heeft tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer.

Het verkeer van en naar het multiplex filmtheater rijdt naar alle verwachting via deels via de Ookmeerweg, en deels via de Ingelandenweg/Osdorper Ban de Zuidermolenweg op. Aangenomen is dat het verkeer gelijkmatig over beide routes is verdeeld. Vanaf het moment dat het verkeer op de Ookmeerweg of Osdorper Ban is aangekomen wordt aangenomen dat deze is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Dit betreft immers relatief drukke wegen.

Activiteiten binnen het plangebied

Voor de beoogde ontwikkeling zal naar alle verwachting geen gebruik worden gemaakt van gasgestookte installaties. Hiermee zullen er ten gevolge van de activiteiten binnen het plangebied geen emissies van stikstofoxiden optreden.

4.2.3 Modelvorming

Om inzicht te verkrijgen in de stikstofdepositie, die optreedt als gevolg van de diverse te beschouwen situaties, dienen verspreidingsberekeningen uitgevoerd te worden. Deze berekeningen zijn uitgevoerd met het rekenprogramma AERIUS Calculator 2023.2. In het model is het jaar 2024 gehanteerd als rekenjaar. De volledige invoergegevens van het rekenmodel zijn opgenomen in bijlage 1.

5 Berekening en beoordeling

5.1 Rekenresultaten

In bijlage 1 is het uitgebreide overzicht van de berekeningen en resultaten opgenomen van de aanlegfase en de gebruiksfase.

5.1.1 Aanlegfase

Aangezien geen gedetailleerde informatie beschikbaar is voor de aanlegfase is vooralsnog de maximale emissie berekend waarbij geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden.
Pas wanneer een emissie van meer dan 530 kg NOx en 5,3 kg NH_3 aan de orde is[1], is sprake van een toename aan stikstofdepositie. Hierbij is vanuit een worst case benadering nog geen rekening gehouden met de mogelijkheden voor intern salderen.

5.1.2 Gebruiksfase

De gebruiksfase leidt niet tot een relevante toename van de stikstofdepositie. Er is daarbij geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

5.2 Beoordeling

Voor de gebruiksfase wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden.

Ook voor de aanlegfase kan geconcludeerd worden dat geen sprake is van een sterk beperkende situatie ten aanzien van stikstofdepositie. Vooralsnog is gedetailleerde informatie voor de aanlegfase niet beschikbaar. Derhalve is de maximale emissie berekend waarbij geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden. In voorliggende situatie wordt op basis van deze maximale emissie geconcludeerd dat geen sprake is van een sterk beperkende situatie. Bovendien is het vervallen van de emissie in de referentiesituatie nog buiten beschouwing gelaten, hetgeen betekent dat een nog minder beperkende situatie aan de orde is dan thans berekend. In de referentiesituatie is sprake van relatief verouderde bebouwing. Door duurzame nieuwbouw te realiseren zal de bijdrage op het gebied van stikstofdepositie als gevolg van het reguliere gebruik van de bebouwing afnemen.

Naar verwachting kan de aanlegfase zo worden ingericht dat geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie. Dit kan onder meer, indien dit benodigd blijkt, door de toepassing van elektrisch en/of nieuw materieel. Voor de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit zal dit nader beoordeeld worden.

[1] Of een andere verhouding van NO_X en NH_3 die leidt tot een vergelijkbare uitkomst.

Overigens is het van belang op te merken dat de emissies ten gevolge van de aanlegfase tijdelijk zijn en daarmee geen permanente of herhaaldelijke bijdrage aan stikstofdepositie in de toekomstsituatie leveren. Derhalve wordt benadrukt dat voor de gebruiksfase van de beoogde situatie als maatgevend kan worden beschouwd daar waar het de effecten op het milieu betreft.

Wat stikstofdepositie betreft kan gesteld worden dat sprake is van een uitvoerbaar plan.

6 Conclusie

Het voornemen bestaat om ter plaatse van Bedrijvencentrum Osdorp te Amsterdam een multiplex filmtheater te realiseren. In het kader van de Omgevingswet dient beoordeeld te worden of de ontwikkeling de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in Natura 2000-gebieden kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor deze gebieden zijn aangewezen. Daarom is nader onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd voor de beoogde ontwikkeling.

Uit voorliggend onderzoek volgt dat er ten gevolge van de gebruiksfase van de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een relevante toename aan stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Er is daarbij geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Negatieve effecten kunnen hiermee wat stikstofdepositie betreft worden uitgesloten.

Gedetailleerde informatie voor de aanlegfase is vooralsnog niet beschikbaar. Op basis van voorliggend onderzoek kan echter geconcludeerd worden dat geen sprake is van een beperkende situatie wat stikstofdepositie betreft, en aldus sprake is van een uitvoerbaar plan. Ten gevolge van de aanlegfase van de beoogde ontwikkeling is naar alle verwachting dan ook geen sprake van een relevante toename aan stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Resumerend gesteld vormt stikstofdepositie in het kader van de Omgevingswet geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Dit rapport bevat 14 pagina's en 1 bijlage.

Bijlage 1

Aerius-berekening

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	Peutz
Inrichtingslocatie	Zuidermolenweg, - Amsterdam

Activiteit

Omschrijving	Multiplex Filmtheater
Toelichting	Maximale emissie aanlegfase

Berekening

AERIUS kenmerk	RQocSkXgW1Gb
Datum berekening	19 april 2024, 13:52
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Aanlegfase - Beoogd	2024	5,3 kg/j	530,0 kg/j

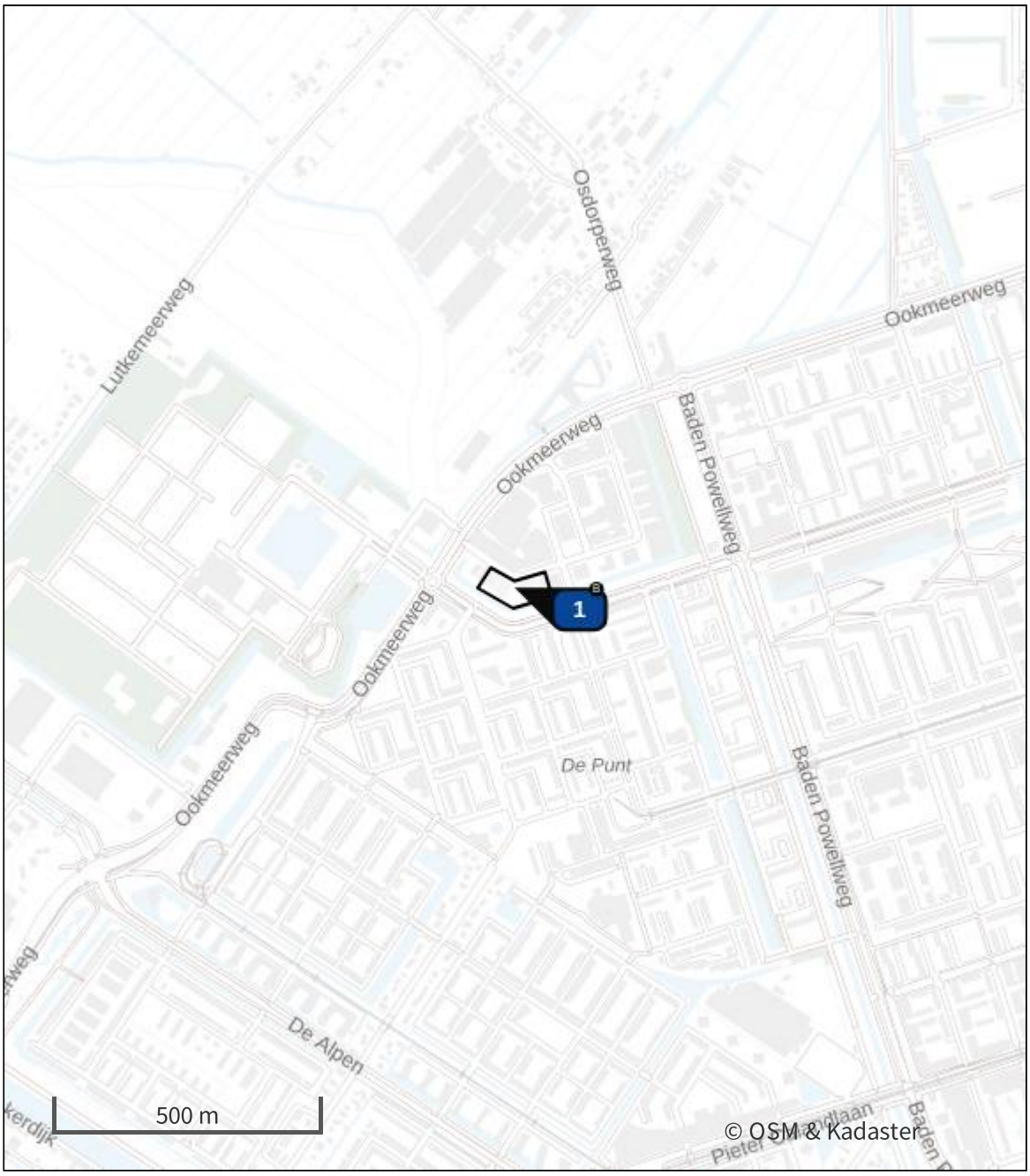
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Aanlegfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Anders... | Anders... | Maximale emissie	5,3 kg/j	530,0 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanlegfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Aanlegfase, Rekenjaar 2024

1 Anders... | Anders...

Naam	Maximale emissie	Uittreedhoogte	2,5 m	NO_x	530,0 kg/j
Locatie	X:113825,98 Y:485892,97	Warmteinhoud	0,035 MW	NH_3	5,3 kg/j
		Spreiding	1 m		
Oppervlakte	0,64 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023.2_20240329_bf14d3585e
Database versie	2023.2_bf14d3585e_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	Peutz
Inrichtingslocatie	Zuidermolenweg, - Amsterdam

Activiteit

Omschrijving	Multiplex filmtheater
Toelichting	Gebruiksfase

Berekening

AERIUS kenmerk	RjGPQiXEuR8J
Datum berekening	07 augustus 2024, 09:55
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Gebruiksfase - Beoogd	2024	0,8 kg/j	18,4 kg/j

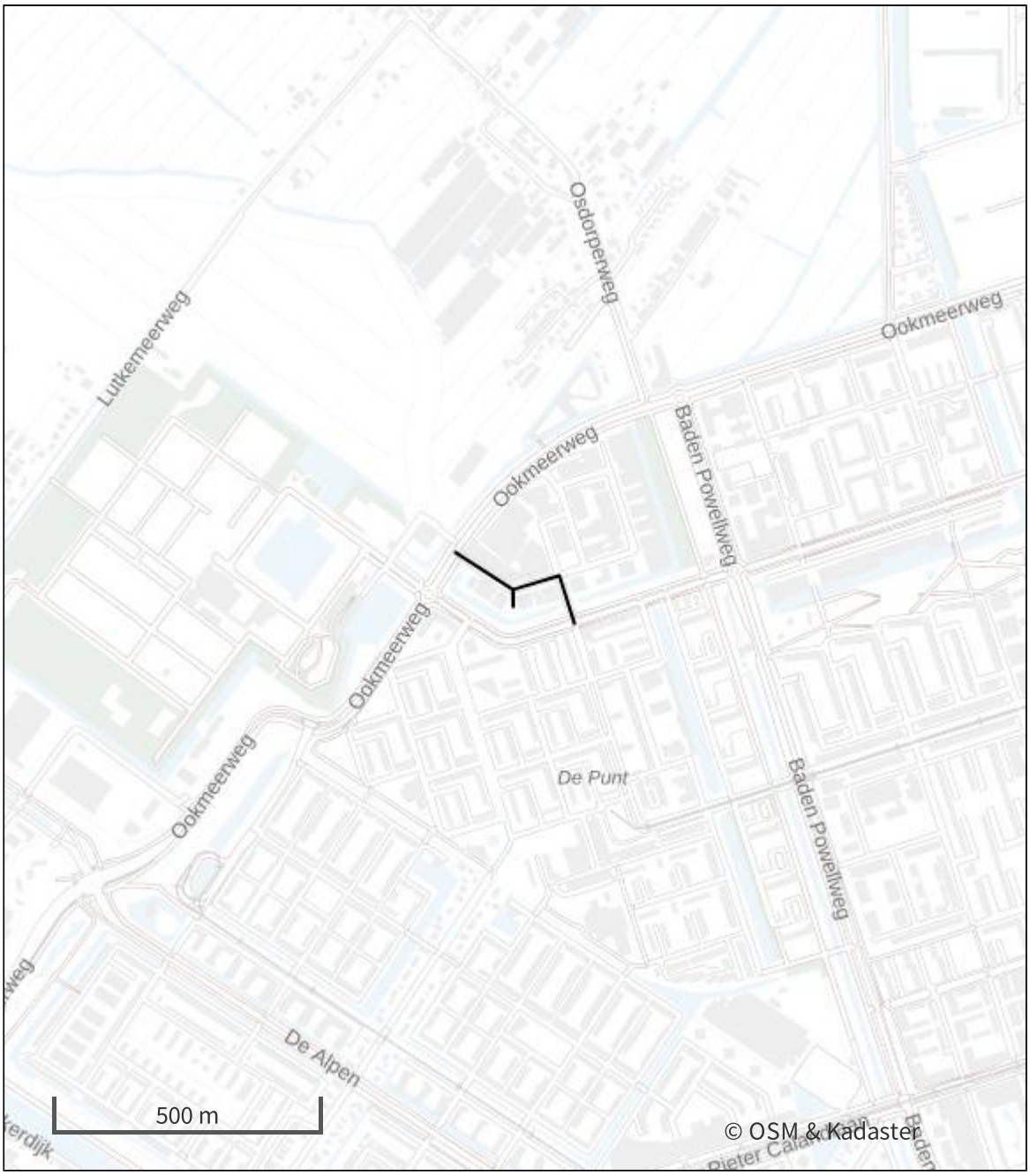
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Gebruiksfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Verkeersnetwerk	0,8 kg/j	18,4 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Gebruiksfase, Rekenjaar 2024

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Bron 1				NO_x	10,6 kg/j
Locatie	X:113907,83 Y:485937,39	Type scherm	-	-	NO_2	1,6 kg/j
Lengte	219,33 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,4 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	445,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Bron 2				NO_x	7,8 kg/j
Locatie	X:113791,68 Y:485941,49	Type scherm	-	-	NO_2	1,2 kg/j
Lengte	161,71 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,3 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	445,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023.2.1_20240702_c9370194cb
Database versie	2023.2.1_c9370194cb_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Bijlage 2

Ecologisch onderzoek

FJ 18785-2-RA-002
2.1

Ecologische quick scan

Zuidermolenweg 19 t/m 25

Amsterdam



Opdrachtgever(s): **Klaas T. Bakker Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp**

Uitgevoerd door: **Econu / Dhr. Bart Smeets**
bart.smeets@econu.eu
0646020125
www.econu.eu

Uitgevoerd op: **22-5-2024.**

Datum: 3-6-2024
Onderwerp: Quick scan flora en fauna
Uw kenmerk: /
Ons Kenmerk: VOB 24-6-3

ECONU
Ecologisch onderzoek & advies

Inhoud

1 Inleiding 2
1.1 Aanleiding 2
1.2 Doel 2
1.3 Zorgplicht 2
1.4 Leeswijzer 3
2 Plangebied 4
2.1 Ligging en beschrijving plangebied 4
2.2 Voorgenomen plannen 5
3 Methode 5
4 Natuurwaarden 7
4.1 Beschermde gebieden 7
4.2 Beschermde soorten 9
5 Conclusies 13
5.1 Beschermde gebieden 13
5.2 Beschermde soorten 13
Geraadpleegde bronnen 15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om een drietal panden te slopen om een Multiplex Filmtheater te kunnen realiseren. Het gaat om de panden aan de Zuidermolenweg 19 t/m 25 in Amsterdam.

In verband met de planologische procedure is het noodzakelijk een quickscan flora en fauna uit te voeren. Door middel van de quickscan wordt in beeld gebracht of de beoogde activiteit in strijd is met de natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden.

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Uiteraard toetsten wij aan de bepalingen volgens de nieuwe Omgevingswet.

1.2 Doel

Doel van het onderliggende onderzoek is te bepalen of de beoogde activiteiten binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving.

Het in deze rapportage beschreven onderzoek heeft tot doel het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten die zijn opgenomen in de omgevingswet. Tevens heeft het onderzoek tot doel vast te stellen op welke wijze en in welke mate de voorgenomen ontwikkeling invloed kan hebben op het eventueel voorkomen van beschermde soorten. Op basis van dit onderzoek kan worden vastgesteld welke maatregelen getroffen en vervolgstappen genomen dienen te worden om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving zal worden gehandeld. Aanvullend zal worden bepaald of voorgenomen ontwikkelingen effect hebben op de beschermde natuurwaarden van nabijgelegen natuurgebieden.

1.3 Zorgplicht

Voor alle in het wild levende planten en dieren, ook niet wettelijk beschermde soorten, kent de Omgevingswet een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. Dit betekent dat handelingen (of het nalaten hiervan) waarvan men weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat ze nadelig zijn voor planten en/of dieren, niet mogen worden uitgevoerd.

De algemene zorgplicht (afd. 1.3 Ow) en de specifieke zorgplicht (art. 11.27 Bal) zijn altijd van toepassing, ook als er geen vergunning noodzakelijk is. De specifieke zorgplicht (art. 11.27 Bal) vraagt om nadelige gevolgen op in het wild levende dieren en planten te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Met name wordt genoemd het in beeld brengen en

maatregelen nemen ten behoeve van in NL van nature voorkomende Vrl art. 4.2 en bijlage 1-soorten, Rode Lijst-soorten, Hrl bijlage II, IV en V soorten, en de nationaal beschermde soorten (bijlage IX Bal).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en de voorgenomen ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 wordt de gebruikte onderzoeksmethode(n) besproken. De mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten en gebieden en de effecten van de geplande ingrepen op aanwezige beschermde natuurwaarden worden beschreven in hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk wordt tevens ingegaan op de mogelijke noodzaak tot het treffen van mitigerende maatregelen. In het laatste hoofdstuk zijn de conclusies uiteengezet.

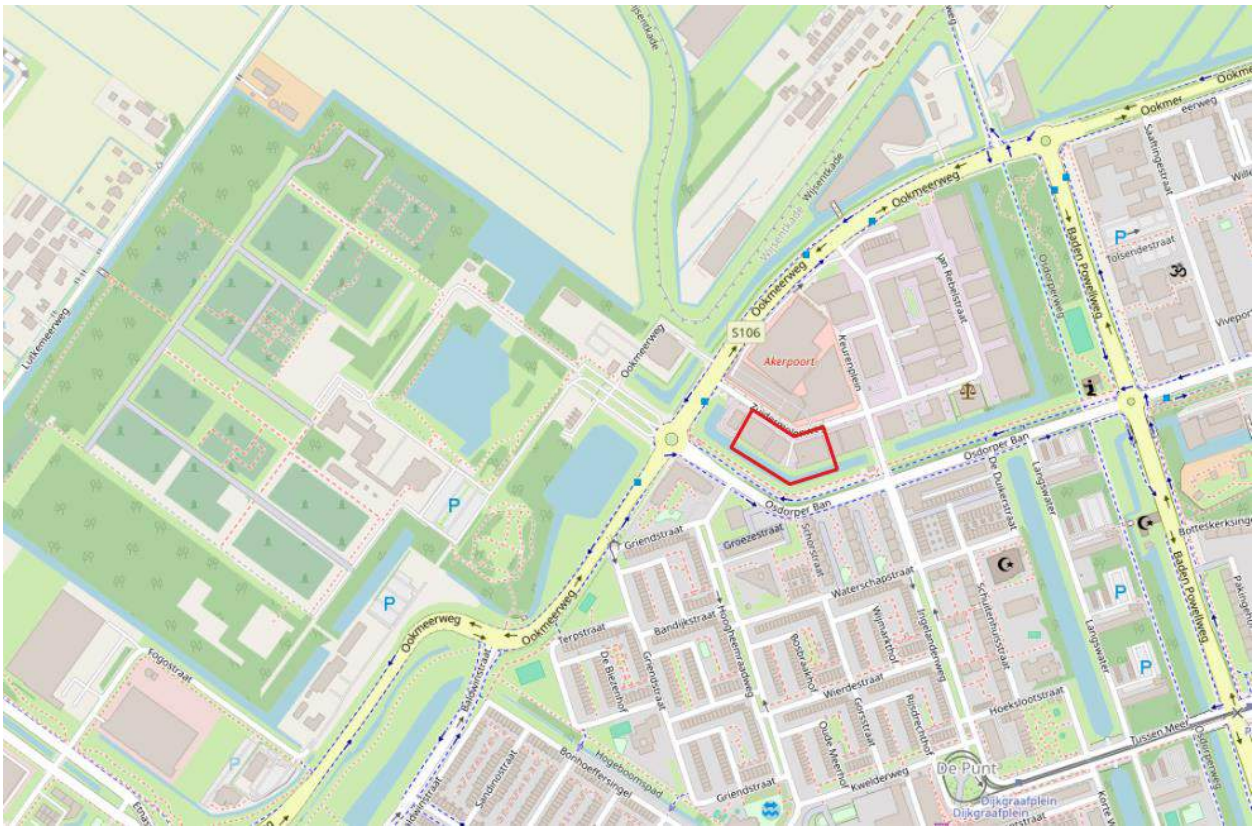
2 Plangebied

2.1 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied betreft drie panden aan de Zuidermolenweg 19 t/m 25 in Amsterdam. Deze panden liggen op een bedrijventerrein in Osdorp, aan de achterzijde van de panden is een ruigte met riet, bramen en enkele bosjes en bomen aanwezig. Tevens is een brede sloot aanwezig aan de achterzijde van de panden.

De panden hebben platte daken met enkele dakkapellen, er zijn geen pannendaken aanwezig. De muren van de panden zijn deels bekleed met metalen platen, deze delen zijn derhalve niet geschikt voor vleermuizen-vogels. Aan de zijkant van #21 zijn wel open stootvoegen aanwezig en het pand #25 heeft aan de achterzijde openingen in muren en ramen waardoor dieren makkelijk het pand kunnen betreden. Rond de panden ligt op diverse plekken rommel opgestapeld.

In de ruimere omgeving zien we veel bebouwing, maar ook sportvelden, sloten, weilanden en parkjes.



Figuur 1. Ligging onderzoeksgebied in de wijdere omgeving (bron: Google Maps)

2.2 Voorgenomen plannen

De exacte uitvoering is nog niet bekend, er wordt uit gegaan van een sloop van de bestaande panden en een nieuwbouw van het Multiplex Filmtheater met parkeergarage.

3 Methode

In het kader van deze quickscan heeft een bronnenonderzoek plaatsgevonden waarbij gekeken is naar gebiedsgerichte bescherming en mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Voor het soortenonderzoek is gebruikgemaakt van gegevens van het dataloket van het Netwerk Ecologische Monitoring (NEM), de NDFF en diverse verspreidingsatlassen.

Voor de gebiedsgerichte bescherming is gekeken naar de aanwezigheid van relevante natuurterreinen in de omgeving. De ligging van Natura 2000-gebieden (o.a. Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) en het Natuurnetwerk Nederland in de nabijheid van het plangebied zijn onderzocht.

Daarnaast heeft een veldbezoek plaatsgevonden waarbij alle op de locatie aanwezige biotopen zijn opgenomen. De aanwezigheid van deze biotopen vormt de basis voor de mogelijkheid tot het voorkomen van beschermde soorten. Naast de biotopen zijn directe en indirecte aanwijzingen opgenomen die duiden op het voorkomen van beschermde soorten. Dergelijke aanwijzingen zijn bijvoorbeeld het fysiek aantreffen van exemplaren van soorten en het aantreffen van holen, uitwerpselen, prooiresten, vraat-, loop- en veegsporen. Deze waarnemingen zijn bij de beoordeling betrokken.

De aanwezige biotopen zijn vergeleken met de habitateisen van beschermde planten- en diersoorten. Op basis van deze vergelijking en expert judgement is beoordeeld welke van deze soorten in het plangebied kunnen voorkomen. Een eenmalig veldbezoek is nadrukkelijk geen volledige inventarisatie. Dat betekent dat op basis van een eenmalig veldbezoek het voorkomen van soorten niet per definitie is uit te sluiten. De bevindingen van het veldbezoek en het literatuuronderzoek zijn vervolgens gebundeld in deze rapportage.

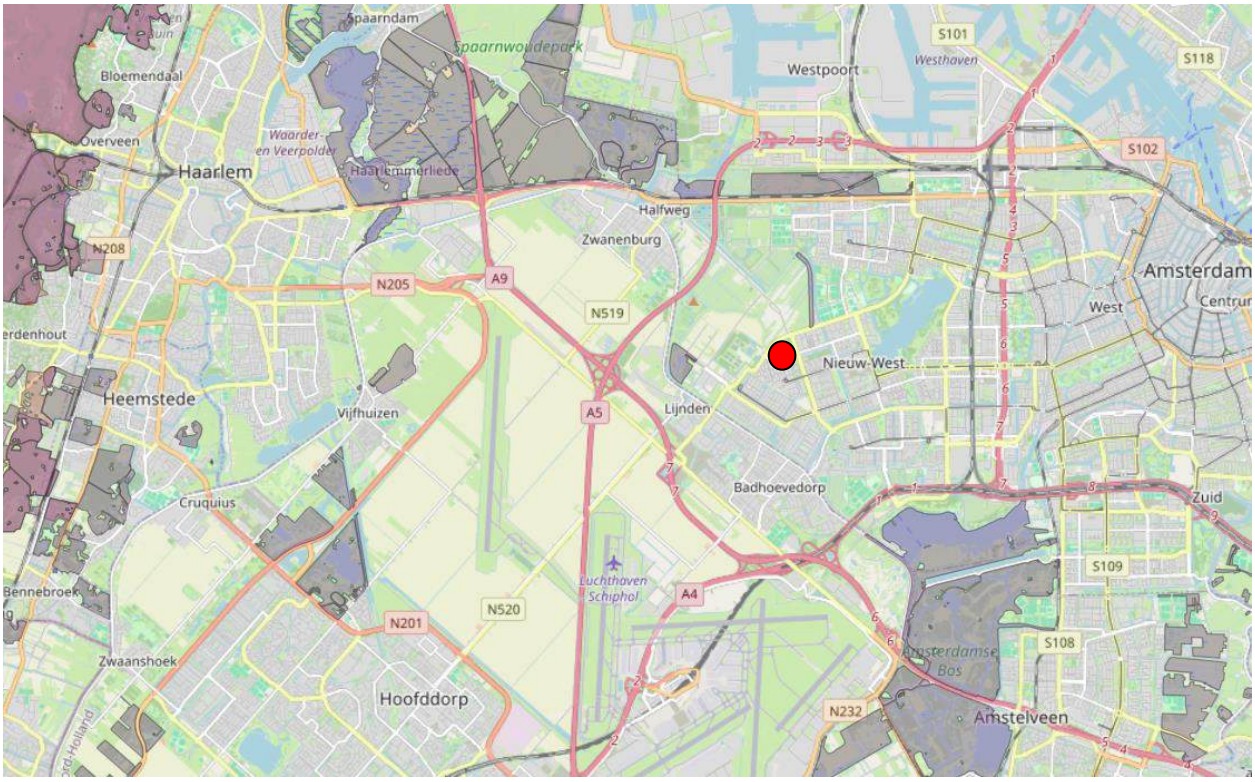
Het veldbezoek dat voor dit onderzoek is uitgevoerd, heeft plaatsgevonden op 24 mei 2024 in de ochtend onder de volgende weersomstandigheden: half bewolkt, windkracht 2Bft en circa 14°C.

4 Natuurwaarden

4.1 Beschermde gebieden

Natura 2000

Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van het ministerie van Economische Zaken (EZ) blijkt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op >12km afstand van het plangebied ligt. Het betreft het Natura 2000-gebied Kennemerduinen.



Figuur 2. Ligging van Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden in de ruime omgeving van het plangebied (rode stip).

Doordat het plangebied buiten de Natura 2000-gebieden ligt, kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. In het geval van de voorgenomen activiteiten bestaan mogelijke effecten uit: verstoring door verontreiniging, stikstofdepositie, verstoring door geluid en licht en optische verstoring (gebiedendatabase). Door de afscherming door bebouwing en infrastructuren en de grote afstand, zijn negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden vrijwel allemaal bij voorbaat uit te sluiten. Dat geldt nog niet voor de stikstofdeposities in Natura 2000-gebied in de realisatie- en de gebruiksfase. Gezien de omvang van de werkzaamheden, de inzet van zware machines en de veranderde functionaliteit na de werkzaamheden, is het niet op voorhand uit te sluiten dat er depositie van stikstof in Natura 2000/gebied optreedt en dat er negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden zijn. Er dient een aerius berekening uitgevoerd te worden voor de realisatie- en de gebruiksfase.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)/overige beschermde gebieden

Natuurgebieden in Nederland zijn erg versnipperd. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) heeft als doel om natuurgebieden te vergroten en met elkaar te verbinden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland.
Uit de natuurbeheerplankaart van de kaartbank op de website van de provincie blijkt dat het plangebied zelf geen deel uitmaakt van het NNN.
Het plangebied behoort niet tot het NNN. De bescherming van het NNN is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Als wezenlijke kenmerken en waarden gelden de actuele en geambieerde natuurbeheertypen zoals vastgelegd in het Natuurbeheerplan van de provincie. Daarnaast worden als wezenlijke kenmerken en waarden aangemerkt geomorfologische en aardkundige waarden en processen, de waterhuishouding, kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, stilte, donkerte, openheid of juist geslotenheid en de landschapsstructuur.
De voorgenomen plannen zullen geen aantasting tot gevolg hebben van geomorfologische en aardkundige waarden en processen, de waterhuishouding, kwaliteit van de bodem, water en lucht, rust, stilte en donkerte, geslotenheid en de landschapsstructuur, mits de benoemde maatregelen genomen zijn. De voorgenomen plannen hebben geen aantasting van het NNN tot gevolg door het nemen van passende mitigerende maatregelen. De voorgenomen plannen zullen geen aantasting tot gevolg hebben van de NNN-gebieden.
Evenmin is er sprake van de nabijheid van overige gebieden die binnen de provincie een beschermde status hebben, derhalve zijn effecten op deze gebieden uitgesloten.

Beschermde bomen en houtopstanden

In verband met de aanwezigheid van als beschermwaardig gewaardeerde boombeplanting, is het voor zover en zolang aanwezig, verboden te bouwen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom'. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels, indien wordt aangetoond dat door het bouwen en/of gebruik van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de bomen niet worden aangetast. Ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning dient aan het bevoegd gezag een bomeneffectrapportage overlegd te worden, waaruit blijkt dat de bouw of werken en/of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale, (cultuur) historische of ecologische betekenis van de bomen. Het bevoegd gezag kan bij het toepassen van de afwijking nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en de aard van de verhardingen. De werkzaamheden hebben geen negatief effect op beschermde, beeldbepalende bomen.

Conclusie

Vanwege de beperkte omvang van de werkzaamheden, de afscherming van Natura 2000-gebieden door bebouwing en infrastructuur en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebieden is het redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten tot gevolg hebben op Natura 2000-gebieden. De voorgenomen plannen hebben geen aantasting van het NNN of andere beschermde gebieden tot gevolg. Er worden geen beschermde bomen aangetast of gekapt.

4.2 Beschermde soorten

Deze paragraaf beschrijft het mogelijk voorkomen van beschermde soorten in het plangebied. Per soortgroep wordt beschreven welke soorten worden verwacht, wat de mogelijke effecten van de ingreep zijn en of er mitigerende maatregelen nodig zijn.

4.2.1 Flora

Het plangebied bestaat uit verharding en bebouwing omzoomd door een ruigte met struikgewas en een sloot. In de omgeving zijn meldingen bekend van strikt beschermde flora in de NDFF. Bevindingen van het veldbezoek tonen aan dat binnen het directe plangebied geschikte biotopen voor beschermde plantensoorten ontbreken. Het is derhalve redelijkerwijs uit te sluiten dat binnen het directe plangebied strikt beschermde plantensoorten voorkomen. De aanwezige flora duidt op een (zeer) rijke, bemeste bodem. Bovendien worden er geen werkzaamheden in het groen uitgevoerd.

Vanwege het ontbreken van geschikte biotopen, de bemesting van de bodem en de aard van de beoogde werkzaamheden zijn negatieve effecten op beschermde plantensoorten redelijkerwijs uit te sluiten.

4.2.2 Vlinders en libellen

In de NDFF worden waarnemingen gemeld van rode lijst soort bruin blauwtje. Bevindingen uit het veldbezoek tonen aan dat in het directe plangebied geen geschikte biotopen aanwezig zijn en specifieke waardplanten ontbreken voor het voorkomen van beschermde vlindersoorten. Beschermde vlinders hebben specifieke habitateisen; het plangebied voldoet hier niet aan.

Uit het veldbezoek blijkt ook dat in het directe plangebied geen geschikte biotopen aanwezig zijn voor het voorkomen van beschermde soorten libellen. Er is weliswaar oppervlaktewater aanwezig in de omgeving van het plangebied, maar dat is niet geschikt als leefgebied voor

beschermde soorten (te veel nutriënten, te weinig waterplanten, geen krabbenscheer en het water is troebel). Door het ontbreken van geschikt oppervlaktewater in het directe plangebied is geen voortplantingsbiotoop voor beschermde libellen aanwezig.

Vanwege het ontbreken van geschikte biotopen is het voorkomen van beschermde soorten vlinders en libellen in het directe plangebied uit te sluiten.

4.2.3 Kevers en slakken

Beschermde soorten houtkevers zijn afhankelijk van bijzondere habitattypen als oude (naald)bossen en of vochtige loofbossen. Deze habitattypen zijn niet aanwezig in het directe plangebied. Het voorkomen van beschermde houtkevers in het plangebied kan daarom worden uitgesloten. Beschermde waterkevers en aquatische slakkensoorten als de platte schijfhoren en Bataafse stroommossel zijn afhankelijk van permanente wateren. In het plangebied zelf is geen geschikt oppervlaktewater aanwezig, het water bevat te veel nutriënten, te weinig waterplanten, geen krabbenscheer en is troebel.

In het directe plangebied zijn geen geschikte biotopen voor beschermde soorten slakken en (water)kevers. Het voorkomen van deze soorten in de omgeving van het directe plangebied is niet uit te sluiten, maar negatieve effecten op deze soorten worden uitgesloten.

4.2.4 Vissen

In de omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig geschikt voor soorten als de alver, grote modderkruiper, kwabaal en meer stroming minnende soorten. Een blijvend negatief effect op soorten uit deze groep kan uitgesloten worden.

In het plangebied is geen geschikt oppervlaktewater aanwezig voor beschermde vissoorten, de beoogde activiteiten veroorzaken geen negatieve effecten op bescherm de soorten vis.

4.2.5 Reptielen en amfibieën

De sloot achter het plangebied vormt een geschikt voortplantingshabitat voor algemeen voorkomende amfibieën. Vanwege de aanwezigheid van takken- en steenhopen, strooisellagen en/of bebouwing en de bereikbaarheid van het plangebied voor deze soorten kan geconcludeerd worden dat de aanwezigheid van (winterrustende) amfibieën niet kan worden uitgesloten.

Er zijn geen geschikte habitats aangetroffen voor levendbarende hagedis en of zandhagedis. Er zijn geen broedhopen voor ringslang aangetroffen. Door het intensieve gebruik van het plangebied is het niet waarschijnlijk dat hier zwaar beschermde soorten verblijven.
Vanwege de kenmerken van het terrein en het intensieve gebruik van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat kritische en beschermde soorten reptielen in het plangebied voorkomen. Het directe plangebied vormt geen geschikt leefgebied voor strikt beschermde amfibieën en reptielen soorten, deze worden hier dan ook niet verwacht. Derhalve is een verder onderzoek naar deze soorten niet nodig.

4.2.6 Vogels

Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten. In de aanwezige bomen en struiken rond het plangebied kunnen vogels nestelen. Negatieve effecten op foerageergebied zijn echter redelijkerwijs uit te sluiten; in de directe omgeving van het plangebied is voldoende geschikt alternatief foerageer- en broedgebied aanwezig.
Voor de algemeen voorkomende vogelsoorten geldt dat, indien exemplaren aan het broeden zijn, de nesten niet verstoord mogen worden en het verwijderen van bomen en beplanting niet kan plaatsvinden zonder deze dieren te verstoren. Gedurende het broeden zijn de nesten van alle vogels en de functionele leefomgeving strikt beschermd. De vogels die momenteel op het perceel foerageren zullen elders voldoende voedsel kunnen vinden, voorbijtrekkende vogels hebben weinig last van de voorgenomen initiatieven. In de bomen zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen en er zijn geen pannendaken aanwezig. Evenmin zijn er locaties waargenomen waar gierzwaluwen kunnen nestelen. Wel is het mogelijk dat vogels (het pand (#25) binnen vliegen aan de achterzijde.

4.2.7 Zoogdieren

Vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van gewone dwergvleermuizen, ruige dwergvleermuis, meervleermuis, rosse vleermuis, watervleermuis en laatvliegers. Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Het is aannemelijk dat regelmatig vliegactiviteit van vleermuizen in het plangebied is. Er zijn in het plangebied geen bomen met holtes aangetroffen. In de gebouwen zijn open stootvoegen, spleten en ruimtes langs de dakranden aangetroffen waar vleermuizen in kunnen verblijven. De bebouwing, de bomenrijen en de sloot aan de achterzijde kunnen gebruikt wordt als vliegroute.

Overige zoogdieren

Het plangebied kan gezien de huidige inrichting en ligging geen (onderdeel van het) leefgebied vormen van algemene soorten grondgebonden zoogdieren zoals egel, eekhoorn, steenmarter,

konijn, haas en diverse muizensoorten. Het plangebied is niet toegankelijk en is niet geschikt als leefgebied voor deze of andere (beschermde) soorten.

Het plangebied is geschikt als foerageergebied en vliegroutes voor vleermuizen. Negatieve effecten op het foerageergebied en essentiële vliegroutes zijn redelijkerwijs uit te sluiten. Aangezien er geen (laan)bomen met holtes gekapt worden, zullen er geen verblijfplaatsen in bomen verstoord of vernietigd worden. Mogelijk zijn er verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing aanwezig. De beoogde activiteiten kunnen leiden tot verstoring en/of vernietiging van vleermuisverblijven, een soortgericht onderzoek naar vleermuizen is hier derhalve noodzakelijk.

Het plangebied is mogelijk (onderdeel van het) leefgebied van grondgebonden zoogdieren als konijn en egel. De voorgenomen plannen hebben mogelijk een negatief effect op deze soorten. Er dient een onderzoek naar deze soorten uitgevoerd te worden of er moeten mitigerende maatregelen genomen worden om te voorkomen dat er negatieve effecten op de staat van instandhouding van deze soorten optreden.

5 Conclusies

5.1 Beschermde gebieden

Vanwege de afstand tussen de werkzaamheden en omliggende Natura 2000-gebieden is het redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten tot gevolg hebben op Natura 2000-gebieden. Dat geldt niet voor de depositie van stikstof, hiervoor dient een Aerius-berekening voor uitgevoerd te worden. De voorgenomen plannen hebben geen aantasting van het NNN of andere beschermde gebieden tot gevolg. Evenmin worden bomen met een beschermde status gekapt.

5.2 Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die beschermd zijn onder de Omgevingswet.

Vogelrichtlijn

Het plangebied zelf is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten. In het plangebied en direct daar omheen blijft voldoende geschikt alternatief foerageer- en broedgebied aanwezig. Derhalve hebben de voorgenomen plannen geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageer- en broedgebied van algemene vogelsoorten.
Als het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt en/of er worden passende mitigerende maatregelen getroffen, wordt voorkomen dat negatieve effecten optreden ten aanzien van broedende algemeen voorkomende vogelsoorten. In de natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode voor het broedseizoen gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.
Mogelijk broeden er vogels in het pand, voorafgaand aan de sloop moet gecontroleerd worden of alle vogels weg zijn. De aanwezigheid van andere soorten met jaarrond beschermde nesten in het plangebied uitgesloten worden

Habitatrichtlijn

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen en er zijn mogelijk vliegroutes voor vleermuizen aanwezig. Gezien de aanwezigheid van geschikte ruimtes waarin vleermuizen kunnen verblijven is het mogelijk dat er vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. Derhalve kan op voorhand niet uitgesloten worden dat verblijfplaatsen verstoord en/of vernietigd worden. Aangezien er geen bomen met holtes gekapt worden, zullen er geen verblijfplaatsen in bomen verstoord of vernietigd worden. Evenmin worden mogelijk aanwezige migratieroutes van vleermuizen verstoord. Het plangebied blijft geschikt als foerageergebied voor vleermuizen en

ook in de directe omgeving blijft voldoende geschikt foerageergebied behouden. In het kader van de zorgplicht zal met vleermuizen rekening gehouden worden door een geschikte planning, aangepaste verlichting zodat de verstoring geminimaliseerd wordt. Er dient een soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen op.

Overige beschermde soorten uit deze categorie worden niet verwacht.

Andere soorten

De voorgenomen plannen hebben mogelijk een negatief effect op de egel en konijnen die hier leven, er dient een onderzoek naar deze soorten uitgevoerd te worden of er moeten mitigerende maatregelen genomen worden om te voorkomen dat er negatieve effecten op de staat van instandhouding van deze soorten optreden.

Tabel 1. Overzicht mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten

Soort (groep)	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig?	Maatregelen
Flora	-	Nee	Nee	-
Vissen	-	Nee	Nee	-
Libellen en vlinders	-	Nee	Nee	-
Kevers en slakken	-	Nee	Nee	-
Amfibieën/reptielen	-	Nee	Nee	-
Vogels (niet jaarrond beschermd)	Foerageer- en nestgebied in de omgeving	Ja	Nee	Mitigerende maatregelen
Vogels (jaarrond beschermde nesten)	Nestplaats huismus	Nee	Nee	-
Zoogdieren (grondgebonden)	-	Ja	Nee	Mitigerende maatregelen
Zoogdieren (vleermuizen)	Mogelijk verblijfplaatsen, foerageergebied, vliegroute	Ja	Mogelijk	Soortgericht onderzoek

Geraadpleegde bronnen

Literatuur

+ Bos F., M. Bosveld, D. Groenendijk, C. van Swaay, I. Wynhoff, De Vlinderstichting, 2006. De dagvlinders van Nederland, verspreiding en bescherming (Lepidoptera: Hesperioidea, Papilionoidea). Nederlandse Fauna 7. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey - Nederland, Leiden.

+ Creemers R.C.M. & J.J.C.W. van Delft (RAVON) (redactie). 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland, Nederlandse Fauna 9. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, European Invertebrate Survey Nederland, Leiden.

+ Korsten, E. en Regelink J.R. Herkennen van potentiële vleermuiswaarden: in het kader van quickscans en andere ecologisch vooronderzoek. Zoogdiervereniging- rapport 2010.44. Zoogdiervereniging, Nijmegen.

+ Limpens, H., K. Mostert, W. Bongers, 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen, onderzoek naar verspreiding en ecologie. KNNV Uitgeverij, Utrecht.

+ Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie, 2002. De Nederlandse libellen (Odonata). Nederlandse Fauna 4. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey - Nederland, Leiden.

Internet

+ Natura 2000-gebieden, www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek2.aspx,

+ NNN, http://ehs.flevoland.nl,

+ http://www.netwerkecologischemonitoring.nl/dataloket

+ www.compendiumvoordeleefomgeving.nl

+ www.eis-nederland.nl

+ www.libellennet.nl

+ www.soortenbank.nl

+ www.vlindernet.nl

+ www.zoogdiervereniging.nl

+ www.verspreidingsatlas.nl

Bijlage 1 Foto impressie






ENTER
by Öz Selam








KEUKEN
ARENA




ENTREE
FLOOR CENTER
LAMINAAT


20%
21


KFC















Bijlage 2 Overzicht aangetroffen soorten NDFF

Overige zoogdieren(2) 13

Egel2

Konijn11

Vogels(65) 648

Aalscholver5

Appelvink3

Blauwe reiger6

Boomklever2

Boomkruiper10

Bosrietzanger12

Bosuil1

Buizerd3

Ekster26

Fitis6

Fuut13

Gaai3

Gierzwaluw3

Goudhaan1

Grasmus4

Grauwe gans3

Groene specht3

Groenling3

Grote bonte specht13

Havik2

Heggenmus9

Hop1

Houtduif24

Huismus5

IJsvogel2

Kauw29

Keep1

Kleine karekiet18

Kleine mantelmeeuw38

Kneu1

Knobbelzwaan5

Koekoek1

Kokmeeuw3

Koolmees24

Krakeend12

Kuifeend14

Lepelaar2

Matkop1

Meerkoet32

Merel30

Ooievaar5

Pimpelmees19

Putter1

Rietzanger1

Roek1

Roodborst18

Scholekster7

Slobeend8

Smient7

Sperwer1

Spreeuw10

Staartmees2

Tjiftjaf25

Turkse tortel1

Vink25

Visdief8

Waterhoen11

Wilde eend17

Winterkoning18

Wintertaling3

Witte kwikstaart1

Zanglijster18

Zilvermeeuw12

Zwarte kraai39

Zwartkop16

Dagvlinders(1) 2

Bruin blauwtje2

Vaatplanten(1) 2

Blauw walstro



Naar een toekomstbestendig Bedrijvencentrum Osdorp Amsterdam!

Marktmogelijkheden horeca en leisure

5 augustus 2024

SWECO

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769

Onderwerp	Functieverbreding en brancheverruiming Koopcentrum Akerpoort
Projectnummer	51020965
In opdracht van	BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp
Datum	5 augustus 2024
Projectteam	Toine Hooft, Femke Wokke, Luc Valentijn
Voor meer informatie	Femke Wokke femke.wokke@sweco.nl +31 6 57643122
Versie	Definitief
Afbeelding voorpagina	Personal Architecture

Inhoudsopgave

Samenvatting **4**

Inleiding **5**

1 Ontwikkelvisie Bedrijvencentrum Osdorp (BCO) **7**

1.1 Wat ging vooraf? *7*

1.2 Waar staan we nu? *7*

1.3 (Ruimtelijke) kernwaarden en kansen *8*

1.4 Lopende initiatieven *10*

2 Positie en perspectief Koopcentrum Akerpoort **13**

2.1 Huidige opzet en functioneren *13*

2.2 Omliggend aanbod / krachtenveld *13*

2.3 Naar een toekomstbestendig(er) BCO en Akerpoort *15*

3 (Markt)behoefte en effecten horeca en leisure **16**

3.1 Horeca *16*

3.1.1 Behoefte 16

3.1.2 Conclusie 17

3.1.3 Inspiratie 18

3.2 Leisure *19*

3.2.1 Behoefte 19

3.2.2 Inspiratie 21

4 Verdiepte behoeftetoets multiplex filmtheater **22**

4.1 Beoogde locatie en ontwikkeling multiplex filmtheater *22*

4.2 Onderzoeksgebied *23*

4.3 Beleid *24*

4.4 Trends en ontwikkelingen bioscoopbranche *24*

4.5 Aanbodanalyse *25*

4.5.1 Plancapaciteit 26

4.6 Vraaganalyse *26*

4.7 Confrontatie vraag en aanbod *27*

4.8 Kwalitatieve behoefte *29*

4.9 Referentie-analyse *30*

5 Conclusies en advies **31**

5.1 Conclusies *31*

5.2 Advies *31*

Bijlage 1: Begrippenlijst **32**

Samenvatting

In opdracht van de BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp heeft Sweco 1) het eerdere rapport “Functieverbreding en brancheverruiming Koopcentrum Akerpoort” (2 augustus 2021) geactualiseerd en 2) de markt(on)mogelijkheden voor horeca en leisure nader onderzocht, meer specifiek voor een multiplex filmtheater. De uitkomsten zijn van belang voor de BIZ-eigenaren en (potentiële) investeerders en ondernemers en fungeren als onderlegger voor de ruimtelijke onderbouwing voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het omgevingsplan.

Innovatief Bedrijvencentrum Osdorp (BCO)

Bedrijvencentrum Osdorp (BCO) kenmerkt zich door een innovatief ecosysteem. Vernieuwing en samenwerking vormden daarvoor de basis, sinds de oprichting van de Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp in 2009. In 2020 hebben eigenaren die gezamenlijk meer dan driekwart van het vastgoed op het BCO bezitten zich bereid verklaard een intentieovereenkomst met de gemeente te tekenen om het BCO te verdichten, verbeteren, verbinden en te verduurzamen.
Sindsdien zijn panden vernieuwd, opgetopt en/of van huurder en gebruiksfunctie gewisseld; de leegstand is aanzienlijk teruggelopen. Inmiddels is 22% van het dakoppervlak van het BCO belegd met zonnepanelen en leveren 1.900 zonnepanelen duurzame energie. In Koopcentrum Akerpoort is wereldkeuken The Foodmarket geopend, een groot succes. Daarnaast spelen er veel meer initiatieven, rijp en groen door elkaar, waaronder de komst van een mogelijk multiplex filmtheater met 1.920 stoelen. Hiervoor is in Koopcentrum Akerpoort fysiek geen ruimte, maar zijn er belendende percelen waar het filmtheater wel zou kunnen landen.
Kortom, BCO/Koopcentrum Akerpoort heeft alles in zich om tot een unieke smeltkroes van bedrijvigheid te ontwikkelen, aantrekkelijk en duurzaam, waar ondernemers met diverse etnische achtergronden uitblinken en spannende crossovers ontstaan, die een groot publiek uit het stadsdeel én daarbuiten weten te trekken om te werken, ontspannen, winkelen, sporten en innoveren.

Multiplex filmtheater, andere (grootschalig) leisure en horeca

Een multiplex filmtheater vormt een zeer welkome aanvulling voor de voorzieningenstructuur in Nieuw-West en BCO/Koopcentrum Akerpoort en draagt bij aan een betere spreiding van leisurevoorzieningen over de stad. De marktanalyse laat zien dat er ruimte is voor een multiplex filmtheater met 1.920 stoelen.

Het multiplex filmtheater fungeert als katalysator voor nieuwe ontwikkelingen op het BCO. In de kielzog van het multiplex filmtheater ligt de weg open voor andere nieuwe (grootschalige) leisureconcepten – op het gebied van ontspanning & vermaak, edu-tainment, (indoor) actieve leisure met vermaakdoel, Health & Beauty, Sauna & Wellness – én nieuwe horecaconcepten. Denk hierbij aan horeca met een dagrond gebruik (koffie/ontbijt, lunch, borrel, diner, uitgaan) aansluitend op de verschillende doelgroepen op BCO/Koopcentrum Akerpoort en fast casual concepten (snel, gezond, betaalbaar en vaak uit eten), waarbij ook makkelijk een combinatiebezoek gemaakt kan worden. In totaal is er ruimte voor toevoeging van maximaal 1.920 m² bvo horeca tot 2035, wat oploopt als ook de direct afgeleide vraag naar horeca van nieuwe leisurevoorzieningen als een filmtheater wordt meegerekend.
BCO/Akerpoort is een aangewezen plek om tijdelijke initiatieven te faciliteren en te experimenteren met nieuwe (leisure)initiatieven en interessante crossovers. Dit niet alleen in Koopcentrum Akerpoort, maar ook elders binnen het BCO. Hier zien we vooral combinaties van (creatieve) bedrijvigheid, op het grensvlak van maakindustrie, ondernemen, dienstverlening en verkoop.

Inleiding

Aanleiding

Op het Bedrijvencentrum Osdorp (BCO) in Amsterdam Nieuw-West wordt al jaren stapsgewijs en doelgericht gewerkt aan vernieuwing van het gebied. Het begon met de startnotitie in 2018, daarna volgden onder meer de stedenbouwkundige visie en de ruimtelijke verkenning en de inventarisatie van de ideeën, plannen van de vastgoedeigenaren, gevestigde bedrijven en ondernemer-eigenaars. Deze ingrediënten vormen het spoorboekje voor de verdere ontwikkeling van het BCO en Koopcentrum Akerpoort.

Sindsdien is al veel gebeurd: panden zijn vernieuwd, opgetopt en/of van huurder en gebruiksfunctie gewisseld; de leegstand is aanzienlijk teruggelopen. Inmiddels is 22% van het dakoppervlak van het BCO belegd met zonnepanelen en leveren 1.900 zonnepanelen duurzame energie. In Koopcentrum Akerpoort is wereldkeuken The Foodmarket geopend, een groot succes. The Foodmarket wil op deze locatie uitbreiden met een bowling, mogelijk als franchisenemer van O'Learys. Daarnaast spelen er veel meer initiatieven, rijp en groen door elkaar, deels generiek (voor het gehele BCO van belang), deels specifiek voor het bedrijventerrein of Koopcentrum Akerpoort. Een daarvan is de komst van een mogelijk multiplex filmtheater. Hiervoor is in Koopcentrum Akerpoort fysiek geen ruimte, maar zijn er belendende percelen waar dit filmhuis wel zou kunnen landen.

Uw vragen

De BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp heeft Sweco | Business unit Stedelijke Planning (het voormalig Bureau Stedelijke Planning) om het volgende gevraagd:

1. het eerdere rapport “Functieverbreding en brancheverruiming Koopcentrum Akerpoort – In het licht van een toekomstbestendig BCO” (Bureau Stedelijke Planning, 2 augustus 2021) te actualiseren, en:
2. de markt(on)mogelijkheden voor horeca en leisure nader te onderzoeken, meer specifiek voor een multiplex filmtheater.

Aanpak en doel van het onderzoek

Voor dit onderzoek is het eerdere rapport uit 2021 geactualiseerd, en zijn alle lopende initiatieven meegenomen. Voor horeca en leisure in het algemeen en het multiplex filmtheater in het bijzonder is nader marktonderzoek en een effectanalyse verricht. Het doel van het rapport is tweeledig:

- Een specificatie van de marktkansen voor horeca en leisure, in het bijzonder het multiplex filmtheater. Dit is van belang voor de BIZ-eigenaren en (potentiële) investeerders en ondernemers.
- Een belangrijke onderlegger voor de ruimtelijke onderbouwing voor de afwijking van het omgevingsplan. De meeste initiatieven zijn namelijk niet mogelijk zonder af te wijken van het omgevingsplan en medewerking van de gemeente Amsterdam.

Opbouw van rapport

In hoofdstuk 1 gaan we nader in op de achterliggende onderzoeken en visies die de afgelopen jaren zijn opgesteld voor het BCO. De positie en het perspectief volgen in hoofdstuk 2, de marktruimte voor horeca en leisure in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is specifiek stil gestaan bij het multiplex filmtheater. Afgesloten wordt met de conclusies, afweging en advies ten aanzien van de functiemix en branchering in het algemeen en voor horeca en leisure, in het bijzonder, en specifiek voor het multiplex filmtheater.

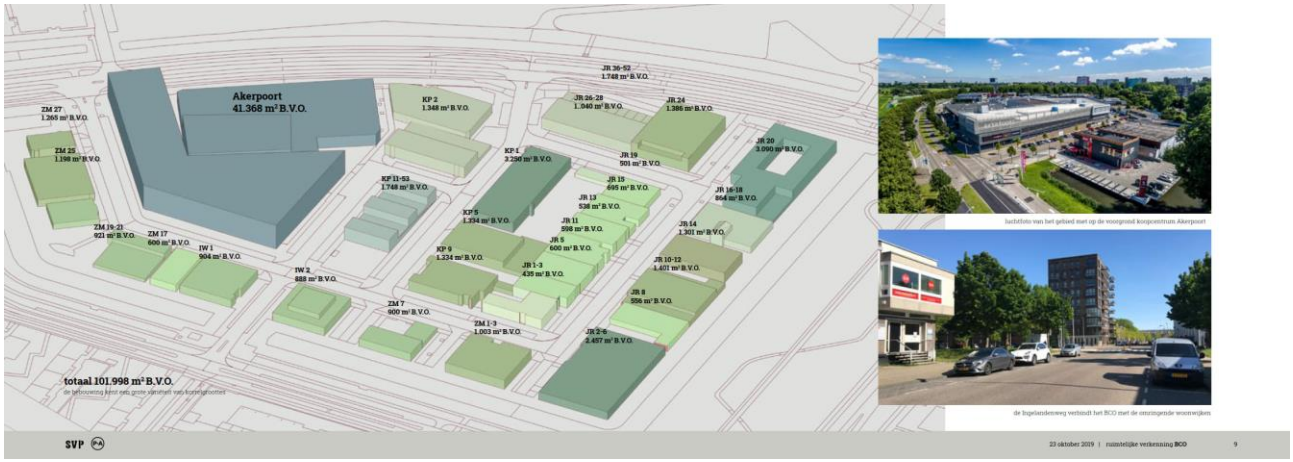

Markt
SUBWAY

1 Ontwikkelvisie Bedrijvencentrum Osdorp (BCO)

In dit hoofdstuk gaan we in op de context van het BCO. Wat ging er vooraf en waar staat het BCO nu? En waar liggen de kansen voor het BCO de komende jaren?

1.1 Wat ging vooraf?

Het Bedrijvencentrum Osdorp (BCO) in Amsterdam Nieuw-West is in de jaren zestig van de vorige eeuw opgezet als een stadsverzorgend bedrijventerrein. De locatie is uitstekend bereikbaar (per auto en openbaar vervoer), zowel voor bewoners en werknemers vanuit Nieuw-West als van buiten het stadsdeel.



Figuur 1 Impressie huidige ruimtelijk-functionele opzet BCO, SVP, Ruimtelijke verkenning BCO, juli 2019

In de loop de tijd zijn er naast bedrijven en zakelijke dienstverleners andere (publieks)functies gevestigd, zoals detailhandel (geconcentreerd in Koopcentrum Akerpoort), zalencentra, horeca, een indoor speeltuin, opvang voor voormalig dak- en thuislozen en een extra beveiligde zittingszaal van de rechtbank Amsterdam; functies die niet zo gemakkelijk elders landen.

In totaal is er meer dan 100.000 m² bvo aan commercieel vastgoed aanwezig in BCO, in verschillende korrelgroottes en bouwhoogtes.

1.2 Waar staan we nu?

De ondernemers op BCO hebben de afgelopen jaren, na een periode van grote leegstand (op het dieptepunt in 2009 wel 53%), veel energie gestoken in het aantrekkelijker maken van BCO. In 2015 is een Bedrijven Investeringszone (BIZ) opgezet, eerst voor de periode 2015-2019 en daarna voor 2020-2024. Begin 2016 verkreeg BCO het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO). Eveneens in 2016 is de Coöperatie BCO Ecostroom opgericht, die daken op BCO huurt en voorziet van zonnepanelen. Ondernemers en bewoners participeren en delen in de opbrengst van dit groene-stroomproject. Inmiddels is 22% van het dakoppervlak van BCO belegd met zonnepanelen en leveren 1.900 zonnepanelen duurzame energie.



Figuur 2 Zonnepanelen op BCO. Bron: Nieuw Amsterdams Klimaat

Marktpartijen weten BCO mede door dit soort initiatieven steeds beter te vinden. Zij melden zich met ideeën bij de BIZ-vereniging, maar lopen daarbij vaak tegen grenzen aan, zowel juridisch (het bestemmingsplan, per 1 januari 2024 het omgevingsplan) als fysiek (de beperkte beschikbare ruimte). In 2018 is een start gemaakt om tot een gezamenlijke ontwikkelingsvisie voor BCO te komen: 'BCO als proeftuin van Amsterdam'. In de voorbije zes jaar zijn de uitgangspunten uit de startnotitie verder uitgewerkt, in een branding en waardepropositie (Kennislab voor Urbanisme), een draagvlakmeting onder ondernemers en eigenaren en aanscherping van de doelstellingen/proeftuinen en de startnotitie (Bureau Stedelijke Planning) en een stedenbouwkundige visie en ruimtelijke verkenning (SVP Architectuur en Stedenbouw, zie volgende paragraaf). In de workshop op 12 september 2019 is door de gemeente Amsterdam aangegeven dat de stedenbouwkundige verkenning een goed vertrekpunt bood, en dat de gemeente in actie komt als meer dan 70% van de BCO-vastgoedbezitters een intentieovereenkomst tekenen. NGNB heeft het concept opgesteld; dat heeft de Ondernemerskring aan de BCO-eigenaren voorgelegd en de score was op 21 oktober 2020 76%.

De intentieovereenkomst fungeert 1) als katalysator en spoorboekje voor de verdere ontwikkeling van BCO, en 2) als afsprakenkader voor de BIZ-eigenaren onderling en de BIZ-vereniging met de gemeente Amsterdam.

1.3 (Ruimtelijke) kernwaarden en kansen

Op basis van de uitkomsten van eerdere onderzoeken, gesprekken en de (ruimtelijke) kernwaarden en kansen is een ontwikkelvisie opgesteld door Bureau Stedelijke Planning. Het toekomstperspectief laat zich samenvatten in vijf steekwoorden, de vijf V's:

1. De V van Verdichten = De sloop en nieuwbouw van bedrijfsgebouwen is niet rendabel met de huidige toegestane bouwhoogten. Voor een goede businesscase is het zaak dat eigenaren/ontwikkelaars verder de hoogte in kunnen bouwen. Verdichting kan op voorwaarde dat het technisch realiseerbaar is en dat verkeer en parkeren adequaat zijn te regelen.

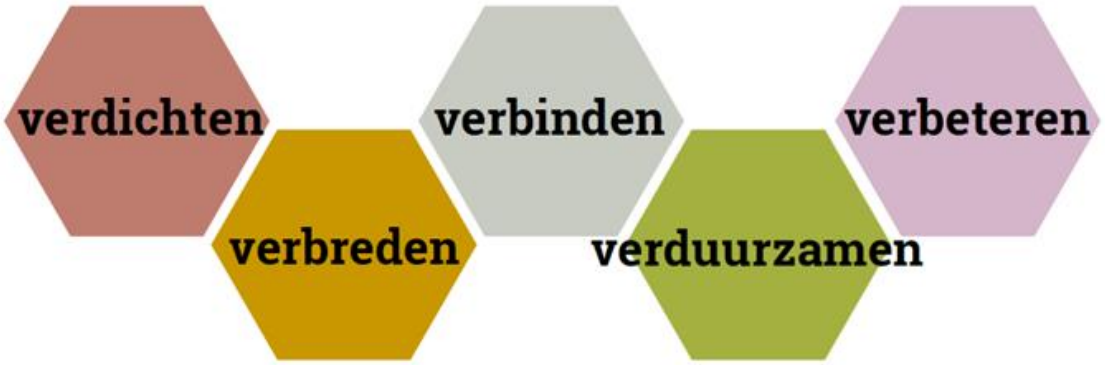
2. De V van Verbreden = Functieverbreding sluit aan bij de locatiekwaliteiten, het draagvlak en de ambities van BCO. Naast horeca en leisure is het zaak ruimte te bieden voor maatschappelijke initiatieven (zoals ruimten voor cursussen en onderwijs en flexibele werkplekken) en crossovers (bijv. bedrijfsverzamelgebouw met horeca en kapper, maakindustrie met winkelvoorziening). Deze functiemix zorgt voor een aantrekkelijk voorzieningenaanbod voor omwonenden, werkenden en bezoekers van binnen en buiten stadsdeel Nieuw-West.

3. De V van Verbinden = De smeltkroes BCO kan functioneel, maatschappelijk en logistiek verbinden. Met dit diverse maatschappelijke functiepalet ontstaat ook een omgeving waar culturen met elkaar kunnen

verbinden. BCO kan de toegangspoortfunctie van Nieuw-West versterken. Meer inzetten op (gratis) dubbelgebruik van parkeerruimte en parkeer- en gebruiksgelegenheden voor (elektrische) deelauto's zijn essentieel voor de autobereikbaarheid. Goede (elektrische) fietsparkeergelegenheden, - toegangswegen en -signing verdienen ook aandacht.

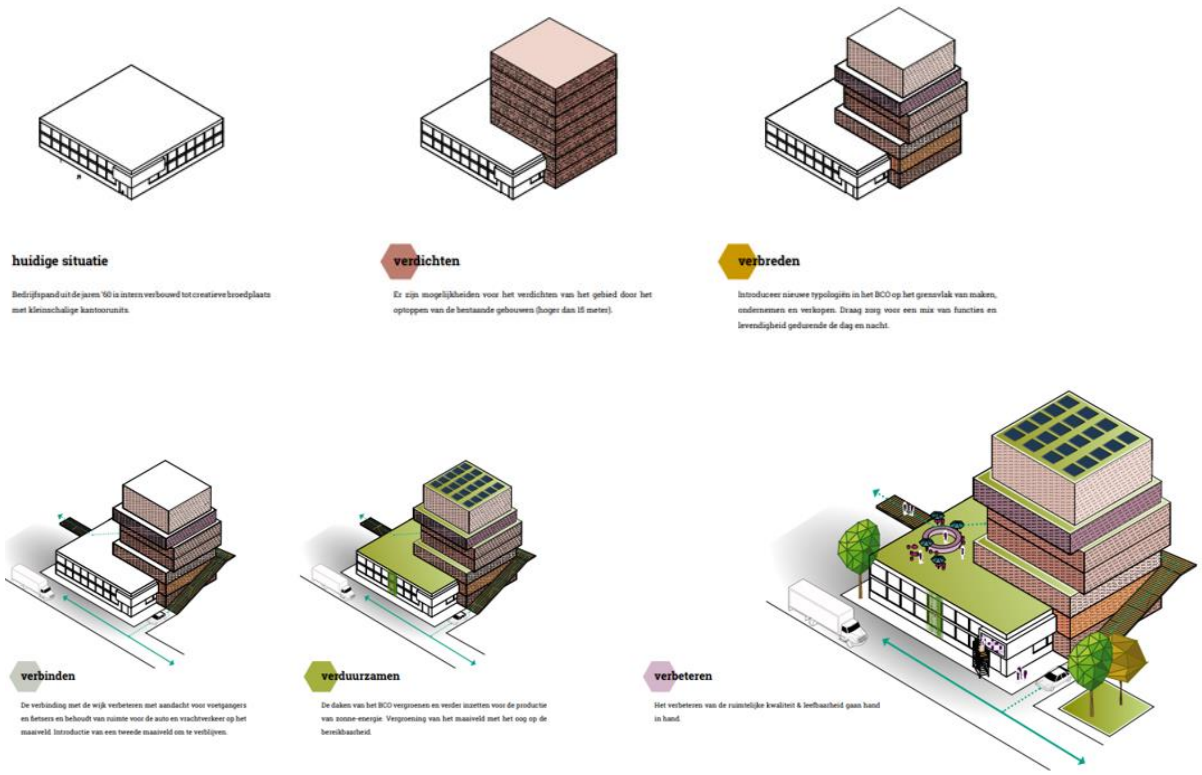
4. De V van Verduurzamen = In 2023 moesten alle bedrijven groter dan 100 m² een energielabel C hebben. Op een groot gedeelte van het Koopcentrum Akerpoort zijn zonnepanelen gelegen. Op enkele andere bedrijfsdaken zijn ook zonnepanelen geïnstalleerd.

5. De V van Verbeteren = De verblijfskwaliteit heeft een serieuze impuls nodig om bedrijven, bezoekers en bewoners te behouden en aan te trekken, met name in het nieuwe centrumgebied. Met deze herinrichting kunnen ook de aandachtpunten van de beeldkwaliteit aangepakt worden.



Figuur 3 Toekomstperspectief BCO: Verdichten, Verbreden, Verbinden, Verduurzamen en Verbeteren. Bron: SVP, Ruimtelijke verkenning BCO, oktober 2019

Deze V's zijn door SVP nader uitgewerkt en geïllustreerd aan de hand van één van de gebouwen uit het gebied.



Figuur 4 Ruimtelijke uitwerking 5 V's. Bron: SVP, Ruimtelijke verkenning BCO, oktober 2019

1.4 Lopende initiatieven

Momenteel lopen er tal van initiatieven, rijp en groen door elkaar, deels generiek (voor geheel BCO van belang), deels specifiek voor het bedrijventerrein of Koopcentrum Akerpoort. De intentieovereenkomst heeft in feite gewerkt als katalysator. De meeste initiatieven zijn echter niet mogelijk zonder af te wijken van het omgevingsplan en/of medewerking van de gemeente Amsterdam.

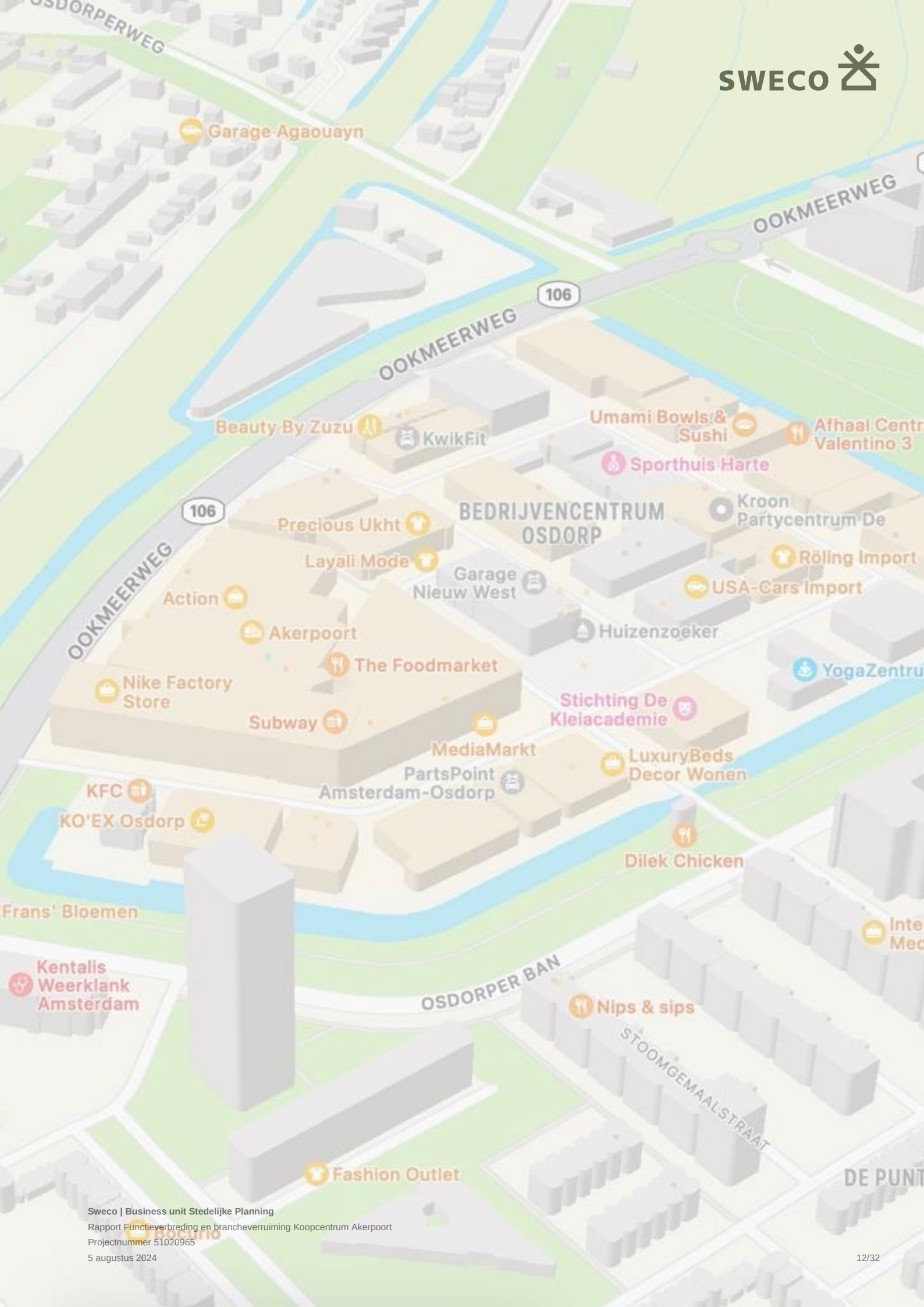
In de samenwerkingsovereenkomst moet helder zijn hoe lopende initiatieven procesmatig werkelijkheid worden: van 'groen' naar 'rijp'. De overeenkomst legt geen starre regels vast maar beschrijft een proces. Het interactieve proces biedt ruimte voor voortschrijdende inzichten en nieuwe ideeën.

Ook de gezamenlijke doelstellingen - BCO behouden voor stadsverzorgende bedrijvigheid – en de rol van de gemeente zoals de inzet van stadsloodsen die vraag en aanbod bijeen brengen – maakt onderdeel van de uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast zijn diverse initiatieven gerealiseerd. Ook deze zijn opgenomen in onderstaande tabel.

	Bestaand Initiatief (2021)	De V van	Status (Bron: Vereniging Ondernemerskring BCO, maart 2024)
Van toepassing op geheel BCO	Bereikbaarheid van BCO per OV	Verbinden/ Verduurzamen	a. BCO en Herdenkingsplaats Westgaarde hebben hun wens kenbaar gemaakt voor de verbinding van tramlijn 17 en met tramlijn 1 langs of door BCO. Dit initiatief was zonder succes. b. De westtangent via Meer en Vaart is per OV aanzienlijk verbeterd. c. Buslijn 63 neemt die route ook; die lijn heeft goede haltes bij BCO (haltes heen bij Jan Rebelstraat en terug bij Zuidermolenweg) van/naar Station Lelylaan.
	Zonnepanelen op daken	Verduurzamen	a. BCO is aantrekkelijk vanwege de zware aansluitingen op stroomnet (voor retourstroom). b. De voortgang hiervan gaat redelijk; eigenaren organiseren hun eigen zonnepanelen zelf.
	Parkeren	Verbinden	a. Gemeente introduceert per 03-06-2024 betaald parkeren op BCO. b. Parkeren is daarvoor nu een vaak besproken onderwerp. c. Er bestaat zeer veel vraag naar extra parkeerruimte. d. Door mogelijke komst van filmtheater kan op ordentelijke wijze geparkeerd worden en bestaat er geen slordig gebruik van openbare ruimte.
Bedrijvigheid	1a Uitbreiden dakopbouw Ingelandweg 1	Verdichten/ Verduurzamen	a. Het initiatief van het uitbreiden van de dakopbouw lag bij de vorige eigenaar. De plannen van de huidige eigenaar zijn onbekend. b. Het initiatief bestaat voor een garage op bestaande parkeerterrein tussen Ingelandenweg 1 en Zuidermolenweg 7
	1b Herontwikkeling Jan Rebelstraat 2-6	Verbeteren/ Verduur zamen	a. Pand is gesloopt tot betonnen vloer begane grond met daaronder parkeerkelder. b. Omgevingsvergunning voor nieuwe opbouw is onherroepelijk. c. Projectmanagementbureau zoekt locatie voor nieuw politiebureau; het bestaande (aan Meer en Vaart) moet wijken voor appartementengebouw. d. Zaak is nog in studie; ook voor tijdelijke huisvesting. e. Mooie extra 1: nieuwe eigen (afsluitbare) verbinding met Osdorper Ban via dam in water. f. Mooie extra 2: kan ook worden gebruikt voor transporten naar/van justitiebunker waardoor minder wegafzetting op BCO nodig zijn.
	1c Extra etage Jan Rebelstraat 10-12	Verdichten/ Verduurzamen	Status niet bekend
	1d Vernieuwing Jan Rebelstraat 24	Verbeteren/ Verduurzamen	a. Etages waren al leeg en zijn geheel vernieuwd. b. Steenhouwerij Lavertu gaat verhuizen naar eigen pand in Westpoort. c. Dan wordt ook begane grond geheel vernieuwd.
	1e Vernieuwing Jan Rebelstraat 26-28 (icm. nr. 24)	Verdichten/ Verduurzamen	Status niet bekend

	1f Herontwikkeling Zuidermolenweg 7 en invulling met kinderopvang en educatie of paramedische functies	Verbeteren/ Verduurzamen	Pand is vrijwel geheel verhuurd
Specifiek BCO – Koopcentrum Akerpoort	2a Vervanging Praxis voor kleine bouwmarkt en supermarkt	Verbeteren/ Verbreden	a. De ruimte is gesplitst in twee units. b. De ene (Ookmeerweg 414) is verhuurd aan Jysk; de rest (Ookmeerweg 416) aan Smyths Toys.
	2b Afstoting bovenverdieping 1e etage MediaMarkt en invulling Aldi door verplaatsing vanaf Osdorper Ban	Verbeteren/ Verbreden	a. Omgevingsvergunning was aangevraagd voor verkoop van breder assortiment (food en non-food). b. Was een reguliere procedure; omdat de gemeente de termijn overschreed ontstond een van rechtswege verleende vergunning. c. Interesse voor deze 1e etage van: Albert Heijn (eigen vestiging), Albert Heijn (franchisenemer), Aldi, Jumbo (Foodmarkt formule) d. Er kwamen na vergunningverlening zienswijzen. De commissie voor beroep en bezwaar adviseerde om de vergunning in te trekken. De gemeente nam dat advies over. Tegen dat besluit loopt nog een beroepsprocedure. e. Gesprekken zijn gaande met Amazing Oriental over een zelfbedieningsgroothandel. f. De eigenaar van The Foodmarket wereldkeuken wil op deze locatie uitbreiden met een bowling, mogelijk als franchisenemer van O'Learys.
	2c Optopping koopcentrum Akerpoort met Butterfly World (overdekte tuin met planten)	Verdichten, verbreden	a. Het idee is leuk, maar het project wordt te duur. b. Op de huidige bovenste parkeer laag van Koopcentrum Akerpoort is een planologische vrijstelling aangevraagd om hier commerciële sport te ontwikkelen.
	Nieuwe initiatieven (2024)	**De V van**	**Status (Bron: Vereniging Ondernemerskring BCO, maart 2024)**
	3a Keurenplein 1	Verbeteren	a. Brillenglazengroothandel is gesloten na de grote fusie/overname door Esselor. b. Pand is via beauty contest met veiling op de markt gebracht. c. De winnaar wil het pand slopen en vervangen door kleine bedrijfsunits (overheaddeur met kantoorruimte op entresol). d. Bestuur ondernemerskring is positief over dat initiatief: zeer veel vraag naar kleine bedrijfsunits.
	3b Zuidermolenweg 19-25	Verbreden/ Verbeteren	a. Multiplex Filmtheater – zie toelichting bij verdiepte onderbouwing

Tabel 1: Bron: Vereniging Ondernemerskring BCO, 2024. Bewerking Sweco


OSDORPERWEG
Garage Agaouayn
OOKMEERWEG
106
OOKMEERWEG
Beauty By Zuzu
KwikFit
Umami Bowls & Sushi
Afhaal Centr
Valentino 3
Sporthuis Harte
106
OOKMEERWEG
Precious Ukht
BEDRIJVENCENTRUM OSDORP
Kroon Partycentrum De
Layali Mode
Röling Import
Garage Nieuw West
USA-Cars Import
Action
Akerpoort
Huizenzoeker
The Foodmarket
YogaZentru
Nike Factory Store
Stichting De Kleiacademie
Subway
MediaMarkt
LuxuryBeds Decor Wonen
PartsPoint Amsterdam-Osdorp
KFC
KO'EX Osdorp
Dilek Chicken
Frans' Bloemen
Kentalis Weerklank Amsterdam
OSDORPER BAN
Nips & sips
STOOMGEMAALSTRAAT
Fashion Outlet
DE PUNT

2 Positie en perspectief Koopcentrum Akerpoort

2.1 Huidige opzet en functioneren

Koopcentrum Akerpoort kent een bijzondere mix aan grootschalige winkels over drie verdiepingen, variërend van merkenoutlets van Nike, G-Star, Just Brands tot bekende formules met scherpe prijzen als Jumper, Intersport, Action, Jysk en Media Markt. In 2013 waren alle ruimtes verhuurd aan retailers. Tien jaar later is dat aandeel gezakt naar 75%; 11% van de ruimte is nu voor horeca en 12% voor leisure. Naast grote winkels zijn er nu de horecagelegenheden van KFC, Subway, Tostini en Köfte Kitchen. Op de tweede verdieping zijn sportschool Basic Fit, kinderspeelparadijs Monkey Town en wereldrestaurant The Foodmarket gevestigd.



Figuur 5 Plattegrond Koopcentrum Akerpoort. Bron: Akerpoort.nl

Op het BCO, in de nabijheid van het Koopcentrum Akerpoort, bevinden zich nog diverse (consument)gerichte dienstverleners als Ambiance zonwering Heko-Becewe, Öz Selam woonwinkel, Fitshop en diverse automotive bedrijven (PartsPoint automaterialen, DUSA Import USA Cars en KwikFit).

Het Koopcentrum Akerpoort bedient grofweg twee type consumenten:

1. De lokale consument uit Nieuw-West: Zij gebruiken het koopcentrum met name voor de winkels in de branches in/om huis en huishoudelijke en luxe artikelen en plant en dier met winkels als Action, Jumper, Praxis, MediaMarkt en Smith Toys
2. De consument van buiten Nieuw-West. Deze consument komt met name voor de combinatie van winkelaanbod in de mode outlets. De onderlinge synergie van het winkelaanbod is belangrijk voor deze consument."[1]

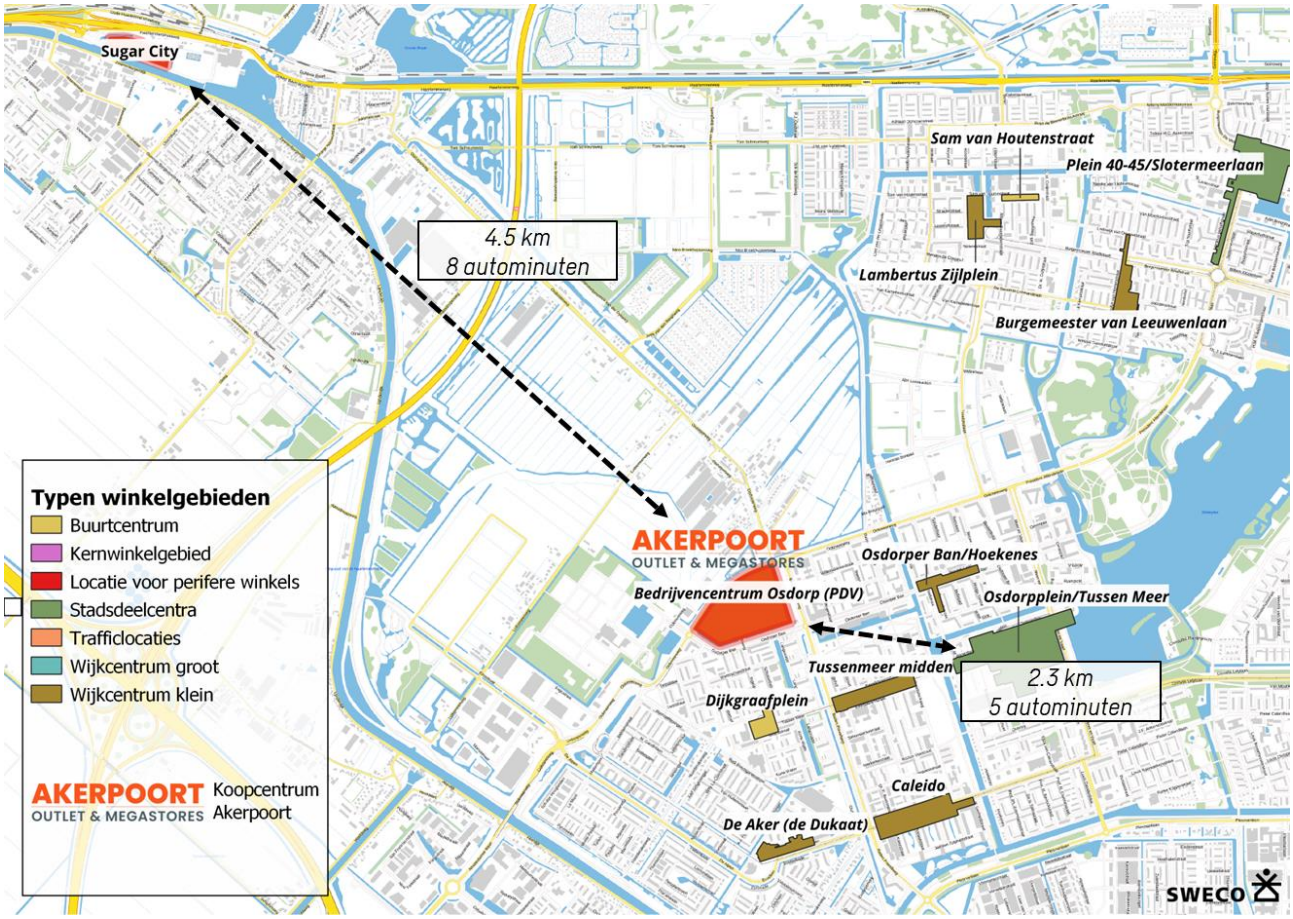
Elektronicawinkel MediaMarkt heeft de winkel verkleind en bouwmarkt Praxis heeft het huurcontract beëindigd. De ruimte van Praxis is ingevuld door vestiging van woonwarenwinkel Jysk en speelgoedwinkel Smyths Toys. Daarmee komt in totaal ca. 2.781 m² bvo vrij voor herinvulling van de MediaMarkt.

2.2 Omliggend aanbod / krachtenveld

BCO is gelegen aan de westkant van stadsdeel Nieuw-West. Hemelsbreed ligt het centrum op 1,5 kilometer afstand van het Osdorpplein (8 minuten fietsen), hét stadsdeelcentrum van Nieuw-West. Binnen het stadsdeel kent dit gebied het grootste winkelaanbod in de niet-dagelijkse sector. BCO met Akerpoort staan wat dat betreft op de tweede plaats. Ook Sugar City (The Style Outlets) ligt relatief dichtbij voor de inwoners van Nieuw-West. Vanaf Akerpoort ligt het winkelgebied op een kleine 4 kilometer afstand hemelsbreed (15 minuten fietsen). Omdat Akerpoort grote outlet winkels huisvest van toonaangevende modemerken die merkkleding met hoge kortingen verkopen, leek Sugar City een belangrijke nieuwe concurrent te worden voor Koopcentrum Akerpoort.

De praktijk wijst anders uit: uit onderzoek van marktonderzoeksbureau Mezuro (gebaseerd op data van Resono)[2] blijkt dat Akerpoort in 2023 2.914.383 bezoekers trok en The Style Outlets 1.762.198. In het eerste kwartaal van 2024 zat Akerpoort op 903.408 bezoekers en The Style Outlets op 497.519.

[1] Bron: Rapportage Deskresearch en Visie Akerpoort Amsterdam, Strabo, 2023
[2] Bron: https://reso.no/winkelgebied-monitor/)



Figuur 6 Ligging BCO ten opzichte van Osdorpplein en Sugar City.
Bron: Gemeente Amsterdam; Achtergrondkaart BRT; Bewerking Sweco.

SWOT-analyse en SWOT-confrontatie

SWOT is de afkorting voor Strengths (sterktes), Weaknesses (zwaktes), Opportunities (kansen) en Threats (bedreigingen). De SWOT-analyse is een veelgebruikte methode om inzicht te krijgen in het functioneren van een gebied. Het gaat om de relatieve positie. Zaken waar stakeholders invloed op hebben zijn te scharen onder de sterktes en zwaktes. Invloeden die van ‘buiten’ komen en waar geen of nauwelijks invloed op kan worden uitgeoefend, vallen onder de kansen of bedreigingen. Een voorbeeld hiervan is bevolkingsgroei.

In deze SWOT-analyse zijn de onzes inziens drie belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen geformuleerd.

Sterktes	Zwaktes
• BCO/Koopcentrum Akerpoort kent een unieke mix van bedrijvigheid, retail en (maatschappelijke) dienstverlening. • Goede autobereikbaarheid via de S106, als ook per scooter en fiets. • Bijzonder bezoekersprofiel: veel mannen, zowel bezoekers uit stadsdeel Nieuw-West als ver daarbuiten.	• Wat onduidelijk functieprofiel totaal: veel functies, maar wat bindt? • De beeldkwaliteit en openbare ruimte in delen van BCO (onverzorgde achterkanten van bedrijfspanden) zijn onder de maat. • Het huidige bestemmingsplan beperkt mogelijkheden BCO/Akerpoort.
Kansen	**Bedreigingen**
• Groeiend potentieel: forse bevolkingsgroei in stadsdeel Nieuw-West en regio. • Onderscheidend profiel: bekende merken en local heroes, grote zaken met een ruim assortiment tegen scherpe prijzen.	• De strijd om ruimte wordt vergoot door de groeiende druk op de openbare ruimte. Door meer bezoekers aan BCO en bevolkingsgroei in omliggende wijken kunnen verkeers- en parkeerproblemen ontstaan.

• Het doortrekken van tramlijn 17 naar tramlijn 1 via BCO zou de OV-bereikbaarheid verbeteren. • Het toevoegen van grootschalige leisure voorzieningen vergroot de aantrekkingskracht van het koopcentrum en (consumentgerichte) bedrijvigheid en dienstverleners op het BCO	• Hoe alle ambities te verenigen zonder verlies aan functionaliteit en leefbaarheid?

Figuur 7 SWOT-Analyse Koopcentrum Akerpoort

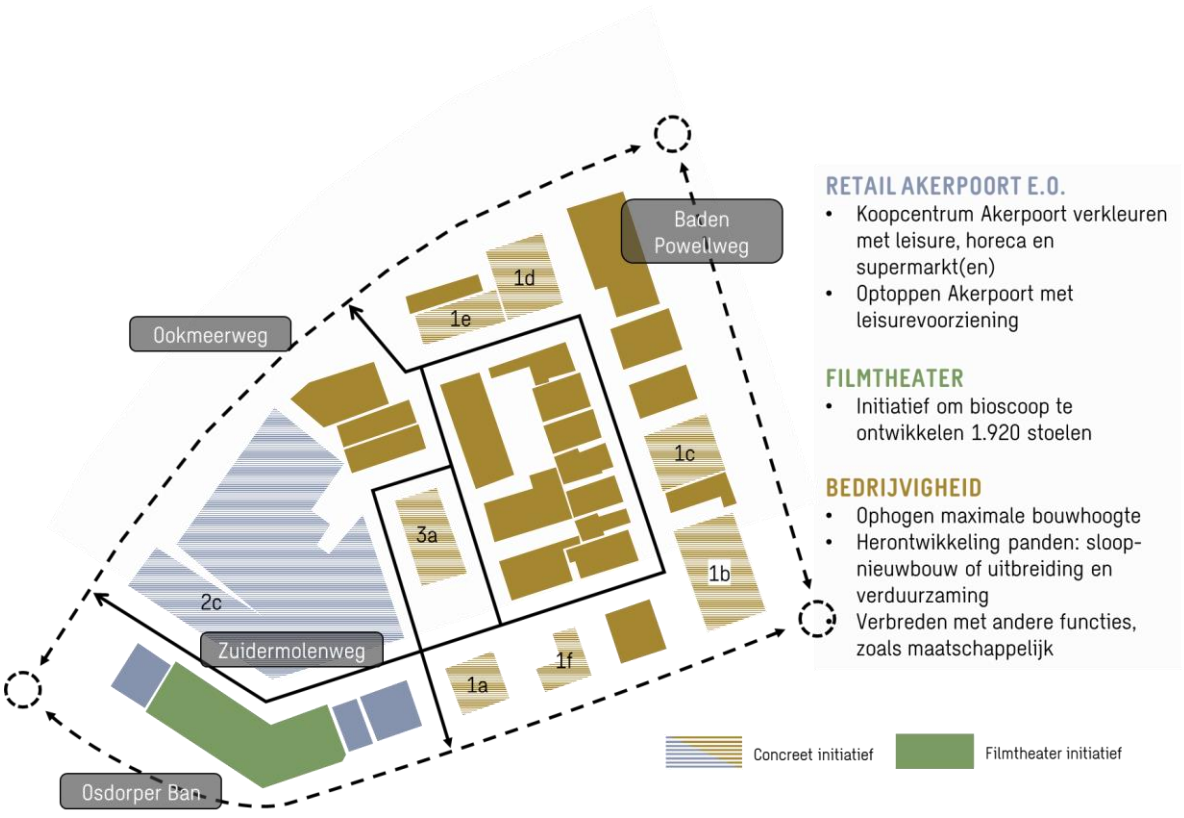
Door sterktes met kansen en zwaktes met bedreigingen te confronteren worden de meest veelbelovende en meest bedreigende ontwikkelingen inzichtelijk:

Meest veelbelovend
BCO/Koopcentrum Akerpoort ontwikkelt zich tot een unieke smeltkroes van bedrijvigheid, aantrekkelijk en duurzaam, waar ondernemers met diverse etnische achtergronden uitblinken en spannende crossovers ontstaan, die een groot publiek uit het stadsdeel én daarbuiten weten te trekken om te werken, ontspannen, winkelen, sporten en innoveren.

Meest bedreigend
Investeringen in het gebied blijven uit. Het BCO glijdt af tot een laagwaardig, chaotisch en unheimisch bedrijventerrein met een afkalvende winkelfunctie. De regioconsument of bezoeker wijkt uit naar elders en hoogwaardige functies verhuizen.

2.3 Naar een toekomstbestendig(er) BCO en Akerpoort

In onderstaand figuur zijn alle acties en initiatieven samengevat om BCO toekomstbestendig(er) te maken.



Figuur 8: Acties en initiatieven voor een toekomstbestendig BCO. De nummers 1a t/m 3c verwijzen naar tabel 1 in paragraaf 1.4
Bron: Vereniging Ondernemerskring BCO, bewerking Sweco

3 (Markt)behoefte en effecten horeca en leisure

In dit hoofdstuk wordt de behoefte naar horeca en leisure in beeld gebracht.

3.1 Horeca

Dit hoofdstuk berekent de behoefte naar horeca op het BCO. Aan de hand van voorgaande onderzoeken is het metrage en de segmentering van mogelijke horecavoorzieningen bepaald. De vraag naar horeca is niet alleen locatiespecifiek maar beweegt ook mee met landelijke trends en ontwikkelingen.

HORECA	
GROEIEND BELANG HORECA Het groeiende belang van food in de winkelstraat, geldt ook voor horeca. De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daar een andere perceptie van de prijs van eten en drinken. Ook in kleinere centra en ondersteunende winkelgebieden is horeca niet alleen het verlengstuk van een bezoek aan een winkel, maar ook andersom.	**VERNIEUWING EN BLURRING** Horeca maakt meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren. Ook binnen de sector is sprake van vervaging. Horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip. Bijvoorbeeld de boekhandel die ook koffie schenkt of een kledingwinkel met café.

3.1.1 Behoefte

Om de distributieve mogelijkheden voor horecavoorzieningen in het BCO te duiden hebben we een update gemaakt van twee bestaande onderzoeken: 1) de uitkomsten van de marktruimtestudie in Nieuw-West (2018), 2) de uitkomsten van onze eerdere onderbouwing van het wereldrestaurant (2018).

1. **Marktruimtestudie Nieuw-West 2018 (Bureau Stedelijke Planning)**
   - Wijkverzorgende en ondersteunende horeca dienen bij voorkeur te landen in bestaande of nieuwe clusters, zoals het Osdorpplein. Grootschalige horeca landt bij voorkeur op Centrum Nieuw-West of Sloterdijk Centrum. Akerpoort is een uitwijkmogelijkheid.
   - Specifiek voor Koopcentrum Akerpoort hebben we onderbouwd dat dit gebied, met zijn stadsdeel overstijgende functie, een geschikte plek is om wijk overstijgende leisure met ondersteunende horeca te realiseren.

2. **Behoeftetoets horeca (wereldrestaurant) 2018 (Bureau Stedelijke Planning)**

In 2018 onderzocht Bureau Stedelijke Planning de behoefte aan een wereldkeuken van 1.600 m² bvo in het Koopcentrum Akerpoort. De wereldkeuken, genaamd The Foodmarket, is gerealiseerd op de bovenste verdieping van Koopcentrum Akerpoort.

Destijds zijn ook kwalitatieve argumenten aangereikt, die nog steeds opgeld doen. Het toevoegen van (ondersteunende) horeca draagt bij aan de functie verbredende ambities van het BCO. Winkel- en leisurevoorzieningen, aangevuld met horecavoorzieningen, vergroten de aantrekkelijkheid van het verblijfsgebied, vergroten de verblijfsduur en zorgen voor meer woongenot voor de inwoners van Nieuw West.

In onderstaande tabel is hernieuwde berekening gepresenteerd voor de behoefte aan horeca op het BCO met de meest actuele data en kengetallen.

Parameter	O.b.v. Nieuw-West huidig	O.b.v. Nieuw-West 2035
Inwoners Nieuw-West	161.388	179.068
Potentieel aanbod[3] Nieuw-West (vkp)	387	430
Huidig aanbod Nieuw-West (vkp)	276	276
Uitbreidingsruimte[4] Nieuw-West (*vkp*)	111	154
Uitbreidingsruimte[5] Nieuw-West (m² wvo)	11.676	16.130
Bedrijvencentrum Osdorp (7,1%)[6]	**830**	**1.150**

Tabel 2: Update Behoeftetoets horeca (wereldrestaurant)

Op het BCO, waar Koopcentrum Akerpoort in is gelegen, betreft de uitbreidingsruimte voor horeca 830 m² tot 1.150 m² wvo in 2035. Uitgaande van een wvo/bvo verhouding[7] van 0,6 komt dit neer op (afgerond) **1.920 m² bvo horeca in 2035** (berekening: 1.150/0,6). In deze berekening is de vestiging van het wereldrestaurant in Koopcentrum Akerpoort al meegenomen.

Een tweetal opmerkingen hierbij:

- De toevoeging van (extra) (grootschalige) leisurevoorzieningen zoals een filmtheater zorgt voor een (grote) additionele vraag naar horeca. De helft van bezoekers aan een (grootschalige) leisurefunctie doet namelijk ook een horecagelegenheid aan. De behoefte is sterk afhankelijk van het type functie, bezoekersaantallen, verblijfsduur, bereik en concept. Alleen al een modern multiplex filmtheater genereert al snel een behoefte aan 700 m² extra horeca.
- De Foodmarket, een all-you-can-eat wereldkeuken gesitueerd in Koopcentrum Akerpoort, functioneert zeer goed. Deze horecavestiging is een bewezen succes. Dit biedt vertrouwen voor toekomstige nieuwe horeca.

3.1.2 Conclusie

Op basis van de verschillende onderzoeken zijn er op het BCO voldoende mogelijkheden om (ondersteunende) horeca toe te voegen. Specifiek voor het BCO past een uitbreiding tot maximaal 1.920 m² bvo tot 2035. De toevoeging van (extra) (grootschalige) leisurevoorzieningen zorgt voor een additionele behoefte aan horeca.

Passend voor het BCO/Koopcentrum Akerpoort is:

- horeca met een dagrond gebruik (koffie/ontbijt, lunch, borrel, diner, uitgaan) aansluitend op de verschillende doelgroepen op het BCO/Koopcentrum Akerpoort: werknemers (door de week, overdag), winkelend publiek (middag, drukker in de loop van de week) en leisure (vaak meer in de avonduren);.
- fast casual concepten: snel, gezond, betaalbaar en vaak uit eten, waarbij ook makkelijk een combinatiebezoek gemaakt kan worden;
- horeca die aanvullend is op het huidige aanbod, en
- ruimte voor experiment.

[3] Berekening: aantal inwoners / 10.000 * 24,0 (gemiddelde horecadichtheid Nederland)
[4] Berekening: potentieel aanbod – huidig aanbod
[5] Berekening: uitbreidingsruimte (vkp) * 105 m² wvo (gemiddeld metrage horecavestiging)
[6] Op Koopcentrum Akerpoort bevindt zich 7,1% van het totaal aanbod horeca in m² wvo (excl. Hotels) van het totaal in Amsterdam Nieuw-West.
[7] Voor commerciële detailhandel, diensten en leisure (sport) wordt in de regel een wvo/bvo aangehouden van 0,8. Voor horeca is door middel van een vergelijking van Locatus winkelvloeroppervlak met BAG een wvo/bvo verhouding van 0,6 meer accuraat. Horeca heeft vaak meer bruto ruimte dan andere functies, onder meer voor de keuken.

3.1.3 Inspiratie

Happy Italy, Binnenrotte Rotterdam



Hollywood Café, Buikslotermeerplein Amsterdam



Poke Perfect, Prinsengracht Amsterdam



Eazie, Utrecht Centraal



De DAKKAS, Haarlem



DAKKAS, een rooftop restaurant, transformeert het ooit ongebruikte dak van parkeergarage de Kamp in Haarlem tot een levendige horecagelegenheid. Deze slimme benutting van ruimte biedt een kosteneffectieve oplossing voor het exploiteren van horeca, terwijl het tegelijkertijd de bestaande stedelijke omgeving efficiënt inzet. Deze vormen van experimenten bieden inspiratie voor horecagelegenheden op het BCO.

Figuur 9: Inspiratie horeca-concepten.
Bron afbeeldingen: LB: Rotterdam.food Blog. RB: Hollywood Café. LM: Poké Perfect. RM: Eazie Utrecht, LO: Haarlem City Blog

3.2 Leisure

In dit hoofdstuk wordt de behoefte naar leisurevoorzieningen op het BCO onderzocht. De volgende trends en ontwikkelingen zijn van belang in de leisure- en commerciële sportvoorzieningen.

LEISURE EN SPORT	
DIFFERENTIATIE SPORTSECTOR Door een toenemende aandacht voor gezond leven is de sportdeelname landelijk gestegen. Traditionele lidmaatschappen bij sportverenigingen nemen af en flexibele abonnementen nemen toe. Sporten worden diverser, denk aan yoga, fitness, cross-fit en boxing. Ook de koppeling met wellnessvoorzieningen (sauna, solarium) gebeurt steeds vaker.	**BELEVING IN LEISURE STEEDS BELANGRIJKER** De leisuresector zit in de lift. Door het grote, nog steeds toenemende en diverse aanbod is het voor bedrijven belangrijk om zich te blijven onderscheiden. Klantbeleving, de juiste combinatie van prijs en kwaliteit en focus op de juiste doelgroep zijn doorslaggevend voor een succesvol businessmodel. Het creëren van een bijzondere herinnering is een must voor herhaalbezoeken; dit kan door unieke concepten en nieuwe vormen van beleving te ontwikkelen.

3.2.1 Behoefte

Marktruimtestudie Nieuw-West 2018 (Bureau Stedelijke Planning)

Uit de marktruimtestudie blijkt dat er in Nieuw-West relatief weinig leisure aanwezig is ten opzichte van andere stadsdelen in Amsterdam. Om de marktruimte te duiden worden twee typen leisure onderscheiden, namelijk leisure met een (boven)regionale functie (Cultuur, Ontspanning & Vermaak, zoals musea, bioscoop, trampolinepark) en leisure met een wijkfunctie (health & beauty).

> **Leisure met wijkfunctie**: In de marktruimtestudie Nieuw-West (2018) is de theoretische marktruimte voor fitness berekend aan de hand van inwonersgroei van het stadsdeel. De op dat moment geldende dichtheid van fitnessvestigingen per inwoner is doorgezet tot 2035. In het huidige behoefte onderzoek wordt, naar vergelijkbare methodiek als Marktruimtestudie Nieuw-West 2018, een dichthedenanalyse gemaakt voor het gebied Osdorp wat vergeleken is met gemeente Amsterdam, provincie Noord-Holland en Nederland. Uit deze analyse blijkt de Sport, Wellness en Cultuur & Ontspanning Ov. sector ondervertegenwoordigd of niet aanwezig.

Dichtheid in vkp / 10.000 inw.	Recreatie	Kansspelen	Sport	Wellness	Cultuur & Ontspanning Ov.
Osdorp	0,75	*Geen aanbod*	1,26	0,75	*Geen aanbod*
Amsterdam	0,70	0,25	2,72	0,51	0,23
Noord Holland	0,63	0,22	2,69	0,55	0,11
Nederland	0,63	0,17	2,41	0,58	0,08

Tabel 3: Dichthedenanalyse branchegroep Cultuur & Ontspanning,
Bron: Locatus Benchmarkviewer, 2024

- **(Boven)regionale leisure**: De behoefte aan leisure met een (boven)regionale functie (Cultuur en Ontspanning & Vermaak) laat zich moeilijk kwantificeren. De behoefte is namelijk sterk afhankelijk van een concreet initiatief en is locatie- en casespecifiek. In de marktruimtestudie Nieuw-West is daarom aan de hand van een kwalitatieve beoordeling bepaald welk functies potentieel interessant zijn voor het stadsdeel (zie Tabel 4). Specifiek voor BCO/Akerpoort zijn dit leisurevoorzieningen met een wijkoverstijgend karakter, bijvoorbeeld grootschalige indoor leisure met als doel ontspanning en vermaak. Op basis van vier kwalitatieve indicatoren (trends & ontwikkelingen, passend bij Nieuw-West, complementair aan huidig aanbod, meerwaarde toeristisch product MRA) is een multicriteria analyse opgesteld.

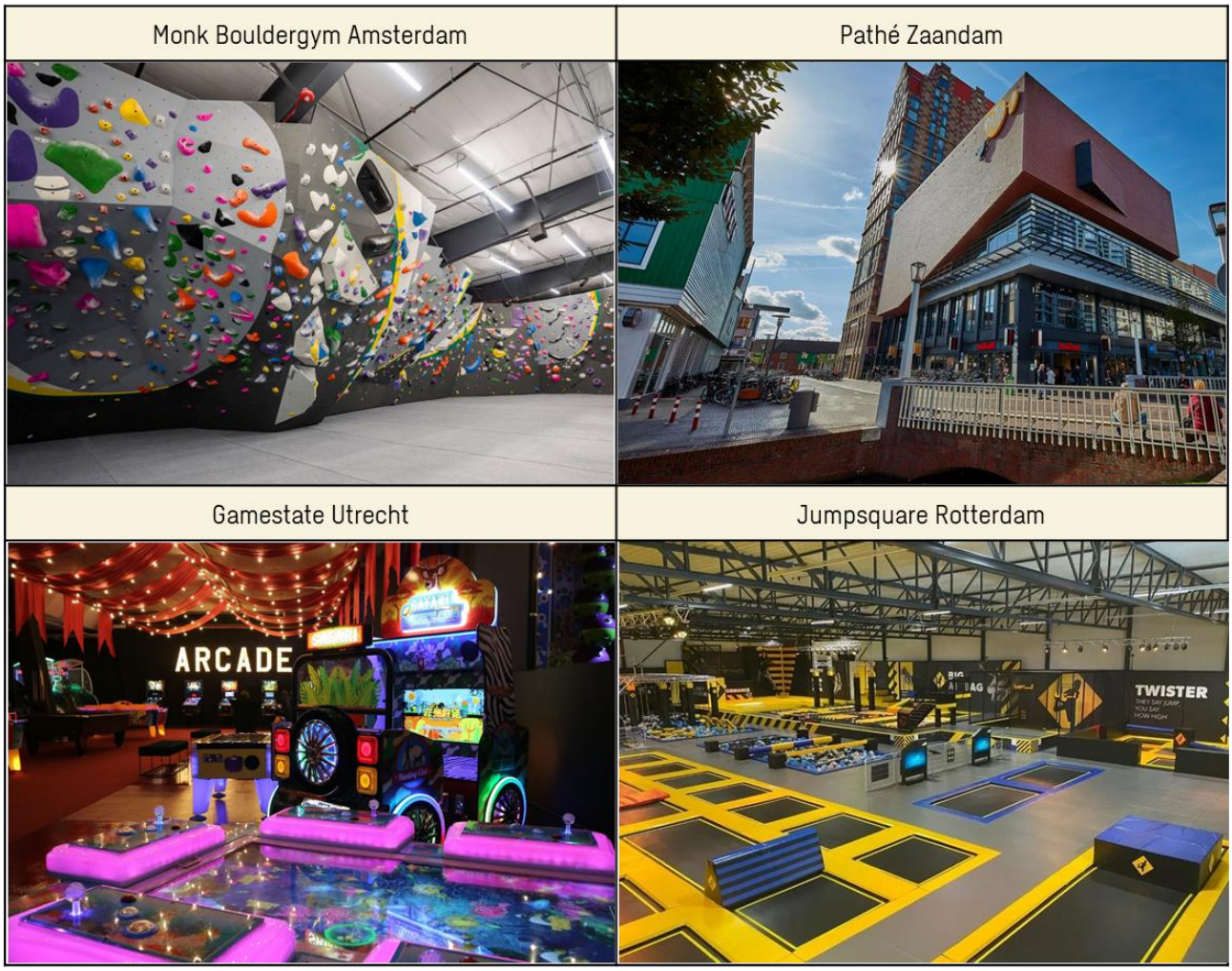
Sector		Landelijke trends	Passend in Amsterdam – Nieuw-West	Complementair aan huidig aanbod	Meerwaarde voor toeristisch product MRA (spreiding)	Eind-oordeel
	Cultuur	0/+	+	0/+	+	0/+
	Theater	0/+	+/++	0	0/+	0/+
	Poppodium	+	+	+	o/+	+
	Museum	0	+	+	++	+
	Ontspanning & vermaak	++	+/++	+/++	+/++	+/++
	Bioscoop	+/++	++	++	0/+	+/++
	Edu-tainment	++	+	+	++	+/++
	(Indoor) actieve leisure met vermaakdoel	++	+/++	+/++	++	+/++
	Health & Beauty	+	++	+	+/++	+/++
	Sauna & Wellness	+	++	+	+/++	+/++

Tabel 4 Kwalitatieve afwegingscriteria leisure in Nieuw-West. Bron: Programmering voorzieningen Amsterdam Nieuw-West, Bureau Stedelijke Planning (2018)

Kwalitatieve behoefte

- Leisure is een toekomstbestendige invulling. Leisure is een enorme groeimarkt en de consument geeft meer geld uit aan zijn/haar vrije tijd. In tegenstelling tot voor veel winkels gaat men voor ontspanning en vermaak wel de deur uit en is er behoefte aan een beleving (experience) in plaats van een product.
- Het BCO heeft de fysieke ruimte voor leisure. De panden in het winkelcentrum en daaromheen zijn ruim opgezet en zijn daarmee geschikt om er diverse voorzieningen in te huisvesten.
- Daarbij kan het BCO goed inspelen op de trendgevoeligheid en tijdelijkheid van leisure. De laatste jaren zijn trampolineparken, indoor speelparadijzen en escaperooms populair, maar deze hypes kunnen de komende jaren weer afnemen. Dit vraagt flexibel in te richten ruimtes, maar ook ruimte om te experimenteren met nieuwe (tijdelijke) leisureconcepten.
- Een eigentijds bowlingcentrum en padelbanen zijn actieve vormen van leisure met vermaakdoel, landelijk sterk groeiend en passen binnen de ambities en kwaliteiten van het BCO.
- BCO/Koopcentrum Akerpoort is gunstig gelegen qua bereikbaarheid per auto en fiets, gezien de ligging aan de hoofdverbindingswegen. Daarbij beschikt het BCO over goede (inpandige) parkeervoorzieningen. De bereikbaarheid per openbaar vervoer verbetert na de mogelijke doortrekking van tramlijn 17 naar het begin/eindpunt van lijn 1, via het BCO. Dit is een belangrijk criterium gezien leisure een wijkoverstijgende functie heeft.
- In stadsdeel Nieuw-West wonen relatief veel gezinnen. Gezinnen vormen een belangrijke doelgroep van de leisurevoorzieningen.
- Het BCO kent al enkele leisurevoorzieningen. Door toevoeging van enkele andere leisurevoorzieningen kan het imago van het BCO als leisure- en belevingscluster worden versterkt.
- De ontwikkeling van leisurevoorzieningen in de vorm van urban entertainment of familie georiënteerde attracties sluit aan bij de Horeca en Leisurevisie van stadsdeel Nieuw-West. Ook dienen de leisureconcepten bij voorkeur onderscheidend te zijn van andere stadsdelen. Wat betreft de locatie voor urban entertainment zijn de bereikbaarheid, capaciteit, keuzemogelijkheden en mogelijkheden tot clustering belangrijk. Het BCO wordt echter niet als specifieke locatie genoemd. Voor familie georiënteerde leisure wordt het BCO wel specifiek genoemd als kansrijk.

3.2.2 Inspiratie



Figuur 10: Inspiratie leisurevoorzieningen
Bron afbeeldingen: LB: Broncbells. RB: Pathé.nl. LO: Gamestate Utrecht. RO: Jumpsquare Rotterdam

4 Verdiepte behoeftetoets multiplex filmtheater

Een van de leisurefuncties die goed uit de bus komt is het multiplex filmtheater (zie vorige paragraaf 3.2). In dit hoofdstuk is nader ingegaan op de marktmogelijkheden naar en behoefte aan een multiplex filmtheater op het BCO.

4.1 Beoogde locatie en ontwikkeling multiplex filmtheater

In Koopcentrum Akerpoort is fysiek geen ruimte voor een multiplex filmtheater. Dat geldt wel voor een aantal belendende percelen, in de zuidwestpunt van het BCO. In het plangebied is een multiplex filmtheater mogelijk met maximaal 1.920 stoelen in 11 zalen. Een dergelijke concept heeft een regionale aantrekkingskracht. De studie van Brightside Architects gaat uit van 3 parkeerlagen op het maaiveld, met horeca in de plint van het gebouw. De 11 filmzalen bevinden zich op de vierde laag van het filmtheater.



Figuur 11: Onderzoekslocatie Multiplex op BCO
Achtergrondkaart: BRT Standaard

De kavel heeft een oppervlak van 5.050 m² (conform de studie van Brightside Architects). Momenteel bevinden zich de volgende panden op de projectlocatie.

- Zuidermolenweg 19-21

Voor dit pand is in 2010 vergunning verleend voor sloop en voor nieuwbouw van een parkeerkelder met daarop 3 winkellagen. Het bestaande pand wordt gehuurd door de tapijtwinkel Oz Selam.

- Zuidermolenweg 23

Het pand is in 2006-2007 uitgebreid en vernieuwd. Fitshop en Keuken Arena zijn huurders; de kantoorunit staat leeg.

- Zuidermolenweg 25

De gevel en het interieur van het pand zijn vernieuwd in 2014. De ruimte is nu verhuurd aan KO'EX. De eigenaar van het pand heeft herontwikkelingsplannen voor zijn locatie.

- Tussen Zuidermolenweg 19-21 en 25 ligt een bouwkavel die nog niet is uitgegeven. Gemeente Amsterdam is eigenaar en kan middels erfpachtuitgifte deze locatie verhuren.

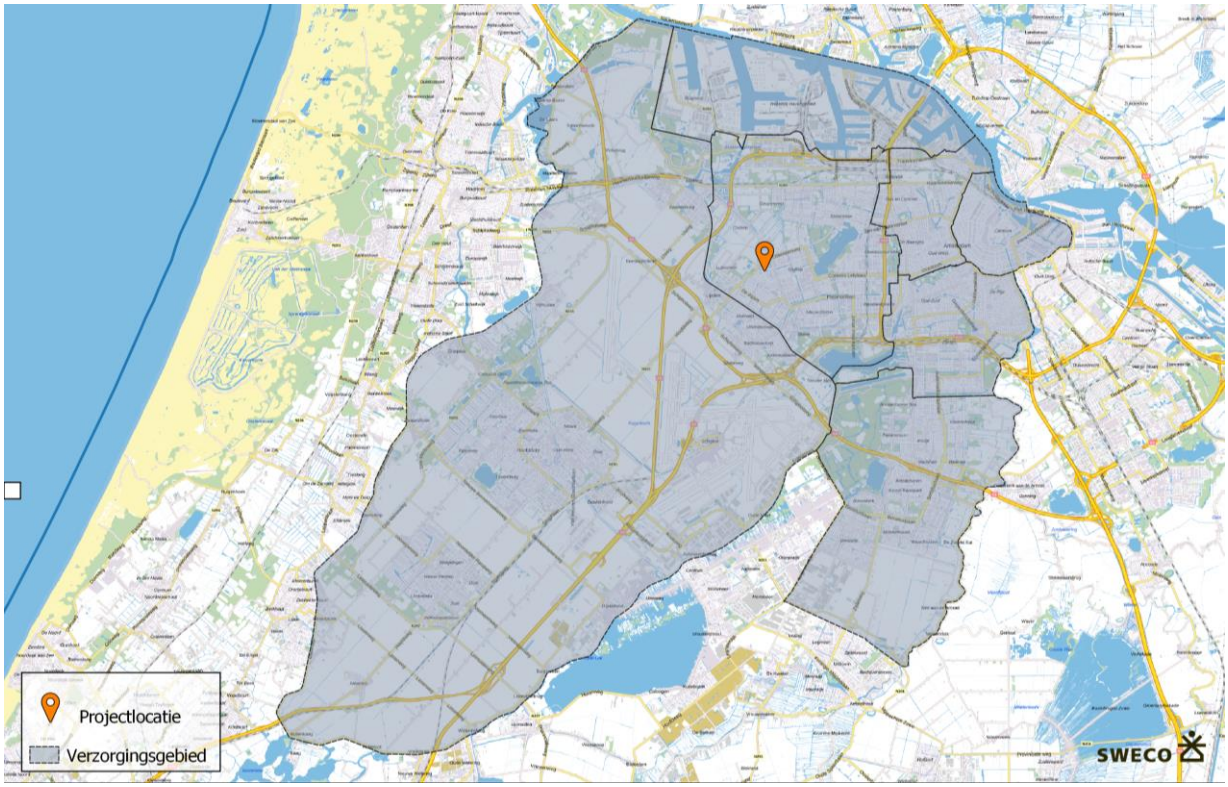
Norm	Uitwerking	Aanbod
8,1 – 10,1 parkeerplaats per 100 m² bvo. Bij bioscopen moet voor parkeren rekening worden gehouden met een eventuele overlap tussen twee voorstellingen (+ 40%). Gegeven kengetallen betreffen de drukste voorstelling op de drukste dag van de drukste maand. Bron norm: CROW Parkeerkengetallen (norm betreft zeer sterk stedelijk gebied – rest bebouwde kom)	Het filmtheater omvat 5.050 m² bvo. Hieruit volgt: 5.050 m² * (8,1/100) = 409 **pp**	Het beoogde plan voorziet in **453** parkeerplaatsen.
	Het filmtheater omvat 5.050 m² bvo. Hieruit volgt: 5.050 m² * (10,1/100) = 510 **pp**	

Tabel 5 Parkeervraag Multiplex filmtheater (o.b.v. 1.920 stoelen)

Volgens de CROW Parkeerkengetallen zijn er (afgerond) 409 tot 510 parkeerplaatsen nodig in de maximale variant (1.920 stoelen; 5.050 m²). Het beoogde plan voorziet in 453 parkeerplaatsen. Daarnaast kan veel uitwisseling tussen parkeren op Koopcentrum Akerpoort en BCO plaatsvinden. Het multiplex filmtheater wordt namelijk vooral bezocht in de avonduren en het weekend (vrijdag en zaterdag). De bezoekers aan het BCO zijn er overdag door de week tijdens kantooruren, precies op andere momenten dan de filmtheaterbezoeker. Het winkelend publiek in Koopcentrum Akerpoort is er vooral overdag.
De parkeervraag van de bestaande (en planologisch mogelijke) functies vervalt. Per saldo neemt de parkeercapaciteit toe. Bovendien bestaat de mogelijkheid een extra parkeerlaag toe te voegen. Wanneer een grotere parkeergarage gerealiseerd wordt, is dat gunstig voor de parkeerbalans voor het hele BCO; de capaciteit voor het gehele BCO toe, met alle positieve effecten van dien.

4.2 Onderzoeksgebied

Het primair verzorgingsgebied voor een multiplex filmtheater is Amsterdam Nieuw-West. Het totale onderzoeksgebied bestaat naast Nieuw-West verder uit de Amsterdamse stadsdelen Westpoort, Centrum, West en Zuid en de gemeenten Haarlem, Haarlemmermeer, Amstelveen, Ouder-Amstel en Diemen meegenomen. Het onderzoeksgebied is gebaseerd op de reisafstand van 20 auto-minuten.



Figuur 12: Verzorgingsgebied beoogde multiplex-bioscoop Akerpoort.
Achtergrondkaart: BRT Achtergrondkaart – Standaard.

4.3 Beleid

Metropoolregio Amsterdam[8]

De MRA heeft als ambitie gesteld om in 2030 te functioneren als een aantrekkelijk en bewuste toeristische bestemming die zijn hoge kwaliteit heeft weten te behouden. Om deze gedeelde ambitie voor toekomstbestendig toerisme in de MRA in te kleuren is een meervoudige doelstelling geformuleerd.

1. Gerichte vraagsturen voor de spreiding van waardevolle verblijfsbezoekers in de gehele MRA-regio.
2. Passende aanbodontwikkeling van verblijfsaccommodaties voor de spreiding van grootschalige publiekstrekkers met aandacht voor versterking van de historische en culturele kwaliteiten van kernen en plekken.
3. Verbetering van de duurzame bereisbaarheid van de hotspots en de kernen binnen de MRA voor verblijfsbezoekers.
4. Het terugdringen van de CO2-uitstoot en het verduurzamen van gedrag van verblijfsbezoekers.
5. Het stimuleren van verduurzaming in brede zin.

Gemeente Amsterdam

Gezien de ambities en de schaarste van ruimte en financiën maakt het (Gemeente *red.*) bestuur vijf strategische keuzes: Meerkernige ontwikkeling, Groeien binnen grenzen, Duurzaam en gezond bewegen, Rigoureus vergroening en Samen stadmaken. Meerkernige ontwikkeling Amsterdam is uit balans met één centrum waar alles op gericht is; een van de hoofddoelen van deze visie is een stad en regio te worden met meer stedelijke kernen. Deze ingreep in de structuur van de stad is mogelijk door bedrijventerreinen te ontwikkelen tot bruisende stadsbuurten, zoals Haven-Stad, Schinkelkwartier en de noordelijke IJ-oevers, en door in de bestaande centra van Nieuw-West, Zuidoost en Noord flink te investeren in stedelijkheid. Verdichting en kwaliteit zijn de sleutelwoorden: met meer bewoners en ruimte voor bedrijvigheid is er meer draagvlak voor winkels, horeca en voorzieningen met uitstraling, zoals een theater aan de Sloterplas en een cultuurgebouw op het Buikslotermeerplein. De stadsdeelcentra Osdorpplein, Amsterdamse Poort en Buikslotermeerplein zijn straks grootstedelijke stadscentra met bijbehorende aantrekkingskracht, elk met een eigen gezicht: met meer kernen krijgt Amsterdam meer smoel. Voor buurtbewoners zijn deze veranderingen ingrijpend omdat 'hun' buurt van karakter verandert, daarom moeten ze transparant en in samenspraak uitgevoerd worden.

Figuur 13: Omgevingsvisie Amsterdam 2050, 2021

Conclusie beleid

Zowel de MRA en gemeente Amsterdam hebben de ambitie om bezoekers te spreiden over de stad. Amsterdam Nieuw-West is ondervertegenwoordigd in bezoekers en aanbod. Een ontwikkeling van een multiplex filmtheater in dit stadsdeel is hierdoor in lijn met de genoemde beleidsstukken.

4.4 Trends en ontwikkelingen bioscoopbranche

Groeiend aantal bioscoopbezoeken In de periode 2009-2019 is het aantal bioscoopbezoeken in Nederland met 39% toegenomen van 27 miljoen in 2009 naar 38 miljoen in 2019. Door de coronapandemie in 2020 en 2021 en de daarmee samenhangende lockdowns en andere maatregelen is het bioscoopbezoek afgenomen. In 2023 waren 31,6 miljoen bioscoopkaartjes verkocht (+27% t.o.v. 2022).	**Veranderende vraag** Door het stijgende aandeel ouderen wordt de komende jaren een bescheidenere groei verwacht. Vooral jongeren bezoeken bioscopen. Jongeren geven de voorkeur aan multiplexbioscopen. Filmhuizen en arthouse bioscopen zijn met name in trek bij oudere generaties.
Beleving Door de opkomst van streaming- en on-demanddiensten als Netflix, Videoland en Disney+ zetten bioscopen steeds meer in op beleving door bijvoorbeeld 4D-zalen of IMAX aan te bieden. Ook het bieden van andere type voorstellingen dan filmvoorstellingen horen tot de mogelijkheden.	**Luxe en service** Ook buiten de films richten bioscopen zich meer op de elementen waar het de consument thuis aan ontbreekt. Het gaat bijvoorbeeld om verstelbare ligstoelen en cateringsmogelijkheden voor, tijdens en na de film.

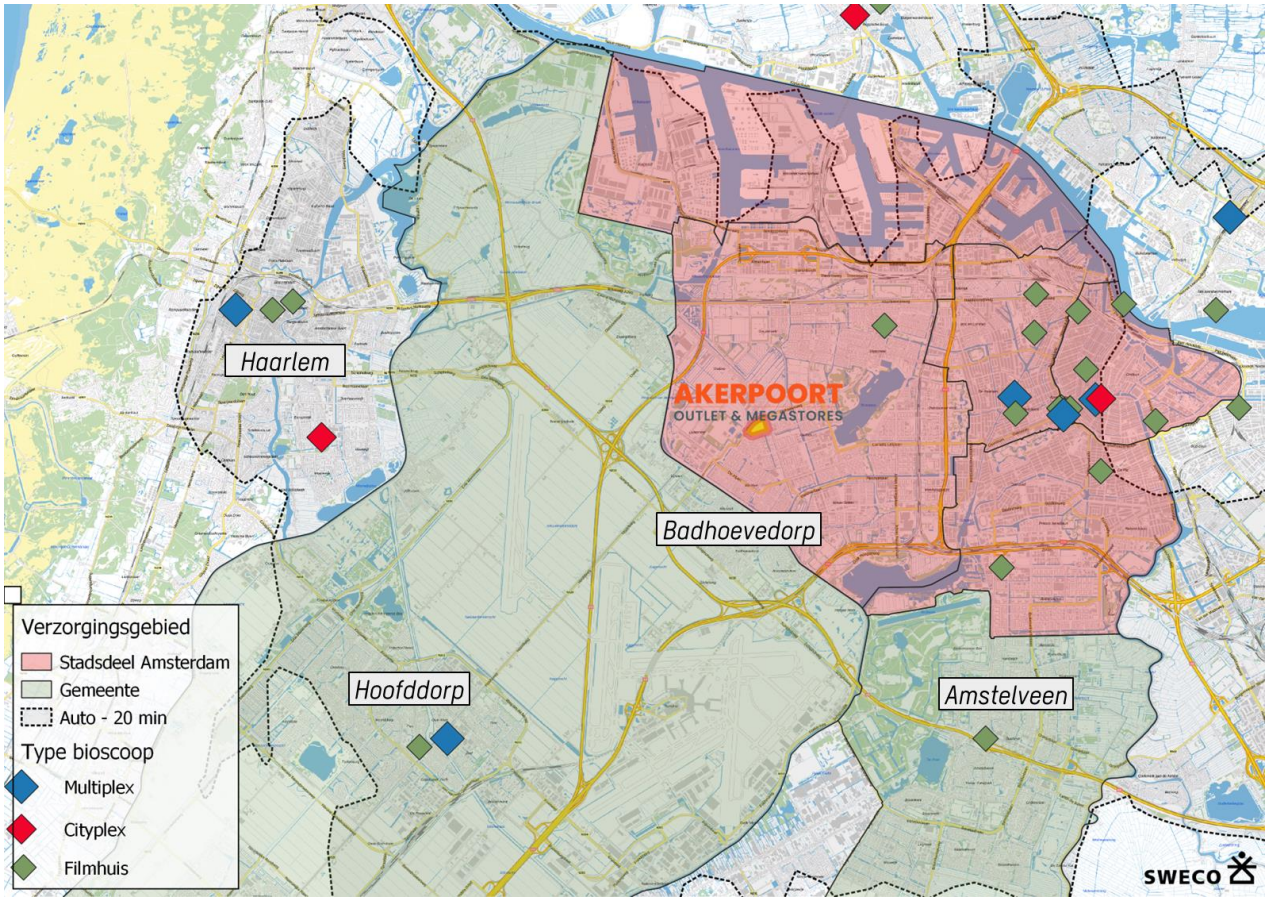
[8] Bron: Toerisme strategie Metropoolregio Amsterdam, 2024

4.5 Aanbodanalyse

Bij het in kaart brengen van het aanbod in het verzorgingsgebied van het multiplex filmtheater op het BCO is onderscheid gemaakt naar drie typen bioscopen. In dit onderzoek is de verdeling van de NVB aangehouden (multiplex, cityplex en filmtheater) en zijn het aantal zalen en de exploitatie leidend.

In het verzorgingsgebied rondom Koopcentrum Akerpoort bevinden zich 20 bioscopen met 77 zalen en 8.469 stoelen. Het zwaartepunt van deze bioscopen is te vinden in het centrum van Amsterdam waarbij rondom het Leidseplein en Muntplein meerdere locaties gesitueerd zijn. Het merendeel van de bioscopen kan getypeerd worden als filmhuis. Deze locaties behoren niet tot de grote bioscoopexploitanten als Kinepolis of Pathé. Een cityplex heeft 6 of minder zalen, een multiplex heeft 7 of meer zalen.

Verder hebben Haarlem, Hoofddorp, Amstelveen en Diemen ook bioscoopvoorzieningen.



Figuur 14: Bioscoop aanbod 20 auto-minuten vanaf Koopcentrum Akerpoort.
Bron: NVBF, 2023. Achtergrondkaart: OSM, Bewerking Sweco

Type bioscoop	Aantal	Zalen	Stoelen
Filmhuis	15	34	3.083
Cityplex	1	6	1.167
Multiplex	4	37	4.219
Totaal	**20**	**77**	**8.469**

Tabel 6 Bioscoop-aanbod in onderzoeksgebied
Bron: NVBF, 2023

4.5.1 Plancapaciteit

Naam bioscoop	Plaats	Type	Aantal stoelen	Aantal doeken	Planstatus
Cinema The Pulse	Amsterdam, Zuidas	Arthouse-bioscoop	800	6 grote zalen 3 kleine zalen voor cinema-on-demand	Eind 2024 oplevering
Houthavens Bioscoop	Amsterdam, Houthavens	Regulier multiplex uitgebaat door Vue	972	12 zalen	In aanbouw, opening onbekend
Oxville Cinema	Amsterdam, Nieuw-West	Van arthouse tot commercieel en dan van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat	320	5 zalen	De gemeente is bezig met een project om onder de naam Verhalenhuis een vestiging van de Openbare Bibliotheek Amsterdam, de studio's van FunX Amsterdam, El Hizjra en de Oxville Cinema samen te brengen. De bedoeling is dat dit in 2025/2026 zal worden gerealiseerd op het Osdorpplein, waar nu nog de stadsloketten van de gemeente gevestigd zijn. De initiatiefnemers richten zich op alle mensen die op maximaal 15 minuten fietsen van de locatie wonen.
Bioscoop Amstelveen[9]	Stadshart, Amstelveen	Regulier multiplex, uitgebaat door Pathé	1.200	7 zalen	Volgens het college heeft Pathé op 26 oktober 2023 bekendgemaakt wegens 'bedrijfseconomische redenen' geen bioscoop te kunnen openen in Amstelveen.
Totaal			**2.092 stoelen**	**24 zalen**	

Tabel 7 Plancapaciteit bioscopen in onderzoekgebied
Bron: Eigen inventarisatie Sweco, maart 2024.

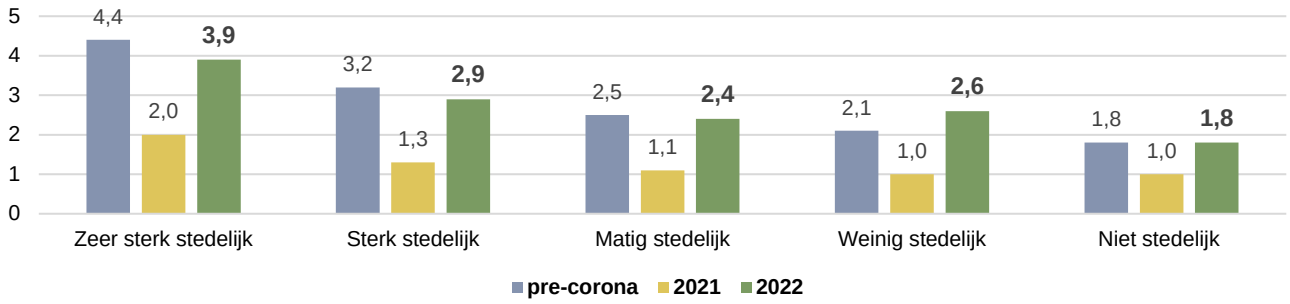
4.6 Vraaganalyse

Het grootste deel van de bioscoopbezoekers heeft een reistijd van 10 à 20 minuten[10]. Het verzorgingsgebied van het mogelijke multiplex filmtheater op het BCO omvat hierdoor een groot gedeelte van gemeente Amsterdam, Haarlem en Haarlemmermeer. In totaal zijn 920.982 inwoners binnen het verzorgingsgebied woonachtig. Gemeente Amsterdam, Haarlem en Amstelveen zijn te kwalificeren als zeer sterk stedelijk gebied, gemeente Zaanstad en Haarlemmermeer als sterk stedelijk. De bewoners van het verzorgingsgebied bezoeken gemiddeld 2,9 tot 3,9 keer per jaar een bioscoop.

Het is onzeker of de bioscoop in Amstelveen Stadshart ontwikkeld zal worden. Volledigheidshalve wordt deze ontwikkeling niet meegenomen in de marktruimteberekening.

[9] Het is onzeker of de bioscoop in Amstelveen Stadshart ontwikkeld zal worden. Volledigheidshalve wordt deze ontwikkeling niet meegenomen in de marktruimteberekening.

[10] Stichting Filmonderzoek (2015) Bioscoopmonitor 2014/2015



Figuur 15: Bezoekfrequentie naar mate van stedelijkheid.
Bron: Filmonderzoek 2022

4.7 Confrontatie vraag en aanbod

Behoefte op basis van marktconfrontatie

Door middel van een marktruimteberekening is de actuele regionale behoefte aan bioscoopstoelen zowel in het primaire als in het totale verzorgingsgebied berekend. Een dergelijke berekening is modelmatig en indicatief van aard. In de berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West vormt het primaire verzorgingsgebied met een huidig inwoneraantal van 161.390. Naar verwachting zal dit aantal groeien tot 179.070 inwoners tegen het jaar 2035. Het totale verzorgingsgebied bestaat uit vier Amsterdamse stadsdelen en twee gemeenten. In totaal zijn ca. 802.000 inwoners in dit gebied woonachtig. In 2035 ligt dit getal op 882.300 inwoners.
- Er wordt rekening gehouden met 100% binding en geen (dus 0%) toevloeiing. Dat betekent dat toevloeiing en afvloeiing elkaar in evenwicht houden. In de praktijk zal er waarschijnlijk een positief saldo zijn tussen toevloeiing en afvloeiing, rekening houdend met de concentratie van het bioscoopaanbod aan stoelen in het onderzoeksgebied en toeristische toevloeiing.
- De gemiddelde bezoekfrequentie per inwoners per jaar bedraagt in het verzorgingsgebied tussen de 2,9 en 3,9.[11] Dit is afhankelijk van de mate van stedelijkheid van de gemeente. Het primaire verzorgingsgebied bevindt zich volledig in zeer hoog stedelijk gebied waardoor een bezoekfrequentie van 3,9 wordt aangehouden. Het totale verzorgingsgebied is zowel hoog stedelijk als zeer-hoog stedelijk. Daarom is een gemiddelde van 3,4 bioscoopbezoeken per inwoner per jaar gehanteerd.
- In het primaire verzorgingsgebied bevinden zich 50 bioscoopstoelen (Cinema de Vlught), in het totale onderzoeksgebied zijn dit 8.469 bioscoopstoelen.
- Een gemiddelde stoelbezetting van 250 per jaar wordt gehanteerd. Deze bezetting wordt als bedrijfseconomisch rendabel gezien.

Er worden twee marktconfrontaties opgesteld: de vraag naar bioscoopstoelen in het primaire gebied en het totale verzorgingsgebied. In het primaire verzorgingsgebied wordt het zeer-hoog stedelijke scenario aangehouden, in het totale verzorgingsgebied scenario midden-hoog stedelijk. Dit betreft respectievelijk een bezoekfrequentie van 3,9 en 3,4 bioscoopbezoeker per inwoner per jaar.

[11] Bron: Nederlandse Vereniging van Bioscopen en Filmtheaters 2023. Bezoekfrequentie betreft 2022.

	Primair verzorgingsgebied Nieuw-West (scenario zeer-hoog stedelijk)		Totaal verzorgingsgebied (scenario midden hoog stedelijk)	
	Huidig	*2035*	*Huidig*	*2035*
Inwoners gebied	161.388	179.068	801.927	882.299
Toekomstige binding aan bioscopen in verzorgingsgebied	100%	100%	100%	100%
Bezoekfrequentie	3,9	3,9	3,4	3,4
Vraagpotentieel	629.413	698.365	2.726.552	2.999.817
Huidig aanbod bioscoopstoelen	50	50	8.469	8.469
Gemiddelde stoelbezetting per jaar	250	250	250	250
Claim bestaand aanbod totaal	12.500	12.500	2.117.250	2.117.250
Saldo vraag/aanbod totaal	616.913	685.865	609.302	882.567
Saldo vraag/aanbod in stoelen per jaar	2.468	2.743	2.437	3.530
Plancapaciteit	0	0	2092	2092
Totaal saldo vraag/aanbod in stoelen per jaar	**2.468**	**2.743**	**345**	**1.438**

Tabel 8: Marktconfrontatie vraag en aanbod bioscoopstoelen.

Behoefte op basis van dichtheid bioscoopstoelen

De vraag naar bioscoopstoelen valt ook af te leiden vanuit de huidige en toekomstige dichtheid van bioscoopstoelen per inwoner. Deze dichtheid van het totale verzorgingsgebied is geprojecteerd op stadsdeel Nieuw-West.

- De huidige dichtheid is berekend door het huidig aantal stoelen te delen door het huidig aantal inwoners.
- De dichtheid van 2035 is berekend door het huidig aantal stoelen plus de plancapaciteit van bioscoopstoelen te delen door het aantal inwoners in 2035.

Wanneer deze dichtheden op Nieuw-West geprojecteerd worden, resulteert dit in de volgende vraag aan bioscoopstoelen.

Scenario	Inwoners	Bioscoop stoelen	Dichtheid
Huidige situatie	801.927	8.469	10,6 stoelen / 1.000 inw
2035	882.299	8.469 + 2.092 = 10.561	12,0 stoelen / 1.000 inw
Scenario	**Inwoners**	**Dichtheid**	**Behoefte**
Huidige situatie	161.388	10,6 / 1.000 inw	1.710 bioscoopstoelen
2035	179.068	12,0 / 1.000 inw	**2.150** bioscoopstoelen

Tabel 9: Dichthedenanalyse bioscoopstoelen totale verzorgingsgebied
Bron: Inwoners: CBS, 2024; Bioscoopstoelen: NVBF, 2023

Conclusie kwantitatieve analyse

- Er is een grote behoefte aan bioscoopstoelen in Amsterdam Nieuw-West, afhankelijk van de gebruikte methode, in 2035 oplopen naar 2.150 tot 2.740 stoelen. Daar het multiplex filmtheater op het BCO primair een functie vervult voor het stadsdeel Nieuw-West zijn de uitkomsten voor Nieuw-West het meest maatgevend. Hierin past een multiplex filmtheater van 1.920 stoelen.
- In het totale verzorgingsgebied is de vraag naar extra bioscoopstoelen (bovenop op het planaanbod) wat kleiner, namelijk 1.440 stoelen. Dit komt omdat het huidig aanbod en het planaanbod in het totale verzorgingsgebied vrij omvangrijk is. Vrijwel al het aanbod aan bioscoopstoelen bevindt zich buiten stadsdeel Nieuw-West.

4.8 Kwalitatieve behoefte

- Een nieuw multiplex filmtheater kan lokale economische groei stimuleren door werkgelegenheid te bieden en de lokale *werkgelegenheid?* verhogen. Bezoekers van het multiplex filmtheater zullen ook andere lokale voorzieningen zoals restaurant en winkels bezoeken.
- Nu er in Nieuw-/west, afgezien van het kleine filmhuis Cinema De Vlugt, geen bioscopen zijn, is er sprake van een grote onvervulde vraag. Nieuw-West is bezig met een proces van stedelijke vernieuwing waarbij nieuwe voorzieningen zoals een multiplex filmtheater kunnen bijdragen aan een positief imago en de algehele uitstraling van het stadsdeel.
- Het beoogde multiplex filmtheater heeft een parkeergelegenheid voor ca. 452 auto's en 369 fietsen. Het zwaartepunt van de bezoeken aan een bioscoop zal in de avond zijn waardoor de parkeerplekken overdag ook gebruikt kunnen worden door bezoekers van het BCO en van Akerpoort. Per saldo wordt de parkeerdruk verlicht in het gebied.
- In onderstaande multicriteria-analyse zijn de omliggende bioscopen beoordeeld en de mogelijke concurrentie die zij vormen voor het toekomstige multiplex filmtheater op BCO/Akerpoort. Rood betekent weinig competitie/concurrentie en groen betekent veel competitie/concurrentie. Vanuit deze analyse vormt Kinepolis in Hoofddorp de grootste concurrent voor de beoogde bioscoop, waarbij de afstand tussen beide locaties met 20 minuten aanzienlijk is.

Bioscoop	Parkeer-mogelijkheid[12]	Overlap in functie/ programmering	Afstand tot Akerpoort	Vergelijkbaar qua type locatie [13]	Totaal score
Cinema de Vlugt Amsterdam Slotermeer	Betaald parkeren (€ 5,10 / h) (> 19:00 gratis) +/-	--	+ (10 min)	-	-
Filmhallen Amsterdam West	Betaald parkeren (€ 5,10 / h) -	+/-	+ (16 min)	-	-
Filmkoepel Haarlem	Betaald parkeren (€ 3,13 / h) +/-	-	+/- (18 min)	-	-
Kinepolis Hoofddorp	Betaald parkeren < (€ 3,13 / h) +/-	++	+/- (20 min)	-	+
Cluster Leidseplein Amsterdam Centrum	Betaald parkeren (€ 7,50 / h) --	++	+/- (20 min)	--	-
Pathé Haarlem	Betaald parkeren (€ 6,05 / h) -	++	- (22 min)	--	-
Cluster Muntplein Amsterdam Centrum	Betaald parkeren (€ 7,50 / h) --	++	- (24 min)	--	-

--	-	+/-	+	++
Positie filmtheater BCO veel sterker dan andere locatie	Positie filmtheater BCO sterker dan andere locatie	Gelijkwaardige concurrentie	Concurrentie verwacht tussen filmtheater BCO en andere locatie	Veel concurrentie verwachten tussen filmtheater BCO en andere locatie

[12] De tarieven zijn van Maart 2024.
[13] Mate waarin de locatie lijkt op BCO locatie (bedrijventerrein)

4.9 Referentie-analyse

In Nederland zijn 294 bioscopen registreert bij het NVBF (Nederlandse Vereniging van Bioscopen en Filmtheaters). De gemiddelde Nederlandse bioscoop telt 4 zalen met 552 stoelen in totaal. Van de Nederlandse bioscoop zijn er 55 te classificeren als multiplex (7 of meer zalen). De multiplex bioscopen hebben gemiddeld 9 zalen met 1.430 stoelen in totaal. In onderstaande tabel wordt de moderne maat van een multiplex bioscoop in stedelijk gebied weergegeven.

Gebied	Aantal multiplex bioscopen	Gemiddeld aantal zalen in multiplex	Gemiddeld aantal stoelen in multiplex	Grootste & kleinste multiplex (in stoelen)
Metropoolregio Amsterdam (30 gemeenten)	9	10	1.509	497 ◄—► 2.611
G5 Steden (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht & Almere)	14	10	1.837	497 ◄—► 2.988
Amsterdam	5	11	1.643	497 ◄—► 2.611

Tabel 11 Referentie-analyse multiplex bioscopen in de MRA, G5-steden en Amsterdam.
Bron: NVBF, 2023

Het beoogde multiplex filmtheater op het BCO heeft 1.920 stoelen en 11 zalen. Na realisatie zal het multiplex filmtheater in de top 13 grootste bioscopen in Nederland behoren. In vergelijking tot het bioscoopaanbod in de MRA, G5-Steden en Amsterdam is het formaat van het beoogde multiplex filmtheater gelijk aan het gemiddelde van de multiplex bioscopen in de G5-steden. In Amsterdam en de MRA is Pathé Arena de grootste bioscoop, van de G5-steden evenals Nederland is de Kinepolis Jaarbeurs Utrecht de bioscoop met de meeste stoelen.

5 Conclusies en advies

5.1 Conclusies

Horeca
Horeca groeit aan belang; de consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daar ook een andere perceptie van de prijs van eten en drinken. Hier op aansluitend zoekt de horeca de verbinding met andere sectoren. Deze twee landelijke trends onderstrepen het belang van horeca.

Vanuit kwantitatief perspectief is na de ontwikkeling van de wereldkeuken The Foodmarket nog marktruimte voor ca. 1.920 m² bvo horeca in 2035. Wanneer leisurevoorzieningen worden toegevoegd aan BCO, zal de horeca marktruimte toenemen vanwege de afgeleide vraag. Het toevoegen van (ondersteunende) horeca draagt bij aan de functie verbredende ambities van het BCO.

Leisure

De beleving en differentiatie in de leisuresector wordt steeds belangrijker. Toegespitst op het BCO bestaat een kwantitatieve vraag naar leisurevoorzieningen vanwege de lage voorzieningsgraad in t stadsdeel Nieuw-West in voornamelijk sport en cultuur. Bovenregionale leisure biedt kansen zoals (indoor) actieve leisure met vermaakdoel[14], health & beauty en een multiplex filmtheater. De ontwikkeling van leisurevoorzieningen in de vorm van urban entertainment of familie georiënteerde attracties sluit aan bij de Horeca en Leisurevisie van stadsdeel Nieuw-West. Voor familie georiënteerde leisure wordt het BCO ook specifiek genoemd als kansrijk.

Multiplex filmtheater
Uit de marktruimteberekeningen is binnen het onderzoeksgebied een indicatieve marktruimte van 2.150 stoelen gebleken in 2035. Het beoogde initiatief omvat een multiplex filmtheater van 1.920 stoelen en is daarmee passend binnen de marktruimte. In fysieke zin is hiervoor geen ruimte aan het Osdorpplein en wel op het BCO.

5.2 Advies

We adviseren in te zetten op de komst van een multiplex filmtheater van 1.920 stoelen op het BCO. Dit multiplex filmtheater:

- voorziet in de vraag vanuit Nieuw-West en omliggende gemeenten en stadsdelen;
- is van meerwaarde voor het voorzieningenniveau in Amsterdam en Nieuw-West;
- draagt bij aan een betere spreiding van leisurevoorzieningen over de stad, en;
- past binnen de (kwalitatieve) ambities van het BCO en fungeert als katalysator voor nieuwe ontwikkelingen.

In de kielzog van het multiplex filmtheater ligt de weg open voor andere nieuwe (grootschalige) leisureconcepten – op het gebied van ontspanning & vermaak, edu-tainment, (indoor) actieve leisure met vermaakdoel, Health & Beauty, Sauna & Wellness – én voor nieuwe horecaconcepten. Denk hierbij aan horeca met een dagrond gebruik (koffie/ontbijt, lunch, borrel, diner, uitgaan) aansluitend op de verschillende doelgroepen van het BCO/Koopcentrum Akerpoort, en fast casual concepten (snel, gezond, betaalbaar en vaak uit eten), waarbij ook makkelijk een combinatiebezoek gemaakt kan worden. De invulling dient aanvullend te zijn op het Osdorpplein.
BCO/Akerpoort is een aangewezen plek om tijdelijke initiatieven te faciliteren en te experimenteren met nieuwe (leisure)initiatieven en interessante crossovers. Dit niet alleen in Koopcentrum Akerpoort, maar ook elders binnen het BCO. Hier zien we vooral combinaties van (creatieve) bedrijvigheid, op het grensvlak van maakindustrie, ondernemen en verkoop.

[14] Denk hierbij aan indoorspeeltuin, escaperoom en bijvoorbeeld Wondr experience concepten, padelbanen, modern bowlingcentrum etc.

Bijlage 1: Begrippenlijst

Bruto verkoopvloeroppervlak (BVO)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

Commerciële voorzieningen

Commerciële voorzieningen omvatten de Locatus-groepen; Dagelijks, Mode & Luxe, Vrije Tijd, In/Om Huis, Detailhandel Overig, Cultuur & Ontspanning, Horeca en Diensten.

Dagelijkse Detailhandel

De dagelijkse detailhandel wordt gevormd door de Locatus-groep Dagelijks. Hiertoe behoren supermarkten, speciaalzaken die voedings- en genotmiddelen verkopen en drogisterijen en parfumerieën.

Winkelvloeroppervlak (wvo)

(Winkel)ruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage etc.).

Multiplex Filmtheater BCO

Aanvraag planologische vrijstelling: DSO_Verzoek_2024081400974-000_bijlagen

3 Rapport archologische waarde

3. 20130606 A 5.11 Bijlage 8_Archeologisch bureauonderzoek.pdf

BO 13-001
Februari 2013

Gemeente Amsterdam
Bureau Monumenten & Archeologie

Archeologisch bureauonderzoek

Plangebied Bedrijvencentrum Osdorp
Stadsdeel Nieuw-West

BO 13-001 Amsterdam 2013

Inhoud

Samenvatting **4**

Inleiding **5**

1 Administratieve gegevens plangebied **6**
1.1 Administratieve gegevens 6

2 Wet- en regelgeving **7**
2.1 Algemeen 7
2.2 Rijk 7
2.3 Provincie Noord-Holland 7
2.4 Gemeente Amsterdam 8
2.5 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie 8

3 Historisch-topografische en archeologische inventarisatie **9**
3.1 Geomorfologie en bodem 9
3.2 Historie algemeen 9
3.3 Historisch-topografische inventarisatie van het plangebied 10
3.3.1 Ontginningen 10
3.3.2 Middelveldse Akerpolder en Osdorper Binnenpolder 11
3.3.3 Verstedelijking 11
3.4 Archeologische inventarisatie van het plangebied 13
3.4.1 Archeologische Monumentenkaart en Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie 13
3.4.2 Vindplaatsen in de omgeving van het plangebied 13
3.4.3 Bodemopbouw 15
3.5 Conclusie: verwachtingsmodel 15

4 Archeologische verwachtingskaart **16**

5 Archeologische beleidskaart **18**

Conclusie **19**

Bronnen **20**

Appendix: beleidsvarianten, stroomschema **21**

Samenvatting

Bureau Monumenten & Archeologie (BMA) heeft in opdracht van stadsdeel Nieuw-West een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor bestemmingsplangebied Bedrijvencentrum Osdorp. Dit is bedoeld om een beeld te krijgen van de ondergrondse cultuurhistorische waarden die in het plangebied aanwezig kunnen zijn. Een dergelijk bureauonderzoek past binnen de verplichting van gemeenten om conform de Monumentenwet beleid te ontwikkelen ten aanzien van het behoud cq. documentatie van die overblijfselen bij bouwontwikkeling.

Het bureauonderzoek gaat uit van een beknopt overzicht van de historisch-topografische ontwikkeling vanaf de Late Middeleeuwen tot in de 20ste eeuw van de voormalige Middelveldse Akerpolder en Osdorper Binnenpolder waarin bestemmingsplangebied Bedrijvencentrum Osdorp ligt. Het historisch overzicht wordt aangevuld met archeologische informatie afkomstig van vindplaatsen in de directe omgeving van het plangebied. De historische en archeologische informatie over de ruimtelijk- topografische ontwikkelingen is omgezet naar een beeld van archeologische verwachtingen.

De archeologische verwachtingskaart (p. 16-17) bestaat uit twee zones met een archeologische verwachting, en één zonder verwachting. Aan de hand hiervan is een archeologische beleidskaart opgesteld, waarin de beleidsregels en maatregelen voor de eventueel vereiste archeologische monumentenzorg zijn vastgelegd.

De beleidskaart telt twee beleidszones (p. 18). Voor deze zones is gespecificeerd of en onder welke voorwaarden archeologisch vervolgonderzoek in de bouwplanontwikkeling nodig is.

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

Inleiding

In opdracht van stadsdeel Nieuw-West heeft BMA een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplangebied Bedrijvencentrum Osdorp, stadsdeel Nieuw-West.

Met het bureauonderzoek wordt een overzicht gegeven van bekende of verwachte archeologische waarden binnen het plangebied. Hierbij is gebruik gemaakt van historisch kaartmateriaal, relevante publicaties en archiefbronnen in samenhang met archeologische informatie over al bekende vindplaatsen in het plangebied. Deze informatie is samengevat in een archeologisch verwachtingsmodel op basis waarvan de beleidsregels voor erfgoedzorg worden vastgelegd ten behoeve van het bestemmingsplan.

In het bureauonderzoek komen het nationale, provinciale en gemeentelijke archeologiebeleid (hoofdstuk 2), de historische en archeologische achtergronden (hoofdstuk 3) en de archeologische verwachting van het plangebied (hoofdstuk 4) aan de orde, gekoppeld aan een beleidskaart (hoofdstuk 5) die inzichtelijk maakt of en in welke mate archeologische maatregelen binnen (toekomstige) planontwikkeling vereist zijn.

1 Administratieve gegevens plangebied

Het plangebied Bedrijvencentrum Osdorp wordt in het oosten begrensd door de Baden Powellweg, in het zuiden en zuidwesten door Osdorper Ban en in het westen en noorden door de sloot parallel aan de Ookmeerweg.

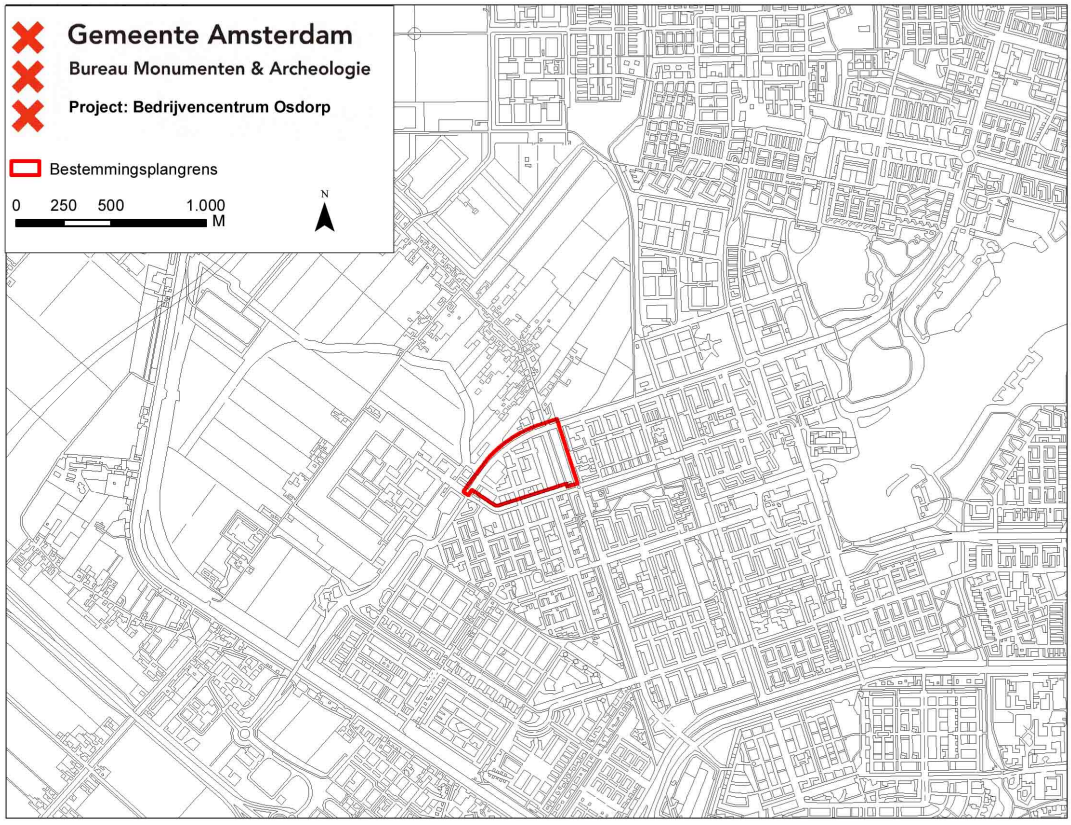
1.1 Administratieve gegevens

Opdrachtgever	Stadsdeel Nieuw-West
Contactpersoon	Dhr. J. van der Vliet
Adres	Postbus 2003
Postcode / plaats	1000 CA Amsterdam

Plangebied

Provincie	Noord-Holland	Gemeente	Amsterdam
Plaats	Amsterdam	Kaartblad	25 G
ARCHIS meldingsnr.	55269	ARCHIS afmeldingsnr.	45011
X-coördinaat NO	114.144	Y-coördinaat NO	486.301
X-coördinaat ZO	114.253	Y-coördinaat ZO	485.964
X-coördinaat ZW	113.674	Y-coördinaat ZW	485.904

Locatie



1 Plangebied Bedrijvencentrum Osdorp

2 Wet- en regelgeving

2.1 Algemeen

Het archeologische erfgoed bestaat uit voorwerpen en structuren die in de bodem bewaard zijn. Deze materiële overblijfselen vormen een onderdeel van onze leefomgeving. Het beleid voor het archeologisch erfgoed heeft dan ook veel raakvlak met dat van de ruimtelijke ordening. Voor optimale integratie van de archeologie in de ruimtelijke ordening heeft het rijk o.a. de Monumentenwet 1988 en de Wet ruimtelijke ordening aangepast.

2.2 Rijk

Om het bewustzijn van het Europese erfgoed te vergroten hebben de Europese ministers van Cultuur in 1992 het Verdrag van Valletta opgesteld (ook bekend als het Verdrag van Malta). Een van de voorwaarden om dit te bereiken is dat het Europese archeologische erfgoed voor toekomstige generaties beschikbaar blijft.

In Nederland wordt aan dit uitgangspunt invulling gegeven door behoud van archeologisch erfgoed in de bodem *(in situ)* tijdens de planontwikkeling mee te wegen. Als behoud in de bodem (bijvoorbeeld door middel van technische maatregelen of planaanpassing) geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven (behoud *ex situ*). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan, dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en de financiële inpassing van het archeologisch onderzoek.

In de Monumentenwet is een bepaling opgenomen dat in elk bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden.[1] Ook bevat de Monumentenwet een verplichting om toevalsvondsten te melden (de zgn. meldingsplicht).[2]

2.3 Provincie Noord-Holland

Als toetsingskader voor bestemmingsplannen en projectbesluiten gebruikt de provincie Noord-Holland de structuurvisie, de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie (ILC).[3] Op grond van de Wro dienen gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie in acht te nemen. Op de ILC zijn o.a. archeologisch verwachtingsvolle gebieden opgenomen. De waardestellingen van de ILC zijn bedoeld als algemene indicaties die per specifiek plangebied nadere invulling en precisering nodig hebben. Naast de ILC beheert de provincie de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van het rijk. Op de AMK staan de beschermde archeologische monumenten, de terreinen van zeer hoge en hoge archeologische waarde en de gebieden met een archeologische betekenis.

---

[1] Artikel 38a lid 1 van de gewijzigde Monumentenwet schrijft hierover dat *De gemeenteraad bij vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.* Met 'monument' wordt hier een (onbeschermd) archeologisch monument bedoeld, ofwel *alle terreinen welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde* (art. 1 Monumentenwet).

[2] Artikel 53 van de gewijzigde monumentenwet 1988.

[3] Provincie Noord-Holland, 2010.

2.4 Gemeente Amsterdam

De gemeente Amsterdam vindt het belangrijk dat archeologie vroegtijdig in ruimtelijke ordeningsprocessen wordt geïntegreerd.[4] Hiermee worden twee doelen gediend. Ten eerste een efficiënte voortgang en kostenbeheersing van bouwprocessen. En ten tweede een kwalitatief goed en stadsbreed uniform beheer van het archeologische erfgoed.

Op basis van de resultaten uit het archeologisch bureauonderzoek wordt bepaald of in het bestemmingsplan regels met betrekking tot archeologie moeten worden opgenomen. De Monumentenwet biedt een tweetal mogelijkheden (artikelen 39-40) die BMA heeft uitgewerkt in de modelregels archeologie.

De bescherming van (verwachte) archeologische waarden in een bestemmingsplan wordt geregeld met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Aan een omgevingsvergunning zijn bouwregels verbonden: die bepalen dat in het belang van de archeologische monumentenzorg de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport met selectiebesluit dient te overleggen. Daarnaast kan in het bestemmingsplan worden opgenomen dat een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd voor het uitvoeren van aanlegwerkzaamheden.

Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden. Dit houdt in dat aan de vergunning de verplichting wordt gekoppeld om technische maatregelen tot behoud te treffen, om de archeologische resten op te graven of om de werkzaamheden te laten begeleiden door een archeoloog.

De bouwregels en de omgevingsvergunning voor aanlegwerkzaamheden bevatten daarnaast uitzonderingen die duidelijk maken in welke gevallen archeologisch onderzoek niet nodig is. In Amsterdam gelden elf beleidsvarianten, zoals de uitzondering van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 10.000 m^2 of ondieper dan de 19de of 20ste eeuwse ophogingen (Appendix: beleidsvarianten). In de praktijk komen per plangebied meestal twee tot zes varianten voor.

2.5 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie

Voor de uitvoering van archeologisch onderzoek is door het ministerie van OCW de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) opgesteld. De KNA gaat uit van een gefaseerde aanpak. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een Bureauonderzoek, een Inventariserend Veldonderzoek, een Archeologische Opgraving (AO) en een Archeologische Begeleiding (Appendix: stroomschema).

Het inventariserend veldonderzoek is bedoeld om de resultaten van het bureauonderzoek te toetsen. Het geeft inzicht in de aanwezigheid en toestand van de archeologische overblijfselen in de bodem. Een opgraving wordt uitgevoerd wanneer er sprake is van een vindplaats met waardevolle archeologische resten. Een archeologische begeleiding houdt in dat de bouwingreep onder begeleiding van een archeoloog wordt uitgevoerd. Elke onderzoeksfase wordt afgesloten met een selectiebesluit. Hierin wordt vastgesteld welke delen van een plangebied in aanmerking komen voor verder archeologisch onderzoek of voor bescherming en welke delen van het plangebied worden vrijgegeven.

Voor archeologisch veldonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) vereist. Hierin zijn de kwalitatieve randvoorwaarden en onderzoeksvragen voor het werk vastgelegd. Het vormt de basis voor verdere planning en kostenraming. Het laten opstellen ervan behoort tot de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer van het bouwplan.

[4] BMA, 2005

3 Historisch-topografische en archeologische inventarisatie

3.1 Geomorfologie en bodem

Het huidige natuurlijke landschap in en om Amsterdam is in grote mate bepaald door de landschapsvorming in het Holoceen. Dat is de geologische periode na de laatste IJstijd (vanaf ca. 10.000 v. Chr.). Er heerste toen een gematigd klimaat waarin in enkele duizenden jaren grote pakketten veen groeiden in de kuststreek. Dit Hollandveen bevindt zich in de huidige ondergrond op gemiddeld 2 à 3 m ÷ NAP.

Het natuurlijke landschap werd vanwege grootschalige veenontginningen vanaf de 11de eeuw omgevormd tot een veenweidegebied. Aangezien de waterhuishouding een cruciale rol speelde bij de veenontginningen, begon tegelijkertijd de aanleg van het stelsel van (zee)dijken ter bescherming van het nieuwe bouw- en akkerland. Later, in de 17de en 18de eeuw, volgden de droogmakerijen waarbij grote watergebieden in Noord-Holland werden ingepolderd.

3.2 Historie algemeen

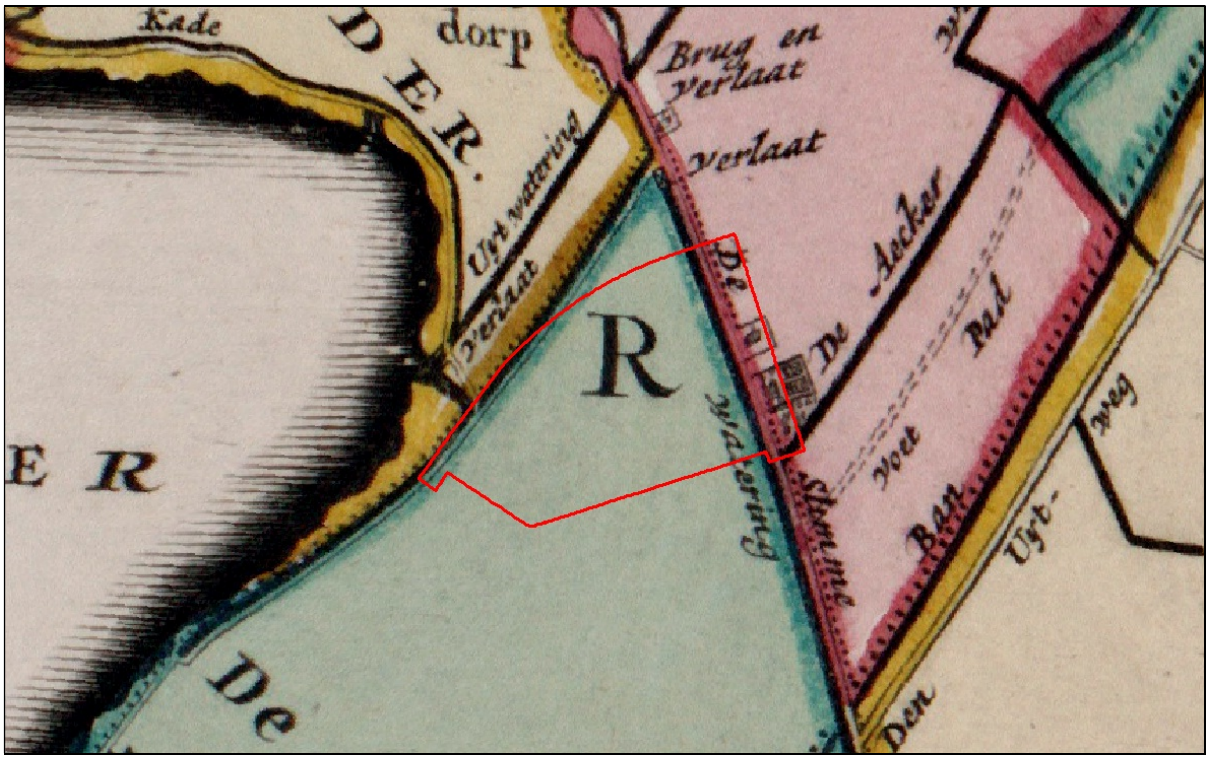
De vroegste sporen van menselijke bewoning of activiteiten binnen het gemeentelijk gebied van Amsterdam gaan dankzij recente vondsten in de Noord/Zuidlijn bouwputten op het Damrak en Rokin terug tot het late Neolithicum (ca. 2.400 v. Chr.). Ook rond de stad, op vooral de hoger gelegen strandwallen, zijn dergelijke oude vindplaatsen.

De oudste stedelijke bewoningssporen, voor zover nu archeologisch bekend, beginnen in de 12de eeuw en zijn teruggevonden aan de Nieuwendijk / Kalverstraat en de Warmoesstraat/Nes. Met de aanleg van de (Nieuwezijds en Oudezijds) burgwallen in de 14de eeuw startte het proces van stadsvorming. De stad had eerst een aarden omwalling als verdedigingswerk die in het laatste kwart van de 15de eeuw werd vervangen door een stenen stadsmuur. De laatmiddeleeuwse stad was omsloten door de huidige Singel aan de westkant en de Geldersekade en Kloveniersburgwal aan de oostkant. In de periode 1585-1663 groeide de stad explosief door vier stadsuitbreidingen. Ten tijde van de Eerste Uitleg (1585-1586) verplaatste de stadsrand zich naar de huidige Herengracht en de Oudeschans. Bij de Tweede Uitleg (1592-1596) kwamen er vier nieuwe woon- en werkeilanden (Marken, Uilenburg, Rapenburg en Vlooienburg) aan de oostkant van de stad. In 1613 ontstond met de Derde Uitleg aan de westzijde van de stad de woon- en werkbuurt de Jordaan en het eerste deel van de grachtengordel tot aan de Leidsegracht. De vroeg 17de-eeuwse stad werd beschermd door een aarden wal met 11 bolwerken ontworpen naar de nieuwste fortificatieplannen uit Italië. Met de Vierde Uitleg van 1663 werd in de Gouden Eeuw het halfcirkelvormige stadsplan van Amsterdam voltooid. De nieuwe bakstenen stadswal kreeg in totaal 26 bolwerken en had een gracht in het tracé van de huidige Singelgracht. Het oostelijk deel van de grachtengordel werd aangelegd over de Amstel en aan het IJ kwamen de drie oostelijke haveneilanden Kattenburg, Wittenburg, Oostenburg.

De eerste woonwijken buiten de Singelgracht ontstonden naar aanleiding van het uitbreidingsplan Kalff in 1877, gevolgd door een tweede ring na annexatie van grote delen van de gemeenten Nieuwer-Amstel en Sloten in 1896. De 20ste-eeuwse groei van de stad valt uiteen in vier fasen. Tussen 1915 en 1940 werd in Noord, Oost, Zuid en West de Gordel 20-40 gebouwd. Deze wordt gevolgd door de naoorlogse tuinsteden in West, Buitenveldert en Noord, en in de jaren zestig en zeventig door het volbouwen van de Bijlmermeerpolder. Met IJburg borduurt de stad begin 21ste eeuw weer voort op het concept van vier eeuwen tevoren, het creëren van stedelijk areaal in en aan het IJ. Daarnaast wordt door de bouw van woningen binnen het bestaande stedelijk gebied ingezet op verdichting van de stad.

3.3 Historisch-topografische inventarisatie van het plangebied

Het plangebied Bedrijvencentrum Osdorp ligt in de voormalige Middelveldse Akerpolder en Osdorper Binnenpolder. Tegenwoordig heet de buurt Bedrijvencentrum Osdorp. Voor de historisch-topografische analyse zijn verschillende cartografische bronnen gebruikt, waaronder de kaart van Nicolaes Visscher (ca. 1700), de Topografisch Militaire Kaart (1854), de Chromotopografische Kaart (1890) en de kaart van Publieke Werken uit 1961.



2 Het plangebied (rood omlijnd) op de kaart van Visscher uit ca. 1700

3.3.1 Ontginningen

De Osdorper Binnenpolder en de Middelveldse Akerpolder behoorden tot in de 19de eeuw tot de ban Osdorp. Dit rechtsgebied vormde met Sloten, Sloterdijk en de Vrije Geer de ambachtsheerlijkheid Sloten. Oorspronkelijk waren de polders een veengebied waarvan de ontginning startte in de 11de of 12de eeuw. Haaks op bestaande waterlopen werden percelen uitgezet met een onderlinge afstand van 30 tot 100 m. Aan de kopse kant verrezen boerderijen op huisterpen en ontstond de voor het veenlandschap typerende lintbebouwing. De percelen werden door middel van perceleringsloten gescheiden. Deze sloten, nog duidelijk te zien op historische kaarten (afb. 3a), dienden om het natte veengebied te ontwateren waardoor geschikt akkerland ontstond.[5] Als gevolg van de ontwatering daalde het maaiveld en werd de grond weer natter. Er werden nieuwe stroken veen in cultuur gebracht, waarbij de bewoning verplaatste en de achterkade als secundaire ontginningsas in gebruik werd genomen.[6]

Om het waterniveau binnen het ontgonnen land op peil te houden werden in de 15de en 16de eeuw kades en dijken aangelegd. Hierlangs werden molens gebouwd, die het overtollige water op weteringen loosden. Door dit systeem van afwatering ontstonden de polders waarin het waterpeil werd beheerst.

[5] Heijdra 2004, 16
[6] Stol 1993, 29; Borger 1987, 16-17



3a en b Het plangebied (rood omlijnd) op de Topografisch Militaire Kaart uit 1854 (a: links) en de Chromotopografische Kaart uit 1890 (b: rechts)

3.3.2 Osdorper Binnenpolder en Middelveldse Akerpolder

Parallel aan de oostelijke grens van Bedrijvencentrum Osdorp ligt de Osdorperweg. Vóór de verstedelijking van dit gebied was deze weg de verbinding tussen het dorp Sloten ten zuiden van het plangebied, en Osdorp en Haarlem richting het noordwesten. Vanaf Osdorp maakt de weg een knik naar het zuiden. Vanwege deze afbuiging werd de weg ter hoogte van het plangebied de Slimme (schuine) weg genoemd. Vanaf 1927, nadat de gemeente Osdorp door Amsterdam was geannexeerd, werd het hele tracé Osdorperweg genoemd.

Ook vormde de Osdorperweg de grens tussen de Middelveldse Akerpolder en de Osdorper Binnenpolder. Beide polders bleven tot de verstedelijking in gebruik als land- en tuinbouwgebied. De historische kaarten van Visscher (afb. 2), de Topografisch Militaire Kaart en Chromotopografische Kaart (afb. 3) laten zien dat de omgeving dunbevolkt was, en dat de bebouwing hoofdzakelijk uit boerderijen en enkele buitens bestond. De bewoning concentreerde zich vooral langs de infrastructurele assen. Binnen het plangebied is met name sprake van kleinschalige bewoning door boeren en tuinders, aan de oostkant van de Osdorperweg.

Vanaf 1876 is de Middelveldse Akerpolder uitgeveend en drooggemalen. Hiervoor werd aan de zuidkant van de polder een grote schepradmolen gebouwd, de Akermolen.[7] Na de vervening is de oorspronkelijke verkaveling uit de ontginningsperiode gemoderniseerd: de Chromotopografische kaart uit 1890 toont een nieuwe verkaveling in regelmatige stroken die haaks op de oude sloten staan (vgl. afb. 3a en b). Dit in tegenstelling tot de Osdorper Binnenpolder, waar tot in de 20ste eeuw de middeleeuwse verkaveling bleef behouden. In de Akerpolder werden van noordoost naar zuidwest twee wegen aangelegd, de Noorder- en Zuiderweg.

3.3.3 Verstedelijking

Na vervening in de 19de eeuw bleef de Middelveldse Akerpolder een agrarisch en grotendeels onbebouwd gebied. In de tweede helft van de 20ste eeuw breidde Amsterdam aan de westkant fors uit met de Westelijke Tuinsteden. De voormalige polders tussen Osdorp en Sloten werden voor ontwikkeling opgehoogd met een meters dik zandpakket. Daadwerkelijke bebouwing binnen het plangebied vond plaats vanaf de jaren 1960 (afb. 4). Op de kaart van Publieke Werken uit 1961 (afb. 5) is de geplande bebouwing voor Bedrijvencentrum Osdorp al ingetekend, maar nog niet gerealiseerd. Tijdens deze stedelijke ontwikkeling is het tracé van de Osdorperweg behouden gebleven.

[7] Hoek Ostende 1978, 370



4 De Osdorperweg op de kruising met de Baden Powellweg (rechts), voor de bouw van het bedrijventerrein. Rechts staan twee schoolgebouwen (foto 1963, SAA)

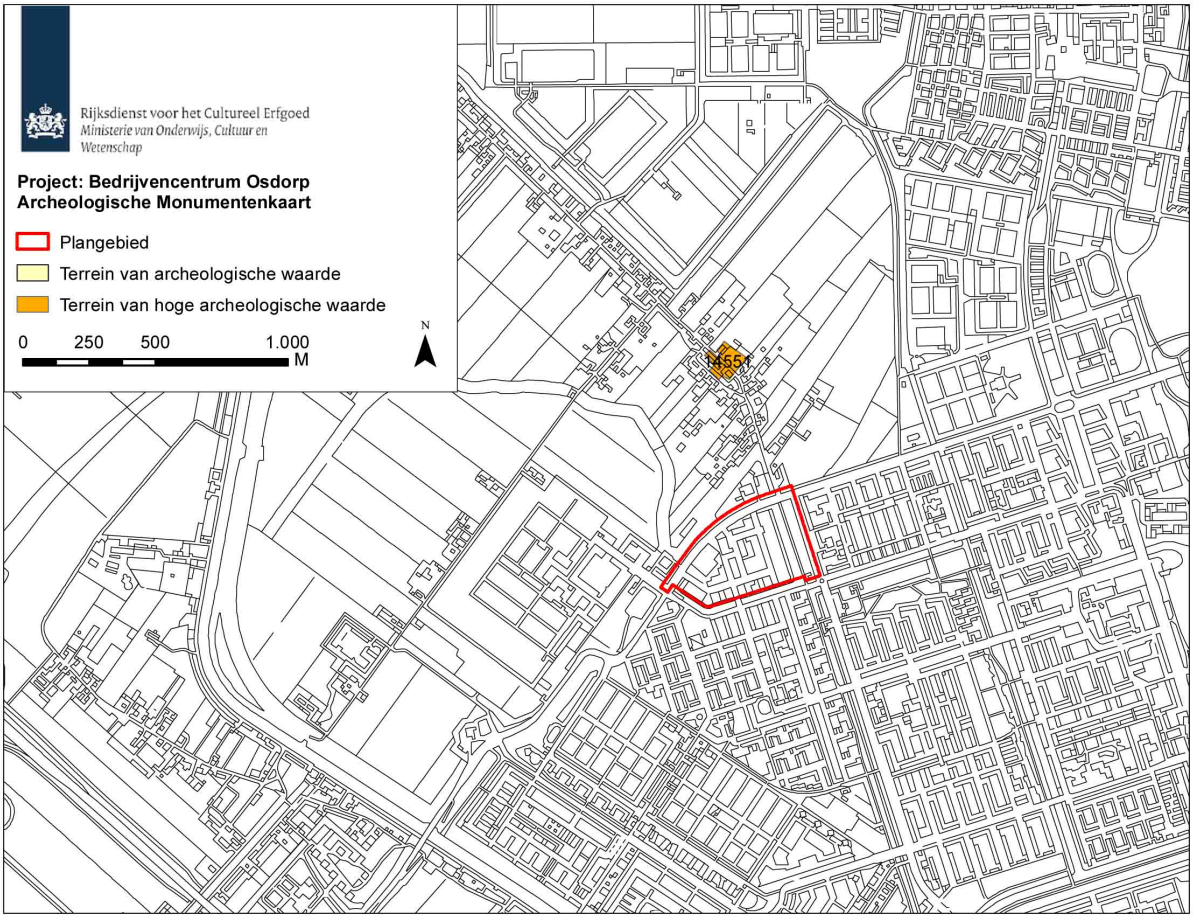


5 Het plangebied (rood omlijnd) op de kaart van Publieke Werken uit 1961

3.4 Archeologische inventarisatie van het plangebied

3.4.1 Archeologische Monumentenkaart en Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie

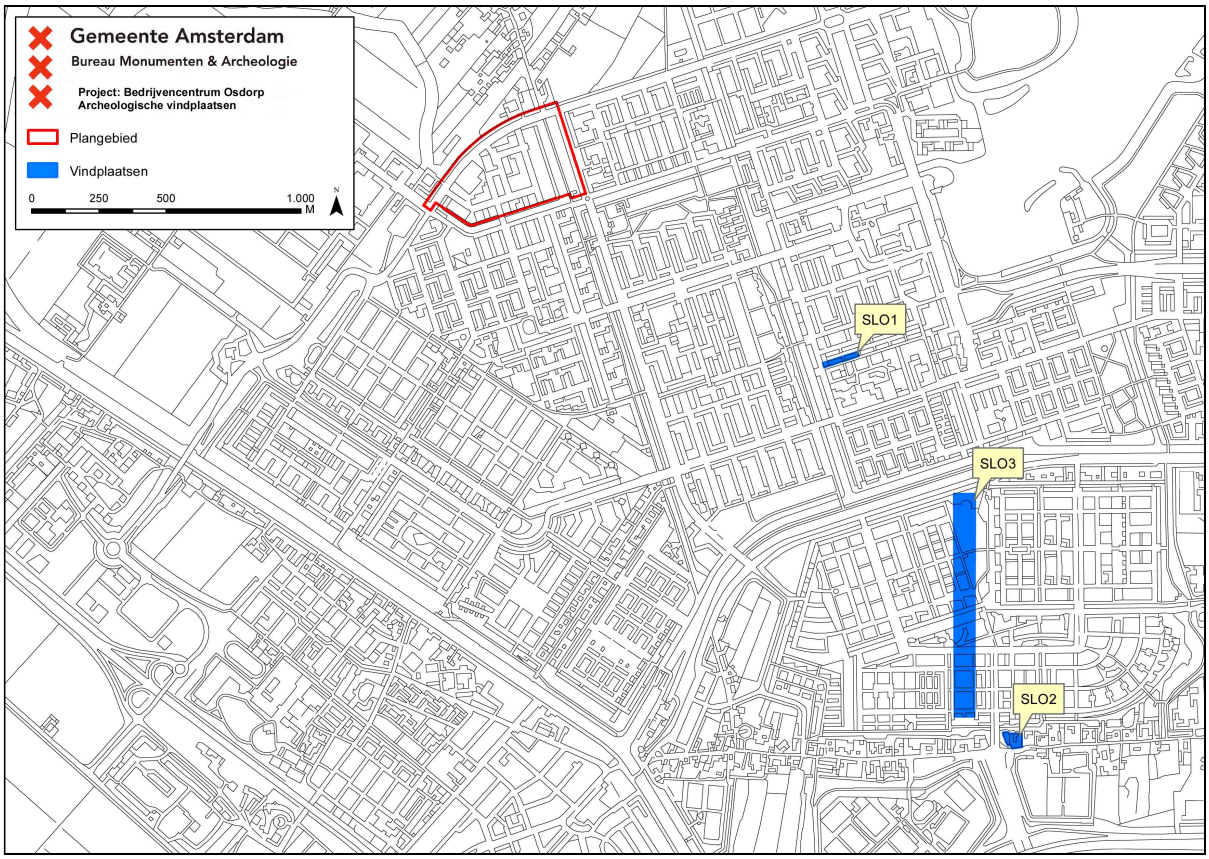
Binnen het plangebied zijn volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geen archeologische monumenten aangewezen. Ook is het gebied vrij van zones met een archeologische waardering (afb. 6). De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland komt overeen met het AMK-kaartbeeld. De verwachtingen op deze kaarten zijn algemeen van aard en dienen in het geval van bouwplanvorming nader te worden uitgewerkt. Een inhoudelijke en ruimtelijke specificatie van de archeologische verwachtingen volgt in het volgende hoofdstuk en is gebaseerd op de historisch-topografische analyse.



6 Het plangebied Bedrijvencentrum Osdorp (rood omlijnd) op de Archeologische Monumentenkaart (AMK, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, juli 2010). Dit kaartbeeld is ook opgenomen in de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland

3.4.2 Vindplaatsen in de omgeving van het plangebied

In het plangebied zijn tot op heden geen archeologische vindplaatsen bekend. Wel liggen in de nabije omgeving drie vindplaatsen (afb. 7). De vondsten en structuren die op deze plekken werden gedocumenteerd geven informatie over de ontwikkeling en de gebruiksgeschiedenis van de polders tussen Osdorp en Sloten. De vindplaatsen worden hieronder kort beschreven.



7 Het plangebied (rood omlijnd) en de drie vindplaatsen

Hoekenespad (SLO1)
In 1984 is door BMA onderzoek gedaan aan het Hoekenespad, op de vermoedelijke locatie van het Oude Kerkhof en het 11de-eeuwse Sloten. Onder het 2 meter dikke zandpakket zijn fragmenten van 11de- en 12de-eeuws aardewerk aangetroffen. Sporen van een kerkhof of van bewoning zijn niet gevonden.[8]

Sloterweg (SLO2)
In 1986 heeft BMA een opgraving uitgevoerd op de kruising van de Sloterweg met de Anderlechtlaan. Hierbij is een huisterp van kleizoden met daarop delen van een lemen vloer en haard gedocumenteerd. De terp is in het laatste kwart van de 13de eeuw opgeworpen en houdt verband met een uitbreiding of intensivering rond de ontginningsactiviteiten van het dorp Sloten.[9]

Louwesweg (SLO3)
Tijdens een boor- en proefsleuvenonderzoek aan de Louwesweg in 1988 is een laat-middeleeuwse dijk gedocumenteerd. Er zijn geen huisterpen aangetroffen, wat suggereert dat er geen tussenfasen zijn geweest in de verplaatsing van het oude dorp Sloten naar de huidige locatie.[10]

[8] Baart 1985, 340
[9] Baart 1987, 301-302
[10] Baart 1989, 301

3.4.3 Bodemopbouw

Het maaiveld van de verveende Middelveldse Akerpolder lag tot in de tweede helft van de 20ste eeuw op 4.3 m ÷ NAP. [11] Uitgaande van de huidige maaiveldhoogte van ca. 3 m ÷ NAP, is de polder met 1 a 1,5 m zand opgehoogd. Aan de andere kant van de Osdorperweg, in de Osdorper Binnenpolder, lag de natuurlijke veenondergrond op 1.9 m ÷ NAP, tegenwoordig ligt het maaiveld op 1 m ÷ NAP. Mogelijke archeologische sporen kunnen in dat deel van het plangebied vanaf ca. 1 m diepte liggen.

3.5 Conclusie: verwachtingsmodel

Uitgaande van bovenstaande inventarisatie zijn binnen het plangebied Bedrijvencentrum Osdorp materiële overblijfselen te verwachten die samenhangen met de ontginnings- en gebruiksgeschiedenis van de 11de tot in de 20ste eeuw. Vanwege vroegere (middeleeuwse en latere) bewoning aan de Osdorperweg kunnen in het plangebied verkavelingssloten of andere overblijfselen, zoals afval of bebouwingsstructuren, aanwezig zijn. De archeologische sporen van landgebruik en losse vondsten vertonen in de regel een wijde verspreiding en hebben een lage trefkans. Bewoningssporen uit de 17de tot 19de eeuw zijn met behulp van historische kaarten te lokaliseren en komen vaak in geconcentreerde vorm voor, met een dichte verspreiding en een hoge trefkans. Oudere bewoningssporen zoals middeleeuwse terpen staan niet op kaarten aangegeven en hebben een wijde verspreiding en lage trefkans.

De archeologische kwaliteit van de ondergrond in het plangebied is voor een deel aangetast. In de voormalige Middelveldse Akerpolder zijn als gevolg van vervening aan het eind van de 19de eeuw het oorspronkelijke maaiveld en de bijbehorende bodemopbouw waarschijnlijk verstoord.

[11] Kaarten Publieke Werken 1936

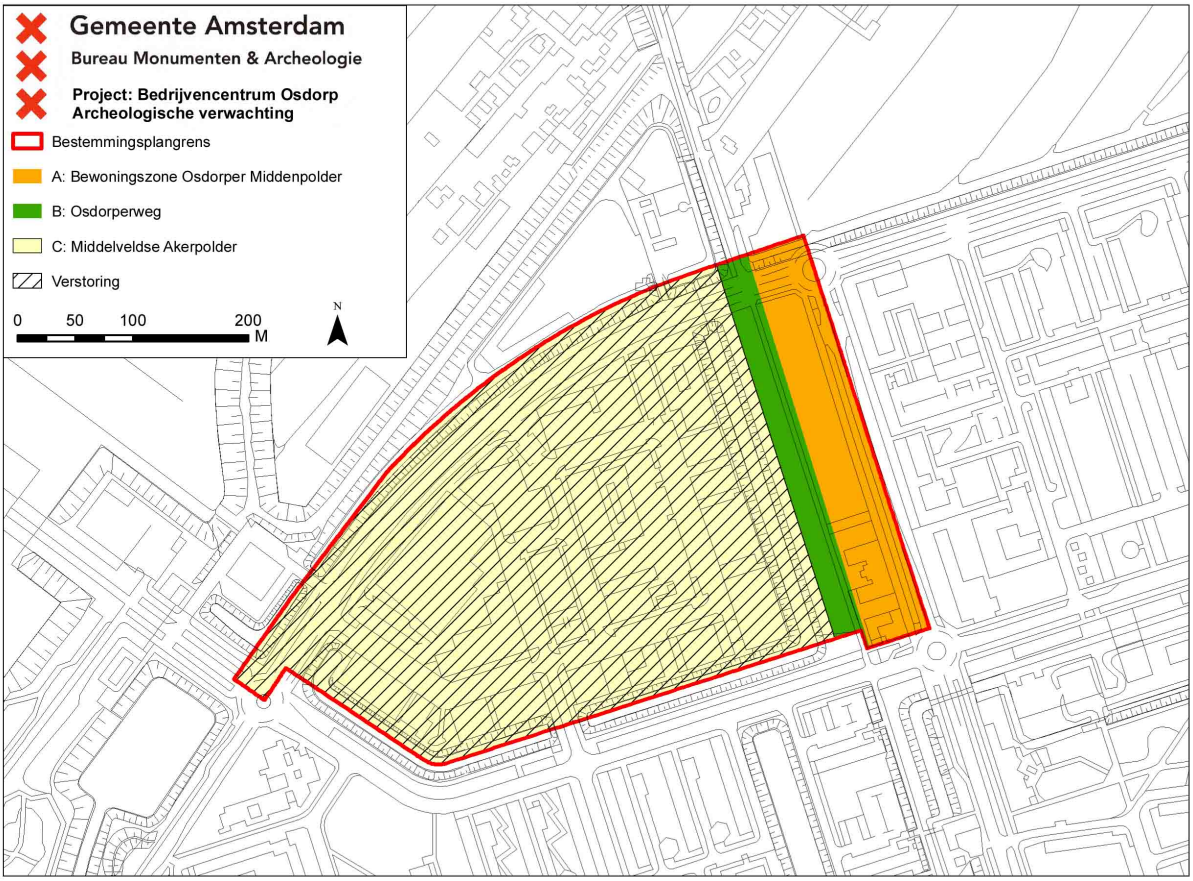
4 Archeologische verwachtingskaart

Op basis van de historisch-topografische inventarisatie (hoofdstuk 3) zijn binnen het plangebied Bedrijvencentrum Osdorp materiële overblijfselen te verwachten die samenhangen met de gebruiksgeschiedenis van de 11de tot in de 20ste eeuw. Dit leidt tot een verwachtingskaart van de materiële neerslag voor het plangebied met twee zones met archeologische verwachting (zone A en B), en één zone met negatieve verwachting (zone C).

A. Bewoningszone Osdorper Middenpolder
Betreft een zone langs de Osdorperweg waar restanten van bewoning uit de middeleeuwse ontginningsperiode (terpen, ophogingen, afval) en van 17de-19de-eeuwse huisplaatsen (bakstenen funderingen, beerputten, tuinen of afvallagen) aanwezig kunnen zijn. Vanwege de lange gebruiksperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang.

B. Osdorperweg
Betreft het tracé van een weg waarover sinds de middeleeuwen mensen zich verplaatsen en goederen werden vervoerd. De materiële neerslag bestaat uit losse vondsten of uit ophogingslagen. Vanwege de lange gebruiksperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang.

C. Middelveldse Akerpolder
Hier kunnen sporen voorkomen die verband houden met ontginning, bewoning of landgebruik vanaf de 11de eeuw tot de verstedelijking in de 20ste eeuw. De materiële neerslag betreffen mogelijk sporen van ontginning en verkaveling, losse vondsten of afval van bewoning ter plekke of uit de omgeving. Deze overblijfselen hebben weinig tot geen samenhang en een wijde verspreiding. Omdat eventuele archeologische sporen door de 19de-eeuwse vervening zijn verstoord, geldt voor deze zone een negatieve verwachting.

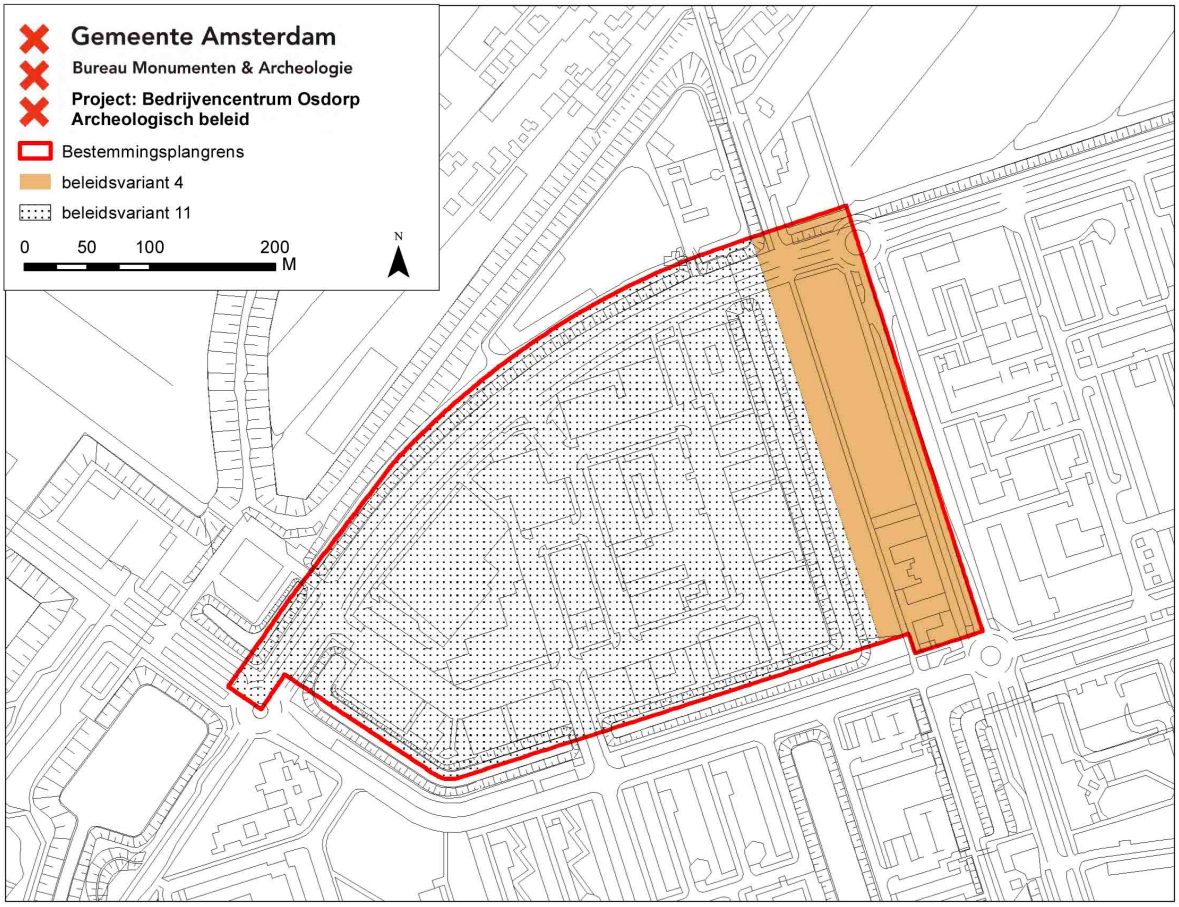

Gemeente Amsterdam
Bureau Monumenten & Archeologie
Project: Bedrijvencentrum Osdorp
Archeologische verwachting
Bestemmingsplangrens
A: Bewoningszone Osdorper Middenpolder
B: Osdorperweg
C: Middelveldse Akerpolder
Verstoring
0 50 100 200
M
N

5 Archeologische beleidskaart

De archeologische beleidskaart van het plangebied Bedrijvencentrum Osdorp is bedoeld als een ruimtelijk schema van de maatregelen die nodig zijn voor de zorg voor het archeologische erfgoed binnen bepaalde zones of locaties in het plangebied. De verwachtingen worden gekoppeld aan de huidige toestand van het terrein en mogelijk opgetreden bodemverstoringen. De clustering van de verwachtingszones resulteert in een beleidskaart met daarop één zone met bijbehorende specifieke beleidsmaatregel (Appendix: beleidsvarianten, stroomschema).

Beleidsvariant 4: verwachtingszone A en B
Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 100 m^2 of minder dan 1 m onder maaiveld.

Beleidsvariant 11: verwachtingszone C
Vanwege de verwachte verstoring geldt voor deze zone uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij alle bodemingrepen.



Conclusie

Het voorliggende bureauonderzoek is uitgevoerd voor het plangebied Bedrijvencentrum Osdorp en heeft betrekking op de ondergrondse cultuurhistorische waarden. In het plangebied bestaan twee archeologische beleidszones. Voor de eerste zone geldt vrijstelling van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 100 m^2 of minder diep dan 1 m. Voor de tweede beleidszone geldt vrijstelling van archeologisch vervolgonderzoek, ongeacht de omvang en diepte van de bodemingreep.

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

Bronnen

Digitale bronnen

Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS): http://www.archis.nl/archisii/html/index.html
Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie provincie Noord-Holland: http://maps.noord-holland.nl/extern/gisviewers/ilc/
Stadsarchief Amsterdam (SAA): http://beeldbank.amsterdam.nl/

Literatuur

Baart, J.M., 'Amsterdam: Sloten', in: Woltering, P.J. (red.): *Holland, Archeologisch Kroniek van Holland over 1984*, Amsterdam 1985, 301-303
Baart, J.M., 'Amsterdam: Sloten', in: Woltering, P.J. (red.): *Holland, Archeologisch Kroniek van Holland over 1986*, Amsterdam 1987, 301-303
Baart, J.M., 'Amsterdam: Sloten', in: Woltering, P.J. (red.): *Holland, Archeologisch Kroniek van Holland over 1988*, Amsterdam 1989, 301
BMA, *Ruimte voor Geschiedenis. Beleidsnota Monumenten en Archeologie Amsterdam 2005-2010*, Amsterdam 2005
BMA, *Erfgoedagenda Amsterdam 2010-2014*, Amsterdam 2010
Borger, G.J.,'Ontgonnen, bedijkt, bebouwd. De agrarische voorgeschiedenis van het stedelijk gebied,' in: W.F. Heinemeijer, & M. F. Wagenaar, *Amsterdam in kaarten. Verandering van de stad in vier eeuwen cartografie,* Ede/Antwerpen 1987, 16-17.
Heijdra, T., *Bos en Lommer en De Baarsjes. De geschiedenis van Amsterdam-West*, Alkmaar 2004
Hoek Ostende, J.H. van den, 'Poldermolens rond Amsterdam', *Amstelodamum* 70 (1978) 360-393
Kruizinga, J. *XYZ van Amsterdam*, Amsterdam 2002
Provincie Noord-Holland, *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland. Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit*, Haarlem 2010
Stol, T., *Wassend water, dalend land. Geschiedenis van Nederland en het water*, Utrecht/Antwerpen 1993

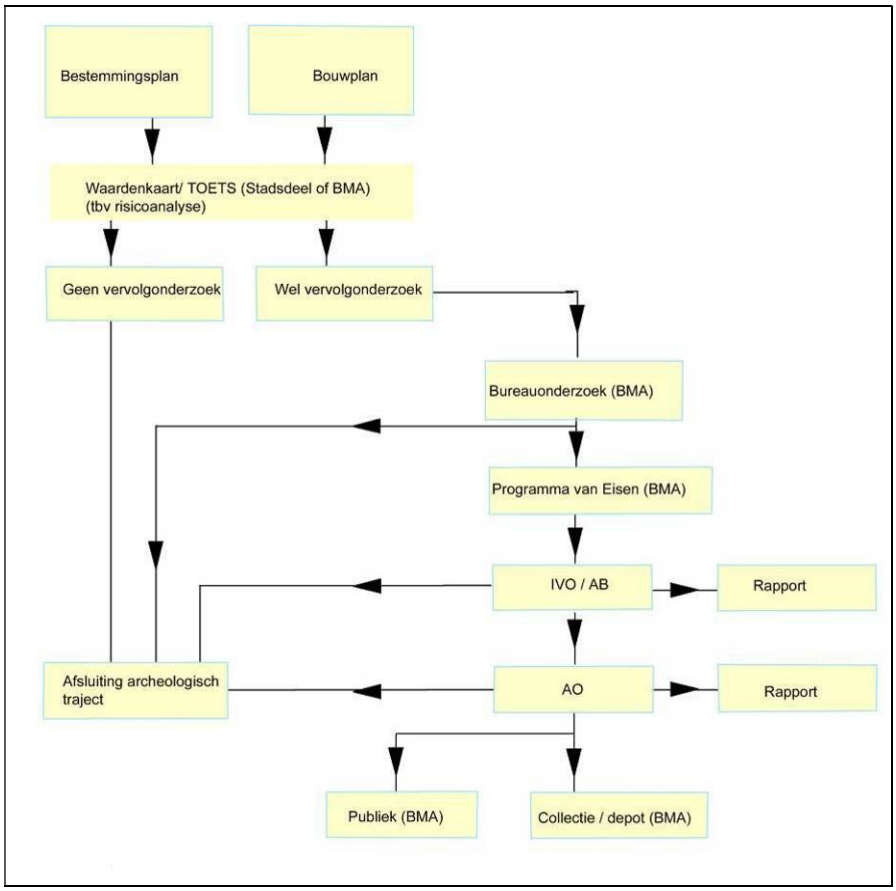
Appendix: beleidsvarianten, stroomschema

Het archeologisch beleid wordt als maatwerk voor een bepaald plangebied in Amsterdam vastgesteld aan de hand van elf varianten, die een afweging bieden op basis van de aard van de verwachting in combinatie met de specifieke (oppervlakte/diepte) bodemingreep.

- 1: Gebieden met bekende archeologische waarden. Aangezien hier met zekerheid archeologische overblijfselen aanwezig zijn, is bij elke bodemingreep ongeachte het oppervlak of de diepte archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- 2: Bebouwde gebieden binnen het historische centrum van Amsterdam (tot en met de Vierde Uitleg: binnen de Singelgracht). Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 50 m^2 of minder dan 0,5 m onder maaiveld.
- 3: Gebieden langs nog aanwezige historisch infrastructurele assen / in een historische woonkern buiten het historische centrum van Amsterdam. Deze gebieden zijn onbebouwd of de bebouwing dateert van vóór de 19de eeuw. Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 100 m^2 of minder dan 0,5 m onder maaiveld.
- 4: Bebouwde gebieden langs nog in het landschap zichtbare historisch infrastructurele assen / in historische woonkern buiten het historische centrum van Amsterdam. De bebouwing dateert uit het einde van de 19de eeuw. Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 100 m^2 of ondieper dan de 19de en 20ste eeuwse ophogingen.
- 5: Bebouwde gebieden langs voormalige (overbouwde of opgehoogde) historisch infrastructurele assen / in een historische woonkern buiten het historische centrum van Amsterdam. De bebouwing of ophoging dateert uit de 20ste eeuw. Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 500 m^2 of ondieper dan de 20ste eeuwse ophogingen.
- 6: Onbebouwde gebieden in de landelijke periferie van Amsterdam. Hier liggen archeologische vondsten dicht aan het oppervlak, zodat relevante archeologische lagen kunnen zijn opgenomen in de bouwvoor. De bouwvoor heeft gemiddeld een diepte van 0,3 – 0,5 m waaronder een eerste sporenvlak zichtbaar wordt. Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 10.000 m^2 of minder dan 0,5 m onder maaiveld.
- 7: Bebouwde gebieden binnen het historische centrum van Amsterdam (tot en met de Vierde Uitleg: binnen de Singelgracht). De bebouwing dateert uit het einde van de 19de en de 20ste eeuw. Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 10.000 m^2 of ondieper dan de 19de en 20ste eeuwse ophogingen.
- 8: Terreinen die als vaarweg in gebruik zijn binnen het historische centrum van Amsterdam (tot en met de Vierde Uitleg: binnen de Singelgracht). Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij ingrepen in de waterbodem kleiner dan 500 m^2.
- 9: Gebieden die als vaarweg in gebruik zijn of waren binnen en buiten het historische centrum van Amsterdam. Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij ingrepen in de (voormalige) waterbodem binnen het historisch centrum kleiner dan 2.500 m^2 en buiten het historisch centrum kleiner dan 10.000 m^2.
- 10: Gebieden die onder water liggen, of die onder water gelegen hebben en ingepolderd zijn of opgespoten zijn. Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij ingrepen kleiner dan 10.000 m^2 of in de oorspronkelijke waterbodem of in het oorspronkelijke maaiveld.
- 11: Gebieden zonder archeologische overblijfselen vanwege eerder archeologisch onderzoek of grootschalig grondverzet voor bijv. zware funderingen, kelders, tunnels e.d. Verder betreft het gebieden in de voormalige landelijke periferie van Amsterdam buiten de Singelgracht met een lage archeologische verwachting die bovendien opgehoogd, onderheid en bebouwd zijn aan het einde

van de 19de en in de 20ste eeuw. Voor al deze situaties geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek. Gebieden waar al archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden zijn wel indirect van belang voor archeologische planning omdat ze aanwijzingen geven voor de eventuele aanwezigheid van archeologische resten in omliggende gebieden.

Voor de beleidsvarianten, 4, 5 en 7 tot en met 10 geldt dat het dieptecriterium op de uiteindelijke beleidskaart nader wordt gespecificeerd.

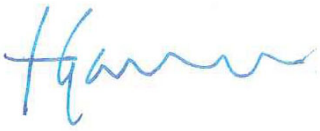


Stroomschema archeologie BMA

Colofon

Archeologisch Bureauonderzoek 13-001

Voor akkoord controle proces en waardestelling:



Hoofd afdeling Archeologie BMA
Prof. dr. J.H.G. Gawronski

BRL SIKB 4000 PROTOCOL 4002

Datum:	05-02-2013
Status:	definitief
Redactie:	prof. dr. J.H.G. Gawronski
Tekst:	dr. J. Euwe, drs. J. van den Dijssel
Cartografie:	drs. J. van den Dijssel

© Bureau Monumenten & Archeologie, Gemeente Amsterdam, 2013
Postbus 10718, 1001 ES Amsterdam, 020-2514900

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op enigerlei andere wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BMA. BMA aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.

Multiplex Filmtheater BCO

Aanvraag planologische vrijstelling: DSO_Verzoek_2024081400974-000_bijlagen

4 Participatie

4.1 Participatie Multiplex Filmtheater BCO [14-08-2024].pdf
4.2 Participatie onder de Omgevingswet - Gemeente Amsterdam.pdf
4.3 participatiehandreiking_april2024.pdf
4.4 Memo Multiplex Filmtheater BCO [04-09-2023].pdf
4.5 BCO - Inhoudelijk verslag BIZ-activiteiten 2023 [Def.].pdf
4.6 BIZ-ver. OK BCO, activiteitenplan 2024.pdf
4.7 Propositie Multiplex Filmtheater BCO met bijlagen [23-03-2024].pdf
4.8 BCO Crowd funding Multiplex Filmtheater.pdf

Participatie Multiplex Filmtheater BCO

Sinds 01-01-2024 is de Omgevingswet van kracht. Participatie van belanghebbenden maakt daar een belangrijk onderdeel van uit. De gemeente Amsterdam stelt op de website: *"In Amsterdam is het verplicht om participatie te organiseren voor alle initiatieven die buiten het omgevingsplan vallen (..). "Zonder participatie is het in deze gevallen niet mogelijk om een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen."* [Zie bestand: Participatie onder de Omgevingswet - Gemeente Amsterdam.pdf.]

De gemeente Amsterdam heeft voor dit doel de Participatiehandreiking opgesteld: *"Deze participatiehandreiking is bedoeld voor iedereen die een idee of plan heeft dat gevolgen heeft voor de wijk of buurt. "Om dit soort initiatieven te laten slagen is het belangrijk dat u personen of organisaties hierbij vroegtijdig betrekt."* [Zie: participatiehandreiking_april2024.pdf.]

Om te bepalen welke vorm van participatie nodig is, moet een stappenplan worden doorlopen met vier vragen:

Vraag 1: wat is de omvang/het type van uw initiatief? Er zijn 3 categorieën:

- A) Veelvoorkomende initiatieven met beperkte gevolgen (1 punt)
- B) Initiatief met middelgrote gevolgen (2 punten)
- C) Initiatief met grote gevolgen (3 punten)

Vraag 2: Zorgt uw initiatief voor meer verkeer of parkeerdrukte? Mogelijke antwoorden:

- (Bijna) niet (1 punt)
- Meer verkeer en/of parkeerdrukte (2 punten)
- Veel meer verkeer en/of parkeerdrukte (3 punten)

Vraag 3: Heeft uw initiatief gevolgen voor het groen? Mogelijke antwoorden:

- (Bijna) niet (1 punt)
- Gevolgen voor het groen (2 punten)
- Grote gevolgen voor het groen (3 punten)

Vraag 4: Verandert uw initiatief de beleving van de wijk of buurt? Mogelijke antwoorden:

- (Bijna) niet (1 punt)
- Verandering van de beleving van de wijk of buurt (2 punten)
- Grote veranderingen van de beleving van de wijk of buurt (3 punten)

Bij elk van de vragen noemt de handreiking voorbeelden.

Het onderhavige initiatief betreft het oprichten van een multiplex filmtheater. Dat is een grote bioscoop met meerdere filmzalen, met een ruime keuze aan films, die ook tegelijk in meerdere zalen kunnen worden vertoond. Deze functie is niet voorzien in het ter plekke geldende omgevingsplan. Op grond daarvan kunnen aan het initiatief voor het multiplex filmtheater de volgende scores worden toegekend:

Ad. 1: Omvang: C) Initiatief met grote gevolgen (3 punten)
Toelichting:
a. Het plangebied omvat de percelen aan de Zuidermolenweg 19-21, 23 en 25. De bouwkavel tussen de Zuidermolenweg 19-21 en 23 behoort eveneens tot het plangebied. De kavels hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 5.050 m2. Zie de ruimtelijke onderbouwing van bureau Peutz, pag. 5 (Bestand: FJ 18785-2-RA-002.pdf).
b. Thans staan op deze locatie drie bedrijfspanden: Zuidermolenweg 19-21 heeft volgens de BAG (Basisadministratie voor Adressen en Gebouwen van het Kadaster) een vloeroppervlakte van 928 m2. Bij Zuidermolenweg 23 is dat 1.190 m2. Zuidermolenweg 25 is 1.878 m2. Bij elkaar is het huidige vloeroppervlakte 3.996 m2. Deze bestaande bedrijfspanden zullen worden gesloopt.
c. Op basis van het vigerende omgevingsrechtelijke regime is op de projectlocatie een oppervlakte van 14.200 m2 toegestaan ten behoeve van bedrijvigheid. (Zie pag. 27 van de ruimtelijke onderbouwing.)
d. In het nieuwe gebouw zal een multiplex filmtheater met 1.910 stoelen komen, met een totaal vloeroppervlak van 5.155 m2.
e. Het huidige metrage van alle bedrijfspanden op het gehele BCO is (volgens de BAG) 124.380 m2. De toename van 5.155 m2 komt overeen met 4% van het huidige metrage van het BCO.
f. De nieuwe functie is niet voorzien in het ter plekke geldende omgevingsplan.

Ad. 2: Verkeer/parkeren: Meer verkeer en/of parkeerdrukte (2 punten)
Toelichting:
a. De nieuwe situatie voorziet in 11 filmzalen met 1.920 zitplaatsen voor maximaal 1.920 bezoekers.
b. Om die reden zal het gebouw worden voorzien van een eigen parkeergarage voor 471 auto's en 369 fietsen en andere tweewielers.
c. De parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie zijn berekend in de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van bureau Peutz. De piektijden zijn te verwachten op de avonden in de weekends. Op die dagen en tijden zijn de winkels op het BCO gesloten en is de avondspits voorbij. Het plan zal niet leiden tot parkeeroverlast.
d. Het initiatief zal maximaal 889 motorvoertuigbewegingen genereren van met name personenwagens. Ten opzichte van de gebruiksmogelijkheden die het omgevingsplan al biedt is dat (worst case) een toename van ongeveer 435 vervoersbewegingen. (Zie pag. 23-35 van de ruimtelijke onderbouwing.) De bestaande infrastructuur kan deze aantallen ruim verwerken.

Ad. 3: Groen: (Bijna) niet (1 punt)
Toelichting:
a. De huidige bebouwing staat op kavels die volledig zijn bebouwd; er zijn geen tuinen. Aan de achterzijde van de panden is de walkant begroeid met gras en enkele houtopstanden.
b. De genoemde ruimtelijke onderbouwing is aangevuld met een ecologische quick scan die adviseert om de bebouwing niet in het broedseizoen te slopen. [Zie bestand: Ecologische quick scan.pdf.]

Ad. 4: Verandering van de beleving van de wijk of buurt (2 punten)
Toelichting:
a. Tot 2020 was het BCO, na werktijd van de bedrijven en sluitingstijd van de winkels, uitgestorven.

b. Dat veranderde met de komst van The Foodmarket (wereldkeuken) in Akerpoort. 's Avonds zijn er nu ook activiteiten, tot circa 22:30 uur, met name in de weekends.
c. Basic Fit gaat de vestiging in Akerpoort inrichten voor bezoek gedurende 24 uur per dag. Daar is veel vraag naar van leden die in vroege of late diensten werken.
d. Het Multiplex Filmtheater zal de trend die al is ingezet - meer bezoekers in de avonduren - versterken.

De vier scores leiden bij elkaar opgeteld tot een totaal van 8 punten. Volgens de Handreiking kwalificeert het initiatief voor het Multiplex Filmtheater zich daarmee tot categorie 2 (4-8 punten).

De Handreiking stelt: *"Initiatieven in categorie twee hebben middelgrote gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Bij initiatieven die vallen in deze categorie is het van belang dat u de omgeving gaat raadplegen. Bij raadplegen gaat het om het verzamelen van reacties, ideeën, meningen van directe buren, omwonenden en ondernemers in de buurt."*

Alvorens we uiteenzetten hoe de gemeentelijke handreiking is toegepast, moeten we de positie van het BCO nader toelichten:

a. Het BCO is een werkgebied voor stadsverzorgende bedrijven, waarvan een deel de publieksfunctie heeft (retail, horeca, leisure, zalencentra).
b. Het wonen is beperkt tot de huisvesting voor verslaafden (Jan Rebelstraat 20) en de bedrijfswoning aan de Jan Rebelstraat 15 (1-hoog).
c. Het BCO ligt, dankzij de gracht en de bomenrijen langs de Osdorper Ban en de Baden Powellweg, op ruime afstand van de woonwijken De Punt en Reimerswaal. Vanwege de afstand tot, en de ligging ten opzichte van de projectlocatie, zullen bewoners van deze omliggende wijken geen ruimtelijke gevolgen ondervinden van de realisering van het plan.
d. De genoemde ruimtelijke onderbouwing van bureau Peutz toetst het plan voor het Multiplex Filmtheater aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving van rijk, provincie en gemeente en concludeert dat de daarvoor noodzakelijke afwijking van de regels van het omgeviingsplan verantwoord is.
e. Bureau Stedelijke Planning (nu: Sweco) deed in opdracht van de ondernemerskring in 2021 onderzoek naar de marktkansen voor het BCO. Het BCO werd daarin bekeken vanuit een breder perspectief: welke betekenis hebben de publieksfuncties van het BCO voor stadsdeel, stad en stadsregio?
f. In het kader van het plan voor het Multiplex Filmtheater heeft Sweco het onderzoek geactualiseerd en de markt(on)mogelijkheden voor horeca en leisure nader onderzocht, en meer specifiek voor een Multiplex Filmtheater. [Zie: 51020965 BCO Amsterdam Koopcentrum Akerpoort update_5082024.pdf.]
g. Sweco stelt daarin (op pagina 31):

We adviseren in te zetten op de komst van een multiplex filmtheater van 1.920 stoelen op het BCO.
Dit multiplex filmtheater:

- voorziet in de vraag vanuit Nieuw-West en omliggende gemeenten en stadsdelen;
- is van meerwaarde voor het voorzieningenniveau in Amsterdam en Nieuw-West;
- draagt bij aan een betere spreiding van leisurevoorzieningen over de stad, en;
- past binnen de (kwalitatieve) ambities van het BCO en fungeert als katalysator voor nieuwe ontwikkelingen.

Hoe zijn de bovenstaande punten vertaald naar het BCO en naar de participatie?

We beginnen met het BCO en de participatie van de ondernemers en van de eigenaren van de bedrijfspanden:

a. Het BCO heeft een actieve ondernemerskring; die is opgericht in 2007. De naam daarvan is: Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp.
b. In 2014 is voor de (eigenaren) BIZ een aparte vereniging opgericht: BIZ-Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp. Beide verenigingen opereren samen als 'de ondernemerskring' van het BCO.
c. De ondernemerskring staat open voor vernieuwing en experimenten.
d. Na het kennismakingsgesprek, in februari 2018, met de gebiedsregisseur voor het noordelijk deel van stadsdeel Nieuw-West zorgde de ondernemerskring voor de gevraagde startnotitie ('BCO als proeftuin voor Amsterdam').
e. De ondernemerskring inventariseerde alle plannen van de eigenaren. In september 2019 vond daarover een workshop plaats met deskundigen en vertegenwoordigers van de gemeente.
f. Om die plannen te kunnen realiseren, verlangde de gemeente een commitment van de eigenaren in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst. Die moest worden ondertekend door vastgoedeigenaren van het BCO, die gezamenlijk meer dan 70% van de vloeroppervlakte van de bedrijfspanden op het BCO bezitten.
g. Begin 2020 had de ondernemerskring de toezeggingen binnen: de score was 80%.

Als gevolg van Covid-19 moest de verdere uitwerking worden uitgesteld. Het innovatieve ecosysteem van het BCO heeft daar niet onder geleden; het is juist verder uitgebreid zoals hierna zal blijken.

Hierna volgt een nadere toelichting over het plan voor het Multiplex Filmtheater en de participatie:

a, De gebiedsmakelaar voor het BCO en de omliggende wijken, Khalid El Gouy belde op 14-12-2022 de voorzitter van de ondernemerskring met de vraag: "Zou er een bioscoop in Akerpoort of op het BCO kunnen komen?" Hij kreeg de toezegging dat de ondernemerskring deze vraag zou onderzoeken.
b. Dat onderzoek vond plaats in het eerste half jaar van 2023. De ondernemerskring vroeg en kreeg daarbij assistentie van bedrijfsmakelaar Paul Schut. In september 2023 was het onderzoek afgerond. De bevindingen werden vastgelegd in het Memo Multiplex Filmtheater. [Zie de bijlage Memo Multiplex Filmtheater BCO [04-09-2023].pdf.]
c. Na goedkeuring door het bestuur, vond daarover een gesprek plaats met de gebiedsmakelaar en enkele van zijn ambtelijke collega's.
d. Zij waren positief over de in het memo gepresenteerde uitkomsten van het onderzoek. De ondernemerskring maakte daarop een inventarisatie van de stappen die nodig zijn om het plan te kunnen realiseren.
e. Het plan is op de agenda gezet van de algemene ledenvergadering van de ondernemerskring op 15-02-2024. De leden kwamen met goede aanvullingen - daarover later meer - en gaven het bestuur het groene licht om door te gaan. [Zie: BCO - Inhoudelijk verslag BIZ-activiteiten 2023 [Def.].pdf en BIZ-ver. OK BCO, activiteitenplan 2024.pdf.]

Vanaf hier kunnen we de draad oppakken van het stappenplan in de handreiking participatie van de gemeente:

Wie heeft u betrokken?

Hierboven is het al aangegeven: de belangrijkste stakeholders van het BCO zijn de BCO-ers: de eigenaren van de bedrijfspanden en de ondernemers die daar gevestigd zijn. De ondernemerskring heeft de participatie primair op hen gericht.

Daarnaast zijn de eigenaren van de drie panden die gesloopt moeten worden voor het Multiplex Filmtheater individueel over het plan geïnformeerd. Een van die eigenaren is bestuurslid van de ondernemerskring.

De ondernemerskring heeft deskundigen ingeschakeld om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken en om de aanvraag voor de planologische vrijstelling voor het plan te kunnen indienen bij de gemeente.

In welke vorm en welke mate is de participatie georganiseerd?

Het bestuur van de ondernemerskring heeft offertes gevraagd en een begroting gemaakt van de kosten voor de planologische vrijstelling ('afwijken van de regels van het omgevingsplan'). Als die is verleend, kan het plan voor het Multiplex Filmtheater nadien door een ontwikkelaar en/of beleggers worden uitgewerkt tot de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de realisatie van het plan.

De totale kosten voor de planologische vrijstelling zijn begroot op 65.000 euro (incl. BTW). Dat bedrag is opgedeeld in 65 participaties van 1.000 euro. Het bestuur heeft een investeringspropositie opgesteld. [Zie: Propositie Multiplex Filmtheater BCO met bijlagen [23-03-2024].pdf.]

Via crowdfunding op het BCO is het bedrag bijeen gebracht. De BCO-ers ontvingen per mail uitnodigingen om mee te doen. [Zie bestand: BCO Crowd funding Multiplex Filmtheater.pdf.]

Na de indiening van de stukken bij de gemeente (via het DSO) gaat het bestuur van de ondernemingskring voorlichtingsbijeenkomsten organiseren om het ingediende plan te laten zien en de stukken nader toe te lichten. Doel is per bijeenkomst maximaal vijf BCO-ers te laten deelnemen zodat er ruimte is voor ieders feedback en inbreng.

Via de gebiedsmakelaar en andere contacten die de ondernemerskring heeft met de gemeente, zullen bewoners uit de omliggende wijken ook voor dergelijke voorlichtings-bijeenkomsten worden uitgenodigd.

Hoe bent u omgegaan met de inbreng van betrokkenen?

In de algemene ledenvergadering van 15-02-2024 hebben bestuur en leden het plan besproken. Daar ontstond het idee voor de financiering via crowdfunding.
De BCO-ers laten het niet bij woorden: zij tonen daadkracht; ze trekken de portemonnee en financieren daarmee de kosten voor de planologische vrijstelling.

Wat zijn de resultaten van de participatie?

Het mobiliseren en direct betrekken van de BCO-ers verhoogt hun betrokkenheid bij het plan. De geplande voorlichtingsbijeenkomsten zullen ongetwijfeld een stimulans zijn voor andere nieuwe initiatieven.

De planologische vrijstelling is de eerste stap, en een zeer essentiële. Daarna moet, zoals aangegeven, een ontwikkelaar/beleggers het plan verder laten uitwerken en het realiseren. Ook in die fase heeft participatie - zeker op het BCO, en ook in de omliggende woonwijken - veel toegevoegde waarde.

Amsterdam, 14-08-2024,

Klaas T. Bakker
Voorzitter

Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp
Inschrijving Handelsregister Kamer van Koophandel te Amsterdam nr. 34.342556
BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp
Inschrijving Handelsregister Kamer van Koophandel te Amsterdam nr. 61.695688
Kantooradres: Cornelis Schuytstraat 56, 1071 JL Amsterdam, telefoon 020-676.4510 / 0653-792827
www.bedrijvencentrumosdorp.nl Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com

Gemeente Amsterdam

Participatie onder de Omgevingswet

Heeft u een idee, plan of initiatief, dan kan dat gevolgen hebben voor uw buren, omwonende of zelfs voor de hele buurt. Het is belangrijk om hierover vroeg met elkaar in gesprek te gaan. Dat kunt u doen door participatie te organiseren. Hierbij geldt: hoe groter en uitgebreider uw idee of plan, hoe belangrijker het wordt om de omgeving vroegtijdig en op de juiste manier te betrekken. Zo kunnen wij samen wonen, werken en leven in een prettige stad.

De informatie op deze pagina gaat over participatie onder de Omgevingswet door initiatiefnemers. U leest hoe de gemeente omgaat met participatie bij gemeentelijke plannen op de pagina Participatie, hier vindt u ook het Beleidskader Participatie.
Bij participatie onder de Omgevingswet gaat het erom dat u personen of organisaties vroegtijdig betrekt bij uw initiatief. Zo bouwt u samen met de buurt aan een duurzaam plan en vergroot u de leefbaarheid van de buurt. De gemeente heeft verschillende niveaus van participatie vastgesteld in het Beleidskader Participatie.

Zelf participatie organiseren

U kunt vrijwillig participatie organiseren bij ieder initiatief dat gevolgen heeft voor uw wijk of buurt. Bijvoorbeeld door de buren te informeren als u gaat verbouwen. Voor sommige initiatieven gelden wettelijke regels rond participatie. Bijvoorbeeld wanneer u een omgevingsvergunning nodig heeft voor uw initiatief. Onder de Omgevingswet moet u bij uw aanvraag aangeven of u participatie hebt georganiseerd. In de Handreiking Participatie vindt u hiervoor een stappenplan. De resultaten deelt u met de betrokkenen en met de gemeente.

Download de Handreiking Participatie (PDF, 646 kB)

Verplichte participatie

In Amsterdam is het verplicht om participatie te organiseren voor alle initiatieven die buiten het omgevingsplan vallen, dit controleert u op Regels op de kaart. Zonder participatie is het in deze gevallen niet mogelijk om een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen.

Ook als uw initiatief binnen het omgevingsplan valt heeft u als initiatiefnemer baat bij participatie. Door uw plannen op tijd met de omgeving te bespreken, kunt u het draagvlak voor uw initiatief vergroten. U mag er ook voor kiezen om geen participatie te organiseren. De gemeente kan er dan voor kiezen om uw aanvraag voor een omgevingsvergunning niet in behandeling te nemen. U moet uw aanvraag dan opnieuw indienen.
Bij bouwactiviteiten is het altijd verplicht om een bouwbord te plaatsen, u vindt hier meer informatie over op Verbouwen? Vertel het de buren.

Handreiking en participatieplan

Het kiezen van de juiste mate van participatie hangt af van uw initiatief. Om u hierbij te helpen hebben we de Handreiking Participatie opgesteld. Hierin vindt u de stappen die u

doorloopt om tot een participatieplan te komen. Het participatieplan wordt gebruikt bij de beoordeling van uw aanvraag. In dit plan geeft u aan:

- wie u heeft betrokken
- in welke vorm en welke mate u participatie heeft georganiseerd
- hoe u bent omgegaan met de inbreng van betrokkenen
- wat de resultaten zijn van de participatie

Gevolgen voor uw aanvraag

Wanneer u besluit om een omgevingsvergunning aan te vragen, weegt de gemeente ook de participatie mee. Daarbij wordt rekening gehouden met de omvang van uw initiatief. De gemeente neemt vervolgens een beslissing op uw aanvraag. Participatie maakt deel uit van een bredere afweging van alle belangen. Een geslaagd participatieproces geeft dus geen garantie op het krijgen van de aangevraagde vergunning. Ook de officiële inspraakprocedures en de wettelijke mogelijkheid voor bezwaar en beroep blijven gewoon bestaan. Door op tijd in gesprek te gaan met de omgeving kunt u wel het draagvlak voor uw initiatief vergroten. Zo verkleint u de kans op klachten en bezwaren achteraf.

Advies

In de Handreiking Participatie vindt u de informatie die nodig is om een participatieplan te maken.

Met vragen over participatie neemt u via 14020 contact op met Vergunningen Toezicht en Handhaving van uw stadsdeel. Zeker bij grote initiatieven is het verstandig om vroegtijdig contact op te nemen.

De gebiedsmakelaars kunnen u daarnaast helpen met het koppelen aan bestaande netwerken.

Gemeente Amsterdam



Participatiehandreiking

Betrek de buurt bij uw initiatieven

Betrek de buurt bij uw initiatieven

Heeft u een idee, plan of initiatief? Dan kan dat gevolgen hebben voor uw buren, omwonende of zelfs voor de hele buurt. Om uw idee of plan van de grond te krijgen, is het belangrijk om uw omgeving te betrekken. Hierbij geldt: 'hoe groter en uitgebreider uw idee of plan, hoe belangrijker het wordt om de omgeving vroegtijdig en op de juiste manier te betrekken'. De gemeente denkt graag met u mee over wie u moet betrekken bij uw plan en op welke manier. Zo kunnen wij samen wonen, werken en leven in een prettige stad.

Voor wie is deze participatiehandreiking bedoeld?

Deze participatiehandreiking is bedoeld voor iedereen die een idee of plan heeft dat gevolgen heeft voor de wijk of buurt. Om dit soort initiatieven te laten slagen is het belangrijk dat u personen of organisaties hierbij vroegtijdig betrekt. Dit heet participatie. Deze participatiehandreiking is geschreven om u te helpen bij dit proces.

U kunt bij elk initiatief dat gevolgen heeft voor de wijk of buurt – vrijwillig – participatie organiseren. Voor sommige initiatieven gelden er echter wettelijke regels over participatie. Als u een omgevingsvergunning aanvraagt voor uw initiatief, moet u volgens de wet aangeven op welke manier u participatie hebt georganiseerd. Hoe u dat doet staat ook vermeld in deze participatiehandreiking.

Wat is participatie?

Bij participatie gaat het erom dat u personen of organisaties vroegtijdig betrekt bij uw initiatief. Zo bouwt u samen met de buurt aan een duurzaam plan en vergroot u de leefbaarheid van de buurt. De gemeente Amsterdam heeft verschillende niveaus van participatie vastgesteld in het **Beleidskader Participatie**. In deze handreiking wordt er gesproken over drie niveaus: informeren, raadplegen (het verzamelen van ideeën) en adviseren (het voorleggen van belangrijke onderwerpen).

Doel van participatie

De gemeente hecht waarde aan participatie en vindt het belangrijk om u te informeren of juist te betrekken bij initiatieven die gevolgen hebben op uw leefomgeving. Dit geldt ook als u toekomstige plannen hebt. Deze kunnen ook gevolgen hebben op de leefomgeving. Het belangrijkste is dat u zich gedraagt als een goede buur en aandacht hebt voor wat u en andere prettig vinden.

Hoe pakt u participatie aan?

Het kiezen van de juiste mate van participatie hangt af van uw initiatief. Hierbij geldt: 'hoe groter en uitgebreider uw initiatief, hoe belangrijker het wordt om de omgeving vroegtijdig en op de juiste manier te betrekken'. Om u hierbij te helpen heeft de

gemeente Amsterdam een stappenplan ontwikkeld. Met het stappenplan kunt u voor uzelf een beeld vormen voor wat nodig is aan participatie. Hieronder volgt het stappenplan:

Stap 1: Het bepalen van gevolgen op de omgeving

Uw initiatief kan gevolgen hebben op de omgeving. De gemeente Amsterdam heeft daarom vier vragen opgesteld. Geef per vraag een cijfer dat het beste past bij uw initiatief. Tel de punten bij elkaar op en ga door naar stap twee.

Stap 2: Het kiezen van de juiste vorm van participatie

Er zijn drie categorieën waarin uw initiatief kan vallen. Bij elke categorie hoort een eigen vorm van participatie. Vul de vragenlijst in om achterhalen of u de omgeving enkel hoeft te informeren of juist gaat betrekken bij uw initiatief. Zo heeft u meer kans op draagvlak en minder kans op bezwaren achteraf.

Stap 3: Het delen van de resultaten

Bij het aanvragen van één of meerdere omgevingsvergunningen bent u verplicht om aan te geven op welke manier u participatie hebt georganiseerd en wat de resultaten daarvan zijn. De gemeente Amsterdam hecht waarde aan de wensen en belangen van haar bewoners en ondernemers, waarbij rekening wordt gehouden met de parkeerdrukte, groen en beleving.

Advies van gebiedsmakelaars
Als u informatie nodig heeft over uw wijk of buurt is het goed om te weten dat de gemeente Amsterdam gebiedsmakelaars heeft. Gebiedsmakelaars begrijpen wat er in de wijk of buurt gebeurt. De gebiedsmakelaars kunnen u voorzien van adviezen bij het opstellen van een participatieplan en de uitvoering daarvan, zie **gebiedsmakelaars** voor meer informatie en contactpersonen.

Het stappenplan

Stap 1: Het bepalen van de gevolgen op de omgeving

De gemeente Amsterdam heeft een vragenlijst opgesteld. Na het invullen van de vragenlijst heeft u inzicht in wie en op welke manier u deze personen of organisaties moet betrekken. Deze informatie kunt u vervolgens opnemen in uw participatieplan.

Bepaal de categorie

Er zijn drie categorieën waarin uw initiatief kan vallen. Om te bepalen in welke categorie uw initiatief valt vragen wij u antwoord te geven op de onderstaande vier vragen. Staat uw antwoord er niet tussen maak dan een inschatting. Hieronder volgende vier vragen:

Vraag 1: Wat is het type/omvang van uw initiatief?
Bepaal binnen welk type (A, B of C) uw initiatief valt. De lijst met voorbeelden is niet volledig. Als uw initiatief er niet tussen staat kiest u een type dat het meest vergelijkbaar is met uw initiatief. Uw initiatief kan ook een mogelijke combinatie zijn van wonen en voorzieningen. Hierbij dient u er rekening mee te houden dat het zwaarste criterium telt.

- **A) Veelvoorkomende initiatieven met beperkte gevolgen (1 punt):** *Bijvoorbeeld: muurdoorbraken, kozijn- en gevelwijzigingen, handelsreclame, dakterrassen, toegangs-opbouwen, balkons, dakuitbouwen, overige beperkte uiterlijke wijzigingen (veranda's, buitentrappen, etc.), vergunning plichtige uitbouwen, woningsplitsen/ airbnb/B&B, Vervangen woonboten, kleinschalige kelders en koekoeken, kleinschalige functiewijzigingen (van bijvoorbeeld bergingen naar wonen, van detailhandel naar kantoor, van niet-woonfunctie naar woonfunctie etc.) en interne wijzigingen (brandscheidingen, splitsen, samenvoegen).*
- **B) Initiatief met middelgrote gevolgen (2 punten**): *Bijvoorbeeld: Ingrijpende functiewijzigingen (sportscholen, horeca, terrassen, scholen, kinderdagverblijven etc.), toevoegen extra bouwlagen/optoppingen, grootschalige kelderbouw, nieuwe ligplaatsen, kleinschalige transformaties (meerdere maar een beperkt aantal adressen), sloop-/nieuwbouw van een hoofdgebouw met beperkte afwijkingen.*
- **C) Initiatief met grote gevolgen (3 punten):** *Bijvoorbeeld: Projecten/grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen, grootschalige transformatie, grootschalige sloop-nieuwbouw, grootschalige nieuwbouw.*

Vraag 2: Zorgt uw initiatief voor meer verkeer of parkeerdrukte?
Het kan zijn dat uw initiatief gevolgen heeft op het verkeer. Bijvoorbeeld een toename in aantal auto's, fietsen, scooters of parkeerdrukte in omliggende straten en buurten.

- (Bijna) niet (1 punt)
- Meer verkeer en/of parkeerdrukte (2 punten)
- Veel meer verkeer en/of parkeerdrukte (3 punten)

Vraag 3: Heeft uw initiatief gevolgen voor het groen?
Denk aan het kappen en (her)planten van bomen, het verwijderen van groen of bijvoorbeeld het aanleggen van paden of een speeltuin.

- (Bijna) niet (1 punt)
- Gevolgen voor het groen (2 punten)
- Grote gevolgen voor het groen (3 punten)

Vraag 4: Verandert uw initiatief de beleving van de wijk of buurt?
Denk hierbij aan hogere bebouwing, een andere inrichting van de buitenruimte of juist meer levendigheid in de buurt (bijvoorbeeld door het bouwen van een terras). Hierdoor kan het Amsterdamse straatbeeld en/of de leefbaarheid van de buurt veranderen, vanwege bijvoorbeeld een toename van geluidsoverlast of minder bezonning.

- (Bijna) niet (1 punt)
- Verandering van de beleving van de wijk of buurt (2 punten)
- Grote veranderingen van de beleving van de wijk of buurt (3 punten)

Tel het aantal punten bij elkaar op om te bepalen in welke categorie uw initiatief valt
Het totaal aantal punten bepaalt in welke categorie uw initiatief valt. Houdt u er rekening mee dat als uw initiatief in strijd is met het omgevingsplan, dat uw initiatief verschuift naar een hogere categorie. Hierdoor is het mogelijk dat u een andere vorm van participatie moet organiseren en uitvoeren.

Categorie 1 Maximaal 4 punten	Categorie 2 5-8 punten	Categorie 3 9-12 punten
Beperkte gevolgen voor de fysieke leefomgeving	Middelgrote gevolgen voor de fysieke leefomgeving	Aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving

Stap 2: Het kiezen van de juiste vorm van participatie

Er zijn verschillende manieren om participatie te organiseren en uit te voeren. Zo kunt u ervoor kiezen om de omgeving te informeren of juist te raadplegen. Het belangrijkste is dat u open staat voor ideeën en laat zien hoe u bent omgegaan met eventuele bezwaren en zorgen.

Verschillende vormen van participatie
U kiest de juiste vorm van participatie door antwoord te geven op de vier vragen in stap één. Daarmee wordt duidelijk binnen welke categorie uw initiatief valt. Hieronder is per categorie bepaald wat de gemeente Amsterdam van u verwacht bij het organiseren van participatie.

- **Categorie 1: Betrokkenen informeren**
  Initiatieven in categorie één hebben beperkte gevolgen voor de fysieke leef-omgeving. Hierbij is het vooral van belang dat u de buren en direct omwonenden informeert over initiatief en wat dit bijvoorbeeld betekent voor geluidsoverlast, groen of privacy. U kunt de omgeving informeren door gebruik te maken van een brief, mail of via infoborden bij een project. Op **Verbouwen? Vertel het de buren!** vindt u handige tips, tricks en voorbeelden over het informeren van de omgeving.

- **Categorie 2: Betrokkenen raadplegen**
  Initiatieven in categorie twee hebben middelgrote gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Bij initiatieven die vallen in deze categorie is het van belang dat u de omgeving gaat raadplegen. Bij raadplegen gaat het om het verzamelen van reacties, ideeën, meningen van directe buren, omwonende en ondernemers in de buurt.
  Om de groep van betrokkenen te raadplegen is het aan te raden om een (online) enquête te versturen of een informatieavond te organiseren. De gebiedsmakelaar kan u hierbij voorzien van handige tips en adviezen.

- **Categorie 3: Betrokkenen laten adviseren**
  Initiatieven die vallen in categorie drie hebben aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Hierbij is het van belang dat u actief advies gaat inwinnen van onder andere omwonenden in de wijk, (ver)huurders, kopers, ondernemers en overige belanghebbende instanties (bijvoorbeeld omgevingsdiensten en waterschappen). U kunt het advies inwinnen door inspraakbijeenkomsten of brainstormsessies te organiseren, of een digitaal platform met inputmogelijkheden op te richten.
  Het is hierbij aan te raden om de gebiedsmakelaar vroegtijdig te betrekken. De gebiedsmakelaar kan u voorzien van handige tips en adviezen. Tot slot, houdt hierbij rekening dat als u afwijkt van het advies van de betrokkenen dat u dit dient te motiveren.

Stap 3: Het delen van de resultaten

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor uw initiatief bent u verplicht om aan te geven op welke manier u participatie hebt georganiseerd en wat de resultaten daarvan zijn. Voor een volledig beeld vraagt de gemeente Amsterdam om een participatieplan. In het plan staan de volgende onderdelen: 1) een lijst van wie u heeft betrokken, 2) op welke manier en 3) in welke mate. Waarbij u laat zien op welke manier u met eventuele bezwaren en zorgen bent omgegaan.

Een lijst van wie u heeft betrokken
Hoe groter en uitgebreider uw initiatief is, hoe groter de groep van betrokkenen wordt. De gemeente Amsterdam verwacht van u een lijst met wie u heeft betrokken. Bekijk stap twee om te weten wie u moet betrekken.

De manier waarop en de mate waarin u de omgeving hebt betrokken
De categorie waarin uw initiatief valt bepaalt welke middelen u kunt inzetten bij het organiseren en uitvoeren van participatie. U kunt zelf bepalen op welke manier u het gaat aanpakken (zie hiervoor stap twee). Het is vooral van belang dat u open staat om vragen te beantwoorden, laat zien hoe u met zorgen bent omgegaan en afspraken hebt gemaakt over bijvoorbeeld geluidsoverlast, privacy of groen. Lees hier meer over op de website van de gemeente Amsterdam: '**Verbouwen? Vertel het de buren**'.

U bent zelf verantwoordelijk voor het vastleggen en het delen van de resultaten
Indien u beslist om daadwerkelijk één of meerdere omgevingsvergunning aan te vragen dan bent u in ieder geval verplicht om de resultaten van participatie te delen met de gemeente Amsterdam. Het is ook aan te raden om de uitkomsten met de betrokkenen te delen. Zo kunt u laten zien op welke manier u bent omgegaan met bezwaren en zorgen. De wijze waarop u de informatie vastlegt is afhankelijk van de manier waarop u de omgeving betrekt, zolang u maar de vereisten schriftelijk vastlegt, zoals hier in de handreiking is omschreven.

Hoe beoordeelt de gemeente het gesprek met de omgeving?

Wanneer u besluit om een omgevingsvergunning aan te vragen, weegt de gemeente Amsterdam ook de participatie mee, waarbij rekening wordt gehouden met de omvang van uw initiatief. De gemeente neemt een beslissing op uw aanvraag en weegt daarin, naast participatie, allerlei andere zaken af. Participatie maakt deel uit van een bredere afweging van alle belangen. Een geslaagd participatieproces geeft dus geen garantie op het krijgen van de aangevraagde vergunning. De manier waarop de gemeente een aanvraag beoordeelt en belangen afweegt staat vermeld in het 'VTH Beleid Fysieke Leefomgeving' van de gemeente Amsterdam. Voor de gemeente is het belangrijk om zo goed mogelijk inzicht te krijgen in de verschillende belangen die bij uw initiatief spelen en hoe u hiermee denkt om te gaan. Als u in gesprek gaat over uw initiatief, komt u erachter wat de omgeving ervan vindt. Zo kunt u op basis van input van anderen uw initiatief nog aanpassen. Hierdoor kan het zijn dat er meer draagvlak ontstaat voor uw initiatief en heeft u minder kans op klachten en bezwaren achteraf.

Goede participatie helpt maar is geen garantie voor het krijgen van een omgevingsvergunning
De officiële inspraakprocedures en de wettelijke mogelijkheid voor bezwaar en beroep blijven gewoon bestaan. Maar, zoals eerder aangegeven, door het voeren van een gesprek met uw omgeving, kunt u het plan beter maken en is er meer kans op slagen.

Heeft u advies nodig?
Zeker bij grote initiatieven is het verstandig om vroegtijdig contact op te nemen met de gemeente. Bij de gebiedsmakelaars kunt u terecht met al uw vragen over participatie en het betrekken van de omgeving. Maar ook bij kleinere initiatieven kan de gemeente u helpen. Zie hiervoor **gebiedsmakelaars**.

Uiteindelijk gaat het erom dat u als initiatiefnemer met de omgeving en de gemeente het gesprek voert en elkaar uitlegt waarom bepaalde keuzes worden gemaakt.

Handige tips, tricks en voorbeelden

Om u op weg te helpen volgen hieronder handige tips, tricks en voorbeelden bij het organiseren en uitvoeren van participatie.

- **Goede voorbereiding:** maak gebruik van begrijpelijke taal met beeldmateriaal, verplaats u in de groep van betrokkenen en lees u in over wat er speelt in de omgeving.
- **Gaat u bouwen of verbouwen?** Houd hierbij rekening dat u mogelijk een of meerdere bouwborden moet plaatsen wanneer u bouwwerkzaamheden uitvoert. U vindt hier meer informatie over op '**Verbouwen? Vertel het de buren**'.
- **Communiceer met betrokkenen:** Vergeet niet om voor de start na te gaan of u toestemming nodig heeft van uw VvE en informeer uw buren op tijd om onnodige spanningen te voorkomen. Maak hierbij inzichtelijk hoe en op welke moment uw buren worden betrokken.
- **Duidelijkekaders:** maak hierbij duidelijk wat het doel is van uw initiatief, laat weten wat er wordt verwacht van de betrokkenen en blijf open staan voor vragen en neem zoveel mogelijk zorgen weg. Maak duidelijk over welke onderdelen in welke mate (informeren of meedenken) kan worden geparticipeerd.
- **Sta open voor verandering:** Stem u manier van communiceren af op de betrokkenen, biedt de betrokkenen de ruimte om ideeën voor te stellen en deel deze informatie met de gemeente. Want samen maken wij de stad aantrekkelijker!
- **Verslaglegging:** Maak duidelijke verslaglegging. Dit kunt u bij de stukken voegen tijdens uw aanvraag. Deel deze verslaglegging ook met de betrokkenen.
- **Betrek in alle stappen het gebiedsgericht werken:** In elk stadsdeel zijn gebiedsteams en gebiedspools. Deze teams werken in buurten en wijken van Amsterdam. Gebiedsmakelaars signaleren wat er in een wijk/buurt gebeurt en agenderen dit binnen de gemeenten met een mogelijke route via de integrale adviestafel. De gebiedsmakelaars zijn daarmee de ogen en oren op straat.

Memo Multiplex Filmtheater BCO

Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie van Nieuw-West legde in december 2022, via gebiedsmakelaar Khalid El Gouy, het verzoek voor aan het bestuur van de ondernemerskring tot vestiging van een Multiplex filmtheater in Akerpoort of elders op het Bedrijvencentrum Osdorp (BCO).

Het bestuur is met het verzoek aan de slag gegaan. We gaan ervan uit dat het DB de ambitie heeft om het plan in de huidige bestuursperiode te realiseren. Onderzocht is of het ruimtelijk inpasbaar is en of er een exploitant is te vinden die daar brood in ziet. Het bestuur heeft voor dat onderzoek Paul Schut van makelaarskantoor Kroese-Paternotte ingeschakeld. Het onderzoek heeft uitgewezen dat er voldoende perspectieven zijn voor een haalbaar en realiseerbaar plan.

In dit memo wordt dat nader onderbouwd. Het is bedoeld als leidraad voor het gesprek op 6 september 2023 met gebiedsmakelaar Khalid El Gouy en EZ-medewerker Joris Zevenbergen over de vervolgstappen.

BCO innovatief ecosysteem

We beginnen met een korte introductie die het BCO belicht vanuit ontwikkelingsperspectief voor de lange termijn.

De provincie Noord-Holland verstrekte op 25 januari 2010 een subsidie voor de bouw van de parkeergarage van Akerpoort in het kader van de HIRB (Herstructurering Intensivering Ruimtegebruik Bedrijventerreinen). Een belangrijk motief daarvoor was de parkeerstudie van Ecorys 'Onderzoek Parkeerbehoefte Bedrijvencentrum Osdorp' van 18 december 2008. Daarin werd geconcludeerd dat de omvang van de bebouwing van het BCO zou kunnen worden verdubbeld door toevoeging van circa 500 parkeerplaatsen. De parkeergarage van Akerpoort voorzag in dat aantal. Daarnaast was de onderlinge samenwerking een belangrijk criterium. De in 2009 opgerichte Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp formaliseerde de reeds langer bestaande goede, onderlinge banden.

Om die intensiveringsdoelstelling te kunnen bereiken was samenwerking met de gemeente nodig. Op 1 februari 2018 vond een gesprek plaats met de gebiedsregisseur voor het noordelijk deel van Nieuw-West. Dat leidde tot de Startnotitie 'BCO als proefgebied voor Amsterdam': opheffen limiet voor hogere bebouwing, verdere verduurzaming, versterking publieksfuncties, meer beeldkwaliteit, meer samenwerking. Bureau Stedelijke Planning (nu Sweco) voerde daarover in oktober 2018 een draagvlakmeting uit onder ondernemers en eigenaren van het BCO. Deze wees uit dat de voorstellen op steun konden rekenen van de achterban. Dat was logisch want de punten uit de startnotitie kwamen voort uit de vraag van (potentiële) gebruikers.

De bureaus Personal Architecture en SVP Stedenbouw en Architectuur werkten de ideeën uit in de stedenbouwkundige verkenning. Op 12 september 2019 vond daarover een workshop plaats met de gemeente. De gebiedsregisseur gaf aan dat de gemeente wil samenwerken aan de plannen, als de eigenaren die samen meer dan 70% van het vastgoed van het BCO bezitten daarover een intentieovereenkomst willen tekenen. Mr Amma Grapperhaus (NGNB) stelde vervolgens het

concept op van de intentieovereenkomst. Deze werd voorgelegd aan de gemeente en aan de eigenaren. De respons op het BCO was zeer positief: eigenaren die gezamenlijk 80% van het vastgoed op het BCO bezitten, verklaarden zich bereid de intentieovereenkomst te tekenen.

Covid-19 leidde tot vertraging in de voortgang maar in januari 2021 vond een actualiserende inventarisatie plaats onder de eigenaren. Het BCO telt 34 panden/complexen. Voor 11 daarvan hebben eigenaren ideeën, plannen en voorstellen voor hun bedrijfspand. Meerdere daarvan zijn inmiddels in uitvoering of al uitgevoerd.

Het BCO is een logische keuze voor een Multiplex filmtheater. In het westelijk deel ligt Akerpoort met een concentratie van grootschalige winkels maar ook steeds meer andere publieksfuncties: de wereldkeuken The Foodmarket is zeer succesvol. De Monkey Town in Akerpoort is een van de drukste vestigingen van deze keten. BasicFit draait ver boven de verwachtingen. Padelbanen op het parkeerdak (waarvoor vergunning is aangevraagd) zullen ongetwijfeld veel spelers trekken.

Het bovenstaande geeft aan dat de eigenaren van het BCO bewezen hebben een grote bereidheid te hebben tot vernieuwing en verbetering, van hun vastgoed en van het BCO als geheel. Het verzoek van het Dagelijks Bestuur van de bestuurscommissie van Nieuw-West voor de bouw van een multiplex filmtheater op het BCO kan dan ook rekenen op een positieve respons.

Multiplex filmtheaters in Amsterdam

Amsterdam Nieuw-West groeit en heeft nu circa 160.000 inwoners. Dat is qua aantal ongeveer even veel als Amersfoort, Arnhem en Den Bosch. Anders dan in die steden zijn de bewoners van Nieuw-West voor veel stedelijke voorzieningen aangewezen op de binnenstad en andere stadsdelen. Dus in feite moeten ze daarvoor naar buurgemeenten.

In het verleden was dat niet anders: in 1999 sloot Cinema aan het August Allebéplein; de enige bioscoop in Nieuw-West. Het gebouw maakte plaats voor woningbouw en een politiebureau. Thans is Cinema De Vlugt de enige (kleine) bioscoop in het stadsdeel. Filmliefhebbers moeten daarvoor naar andere stadsdelen.

Het bestemmingsplan voor het Osdorpplein biedt de mogelijkheid voor de bouw van een bioscoop als onderdeel van de bestemming 'cultuur'. Die is mogelijk door uitbreiding van de Meervaart met faciliteiten voor congressen e.d. Een Multiplex filmtheater is daarin ruimtelijk moeilijk inpasbaar.

Wat betreft de exploitatie van filmtheaters is Pathé dominant in Amsterdam:

Plaats	Zalen	Zit-plaatsen
Pathe Arena	14	3.250
Pathe Noord	12	2.500
Pathe De Munt	13	2.415
Pathé Tuschinski	6	1.431
Pathe City	4	484
TOTAAL	**49**	**10.080**

Daarnaast zijn er, verspreid over de stad, grote en kleinere filmtheaters met dagelijks meerdere filmvoorstellingen: EYE, Cinecenter, De Balie, De Uitkijk, FC Hyena, Filmhallen, Het Ketelhuis, Kriterion, LAB111, Rialto De Pijp, Rialto VU, Studio/K, The Movies. In andere zijn incidenteel films te zien: Cinema De Vlugt, De Omval Diemen, Filmhuis Cavia, Melkweg Cinema
Omdat Pathe dominant is in Amsterdam, moet een uitdager worden gevonden. Kinepolis lijkt een geschikte partij:

a. Kinepolis exploiteert 20 bioscopen in ons land, de meeste zijn multiplex filmtheaters.
b. Kinepolis heeft nog geen vestiging in Amsterdam.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van alle Kinepolis filmtheaters in Nederland:

Kinepolis - Multiplex en overige filmtheaters

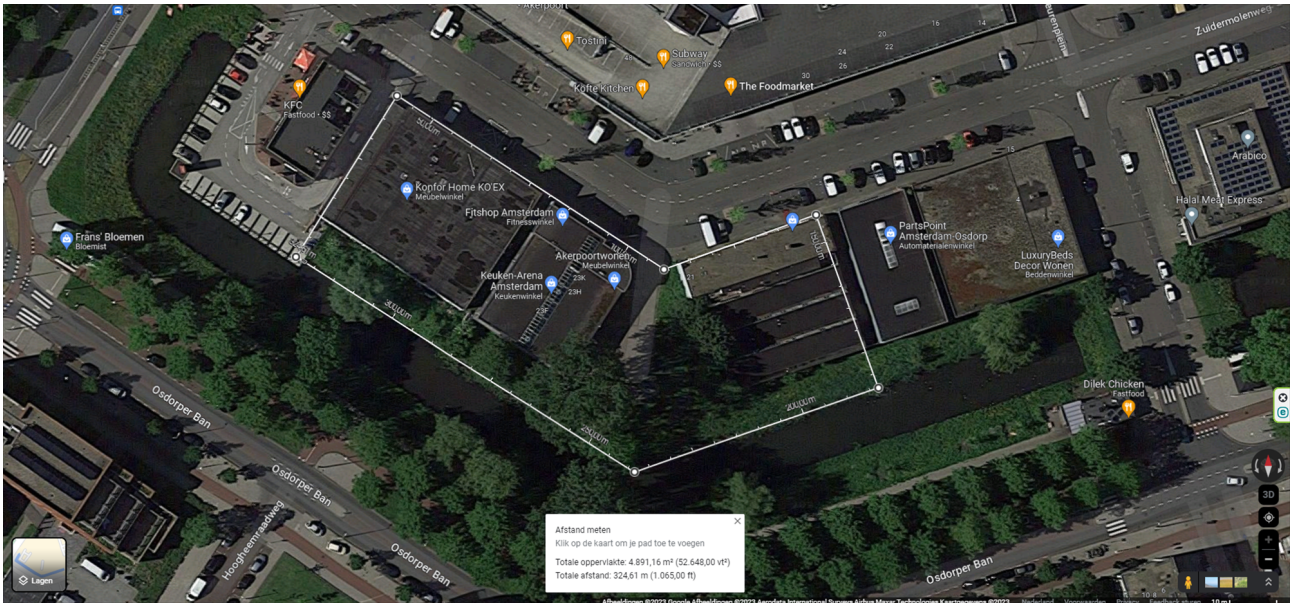
Plaats	Zalen	Zit-plaatsen	Adres	Opp. BAG	Opp. p/ stoel
Utrecht	14	2.988	Jaarbeursboulevard 300	11.848	3,97
Enschede	10	2.548	Colosseum 60	8.162	3,20
Almere	8	2.137	Forum 16	6.550	3,07
Groningen	10	1.758	Boumaboulevard 53	12.291	6,99
Breda	10	1.711	Bavelseparklaan 4	5.825	3,40
Leidschendam	11	1.650	Kornoelje 116	6.520	3,95
Emmen	7	1.249	Westeind 70	4.273	3,42
Hoofddorp	8	1.115	Raadhuisplein 12	3.573	3,20
Dordrecht	6	1.090	Lijnbaan 200	3.587	3,29
s-Hertogenbosch	7	1.012	Bordeslaan 510	3.690	3,65
Spijkenisse	9	951	Groene Kruisweg 19	3.735	3,93
Haarlem	6	937	Californiëplein 1	3.805	4,06
Rotterdam	7	900	Westblaak 18	3.258	3,62
Zoetermeer	8	874	Oostwaarts 70	1.899	2,17
Oss	5	768	Lievekamplaan 4-6	2.126	2,77
Den Helder	6	733	Willemsoord 51	2.822	3,85
Schagen	5	532	Grotewallerweg 2	1.500	2,82
Utrecht City	3	508	Voorstraat 89	1.166	2,30
Huizen	3	454	Plein 2000 nr. 5	1.215	2,68
Enschede (Cineast)	3	451	Bolwerkstraat 4	794	1,76

Het aantal zalen en zitplaatsen van elk filmtheater is afkomstig van de website van Kinepolis. Voor elk van de locaties is de oppervlakte opgezocht in de BAG (Basisadministratie van Adressen en Gebouwen) van het kadaster. Daarmee is een koppeling te maken tussen de oppervlakte van het gebouw en het aantal zitplaatsen. Zo heeft de vestiging in Utrecht een oppervlakte van 11.848 m2 met daarin 2.988 zitplaatsen. Per zitplaats is daar dus 3,97 m2 vloeroppervlakte. Het gemiddelde van alle vestigingen is 3,40 m2. Voor de berekeningen voor het multiplex filmtheater op het BCO gaan we uit van 3,75 m2 per zitplaats.

Multiplex filmtheater BCO

Op het BCO is het westelijk deel de meest voor de hand liggende locatie. Dat is de strook van Ingelandenweg 2 tot aan de KFC op Zuidermolenweg 27.
Ingelandenweg 2 is langdurig verhuurd (aan Luxury Beds). Hetzelfde geldt voor Zuidermolenweg 17 (voorheen Brezan, nu opererend onder de nieuwe naam Parts).

Meer kansrijk als locatie zijn de andere panden aan de oneven zijde van de Zuidermolenweg:



Dit kavel heeft een oppervlakte van 4.891 m2 (conform de calculatie van Google Maps). Daarop bevinden zich de volgende panden:

Zuidermolenweg 19-21
Voor dit pand is in 2010 vergunning verleend voor sloop en nieuwbouw van een parkeerkelder met daarop 3 winkellagen. Het bestaande pand wordt gehuurd door de tapijtwinkel Oz Selam.

Zuidermolenweg 23
Het pand is in 2006-2007 uitgebreid en vernieuwd. Fitshop en Keuken Arena zijn huurders; de kantoorunit staat leeg.

Zuidermolenweg 25
De gevel en het interieur van het pand zijn vernieuwd in 2014-2014. De ruimte is nu verhuurd aan KO'EX. De eigenaar van het pand heeft herontwikkelingsplannen voor zijn locatie.

Tussen Zuidermolenweg 19-21 en 25 ligt een bouwkavel dat nog nimmer is uitgegeven.

Hoewel nog geen concrete stappen zijn ondernomen, achten wij het mogelijk om de bovengenoemde panden te verwerven ten behoeve van sloop/nieuwbouw van het Multiplex filmtheater.

Dat kavel van 4.891 m2 zou als volgt bebouwd kunnen worden:

- Op de begane grond en 1e etage 2 parkeerlagen.
- Boven de parkeerlagen komen de filmzalen te liggen.
- De parkeerlagen en de filmzalen zijn in principe even groot als het kavel.

- Uitgaande van 3,75 m2 per zitplaats leidt dat tot een totaal van 1.304 zitplaatsen.

In een publicatie (van de gemeente Deventer) staat dat de parkeernorm voor bioscopen buiten het centrumgebied 0,3 parkeerplaats per zitplaats is. Uitgaande van 1.304 zitplaatsen leidt dat tot een parkeerbehoefte van 391 parkeerplaatsen.

Op het kavel komen 2 parkeerlagen van elk 4.891 m2. Per parkeerplaats is gemiddeld 25 m2 nodig. Dat leidt tot een capaciteit van 195,64 parkeerplaatsen per laag. Op de 2 lagen zijn 391,28 parkeerplaatsen beschikbaar. Op basis van deze uitgangspunten zijn de vraag naar en het aanbod van parkeerplaatsen precies even groot.

Een multiplex bioscoop met circa 1.300 zitplaatsen is een middenmoter, die redelijk aansluit bij de omvang van Nieuw-West met circa 160.000 inwoners.

Als het plan aldus zou worden uitgewerkt, wijkt het op de volgende punten af van het vigerende bestemmingsplan:

Bijeenkomstfunctie t.b.v. Multiplex filmtheater
Deze bestemming is momenteel nog niet toegestaan.

Hoogte van het gebouw, circa 20+ meter
De maximaal toegestane bouwhoogte is thans nog 14 meter.

Overkluizing van de walkant
Deze is vergelijkbaar met die van KFC op Zuidermolenweg 27 en heeft nauwelijks effect op de capaciteit van de waterberging van de gracht.

Het plan sluit aan bij de doelen van de provincie Noord-Holland met de HIRB en bij de doelstellingen van de ondernemerskring zoals aangegeven in de Startnotitie en de daaruit voortgekomen ruimtelijke verkenning.

Augustus 2023
Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp
Klaas T. Bakker
Voorzitter

Algemene ledenvergadering 15-02-2024 **Agendapunt A.3**

BIZ-Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp **[Definitief]**

Inhoudelijk verslag BIZ-activiteiten 2023

1. Achtergrond, doelstellingen, aandachtsgebieden

Het BCO heeft een 'eigenaren-BIZ'. Het jaar 2023 was alweer het vierde jaar van het tweede tijdvak van de BIZ. Dat tijdvak loopt van 2020 tot en met 2024. Eind 2024 moeten de eigenaren stemmen over het wel of niet voortzetten van de BIZ in het nieuwe tijdvak van 2025 tot en met 2029.

In het Plan van Aanpak voor het eerste tijdvak van de BIZ voor het BCO (24 juli 2014) zijn de doelstellingen geformuleerd die ook op het huidige tijdvak van toepassing zijn:

1. Het realiseren van een representatief, schoon, heel en veilig bedrijventerrein met een aangenaam verblijfsklimaat voor mensen die er werkzaam zijn en voor de bezoekers. Het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en groenvoorzieningen.
2. Een schoon bedrijventerrein dat op een kostenefficiënte wijze schoon gehouden wordt. (Verantwoordelijkheid: gemeente, vastgoedeigenaren/ondernemers) Het tegengaan van leegstand en oplossen van bestaande leegstand door het gericht benaderen en aantrekken van passende ondernemers. (Verantwoordelijkheid: vastgoedeigenaren/ondernemers)
3. Betere promotie van het BCO via een nieuwe website en via social media. (Verantwoordelijkheid: vastgoedeigenaren/ondernemers)
4. Meer samenwerking gericht op kostenbesparing voor beveiliging, schoonmaak, vuilafvoer, energie en dergelijke. (Verantwoordelijkheid: gemeente, bedrijfsafval collectief in opdracht van vastgoedeigenaren/ondernemers)

Deze doelstellingen moeten leiden tot verhoging van de aantrekkelijkheid van het BCO als vestigings- en werklocatie.

Budgettair hebben wij die doelstellingen vertaald naar de volgende aandachtsgebieden:

1. Schoon, heel, veilig
2. Marketing, promotie, toekomst
3. Website, sociale media
4. Verduurzaming, groen
5. Verenigingskosten/onvoorzien

De doelstellingen en aandachtsgebieden zijn sinds 2014 niet wezenlijk veranderd, maar het BIZ-budget is beperkt: ruim 10.000 euro per jaar. De titel van het BIZ-plan 2020-2024 is in dat opzicht veelzeggend: *"BCO - veel (te) doen met weinig budget".* We moeten schipperen met tijd en geld en toch de focus houden op de doelstellingen en de langere termijn.

2. Inhoudelijk verslag activiteiten in 2023

2.1 Algemeen

In het jaar 2023 bleven de samenleving en de economie gelukkig verschoond van lockdowns en andere vormen van overheidsingrijpen als gevolg van Covid-19. Het 'gewone leven' keerde terug,

ook op het BCO. Veel werkzaamheden waren uitgesteld en moesten worden ingehaald, wat leidde tot vertraging bij de uitvoering, mede door schaarste aan mensen die de werkzaamheden moeten uitvoeren. Met die naweeën had ook de BIZ-vereniging te kampen.

2.2 Schoon, heel, veilig

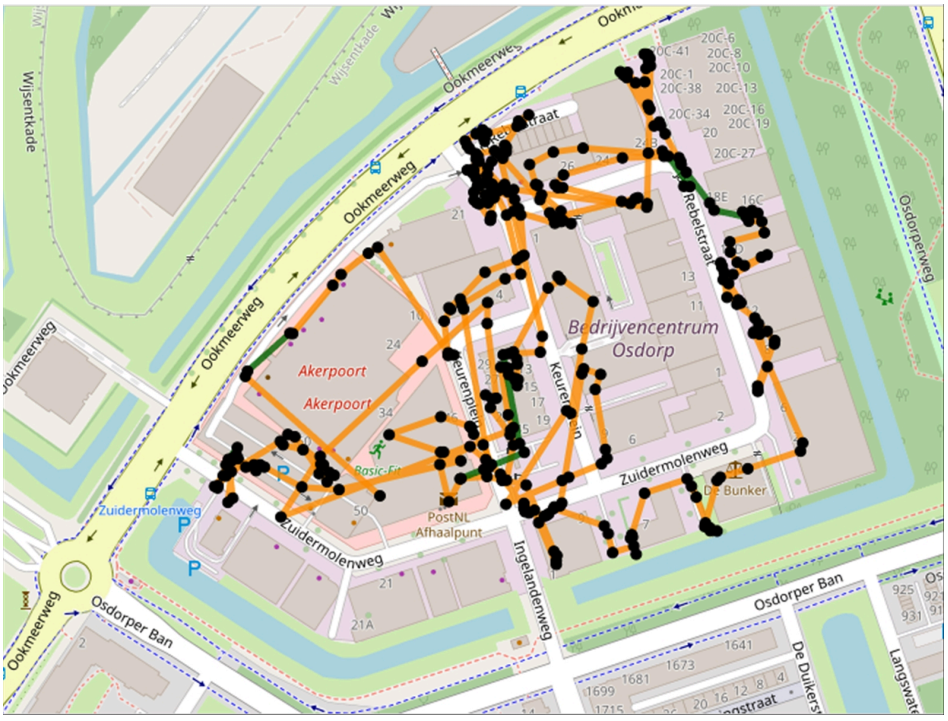
Evenals in 2022 waren er in 2023 weinig KVO-activiteiten: er was geen dagschouw en ook geen avondschouw van de openbare ruimte.
Het activiteitenplan voor 2022 richtte zich op de onveiligheid in het gebied door het verbeteren van de verlichting tussen de vrijstaande panden. De proef met LED-buitenlampen met zonnepaneel kon door schaarste aan mensen niet worden uitgebreid.

Het activiteitenplan voor 2022 maakte ook melding van de vervuiling op straat door de klanten van de fast-food zaken en van de zalencentra. In principe is het opruimen een taak (en de verplichting) van de betreffende fast-food aanbieders en zalencentra.

De nieuwe veegmachine van Koopcentrum Akerpoort, de Hako 650 Citymaster, is sinds het najaar van 2022 operationeel. Hij heeft een veel grotere capaciteit dan de vorige en is geschikt voor alle soorten bestrating.

's Morgens vroeg, voor de opening van Akerpoort - en er nog geen auto's langs de openbare weg staan geparkeerd - wordt dagelijks het gebied rondom Akerpoort geveegd (Zuidermolenweg, Keurenplein, ventweg Ookmeerweg).

In 2023 is ook de bestrating op de rest van het BCO wordt 's morgens vroeg geveegd. Dat gebeurt 5 tot 6 dagen per week en wordt bekostigd uit het budget van de BIZ-vereniging. In de Hako 650 Citymaster is voorzien van GSM tracking zodat is na te gaan hoeveel tijd deze schoonmaak kost. Ook wordt elke dag vastgelegd welke de route de veegmachine heeft gevolgd:



Route van Hako 650 Citymaster op plattegrond van BCO (17-11-2023) via GSM tracking.

Het budget van de BIZ is niet toereikend en is ook niet bedoeld als structurele oplossing voor het probleem. De eigenaren brengen het BIZ-budget bijeen; zij hebben belang bij een schoon BCO. De vervuilers - horecabedrijven met afhaal functie en zalencentra - zijn in de meeste gevallen huurders; ook zij hebben belang bij een schoon BCO, maar zij betalen niet mee aan het BIZ-budget. Het bestuur zoekt naar mogelijkheden om deze evidente vervuilers van het BCO te laten meebetalen aan de schoonmaak.

2.3 Marketing, promotie, toekomst

De ondernemerskring richt zich al jaren op de toekomst van het BCO en nam vele initiatieven: *Startnotitie: BCO als proeftuin van Amsterdam / Branding Cruise / Enquête en draagvlakonderzoek / Stedenbouwkundige Visie / Workshop met gemeente / Ruimtelijke Verkenning / Concept-intentieovereenkomst. Inventarisatie ideeën, voorstellen en plannen eigenaren, Concept- Stedenbouwkundig Plan BCO.*
Zie ook: https://bedrijvencentrumosdorp.nl/index.php/info-overheid-toekomst]

In 2023 nam het kabinet het besluit tot invoering van de Omgevingswet ingaande 1 januari 2024. De invoering kost de lokale overheden veel tijd en het is nog niet duidelijk hoe de procedures zullen verlopen om het bestemmingsplan om te zetten in het omgevingsplan voor het BCO. Wel is bekend dat participatie van belanghebbenden van groter belang wordt. Het BCO is daar klaar voor: eigenaren, die gezamenlijk bijna 90% van het vastgoed op het BCO bezitten, hebben zich bereid verklaard de concept-intentieovereenkomst met de gemeente te willen tekenen.

Ook in 2023 kwam hierdoor weinig terecht van de doelstellingen voor 2022:

a. Wegnemen van knelpunten in de planvorming en -uitvoering. Veel knelpunten zijn het gevolg van regelgeving van de gemeente, met name in het bestemmingsplan.
b. Daarnaast willen we de 'stadsloodsen' van de gemeente beter informeren over de mogelijkheden van het BCO.

Ook in 2023 was het BCO bijzonder in trek: er is nauwelijks leegstand. Akerpoort verkreeg in 2022 van rechtswege de omgevingsvergunning voor de vestiging van een supermarkt op de eerste etage, in de ruimte die MediaMarkt heeft afgestoten. Daar dienden een aantal partijen van buiten het BCO bezwaarschriften in. De gemeentelijke commissie voor beroep en bezwaar gaf de bezwaarmakers gelijk waarna de gemeente de vergunning introk. De eigenaar van Akerpoort heeft beroep aangetekend tegen dat besluit. Die procedure loopt nog.

Er waren ook positieve ontwikkelingen. In december 2022 vroeg de gebiedsmakelaar van de gemeente of er in Akerpoort of elders op het BCO ruimte zou zijn voor een multiplex filmtheater. Dit verzoek was afkomstig van het dagelijks bestuur ('DB') van de bestuurscommissie van het Stadsdeel Nieuw-West. In 2023 heeft het bestuur dit verzoek onderzocht. Dat gebeurde in samenwerking met Paul Schut, de zeer ervaren makelaar van KroesePaternotte makelaars. Het onderzoek leidde tot het 'Memo Multiplex Filmtheater BCO'. Zie ook:
https://bedrijvencentrumosdorp.nl/wp-content/uploads/2024/01/Memo-Multiplex-Filmtheater-BCO-04-09-2023.pdf

Het memo is aan het DB voorgelegd; het is vervolgens informeel getoetst door ambtelijke diensten. Op grond van de uitkomsten daarvan zijn er voldoende aanknopingspunten om het plan verder te gaan ontwikkelen.

De vestiging van het multiplex filmtheater zal de aantrekkingskracht van het BCO verder versterken, hetgeen een positief effect zal hebben op de waarde van het vastgoed op het BCO. De ondernemerskring en de BIZ hebben hiermee hun waarde voor het BCO aantoonbaar bewezen.

Medio november 2023 nam een medewerker van het projectmanagementbureau van de gemeente Amsterdam contact op met de vraag aan het bestuur of op het BCO ruimte zou zijn te vinden voor het nieuwe politiebureau van Amsterdam Nieuw-West. De huidige locatie, aan Meer en Vaart, moet verdwijnen om plaats te maken voor de bouw van appartementen. Gezien de aanhoudend grote vraag naar woonruimte in Amsterdam en de ligging van deze locatie - met vrij uitzicht op de Sloterplas - is dat een urgente zaak. Een voor de hand liggende locatie, naast de brandweerkazerne aan de Ookmeerweg, is afgevallen omdat dit een Natura 2000 gebied is.

Ook voor dit verzoek heeft het bestuur Paul Schut van KroesePaternotte makelaars ingeschakeld. Dat leidde tot drie mogelijke locaties. De eerste, naast het Multiplex Filmtheater, viel af vanwege ligging en verkeersdrukte.

De tweede is het voormalige pand van ENOT aan het Keurenplein. Het pand is via een 'beauty contest' met veiling op de markt gebracht door de nieuwe eigenaar Esselor. Dit is na de overname van de belangrijkste concurrent, het grootste concern voor brillen, lenzen en dergelijke ter wereld. De verkoop van het pand aan het Keurenplein maakt deel uit van een enorme reorganisatie die de komende jaren moet worden uitgevoerd en veel tijd vergt van het management. Dat is geen snel traject. De winnaar van de beauty contest wil het pand slopen en vervangen door kleine bedrijfsunits. Daar is heel veel vraag naar van stadsverzorgende technische bedrijven, zoals installateurs, stukadoors, reparateurs en dergelijke. Voor het BCO is dat een positieve ontwikkeling, beter dan een politiebureau op die plek.

De derde locatie is gelegen aan de Jan Rebelstraat, naast de Justitiebunker. Dat pand wordt herontwikkeld; de omgevingsvergunning voorziet in een nieuwe opbouw met werkunits met een totale oppervlakte van bijna 7.000 m2. De opbouw is al gesloopt tot de betonvloer van de begane grond. De bereikbaarheid van de locatie kan voor de politie worden verbeterd door het aanbrengen via een dam met waterdoorlaat in de waterberging langs de Osdorper Ban. Het bestuur geeft de voorkeur aan deze locatie voor het nieuwe politiebureau. Het is voor de politie de snelste oplossing die bovendien leidt tot snellere realisatie van de plannen voor de nieuwe woningen aan Meer en Vaart.

Ook in 2023 gaf het bestuur weer een 'rondje van de ondernemerskring', tussen 16:30 en 20:30 uur in The Foodmarket in Akerpoort. Onder het genot van het enorme aanbod van gerechten en drankjes kon iedereen met elkaar bijpraten en netwerken.

2.4 Website, sociale media; verduurzaming, groen

Aan deze aandachtsgebieden werden evenals in 2021 en 2022 geen nieuwe initiatieven toegevoegd.

Algemene ledenvergadering 15-02-2024 **Agendapunt A.5**

BIZ-activiteitenplan Bedrijvencentrum Osdorp 2024 [Definitief]]

1. Aandachtsgebieden BIZ

Het bestuur wil zich in 2024 weer richten op de aandachtsgebieden:

- Schoon, heel, veilig
- Marketing, promotie, toekomst
- Website, sociale media
- Verduurzaming, groen
- Verenigingskosten/onvoorzien

Voor elk van deze aandachtsgebieden geven we aan waar we ons in 2024 op zullen richten en welk budget we er voor uittrekken.

2. Schoon, heel, veilig

2.1

In 2024 gaan we proberen de halfjaarlijkse schouwen weer op te pakken, samen met medewerkers van de gemeente. Tijdens de dagschouw in de zomer vindt inspectie plaats van de openbare ruimte, niet alleen van de bestrating maar ook van de walkanten. Tijdens de avondschouw in de winter gaat het met name om de straatverlichting en de veiligheid. Aan de uitvoering van de schouwen zijn geen kosten verbonden voor de BIZ.

2.2

Op het BCO zijn de ruimtes tussen de vrijstaande panden vaak slecht verlicht. In 2022 inventariseerden we zeven van deze plekken:

1. Jan Rebelstraat 16-18 en 20
2. Jan Rebelstraat 14 en 16-18
3. Jan Rebelstraat 12 en 14
4. Ingelandenweg 2 en Zuidermolenweg 17
5. Zuidermolenweg 17 en 19-21
6. Zuidermolenweg 19-21 en 23
7. Keurenplein 8-10 en Ookmeerweg 400

Doelstelling is om daar buitenlampen met bewegingssensor en zonnepaneel aan te brengen. Ingelandenweg 1. We hadden daarvoor in 2022 budget gereserveerd van € 5.000,= incl. BTW.

2.3

In 2023 deden we de proef met de Hako 650 Citymaster van Akerpoort. Na de dagelijkse veegbeurt in en om Akerpoort, wordt de rest van het BCO geveegd voor rekening van de BIZ. De proef is geslaagd, want aan de hand van het GSM tracking systeem kunnen we de kosten voor de BIZ vrij nauwkeurig berekenen. Daarnaast weten we wie de grootste vervuilers zijn. Resteert de vraag: hoe slagen we erin om die te laten (mee)betalen? Budget 2024: € 6.000,= incl. BTW.

2.4

De BIZ betaalde voorheen mee aan de kosten voor de 'prikploeg' van de verslaafdenopvang aan de Jan Rebelstraat 20. Alle bewoners van de opvang hebben een verplichte dagbesteding, zoals werken in plantsoenen. De 'prikploeg' verwijdert, met vuilgrijpers en afvalzakken, het zwerfvuil van het BCO. De verslaafdenopvang is een voorziening die draait op subsidies van de overheid. Voor de BIZ ligt daar geen taak.

3. Marketing, promotie, toekomst

3.1
Het gaat goed met het BCO; we blijven actief richting gemeente en streven meerdere doelen na:

a. Wegnemen van knelpunten in de planvorming en -uitvoering. Veel knelpunten zijn het gevolg van regelgeving van de gemeente, met name in het bestemmingsplan. We gaan na hoe we de nieuwe Omgevingswet in ons voordeel kunnen aanwenden.
b. Daarnaast willen we de 'stadsloodsen' van de gemeente informeren over de mogelijkheden van het BCO. De stadsloodsen helpen (vaak buitenlandse) bedrijven bij het vinden van een vestigingslocatie in Amsterdam.

Het BCO heeft zijn huiswerk gedaan; er is vooreerst geen noodzaak om daar budget voor te reserveren.

3.2
De mogelijke komst van het Multiplex Filmtheater is een unieke kans om de positie van het BCO verder te versterken. Dat is in het belang van de vastgoedeigenaren: hun bezit zal daardoor in waarde stijgen.

De eerste stap is het verkrijgen van de planologische vrijstellingen: het bestemmingsplan staat deze functie niet toe. Daarnaast moet daarvoor de toegestane bouwhoogte worden overschreden. Ten slotte moet goedkeuring worden verkregen voor het bebouwen van de walkant.

Door Akerpoort is in de loop der jaren veel ervaring opgedaan met planologische vrijstellingen. Van die expertise kan gebruik worden gemaakt.

De aanvraag voor de planologische vrijstelling kan worden gefinancierd door de BIZ. Het voordeel daarvan is dat we geen vertraging oplopen door het vinden van een ontwikkelaar of belegger. Nadat de planologische vrijstelling is verkregen zijn meerdere vastgoedpartijen te vinden die het bouwplan willen ontwikkelen en de bouw willen financieren. Het is evident dat de BIZ-vereniging zijn geld dan weer terug krijgt. Het (eenmalige) budget hiervoor bedraagt in 2024: € 18.000,= incl. BTW.

3.3
De mogelijke komst naar het BCO van het nieuwe politiebureau van Amsterdam Nieuw-West is ook positief voor het vestigings- en verblijfsklimaat op het BCO. Het bestuur zal zich daarvoor inzetten, maar voor de BIZ zijn daar geen kosten aan verbonden.

4. Website, sociale media

De website www.bedrijvencentrumosdorp.nl (en de landingspagina www.bco.amsterdam) zijn van belang voor de bekendheid en promotie van het BCO. De content van de website wordt regelmatig vernieuwd. De presentaties van de bedrijven op het BCO moeten worden geactualiseerd. Het bestuur heeft hiervoor in 2021 € 3.000,= gereserveerd. Dat bedrag moet nog worden besteed.

5. Verduurzaming, groen

5.1
De energiecoöperatie BCO Ecostroom stelt zich ten doel om zo veel mogelijk daken van het BCO van zonnepanelen te voorzien. Na 2019 zijn op meerdere daken zonnepanelen aangebracht, maar dat gebeurde door de eigenaren en niet door BCO Ecostroom. Hiervoor hoeft geen budget van de BIZ te worden gereserveerd.

5.2
Ingaande 2023 moeten alle panden met kantoorfunctie minimaal energielabel C hebben. Een aantal oudere panden op het BCO voldoet daar nog niet aan. Gelukkig is het BCO in trek; panden zijn of worden vernieuwd. Daarbij is de doelstelling vrijwel altijd het realiseren van een pand met

minimaal energielabel A. Hiervoor is geen BIZ-budget vereist.

5.3
We willen het nog steeds: meer groen op het BCO maar bomen en andere groenvoorzieningen vergen hoge investeringen. Ons bescheiden BIZ-budget is daarvoor bij lange na niet toereikend.

We denken daarbij aan het plaatsen van een grote, oude boom op het trottoir van het Keurenplein, naast de kruising van Ingelandenweg en Zuidermolenweg. Er zijn meerdere 'bomenbanken', met bomen in alle soorten en maten die om allerlei redenen verplaatst moeten worden.

Dus blijven we ook in 2024 proberen een mooie, grote boom te vinden voor het BCO en de sponsors die de verhuiskosten voor hun rekening willen nemen.

6. Verenigingskosten/onvoorzien

Voor bankkosten, inschrijving handelsregister e.d. moet een klein deel van het BIZ-budget worden gereserveerd (€ 350,=).

Samenvatting BIZ-budget 2024 (bedragen incl. BTW)

2.2 LED-verlichting met zonnepanelen en bewegingssensoren op 7 slecht verlichte plekken	€ 5.000,00
2.3 Bijdrage vegen rest BCO met Hako 650 Citymaster	€ 6.000,00
3.2 Planologische vrijstelling Multiplex Filmtheater BCO	€ 18.000,00
4. Update website	€ 3.000,00
6. Verenigingskosten/onvoorzien	€ 350,00
Totaal uitgaven 2024	**€ 32.350,00**
Banksaldo per 01-01-2024	€ 26.308,64
Verwachte BIZ-bijdrage 2024	€ 11.719,50
Totaal budget 2024	**€ 38.028,14**

Propositie Multiplex Filmtheater BCO
Planologische vrijstelling: participatie en winstdeling

Wat je nu begint te lezen, gaat over geld: 65 participaties van elk 1.000 euro leveren een budget op van 65.000 euro. Dat budget is nodig voor het verkrijgen van de gemeentelijke vrijstellingsvergunning, die dan geld oplevert. Doel is dat elke inleg van 1.000 euro leidt tot een uitkering van 4.000 euro.

Het gaat om het volgende: Sandra Doevendans, lid van het dagelijks bestuur, wil de aantrekkelijkheid van het stadsdeel Nieuw-West vergroten, bijvoorbeeld door de vestiging van een Multiplex Filmtheater: dat is een bioscoop met een groot aantal zalen en zitplaatsen, op een goed bereikbare locatie. "Zou zo'n bioscoop op het BCO kunnen komen?"

Die vraag stelde de gebiedsmakelaar aan mij, voorzitter van de ondernemerskring. Ik ben ermee aan de slag gegaan. Conclusie: het is mogelijk en haalbaar.

De belangrijkste hindernis is de planologische vrijstelling. Nadat die is verkregen, zijn er genoeg ontwikkelaars die het project willen realiseren, beleggers die zo'n gebouw in portefeuille willen nemen en bioscoopexploitanten die graag de aantrekkelijke Amsterdamse markt willen bedienen.

Het Multiplex Filmtheater zal zeker een positief effect hebben op de waarde van het vastgoed op het BCO. Ondernemers en eigenaren gaan daarvan profiteren. Om die reden heb ik voorgesteld om de ondernemerskring in te schakelen om de vergunning voor de planologische vrijstelling aan te vragen.

Er is meer winst te behalen: het benodigde budget voor de planologische vrijstelling is 65.000 euro (inclusief BTW). Dat is verdeeld in 65 gelijke participaties van 1.000 euro.

Nadat de planologische vrijstelling is verkregen, wordt hij verkocht aan de ontwikkelaar of belegger die het plan gaat realiseren. Van de opbrengst wordt 260.000 euro uitgekeerd aan de houders van de 65 participaties. Wie 1.000 euro heeft ingelegd, krijgt dan 4.000 euro terug.

Wie organiseren dit?

De planologische vrijstelling wordt aangevraagd door de BIZ-Vereniging Bedrijvencentrum Osdorp van de ondernemerskring. [Zie bijlage 1 voor de statuten en het uittreksel uit het handelsregister van Kamer van Koophandel.] BIZ is de afkorting van Bedrijven Investerings Zone. Op het BCO hebben we een 'eigenaren BIZ'. Alle vastgoedeigenaren betalen (via de gemeentebelastingen) mee aan het jaarlijkse BIZ-budget van circa 11.500 euro.

De algemene ledenvergadering heeft op 15 februari 2024 besloten dat ik, via de BIZ-vereniging deze aanvraag kan indienen, dat de BIZ-vereniging daarvoor 18.000 euro uittrekt en dat ik de rest van het budget en al het werk verder moet regelen.

Mijn volledige naam is Klaas Tjalling Bakker. Sinds 1999 ben ik actief op het BCO. Ik ben ontwikkelaar en een van de eigenaren van Akerpoort Outlet en Megastores. Die ontwikkeling ging niet vanzelf; het bestemmingsplan en de gemeente maakten die opgave niet eenvoudig. Maar

uiteindelijk lukt het altijd en het heeft geleid tot mijn grote expertise op het gebied van planologische vrijstellingen.

Dat werk doe ik niet alleen. Voor het Multiplex Filmtheater werk ik samen met Paul Schut, de beste vastgoedmakelaar die ik ken. Hij is geboren voor dat vak: vasthoudend, met focus op resultaat. Hij onthoudt alles en kent iedereen. Mijn vaste Akerpoort-team is ook ingeschakeld: de architecten van Personal Architecture, de advocaten van NGNB, de experts van bureau Peutz en van Sweco.

Hoe is het precies gegaan?

Op 14 december 2022 werd ik gebeld door gebiedsmakelaar Khalid El Gouy, met de vraag of er in Akerpoort of op het BCO plaats zou zijn voor een multiplex filmtheater. Wat er daarna gebeurde en wat we allemaal uitzochten kun je lezen in bijlage 2.

Het memo is besproken met ambtenaren en daarna informeel getoetst door diverse ambtelijke afdelingen. Hun feedback kun je lezen in bijlage 3.

Op 8 december 2023 had ik een informatief gesprek met Sandra Doevendans (lid van het dagelijks bestuur van stadsdeel Amsterdam Nieuw-West), Jamal Schoute (Projectleider Economie) en Nada Ben Omar (stagiair Projectleider Economie). Na bestudering van de ambtelijke feedback concludeerde ik dat de inhoud daarvan de vervolgstappen niet in de weg staan. En de eerste, logische vervolgstap is de planologische vrijstelling.

Wat houdt de planologische vrijstelling in?

Het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) voor het BCO bevat de regels over de bebouwing: welk gebruik is toegestaan, hoe hoog je mag bouwen etc.

De beoogde locatie voor het Multiplex Filmtheater is Zuidermolenweg 19-25. Het omgevingsplan laat nu nog niet toe dat die locatie daarvoor kan worden gebruikt. We vragen toestemming om dat wel te mogen doen. De Omgevingswet schrijft voor welke informatie we moeten verstrekken. In grote lijnen komt het hierop neer: in de ruimtelijke onderbouwing geven we de argumenten; de tekeningen laten globaal zien welke omvang het gebouw zal krijgen.

Uitgaande van de kavelgrootte van circa 4.900 m^2 is en 25 m^2 per parkeerplaats is op de begane grond en de eerste etage ruimte voor circa 390 parkeerplaatsen. Op die parkeerlagen komt de tweede etage met de bioscoopzalen met circa 1.300 stoelen.

Voor de aanvraag voor de planologische vrijstelling stelt Bureau Peutz de ruimtelijke onderbouwing op. Zie bijlage 4 voor hun offerte. Personal Architecture verzorgt de benodigde tekeningen. Zie bijlage 5 voor hun offerte. Sweco maakt een update en uitbreiding van een eerder opgesteld rapport over de marktbehoefte aan leisure, horeca en andere publieksvoorzieningen op het BCO.. Zie bijlage 6.

De tabel hierna bevat een overzicht van de totale kosten voor de planologische vrijstelling voor het Multiplex Filmtheater op het BCO:

Bijlage	Aanbieder	Onderdeel	€ excl. BTW	€ incl. BTW
1	Peutz	Ruimtelijke onderbouwing	12.210,00	14.774,10
2	Personal Architecture	Programma en massastudie	19.340,00	23.401,40
3	Sweco	Marktbehoefte leisure Amsterdam Nieuw-West	12.600,00	15.246,00
	NGNB Advocaten	Bestuursrechtelijke adviezen (raming)	4.000,00	4.840,00
	Nog te bepalen	Inventarisatie flora en fauna (raming)	2.000,00	2.420,00
		Overig (legeskosten e.d., raming)	3.569,01	4.318,50
		Totaal	53.719,01	65.000,00

Werken de huidige eigenaren daaraan mee?

We hebben de eigenaren uiteraard geïnformeerd over het plan voor hun locatie. Ze ontvingen het memo (bijlage 2) en we zenden ze ook deze propositie. De huidige bebouwing moet verdwijnen; de gebruikers moeten verhuizen. De ontwikkelaar/belegger van het Multiplex Filmtheater zal, nadat deze de planologische vrijstelling heeft overgenomen, de panden moeten aankopen en de huidige gebruikers moeten uitplaatsen.

Dat is het gebruikelijke proces waarmee deze marktpartijen bekend zijn. Dat geldt ook voor de huidige eigenaren van Zuidermolenweg 19-25.

Ik heb in 1999 de aankoop en de financiering van het oude bedrijfsgebouw georganiseerd, de huurders uitgeplaatst en het ontwikkeld tot de eerste fase van Akerpoort. Datzelfde deed ik bij de uitbreiding voor MediaMarkt en bij de bouw van KFC. Paul Schut heeft er eveneens veel ervaring mee.

Wat is de planning?

Personal Architecture, Peutz en Sweco hebben circa acht weken nodig om de geoffreerde stukken aan te leveren. Doel is om de aanvraag eind mei 2024 in te dienen.

Voor planologische vrijstellingen geldt de 'uitgebreide procedure'. Dit houdt in dat die niet aan de vaste, wettelijke termijnen is gebonden.

Gaat dat dan jaren duren? Gezien het voorwerk dat is gedaan, verwacht ik dat de verlening van de gevraagde vergunning een doorlooptijd heeft van ruim een jaar. De aanvraag wordt in die periode getoetst aan de wet- en regelgeving door allerlei gemeentelijke afdelingen. Het kan leiden tot vragen of verzoeken tot aanlevering van additionele informatie.

Als dat allemaal is gebeurd, publiceert het gemeentebestuur het *'voornemen tot het nemen van het besluit'* om de gevraagde vergunning te verlenen. Gedurende zes weken kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen tegen dat voornemen.

Als die niet worden ingediend, neemt het gemeentebestuur het besluit. Daartegen kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep aantekenen.

Als ook dat niet gebeurt, is de verleende vergunning onherroepelijk geworden. Op dat moment is de verleende omgevingsvergunning verkoopbaar. Want dan is er de toestemming om af te wijken van de regels van het huidige omgevingsplan voor Zuidermolenweg 19-25. Dan kan het 'bouwplan'

worden ontwikkeld en ingediend door de ontwikkelaar of belegger die deze planologische vrijstellingsvergunning van de BIZ-vereniging heeft gekocht.

Bij die transactie wordt rekening en verantwoording afgelegd aan de eigenaren van de 65 participaties en krijgen zij de toegezegde opbrengst op hun bankrekening gestort.

Zijn er nog vragen?

Hoe lang gaat het duren als er wel zienswijzen komen en beroep wordt aangetekend?

In voetbaltermen zou je het zo kunnen omschrijven: als de gemeente iets wil, begin je de returnwedstrijd (beroepsperiode) met 3-0 voorsprong.

Ik weet waar ik het over heb: Akerpoort heeft momenteel 18 huurders, 16 mochten zich pas vestigen nadat ik daarvoor de planologische vrijstelling had geregeld.

Waarom ontwikkelt de eigenaar van Akerpoort dit project niet zelf?

Liberty Real Estate, de eigenaar van Akerpoort, is de grootste bezitter van vastgoed op het BCO en heeft daarmee een dominante marktpositie. Het is voor alle eigenaren wenselijk dat ook andere partijen kansen krijgen en benutten op het BCO.

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden. Mr Amma Grapperhaus (van NGNB advocaten) legde me uit dat betrokkenheid van belanghebbenden een van doelen is van deze wet. Daar is zelfs een mooie term voor: participatieplanologie. En dat is wat wij hier doen. Samen sta je veel sterker.

Marcel Boekhoorn zei ooit: *"Als je niet kunt delen, kun je ook niet vermenigvuldigen."* Daar ben ik het volkomen mee eens.

Zullen de eigenaren van het Osdorpplein bezwaar maken tegen het Multiplex Filmtheater op het BCO?

Het Osdorpplein is geen concurrent van Akerpoort; we zijn complementaire winkelcentra. We bedienen voor een belangrijk deel hetzelfde publiek. Beide centra doen het voortreffelijk.

Van hun kant is nooit bezwaar gemaakt tegen ontwikkelingen in Akerpoort. Omgekeerd deden wij dat ook niet tegen hun plannen.

Hoeveel krijgen Paul en jij?

Paul en ik doen al het werk zonder enige vergoeding. Wij weten wat we moeten doen en hoe we op de goede uitkomst kunnen anticiperen. Nadat de planologische vrijstelling onherroepelijk is geworden, regelen we de verkoop en wikkelen we de overdracht van deze vergunning af.

Als de verkoop slechts 32.500 euro zou opleveren, krijgen alle 65 participanten de helft van hun inleg terug. Paul en ik krijgen dan niets. Als de verkoop 300.000 euro opbrengt, krijgen de 65 participanten ieder 4.000 euro uitgekeerd. Dat is bij elkaar de beloofde 265.000 euro. De

resterende 35.000 euro delen Paul en ik: ieder ontvangt 17.500 euro. Wij streven natuurlijk naar een hogere opbrengst, maar vooraf is nooit zeker of dat lukt.

Kunnen we ons geld kwijt raken?

Het is mogelijk dat het stadsbestuur, ondanks alle goede intenties en de vele argumenten, toch besluit om de gevraagde planologische vrijstelling niet te verlenen. In dat geval is alle werk voor niets geweest en zijn wij allen ons geld kwijt.

Wie doen er al mee?

De BIZ-vereniging verwerft met zijn 18.000 euro 18 participaties. Paul Schut en ik verbinden ons voor elk 10 participaties van 1.000 euro. Hij en ik zijn ervan overtuigd dat deze vorm van 'crowd funding' op het BCO een groot succes wordt.

Waarom maak je de BTW niet aftrekbaar; dat scheelt 21% op je budget?

Als je BTW kunt verrekenen, is het een zakelijke transactie van je beroep of bedrijf. Winst of verlies wordt dan verrekend in de zaak.

De BIZ-Vereniging heeft geen BTW-nummer, daarom financieren we ook de BTW. Jij kunt het dan als privé-deelname opvatten. Omdat je er verder geen werk aan hebt, zou winst of verlies fiscaal in box 3 moeten vallen.

Wat moet ik doen om een of meer participaties te kopen?

Je hebt het bovenstaande gelezen. Ga nu eerst de bijlagen 1 tot en met 6 bestuderen. Bijlage 7 is het bewijs tot inschrijving.

- Vul dit in, onderteken het en maak een scan,
- mail die scan naar Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com.
- Maak het op het bewijs tot inschrijving genoemde bedrag over op bankrekening NL91 RABO 0304 5063 46 van BCO BIZ-Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp.
- Na bijschrijving van het bedrag op deze rekening ontvang je per mail de bevestiging van je deelname.

Klaas T. Bakker
voorzitter BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Inschrijving Handelsregister Kamer van Koophandel te Amsterdam: 61.695688
Kantooradres: Cornelis Schuytstraat 56, 1071 JL Amsterdam
Telefoon 0653-792827
E-mail Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com
www.bedrijvencentrumosdorp.nl

Bijlage 1

Statuten BIZ-Vereniging Bedrijvencentrum Osdorp en het uittreksel uit het handelsregister van Kamer van Koophandel

AKTE VAN OPRICHTING

BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Heden, veertien oktober tweeduizend veertien, verscheen voor mij, mr. Jeroen Joannes Cornelis Maria Kuin, notaris te Amsterdam:

mevrouw Gerarda Theodora Bernardina Hammer, werkzaam bij Kuin Van Overbeek notariaat, kantoorhoudende te 1075 EB Amsterdam, Koninginneweg 56, geboren te Amsterdam op vijf juni negentienhonderd tweeënvijftig, houdster van een Nederlands rijbewijs nummer 404637400, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer **Klaas Tjalling BAKKER**, wonende te 1071 JL Amsterdam, Cornelis Schuytstraat 56, geboren te Wymbritseradeel op vijftien juni negentienhonderd zevenenveertig, houder van een Nederlands paspoort met nummer NN2221304, uitgegeven te Amsterdam op zeven juli tweeduizend veertien, ongehuwd en niet als partner geregistreerd; en
2. de heer **Eduard Victor LENSVELT**, wonende te 3584 ZW Utrecht, Fien de la Marlaan 37, geboren te 's-Gravenhage op eenentwintig augustus negentienhonderd zevenenveertig, houder van een Nederlands paspoort met nummer NNP4KLR16, uitgegeven te Utrecht op zevenentwintig juni tweeduizend elf, gehuwd; en
3. de heer **Sander MULLER**, wonende te 1243 JN 's-Graveland, Noordereinde 165, geboren te Hilversum op twintig juli negentienhonderd zesenzestig, houder van een Nederlands rijbewijs nummer 3328906263, uitgegeven te Wijdemeren op zeven oktober tweeduizend vijf, gehuwd.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde bij deze akte namens bovengenoemde oprichters een vereniging op te richten en daarvoor de navolgende statuten vast te stellen:

Statuten

Naam en zetel

Artikel 1

1. De vereniging draagt de naam: **BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp**.
2. Zij heeft haar zetel in de gemeente Amsterdam.

Doel

Artikel 2

1. De vereniging heeft uitsluitend ten doel: het verrichten van activiteiten in de openbare ruimte en op het internet, die zijn gericht op het bevorderen van leefbaarheid en/of veiligheid in de bedrijveninvesteringszone, en/of ruimtelijke kwaliteit en/of economische ontwikkeling van de bedrijveninvesteringszone, te weten van het gebied Bedrijvencentrum Osdorp, hierna te noemen "BI-zone".
2. De vereniging tracht haar doel te verwezenlijken door het sluiten van een overeenkomst met de gemeente Amsterdam, als bedoeld in artikel 7, derde lid, van de Wet op de bedrijveninvesteringszones, en de uitvoering daarvan.

Duur

Artikel 3

1. De vereniging is aangegaan voor onbepaalde tijd.
2. Het boekjaar van de vereniging is het kalenderjaar.

Lidmaatschap

Artikel 4

1. De vereniging kent leden.
2. Leden kunnen slechts zijn diegenen die bij het begin van het kalenderjaar in de BI-zone gelegen onroerende zaken, al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht, gerechtigd zijn tot deze onroerende zaken, als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de bedrijveninvesteringszones.
3. Leden zijn zij die zich schriftelijk als lid bij het bestuur hebben aangemeld en door het bestuur als lid zijn toegelaten blijkens een door het bestuur onmiddellijk na het verzoek afgegeven verklaring.
   Het bestuur is verplicht een ieder die voldoet aan het bepaalde in het tweede lid, onmiddellijk als lid toe te laten tenzij betrokkene eerder als lid is

geroyeerd.
Ingeval van niet-toelating door het bestuur kan de algemene ledenvergadering alsnog tot toelating besluiten.

4. Het lidmaatschap is persoonlijk en kan niet worden overgedragen of door erfopvolging worden verkregen.

Artikel 5

1. Het lidmaatschap eindigt:
   a. door de dood van het lid;
   b. door opzegging door het lid;
   c. door opzegging door de vereniging;
   d. door ontzetting; en
   e. door verlies van de kwaliteit bedoeld in artikel 4, tweede lid, aan het eind van het kalenderjaar voor zover het lidmaatschap voor het einde van het kalenderjaar niet door een andere oorzaak is geëindigd.
2. Opzegging van het lidmaatschap door het lid kan slechts schriftelijk geschieden voor één december van een kalenderjaar. Indien een opzegging niet tijdig heeft plaatsgevonden, loopt het lidmaatschap door tot het einde van het eerstvolgende kalenderjaar.
   Het lidmaatschap eindigt onmiddellijk:
   a. indien redelijkerwijs van het lid niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren;
   b. binnen een maand nadat een besluit waarbij de rechten van de leden zijn beperkt of hun verplichtingen zijn verzwaard, aan een lid bekend is geworden of medegedeeld (tenzij het betreft een wijziging van de geldelijke rechten en verplichtingen);
   c. binnen een maand nadat een lid een besluit is meegedeeld tot omzetting van de vereniging in een andere rechtsvorm of tot fusie.
3. Opzegging van het lidmaatschap namens de vereniging kan door het bestuur slechts schriftelijk worden gedaan vóór één december van een kalenderjaar en met ingang van het volgende kalenderjaar - wanneer een lid na daartoe bij herhaling schriftelijk te zijn aangemaand op één november niet volledig aan

zijn geldelijke verplichtingen jegens de vereniging over het voorgaande kalenderjaar heeft voldaan.

Indien een opzegging niet tijdig heeft plaatsgevonden, loopt het lidmaatschap door tot het einde van het eerstvolgende kalenderjaar.

De opzegging kan evenwel onmiddellijke beëindiging van het lidmaatschap tot gevolg hebben, wanneer redelijkerwijs van de vereniging niet kan worden gevergd het lidmaatschap te laten voortduren.

De opzegging geschiedt steeds schriftelijk met opgave van de redenen.

4. Ontzetting uit het lidmaatschap kan alleen worden uitgesproken wanneer een lid kennelijk en meer dan eenmaal in strijd met de statuten, reglementen of besluiten van de vereniging handelt of wanneer het lid de vereniging op onredelijke wijze benadeelt. Zij geschiedt door het bestuur, dat het lid zo spoedig mogelijk van het besluit in kennis stelt, met opgave van de redenen. Het betrokken lid is bevoegd binnen één maand na de ontvangst van de kennisgeving in beroep te gaan bij de algemene ledenvergadering. Gedurende de beroepstermijn en hangende het beroep wordt de ontzetting uit het lidmaatschap opgeschort tot aan het besluit van de algemene ledenvergadering omtrent de ontzetting.
5. Wanneer het lidmaatschap in de loop van een kalenderjaar eindigt, blijft de jaarlijkse bijdrage voor het geheel door het lid verschuldigd, tenzij het bestuur anders beslist.

Contributies

Artikel 6

Ieder lid is jaarlijks een contributie verschuldigd. De hoogte van de contributie wordt vastgesteld door de algemene ledenvergadering, doch kan niet meer bedragen dan vijftig euro (€ 50,00) op jaarbasis.

Bestuur

Artikel 7

1. Het bestuur bestaat uit ten minste twee en ten hoogste vijf natuurlijke personen, die uit hun midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aanwijzen. De functies van secretaris en penningmeester

kunnen door een persoon worden bekleed.

2. De bestuursleden worden door de algemene ledenvergadering benoemd uit de leden van de vereniging.
   De algemene ledenvergadering stelt het aantal bestuursleden vast.
3. Bestuursleden kunnen te allen tijde onder opgaaf van redenen door de algemene ledenvergadering worden geschorst en ontslagen. De algemene ledenvergadering besluit tot schorsing of ontslag met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen.
4. De schorsing eindigt wanneer de algemene ledenvergadering niet binnen drie maanden daarna tot ontslag heeft besloten. Het geschorste bestuurslid wordt in de gelegenheid gesteld zich in de algemene ledenvergadering te verantwoorden en kan zich daarbij door een raadsman doen bijstaan.
5. Bestuursleden worden benoemd voor een periode van maximaal vier (4) jaar. Onder een jaar wordt te dezen verstaan de periode tussen twee opeenvolgende jaarlijkse algemene ledenvergaderingen. De bestuursleden treden af volgens een door het bestuur op te maken rooster. Een volgens het rooster aftredend bestuurslid is ten hoogste drie (3) maal onmiddellijk herbenoembaar.
6. Indien het aantal bestuursleden beneden het in lid 1 vermelde minimum is gedaald, blijft het bestuur niettemin bevoegd. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een algemene ledenvergadering te beleggen, waarin de voorziening in de vacature(s) aan de orde komt.
7. Op de vergaderingen en de besluitvorming van het bestuur is het bepaalde in de artikelen 10 tot en met 13 zoveel mogelijk van toepassing.

Artikel 8

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging.
2. Het bestuur zorgt er voor dat artikel 8 van de Wet op de bedrijven-investeringszones wordt nageleeft, zolang dat artikel van toepassing is.
3. Het bestuur is, met voorafgaande goedkeuring van de algemene ledenvergadering, bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen en tot het

aangaan van overeenkomsten waarbij de vereniging zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.

Artikel 9

1. Het bestuur vertegenwoordigt de vereniging.
2. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan de voorzitter tezamen met de secretaris of de penningmeester, dan wel de secretaris tezamen met de penningmeester.

Algemene ledenvergaderingen

Artikel 10

De algemene ledenvergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vereniging statutair is gevestigd.

Artikel 11

1. Toegang tot de algemene ledenvergadering hebben de leden en degenen, die daartoe door het bestuur en/of de algemene ledenvergadering zijn uitgenodigd.
2. Ieder lid heeft één stem in de algemene ledenvergadering. Ieder stemgerechtigd lid kan aan een andere stemgerechtigde schriftelijk volmacht verlenen tot het uitbrengen van zijn stem. Een stemgerechtigde kan voor ten hoogste twee personen als gevolmachtigde optreden.
3. Een eenstemmig besluit van alle stemgerechtigde leden, ook al zijn zij niet in vergadering bijeen, heeft, dezelfde kracht als een besluit van de algemene ledenvergadering. Dit besluit kan ook schriftelijk tot stand komen.
4. De voorzitter bepaalt de wijze waarop de stemmingen in de algemene ledenvergadering worden gehouden.
5. Alle besluiten waaromtrent bij de wet of bij deze statuten geen grotere meerderheid is voorgeschreven, worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen over zaken is het voorstel verworpen. Staken de stemmen bij verkiezing van personen, dan beslist het lot. Indien bij verkiezing tussen meer dan twee personen door niemand een volstrekte meerderheid is verkregen, wordt herstemd tussen de

twee personen, die het grootste aantal stemmen kregen, zo nodig na tussenstemming.

Artikel 12

1. De algemene ledenvergaderingen worden geleid door de voorzitter of, bij diens afwezigheid, door het oudste aanwezige bestuurslid.
   Zijn geen bestuursleden aanwezig, dan voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
2. Het door de voorzitter ter algemene ledenvergadering uitgesproken oordeel omtrent de uitslag van een stemming, is beslissend.
   Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voorzover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
   Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
3. Van het ter algemene ledenvergadering verhandelde worden notulen gehouden door de secretaris of door een door de voorzitter aangewezen persoon. Deze notulen worden in de zelfde of in de eerstvolgende algemene ledenvergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de secretaris van die vergadering ondertekend.

Artikel 13

1. Per kalenderjaar wordt ten minste één algemene ledenvergadering gehouden en wel binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar, behoudens verlenging van deze termijn door de algemene ledenvergadering. In deze algemene ledenvergadering brengt het bestuur zijn jaarverslag uit over de gang van zaken in de vereniging en over het gevoerde beleid. Het legt de balans en de staat van baten en lasten met een toelichting ter goedkeuring aan de algemene ledenvergadering over.
   Deze stukken worden ondertekend door de bestuursleden; ontbreekt de

ondertekening van een of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt. Na verloop van de termijn kan ieder lid in rechte vorderen van de gezamenlijke bestuurders dat zij deze verplichtingen nakomen.

2. Wordt omtrent de getrouwheid van de stukken bedoeld in het vorige lid aan de algemene ledenvergadering niet overgelegd een verklaring afkomstig van een accountant als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, dan benoemt de algemene ledenvergadering, jaarlijks, een commissie van ten minste twee leden die geen deel van het bestuur mogen uitmaken.
3. Het bestuur is verplicht aan de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te tonen en inzage in de boeken en bescheiden van de vereniging te geven.
4. De commissie onderzoekt de in lid 1 en lid 3 bedoelde stukken.
5. Vergt dit onderzoek naar het oordeel van de commissie bijzondere boekhoudkundige kennis, dan kan zij zich op kosten van de vereniging door een deskundige doen bijstaan. De commissie brengt aan de algemene ledenvergadering verslag van haar bevindingen uit.

Artikel 14

1. Algemene ledenvergaderingen worden door het bestuur bijeengeroepen zo dikwijls het dit wenselijk oordeelt of daartoe op grond van de wet verplicht is.
2. Op schriftelijk verzoek van ten minste één/tiende gedeelte van de stemgerechtigde leden is het bestuur verplicht tot het bijeenroepen van een algemene ledenvergadering, te houden binnen vier weken na indiening van het verzoek. Indien aan het verzoek binnen veertien dagen geen gevolg wordt gegeven, kunnen de verzoekers zelf tot de bijeenroeping van de algemene ledenvergadering overgaan op de wijze als in lid 3 bepaald of door middel van een advertentie in ten minste één veel gelezen dag- of weekblad. De verzoekers kunnen alsdan anderen dan bestuursleden belasten met de leiding van de vergadering en het opstellen van de notulen.
3. De bijeenroeping van de algemene ledenvergadering geschiedt door

schriftelijk mededeling aan de stemgerechtigden op een termijn van ten minste zeven dagen. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld.

Statutenwijziging

Artikel 15

1. Wijziging van de statuten kan slechts plaatshebben door een besluit van de algemene ledenvergadering, waartoe is opgeroepen met de mededeling dat aldaar wijziging van de statuten zal worden voorgesteld.
2. Zij, die de oproeping tot de algemene ledenvergadering ter behandeling van een voorstel tot statutenwijziging hebben gedaan, moeten ten minste vijf dagen voor de dag van de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgestelde wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de leden ter inzage leggen tot na de afloop van de dag, waarop de vergadering werd gehouden.
3. Tot wijziging van de statuten kan door de algemene ledenvergadering slechts worden besloten met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen.
4. De statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Ieder van de bestuursleden is bevoegd de akte van statutenwijziging te doen verlijden.
5. Het bepaalde in de leden 1 en 2 is niet van toepassing, indien in de algemene ledenvergadering alle stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en het besluit tot statutenwijziging met algemene stemmen wordt genomen.
6. De bestuursleden zijn verplicht een authentiek afschrift van de akte van statutenwijziging en een volledige doorlopende tekst van de statuten, zoals deze na de wijziging luiden, neer te leggen ten kantore van het door de Kamer van Koophandel en Fabrieken gehouden register.

Ontbinding en vereffening

Artikel 16

1. Het bepaalde in artikel 15 leden 1, 2, 3 en 5 is van overeenkomstige toepassing op een besluit van de algemene ledenvergadering tot ontbinding

van de vereniging.

2. De algemene ledenvergadering stelt bij haar in het vorige lid bedoelde besluit de bestemming vast voor het batig saldo, en wel zoveel mogelijk in overeenstemming met het doel van de vereniging.
3. De vereffening geschiedt door het bestuur.
4. Na de ontbinding blijft de vereniging voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten zoveel mogelijk van kracht.
   In stukken en aankondigingen die van de vereniging uitgaan, moeten aan haar naam worden toegevoegd de woorden "in liquidatie".
5. De vereffening eindigt op het tijdstip waarop geen aan de vereffenaar bekende baten meer aanwezig zijn.
6. De boeken en bescheiden van de ontbonden vereniging moeten worden bewaard gedurende tien jaren na afloop van de vereffening. Bewaarder is degene die door de vereffenaars als zodanig is aangewezen.

Reglementen

Artikel 17

1. De algemene ledenvergadering kan een of meer reglementen vaststellen en wijzigen, waarin onderwerpen worden geregeld waarin door deze statuten niet of niet volledig wordt voorzien.
2. Een reglement mag geen bepalingen bevatten, die strijdig zijn met de wet of met deze statuten.
3. Op besluiten tot vaststelling en tot wijziging van een reglement is het bepaalde in artikel 15 leden 1, 2 en 5 van overeenkomstige toepassing.

Slotbepaling

Artikel 18

Aan de algemene ledenvergadering komen in de vereniging alle bevoegdheden toe, die niet door de wet of de statuten aan andere organen zijn opgedragen.

SLOTVERKLARING

Tenslotte verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld:

1. als lid van de vereniging treden toe alle sub 1. tot en met 3. genoemde

oprichters; en

2. zij benoemen als eerste bestuursleden alle sub 1. tot en met 3. genoemde oprichters, met de hieronder achter hun naam vermelde functies:
   - de heer **Klaas Tjalling BAKKER**, voornoemd, voorzitter;
   - de heer **Eduard Victor LENSVELT**, voornoemd, penningmeester/secretaris; en
   - de heer **Sander MULLER**, voornoemd, gewoon bestuurslid.

VOLMACHTEN

Van de voormelde volmachten aan de verschenen persoon is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit drie (3) aan deze akte gehechte onderhandse akten van volmacht.

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte een concept-akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.

VOOR AFSCHRIFT

MR. J.J.C.M. KUIN * NOTARIS TE AMSTERDAM *

Inzien uittreksel - BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp (61695688)

Kamer van Koophandel, 24 februari 2022 - 11:06

KvK-nummer 61695688

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Rechtspersoon

RSIN	854450300
Rechtsvorm	Vereniging met volledige rechtsbevoegdheid
Statutaire naam	BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp
Statutaire zetel	Gemeente Amsterdam
Bezoekadres	Cornelis Schuytstraat 56, 1071JL Amsterdam
Eerste inschrijving handelsregister	17-10-2014
Datum akte van oprichting	14-10-2014
Activiteiten	SBI-code: 94997 - Overige belangenbehartiging Het verrichten van activiteiten in de openbare ruimte en op het internet, die zijn gericht op het bevorderen van leefbaarheid en/of veiligheid in de bedrijveninvesteringszone, en/of ruimtelijke kwaliteit en/of economische ontwikkeling van de bedrijveninvesteringszone, te weten van het gebied Bedrijvencentrum Osdorp

Bestuurders

Naam	Bakker, Klaas Tjalling
Geboortedatum	15-06-1947
Datum in functie	14-10-2014 (datum registratie: 17-10-2014)
Titel	Voorzitter
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Lensvelt, Eduard Victor
Geboortedatum	21-08-1947
Datum in functie	14-10-2014 (datum registratie: 17-10-2014)
Titel	Secretaris penningmeester
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Muller, Sander
Geboortedatum	20-07-1966
Datum in functie	14-10-2014 (datum registratie: 17-10-2014)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Gegevens zijn vervaardigd op 24-02-2022 om 11.07 uur.

Bijlage 2

Memo Multiplex Filmtheater BCO [04-09-2023]

Memo Multiplex Filmtheater BCO

Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie van Nieuw-West legde in december 2022, via gebiedsmakelaar Khalid El Gouy, het verzoek voor aan het bestuur van de ondernemerskring tot vestiging van een Multiplex filmtheater in Akerpoort of elders op het Bedrijvencentrum Osdorp (BCO).

Het bestuur is met het verzoek aan de slag gegaan. We gaan ervan uit dat het DB de ambitie heeft om het plan in de huidige bestuursperiode te realiseren. Onderzocht is of het ruimtelijk inpasbaar is en of er een exploitant is te vinden die daar brood in ziet. Het bestuur heeft voor dat onderzoek Paul Schut van makelaarskantoor Kroese-Paternotte ingeschakeld. Het onderzoek heeft uitgewezen dat er voldoende perspectieven zijn voor een haalbaar en realiseerbaar plan.

In dit memo wordt dat nader onderbouwd. Het is bedoeld als leidraad voor het gesprek op 6 september 2023 met gebiedsmakelaar Khalid El Gouy en EZ-medewerker Joris Zevenbergen over de vervolgstappen.

BCO innovatief ecosysteem

We beginnen met een korte introductie die het BCO belicht vanuit ontwikkelingsperspectief voor de lange termijn.

De provincie Noord-Holland verstrekte op 25 januari 2010 een subsidie voor de bouw van de parkeergarage van Akerpoort in het kader van de HIRB (Herstructurering Intensivering Ruimtegebruik Bedrijventerreinen). Een belangrijk motief daarvoor was de parkeerstudie van Ecorys 'Onderzoek Parkeerbehoefte Bedrijvencentrum Osdorp' van 18 december 2008. Daarin werd geconcludeerd dat de omvang van de bebouwing van het BCO zou kunnen worden verdubbeld door toevoeging van circa 500 parkeerplaatsen. De parkeergarage van Akerpoort voorzag in dat aantal. Daarnaast was de onderlinge samenwerking een belangrijk criterium. De in 2009 opgerichte Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp formaliseerde de reeds langer bestaande goede, onderlinge banden.

Om die intensiveringsdoelstelling te kunnen bereiken was samenwerking met de gemeente nodig. Op 1 februari 2018 vond een gesprek plaats met de gebiedsregisseur voor het noordelijk deel van Nieuw-West. Dat leidde tot de Startnotitie 'BCO als proefgebied voor Amsterdam': opheffen limiet voor hogere bebouwing, verdere verduurzaming, versterking publieksfuncties, meer beeldkwaliteit, meer samenwerking. Bureau Stedelijke Planning (nu Sweco) voerde daarover in oktober 2018 een draagvlakmeting uit onder ondernemers en eigenaren van het BCO. Deze wees uit dat de voorstellen op steun konden rekenen van de achterban. Dat was logisch want de punten uit de startnotitie kwamen voort uit de vraag van (potentiële) gebruikers.

De bureaus Personal Architecture en SVP Stedenbouw en Architectuur werkten de ideeën uit in de stedenbouwkundige verkenning. Op 12 september 2019 vond daarover een workshop plaats met de gemeente. De gebiedsregisseur gaf aan dat de gemeente wil samenwerken aan de plannen, als de eigenaren die samen meer dan 70% van het vastgoed van het BCO bezitten daarover een intentieovereenkomst willen tekenen. Mr Amma Grapperhaus (NGNB) stelde vervolgens het

concept op van de intentieovereenkomst. Deze werd voorgelegd aan de gemeente en aan de eigenaren. De respons op het BCO was zeer positief: eigenaren die gezamenlijk 80% van het vastgoed op het BCO bezitten, verklaarden zich bereid de intentieovereenkomst te tekenen.

Covid-19 leidde tot vertraging in de voortgang maar in januari 2021 vond een actualiserende inventarisatie plaats onder de eigenaren. Het BCO telt 34 panden/complexen. Voor 11 daarvan hebben eigenaren ideeën, plannen en voorstellen voor hun bedrijfspand. Meerdere daarvan zijn inmiddels in uitvoering of al uitgevoerd.

Het BCO is een logische keuze voor een Multiplex filmtheater. In het westelijk deel ligt Akerpoort met een concentratie van grootschalige winkels maar ook steeds meer andere publieksfuncties: de wereldkeuken The Foodmarket is zeer succesvol. De Monkey Town in Akerpoort is een van de drukste vestigingen van deze keten. BasicFit draait ver boven de verwachtingen. Padelbanen op het parkeerdak (waarvoor vergunning is aangevraagd) zullen ongetwijfeld veel spelers trekken.

Het bovenstaande geeft aan dat de eigenaren van het BCO bewezen hebben een grote bereidheid te hebben tot vernieuwing en verbetering, van hun vastgoed en van het BCO als geheel. Het verzoek van het Dagelijks Bestuur van de bestuurscommissie van Nieuw-West voor de bouw van een multiplex filmtheater op het BCO kan dan ook rekenen op een positieve respons.

Multiplex filmtheaters in Amsterdam

Amsterdam Nieuw-West groeit en heeft nu circa 160.000 inwoners. Dat is qua aantal ongeveer even veel als Amersfoort, Arnhem en Den Bosch. Anders dan in die steden zijn de bewoners van Nieuw-West voor veel stedelijke voorzieningen aangewezen op de binnenstad en andere stadsdelen. Dus in feite moeten ze daarvoor naar buurgemeenten.

In het verleden was dat niet anders: in 1999 sloot Cinema aan het August Allebéplein; de enige bioscoop in Nieuw-West. Het gebouw maakte plaats voor woningbouw en een politiebureau. Thans is Cinema De Vlugt de enige (kleine) bioscoop in het stadsdeel. Filmliefhebbers moeten daarvoor naar andere stadsdelen.

Het bestemmingsplan voor het Osdorpplein biedt de mogelijkheid voor de bouw van een bioscoop als onderdeel van de bestemming 'cultuur'. Die is mogelijk door uitbreiding van de Meervaart met faciliteiten voor congressen e.d. Een Multiplex filmtheater is daarin ruimtelijk moeilijk inpasbaar.

Wat betreft de exploitatie van filmtheaters is Pathé dominant in Amsterdam:

Plaats	Zalen	Zit-plaatsen
Pathe Arena	14	3.250
Pathe Noord	12	2.500
Pathe De Munt	13	2.415
Pathé Tuschinski	6	1.431
Pathe City	4	484
TOTAAL	**49**	**10.080**

Daarnaast zijn er, verspreid over de stad, grote en kleinere filmtheaters met dagelijks meerdere filmvoorstellingen: EYE, Cinecenter, De Balie, De Uitkijk, FC Hyena, Filmhallen, Het Ketelhuis, Kriterion, LAB111, Rialto De Pijp, Rialto VU, Studio/K, The Movies. In andere zijn incidenteel films te zien: Cinema De Vlugt, De Omval Diemen, Filmhuis Cavia, Melkweg Cinema
Omdat Pathe dominant is in Amsterdam, moet een uitdager worden gevonden. Kinepolis lijkt een geschikte partij:

a. Kinepolis exploiteert 20 bioscopen in ons land, de meeste zijn multiplex filmtheaters.
b. Kinepolis heeft nog geen vestiging in Amsterdam.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van alle Kinepolis filmtheaters in Nederland:

Kinepolis - Multiplex en overige filmtheaters

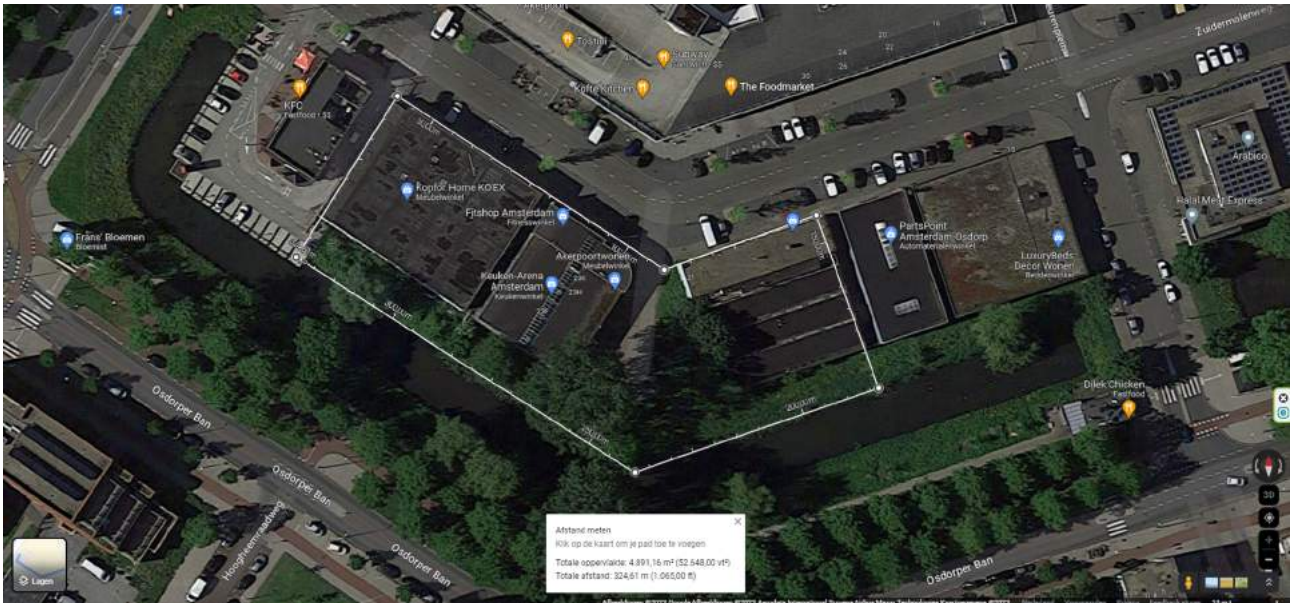
Plaats	Zalen	Zit-plaatsen	Adres	Opp. BAG	Opp. p/ stoel
Utrecht	14	2.988	Jaarbeursboulevard 300	11.848	3,97
Enschede	10	2.548	Colosseum 60	8.162	3,20
Almere	8	2.137	Forum 16	6.550	3,07
Groningen	10	1.758	Boumaboulevard 53	12.291	6,99
Breda	10	1.711	Bavelseparklaan 4	5.825	3,40
Leidschendam	11	1.650	Kornoelje 116	6.520	3,95
Emmen	7	1.249	Westeind 70	4.273	3,42
Hoofddorp	8	1.115	Raadhuisplein 12	3.573	3,20
Dordrecht	6	1.090	Lijnbaan 200	3.587	3,29
s-Hertogenbosch	7	1.012	Bordeslaan 510	3.690	3,65
Spijkenisse	9	951	Groene Kruisweg 19	3.735	3,93
Haarlem	6	937	Californiëplein 1	3.805	4,06
Rotterdam	7	900	Westblaak 18	3.258	3,62
Zoetermeer	8	874	Oostwaarts 70	1.899	2,17
Oss	5	768	Lievekamplaan 4-6	2.126	2,77
Den Helder	6	733	Willemsoord 51	2.822	3,85
Schagen	5	532	Grotewallerweg 2	1.500	2,82
Utrecht City	3	508	Voorstraat 89	1.166	2,30
Huizen	3	454	Plein 2000 nr. 5	1.215	2,68
Enschede (Cineast)	3	451	Bolwerkstraat 4	794	1,76

Het aantal zalen en zitplaatsen van elk filmtheater is afkomstig van de website van Kinepolis. Voor elk van de locaties is de oppervlakte opgezocht in de BAG (Basisadministratie van Adressen en Gebouwen) van het kadaster. Daarmee is een koppeling te maken tussen de oppervlakte van het gebouw en het aantal zitplaatsen. Zo heeft de vestiging in Utrecht een oppervlakte van 11.848 m2 met daarin 2.988 zitplaatsen. Per zitplaats is daar dus 3,97 m2 vloeroppervlakte. Het gemiddelde van alle vestigingen is 3,40 m2. Voor de berekeningen voor het multiplex filmtheater op het BCO gaan we uit van 3,75 m2 per zitplaats.

Multiplex filmtheater BCO

Op het BCO is het westelijk deel de meest voor de hand liggende locatie. Dat is de strook van Ingelandenweg 2 tot aan de KFC op Zuidermolenweg 27.
Ingelandenweg 2 is langdurig verhuurd (aan Luxury Beds). Hetzelfde geldt voor Zuidermolenweg 17 (voorheen Brezan, nu opererend onder de nieuwe naam Parts).

Meer kansrijk als locatie zijn de andere panden aan de oneven zijde van de Zuidermolenweg:



Dit kavel heeft een oppervlakte van 4.891 m2 (conform de calculatie van Google Maps). Daarop bevinden zich de volgende panden:

Zuidermolenweg 19-21
Voor dit pand is in 2010 vergunning verleend voor sloop en nieuwbouw van een parkeerkelder met daarop 3 winkellagen. Het bestaande pand wordt gehuurd door de tapijtwinkel Oz Selam.

Zuidermolenweg 23
Het pand is in 2006-2007 uitgebreid en vernieuwd. Fitshop en Keuken Arena zijn huurders; de kantoorunit staat leeg.

Zuidermolenweg 25
De gevel en het interieur van het pand zijn vernieuwd in 2014-2014. De ruimte is nu verhuurd aan KO'EX. De eigenaar van het pand heeft herontwikkelingsplannen voor zijn locatie.

Tussen Zuidermolenweg 19-21 en 25 ligt een bouwkavel dat nog nimmer is uitgegeven.

Hoewel nog geen concrete stappen zijn ondernomen, achten wij het mogelijk om de bovengenoemde panden te verwerven ten behoeve van sloop/nieuwbouw van het Multiplex filmtheater.

Dat kavel van 4.891 m2 zou als volgt bebouwd kunnen worden:

- Op de begane grond en 1e etage 2 parkeerlagen.
- Boven de parkeerlagen komen de filmzalen te liggen.
- De parkeerlagen en de filmzalen zijn in principe even groot als het kavel.

- Uitgaande van 3,75 m2 per zitplaats leidt dat tot een totaal van 1.304 zitplaatsen.

In een publicatie (van de gemeente Deventer) staat dat de parkeernorm voor bioscopen buiten het centrumgebied 0,3 parkeerplaats per zitplaats is. Uitgaande van 1.304 zitplaatsen leidt dat tot een parkeerbehoefte van 391 parkeerplaatsen.

Op het kavel komen 2 parkeerlagen van elk 4.891 m2. Per parkeerplaats is gemiddeld 25 m2 nodig. Dat leidt tot een capaciteit van 195,64 parkeerplaatsen per laag. Op de 2 lagen zijn 391,28 parkeerplaatsen beschikbaar. Op basis van deze uitgangspunten zijn de vraag naar en het aanbod van parkeerplaatsen precies even groot.

Een multiplex bioscoop met circa 1.300 zitplaatsen is een middenmoter, die redelijk aansluit bij de omvang van Nieuw-West met circa 160.000 inwoners.

Als het plan aldus zou worden uitgewerkt, wijkt het op de volgende punten af van het vigerende bestemmingsplan:

Bijeenkomstfunctie t.b.v. Multiplex filmtheater
Deze bestemming is momenteel nog niet toegestaan.

Hoogte van het gebouw, circa 20+ meter
De maximaal toegestane bouwhoogte is thans nog 14 meter.

Overkluizing van de walkant
Deze is vergelijkbaar met die van KFC op Zuidermolenweg 27 en heeft nauwelijks effect op de capaciteit van de waterberging van de gracht.

Het plan sluit aan bij de doelen van de provincie Noord-Holland met de HIRB en bij de doelstellingen van de ondernemerskring zoals aangegeven in de Startnotitie en de daaruit voortgekomen ruimtelijke verkenning.

Augustus 2023
Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp
Klaas T. Bakker
Voorzitter

Bijlage 3

Bestand: 'Bioscoop Akerpoort.docx'

BIOSCOOP AKERPOORT

Verhalenhuis

Op het Osdorpplein wordt er in 2027 verwacht dat het mix-gebouw met in de plint het Verhalenhuis geopend wordt. Het wordt een plek waar ruimte is voor het vertellen van verschillende verhalen, talentontwikkeling, ontmoeting en geletterdheid in alle vormen en talen. Het wordt een kunst- en cultureel centrum met een huiskamerfunctie en daarnaast komt er ook een horecafunctie.

In het Verhalenhuis komen 4 kunst- en culturele partijen:

- OBA XL;
- FunX;
- Oxville – (zitten nu op de Burgemeester de Vlugtlaan 125 Cinema de Vlugt);
    - Momenteel is er sprake van 1 bioscoopzaal
    - Er is een crowdfunding gestart voor nog 2 zalen
- El Hizjra – centrum voor Arabische kunst en literatuur.

G&O

Voordeel van bouwen in stadscentrum ODP:

- Functie die bij een stadscentrum past.
- Er hoeven geen parkeerplaatsen te worden gebouwd als de bios in stadscentrum ODP wordt gemaakt. In dit plan wil de uitbater een 2-laagse bovengrondse parkeergarage maken. Lijkt me heel slecht voor de leefbaarheid van Akerpoort.

Nadeel is:

- Zij weten nog niet of een grote bioscoop verkeerskundig inpasbaar is. Dit moeten zij nog onderzoeken
- Zij weten nog niet op welke termijn een bioscoop in ODP gerealiseerd zou kunnen worden.

De focus van Oxville op een specifieke doelgroep wordt erkend en er wordt gesproken over de wens om een tweede bioscoop in het centrumgebied te realiseren, gericht op een brede doelgroep. De projectgroep overweegt momenteel diverse locaties.

Zij vragen dus af of deze bioscoop, als die er komt, geen belemmering zou vormen voor een eventuele bioscoop in het stadscentrum in de toekomst. *Misschien is er iemand in het stadsdeel (of de uitbater?) die kan uitzoeken voor hoeveel bioscoopplaatsen er plek is? Is er in de toekomst plek voor twee bioscopen én Oxville (3 filmzalen)?*

Conclusie
Vanuit G&O zien zij het liefst dat er een bioscoop op het Osdorpplein komt gezien het een centrum stedelijke functie betreft welke niet thuis zou moeten horen op een bedrijventerrein.

Detailhandel

Een negatief advies wordt gegeven als de komst van de bioscoop leidt tot het verdwijnen van PDV-ruimte zonder adequate uitplaatsingsruimte, omdat dit een negatieve invloed zou hebben op de detailhandelsstructuur.

Aangezien er al een bioscoop op het Osdorpplein komt, wordt benadrukt dat niet overal een bioscoop gerealiseerd moet worden en het zou handiger zijn om op specifieke locaties te focussen. Het ontbreken van Leisure-beleid maakt het echter moeilijk om dit te beoordelen. Hetzelfde geldt als de komst van de bioscoop leidt tot het verdwijnen van bedrijfsruimte in vierkante meters.

Veiligheid

Hierbij het gevraagde advies vanuit veiligheid (incl. Politie) voor het voornemen van het realiseren van een bioscoop in Akerpoort:

Vanuit veiligheid is er geen bezwaar tegen het realiseren van de bioscoop in Akerpoort. Een dergelijke culturele faciliteit zal zorgen voor meer publiek en aanloop. Daar moet rekening mee gehouden worden in de veiligheidsmaatregelen. Dit kan maken dat hier extra inzet voor nodig is. Dit wordt niet gezien als reden om daarin negatief te adviseren.

Als de bios in gebruik genomen is dan is het essentieel dat er goede contacten en afstemming tussen de bioscooporganisatie, Gemeente Amsterdam en de politie moet worden gelegd indien er zittingen plaats gaan vinden bij de zwaarbeveiligde rechtbank. Hierbij rekening houdend bij op overlap en tijden etc.

Bijlage 4

Bureau Peutz: offerte planologische vrijstelling

Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp
T.a.v. de heer K. Bakker
Cornelis Schuytstraat 56
1071JL Amsterdam

Verzonden per email: bedrijvencentrumosdorp@gmail.com

Zoetermeer, 12 januari 2024

Betreft: Bedrijvencentrum Osdorp BCO te Amsterdam – advieswerkzaamheden ruimtelijke ordening ten behoeve van realisatie Multiplex filmtheater
Ref: IKa/IKa/JMa/FJ 18785-1-OF

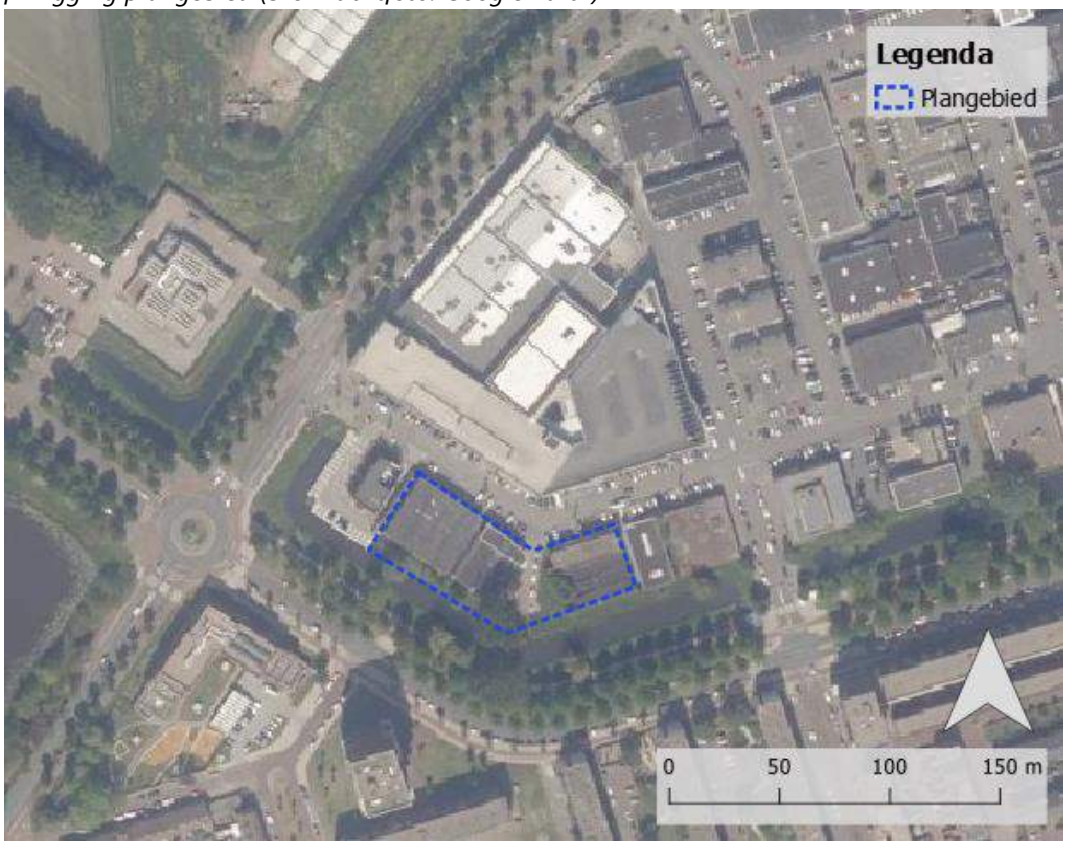
Geachte heer Bakker,

Naar aanleiding van uw verzoek ontvangt u hierbij een offerte voor advieswerkzaamheden op het gebied van ruimtelijke ordening ten behoeve van de beoogde vestiging van een Multiplex filmtheater op het Bedrijvencentrum Osdorp (BCO).

Projectomschrijving
Het voornemen bestaat aan de Zuidermolenweg/Ingelandenweg, ten zuiden van koopcentrum Akerpoort, een Multiplex filmtheater te realiseren. In figuur 1 wordt de ligging van het plangebied weergeven.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het Omgevingsplan van gemeente Amsterdam. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken zal een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd worden. Hiertoe zal een ruimtelijke onderbouwing opgesteld moeten worden waarmee wordt aangetoond dat de realisatie van het plan niet in strijd is met wet- en regelgeving en de beginselen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook dient een mededeling in het kader van de m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden.

f1 Ligging plangebied (bron luchtfoto: Google Earth)



Omschrijving werkzaamheden

Ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag voor ontwikkeling zal niet alleen een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld, maar zal ook een aantal (milieu)technische onderzoeken moeten worden uitgevoerd.

Hierna worden de te verrichten werkzaamheden nader toegelicht.

A. Ruimtelijke onderbouwing

In de vorm van een ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de impact van het plan op de omgeving en vice versa. Aan de hand van foto's van de huidige situatie en tekeningen van de beoogde situatie zal in de ruimtelijke onderbouwing worden ingegaan op de (visueel ruimtelijke) gevolgen van de ontwikkeling op de omgeving.

Bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing zal optimaal gebruik worden gemaakt van reeds beschikbare informatie. Natuurlijk zal de ruimtelijke onderbouwing zich volledig toespitsen op het plan, wordt in de ruimtelijke onderbouwing de bestaande situatie beschreven en zal worden ingegaan op het plan en de uitvoerbaarheid daarvan. Daarnaast zullen de conclusies die volgen uit de verschillende milieutechnische onderzoeken op heldere wijze in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Tevens voorzien de ruimtelijke onderbouwingen in een beschrijving van alle relevante beleidsstukken van het Rijk, de Provincie, de regio en gemeente Amsterdam. De ruimtelijke onderbouwing zal in nauw overleg met u en de gemeente Amsterdam worden opgesteld. Om er zorg voor te dragen dat de gemeente een goed beeld krijgt van de uiteindelijk door ons op te leveren ruimtelijke onderbouwing, zullen wij de (concept-) inhoudsopgave aan de gemeente voorleggen alvorens wij de werkzaamheden zullen uitvoeren. Desgewenst kan de inhoudsopgave van de ruimtelijke onderbouwing worden aangepast.

De impact van de ontwikkeling zal voor de volgende (milieu)aspecten nader inzichtelijk worden gemaakt:

Milieuaspect	Toelichting
Geluid	Sprake is van de realisatie van een Multiplex filmtheater. Dit betreft geen geluidgevoelig gebouw. De beoogde ontwikkeling heeft echter wel mogelijk een effect op het geluid in de omgeving. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vraagt dit om een beschouwing. Op kwalitatieve wijze zal dit worden onderbouwd.
Bedrijven en milieuzonering	Om tot een goede ruimtelijke ordening te komen, is het gewenst dat er een afweging plaatsvindt over de impact van (bedrijfsmatige) activiteiten op de (woon)omgeving. Als hulpmiddel bij deze afweging wordt in eerst aanleg getoetst aan richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).
Externe veiligheid	In de toekomstige situatie is sprake van een beperkt kwetsbaar gebouw zoals gedefinieerd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die aan de orde kunnen zijn als gevolg van activiteiten (inrichtingen en transport) waarbij grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Door de beoogde ontwikkeling vindt een toename plaats van het aantal aanwezige personen ter plaatse van het plangebied. Dit betekent dat aandacht voor het aspect externe veiligheid noodzakelijk is. De externe veiligheidsaspecten ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen, alsmede de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen, zullen worden geïnventariseerd voor de nabije omgeving van het plangebied. Op basis van een eerste beoordeling vraagt daarbij het transport van gevaarlijke stoffen via nabijgelegen hogedrukaardgasbuisleidingen om aandacht. De beoogde ontwikkeling bevindt zich mogelijk in het vast te stellen aandachts- en/of voorschriftengebied van deze bron. De randvoorwaarden die hieruit volgen voor de beoogde ontwikkeling zullen inzichtelijk gemaakt worden. Naar verwachting zullen de externe veiligheidsrisico's voor deze risicobron op kwantitatieve wijze inzichtelijk gemaakt moeten worden. In het kader van de Omgevingswet zullen dergelijke berekeningen echter mogelijk overbodig zijn. In overleg met de gemeente zal daarom bepaald moeten worden of dit noodzakelijk wordt geacht. Vooralsnog is een dergelijke berekening niet in de kostenraming opgenomen.
Luchtkwaliteit	Het effect van de beoogde ontwikkeling op de lokale luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden. Vanwege de aard en omvang draagt het plan in niet-betekenende mate (NIBM) bij aan de lokale luchtkwaliteit. De ontwikkeling zal derhalve worden getoetst aan het NIBM-criterium. Daarnaast zal ingegaan worden op de concentratie van de luchtkwaliteit bepalende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof ($PM_{2,5}$/PM_{10}).
Verkeer en parkeren	De verkeerssituatie na realisatie van de beoogde ontwikkeling dient in beeld gebracht te worden om te beoordelen of er knelpunten te verwachten zijn. Hiertoe zal – op basis van door u aangeleverde informatie - tevens een parkeerbalans opgesteld worden, waarbij aan de hand van de (gemeentelijke) parkeernormen beoordeeld wordt of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.
Stikstofdepositie	Met de beoogde ontwikkeling verandert ook de emissie van stikstofhoudende verbindingen. Het effect van deze verandering van de emissie van stikstofhoudende verbindingen (in hoofdzaak stikstofdioxide (NO_2)) op de depositie van stikstof in beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) dient te worden beoordeeld. De resultaten worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.
Ecologie	Beoordeeld moet worden of de realisatie van de beoogde ontwikkeling geen negatieve impact op eventueel aanwezige beschermde flora en fauna met zich mee kan brengen. Met name de sloop van bestaande

Milieuaspect	Toelichting
	bebouwing kan effect hebben op flora en fauna. Peutz onderzoekt dit onderdeel niet zelf, maar zal de resultaten van een dergelijk – door u aangeleverd[1] – onderzoek opnemen in de ruimtelijke onderbouwing.
Water	In de vorm van een watertoets zal ingegaan worden op de impact ten aanzien van de waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit. De van toepassing zijnde randvoorwaarden conform het beleid van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht zullen daarbij worden toegelicht. In overleg met u zal worden aangegeven op welke wijze hier, indien aan de orde, invulling aan wordt gegeven.
Bodem	De realisatie van nieuwbouw brengt eisen met zich mee met betrekking tot de kwaliteit van de bodem. Er dient gemotiveerd te worden dat de bodemkwaliteit passend is in relatie tot de beoogde bestemming. In de huidige situatie zijn deze gronden reeds bestemd voor bedrijvigheid. Hiermee is geen sprake van een significant anders gebruik van de gronden, en wordt in eerste aanleg aangenomen dat de bodemkwaliteit passend is voor het beoogde gebruik.
Archeologie en cultuurhistorie	De gronden ter plaatse van het plangebied kennen geen archeologische of cultuurhistorische waarden. Dit zal in de ruimtelijke onderbouwing nader toegelicht worden.
Luchtverkeer	De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen een gebied waar beperkingen voor bebouwing gelden, conform bijlage 3 van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB). In de ruimtelijke onderbouwing zal dit aspect nader worden toegelicht.
Duurzame verstedelijking	Sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waar conform het Besluit ruimtelijke ordening de zogenaamde 'Ladder' dient te worden doorlopen. Daarmee wordt een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van de nieuwe ontwikkeling geborgd.

Mededeling m.e.r.-beoordeling

Sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Deze ontwikkeling wordt benoemd in het Omgevingsbesluit onder één van de projectgevallen waarvoor een m.e.r.-beoordelings-plicht van toepassing is. Het betreft Projectnr. J11 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen".
De initiatiefnemer van het project dient daarvoor conform artikel 16.45 lid 1 van de Omgevingswet een mededeling te doen bij het bevoegd gezag, in dit geval het college van B&W. De mededeling bevat de beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Als blijkt dat aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn, dient alsnog een milieueffectrapport te worden opgesteld. Gezien de te verwachten beperkte invloed op de omgeving, lijkt dat voor de beoogde ontwikkeling niet het geval te zijn. Dit zal ook worden toegelicht in de mededeling.

Planning

Qua planning kan, uitgaande van een spoedige opdrachtverstrekking en het tijdig verstrekken van de benodigde gegevens, rekening gehouden worden met het binnen 8 weken opleveren van de eerste conceptstukken na opdrachtverstrekking en de ontvangst van de benodigde gegevens. Wij zullen uw eventuele (tekstuele) opmerkingen eenmalig verwerken.

[1] Desgewenst kunnen wij een offerte opvragen bij een externe partij. Wij dragen in dat geval zorg voor de coördinatie van de werkzaamheden.

Honorering

Alle opdrachten aan ons bureau worden aanvaard, uitgevoerd en berekend volgens 'De Nieuwe Regeling 2011; Rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur' (DNR 2011)[2].In dit geval lijkt het ons het meest realistisch de regeling volgens artikel 53 toe te passen, dat wil zeggen de berekening van de honorering op basis van bestede tijd.

Op grond van ervaring met vergelijkbare projecten ramen wij de kosten van voornoemde advieswerkzaamheden die Peutz uitvoert op € 12.210,-- (exclusief BTW). Hierbij wordt nogmaals opgemerkt dat Peutz geen onderzoek naar flora en fauna uitvoert. Desgewenst kunnen wij voor een dergelijk onderzoek een externe partij benaderen. Peutz zal in dat geval zorg dragen voor de coördinatie van de werkzaamheden.

Telefonische afstemming is reeds opgenomen in voorliggende kostenraming. Mocht het nodig en mogelijk zijn, dan is het te allen tijde mogelijk extra besprekingen in te plannen. Voor eventuele besprekingen waarbij een van onze adviseurs aanwezig is, dient u rekening te houden met circa € 550,-- (exclusief BTW) per bespreking, inclusief verslaglegging.

Deze aanbieding is geldig tot drie maanden na datum van deze brief.

Opdrachtbevestiging

Indien u akkoord gaat met deze aanbieding, verzoeken wij u deze aanbieding voor akkoord te ondertekenen en aan ons te retourneren. Hiermee aanvaardt u ons aanbod en bevestigt u de opdracht. Door bevestiging van de opdracht stemt u er tevens mee in dat de DNR 2011 u elektronisch ter beschikking is gesteld en gaat u akkoord met deze voorwaarden.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan.

Met vriendelijke groet,
Peutz bv

MSc I.H. Kalverboer

[2] De voorwaarden van de DNR 2011 kunt u vinden op onze website www.peutz.nl/DNR2011.

FJ 18785-1-OF (239C4CEA) IRENE

Bijlage 5

Personal Architecture: offerte Programma- en Massastudie

OFFERTE



Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp
t.a.v. dhr. Bakker
Cornelis Schuytstraat 56
1071 JL Amsterdam

offerte

project	**Programma- en Massastudie Multiplex Filmtheater BCO**
offertenummer	**1077**
offertedatum	**14 februari 2024**

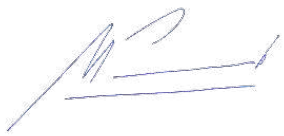
Geachte heer Bakker, beste Klaas,

Met veel plezier en dankzegging voor het vertrouwen, doe ik u bij dezen ons opdrachtvoorstel toekomen voor project 'Multiplex Filmtheater BCO Amsterdam'. De scope van de voorliggende opdracht behelst het maken van een verkennende Programma- en Massastudie, die ter onderbouwing dient voor de aanvraag 'Buitenplanse Omgevingsactiviteit'.

Wij hopen van harte u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan. Mocht u vragen hebben dan zijn wij vanzelfsprekend bereid een nadere toelichting te geven.

We hebben zin om aan de slag te gaan met deze interessante, ambitieuze opgave en kijken uit naar een prettige samenwerking!

Mede namens Merel Paes,



Maarten Polkamp
Architect / directeur Personal Architecture

werkzaamheden

Deze opdracht behelst het maken van een verkennende Programma- en Massastudie voor een Multiplex Filmtheater aan de Zuidermolenweg 19-21, 23 en 25, gelegen op het Bedrijventerrein Osdorp (BCO) te Amsterdam.

Uitgangspunten

Het door ons op te leveren product zal (onder meer) gebruikt worden voor de aanvraag 'Buitenplanse Omgevingsactiviteit', zoals gedefinieerd in het kader van het Omgevingplan. Deze aanvraag is nodig aangezien in het voorgenomen bouwplan zal worden afgeweken op tenminste de volgende onderdelen: bouwvlak, bouwhoogte en functie. De informatie die benodigd is teneinde een aanvraag 'Buitenplanse Omgevingsactiviteit' in behandeling te kunnen laten nemen, betreft op hoofdlijnen:

- het inzichtelijk maken van de bestaande toestand versus de nieuwe toestand;
- de stedenbouwkundige inpassing op het bouwplot, inclusief entreezone en toegang en aansluiting op de openbare gebieden, alsmede de relatie tussen het bouwplot en de omliggende gebouwen en omgeving;
- de inpassing van het bouwplan (met zijn afwijkende bouwhoogte) in zijn omgeving;
- het inzichtelijk maken van de beoogde functies, inclusief hoeveelheden en positionering in bouwmassa.

Product

Het op te leveren product behelst een globale voorstelling van het project, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de oplossingen op stedenbouwkundige schaal en van de hoofdvorm en hoofdindeling van de bebouwing. Een en ander wordt verbeeld in de volgende bescheiden:

- situatietekening bestaand, schaal 1:1000;
- situatietekening nieuwe toestand, schaal 1:1000, met hoofdmassa gebouw, positionering op de locatie en entrees (voetgangers, fietsers, auto's, emballage);
- plattegronden van alle bouwlagen, schaal 1:200, weergegeven als vlekkenplannen met daarin de functies en ontsluitingen;
- doorsneden, schaal 1:200, ter indicatie van volumes en functies;
- globaal overzicht van m2/m3 BVO en GO, aantallen parkeerplaatsen en aantallen zitplaatsen;
- 3D impressies van het exterieur op schetsniveau waarin hoofdmassa en positionering op het kavel (en de relatie tot de belendingen) tot uitdrukking komt.

paraaf opdrachtgever

Projectrisico's

Als projectrisico's worden gesignaleerd:

- De haalbaarheid van het gewenste aantal parkeerplaatsen (in relatie tot het gewenst aantal zitplaatsen) versus het op het beschikbaar plot te projecteren maximum aantal parkeerplaatsen. Hiertoe zal een separate studie worden gemaakt waarvan de uitkomsten tussentijds met opdrachtgever worden gedeeld.
- Het volledig benutten van het plot, buiten het huidig bouwvlak en boven het oppervlaktewater, in relatie tot het stedenbouwkundig plan. Het is niet mogelijk dit risico binnen de scope van deze opgave af te kaarten. Advies om om na afronding van deze studie in overleg te treden met de betreffende Gemeentelijke instanties en diensten.

Opdrachtvoorwaarden & uitgangspunten

- Al onze werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd onder toepasselijkheid van de Standaardvoorwaarden De Nieuwe Regeling 2011 Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur (DNR 2011) met daarin opgenomen aansprakelijkheidsbeperkingen en een arbitraal beding. Een exemplaar van de DNR 2011 zal op verzoek aan u ter hand gesteld worden.
- Als basis voor de massa en programma studie dienen de twee 'startgesprekken PvE' tussen Klaas Bakker en Merel Paes, dd 30-01-2024 en 2-02-2024, alsmede het volgende door Klaas Bakker overhandigde document:
    - Memo Multiplex Filmtheater BCO, augustus 2023.
- De Programma- en massastudie en het hieruit volgende voorstel 'nieuwe toestand' dient aansluiting te vinden op het rapport van Peutz. Hiertoe is vooraf afstemming tussen beide partijen benodigd.
- Voor wat betreft de planning en doorlooptijd is rekening gehouden met:
    - opdrachtverstrekking op vrijdag 16 februari;
    - een totale doorlooptijd van circa 8 weken na opdrachtverstrekking;
    - een kick off overleg met opdrachtgever, tussentijds (online) overleg / afstemming met opdrachtgever, een eindpresentatie aan opdrachtgever;
    - een aaneengesloten opdracht.
- De volgende werkzaamheden vallen thans buiten de scope van onze opdracht (uiteraard is het indien gewenst mogelijk hierbij, middels een aanvullende opdracht of op regiebasis, te ondersteunen):
    - werkzaamheden welke betrekking hebben op het participatieplan in het kader van het omgevingsplan;
    - aansturen van- en overleggen met adviseurs (anders dan Peutz), stakeholders en Gemeentelijke instanties;
    - vooroverleg met de Gemeentelijke instanties;
    - (aanvullende) presentaties aan overige stakeholders en externe partijen.
- De volgende werkzaamheden / producten maken geen onderdeel uit van deze offerte, maar kunnen in overleg en indien gewenst aanvullend worden aangeboden:
    - aanvullende impressies interieur;
    - geprinte maquette (stedenbouwkundig en/of op gebouwniveau);
    - Virtual Tour (een tool waarmee iedereen op elk gewenst moment met eigen device (computer, tablet, telefoon), zonder aanvullende software een 3D wandeling rond het gebouw kan maken.

paraaf opdrachtgever

kostenoverzicht

fase	*uren*	*uurtarief*	*subtotaal*	*totaal*
Programma- en Massastudie				**€ 18.940,00**
Architect - Partner	8	€ 157,50	€ 1.260,00	
Architect	38	€ 140,00	€ 5.320,00	
BIM Modelleur	76	€ 100,00	€ 7.600,00	
Modelleur Visualisaties	68	€ 70,00	€ 4.760,00	
Bijkomende kosten				**€ 400,00**
Bijkomende Kosten	1	€ 400,00	€ 400,00	
			totaal exclusief BTW	**€ 19.340,00**
			BTW 21%	€ 4.061,40
			totaal inclusief BTW	**€ 23.401,40**

Voor aanvullende werkzaamheden die op verzoek van opdrachtgever op regie dienen te worden uitgevoerd, hanteren wij de volgende tarieven:

Architect - Partner	€ 157,50
Architect	€ 140,00
BIM-modelleur	€ 100,00
Modelleur Visualisaties	€ 70,00

Facturatie van deze opdracht geschiedt als volgt: 50% totaal honorarium bij opdrachtverstrekking, 50% bij oplevering van het product. Als betaaltermijn wordt 3 weken aangehouden.

paraaf opdrachtgever

ondertekening

Indien u akkoord gaat met deze offerte dan vragen wij u deze te ondertekenen ter opdracht bevestiging en retour te sturen.

Voor akkoord

datum: handtekening:

naam:
Klaas Bakker

paraaf opdrachtgever

Bijlage 6

Sweco: offerte update calculatie marktbehoefte leisure, horeca en andere publieksvoorzieningen op het BCO.

Gmail Klaas Bakker <klaastbakker@gmail.com>

Voorstel actualisatie rapport Functieverbreding en brancheverruiming Koopcentrum Akerpoort (2 augustus 2021)

1 bericht

Hooft, Toine <toine.hooft@sweco.nl> 9 februari 2024 om 13:11
Aan: "K.T. Bakker" <Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com>
Cc: "Stoer, Douwe" <douwe.stoer@sweco.nl>, "Que, Petra" <petra.que@sweco.nl>

Dag Klaas,

Dank voor je komst afgelopen dinsdag. Sta jou/jullie graag terzijde met de verdere ontwikkeling van BCO/Koopcentrum Akerpoort. Het mulitplex theater (1.300 stoelen, 391 parkeerplaatsen) op de locatie Zuidermolenweg 19-25. Zou een mooie aanwinst zijn.

Je vraagt een update van ons rapport Functieverbreding en brancheverruiming Koopcentrum Akerpoort (2 augustus 2021), met een meer specifieke uitwerking van de (markt)behoefte voor **leisure (met een nadere uitwerking van het mulitplex theater), horeca en andere publieksvoorzieningen** binnen BCO (breder dan alleen het Koopcentrum Akerpoort). Het rapport is bedoeld om de (deel)gemeente mee te krijgen met functieverbreding en brancheverruiming in het algemeen en voor het multiplexen iig voor en het mulitplex theater in het bijzonder. Het rapport kan ook mee met de ruimtelijke onderbouwing. Ik stel voor een zorgvuldig proces te doorlopen met jou/jullie (incl. Peutz en Amma Grapperhaus), de deelgemeente (Jamal Schouten) en de gemeente/MRA (René van Schie, Regisseur verblijfsaccommodaties en leisure MRA). Heb een drietal overleggen begroot.

Stel de volgende opzet voor (in lijn met ons eerdere rapport van 2 augustus 2021):

- Samenvatting
- Inleiding

1. (Update) ontwikkelvisie Bedrijvencentrum Osdorp (BCO), daarmee een duidelijk een punt op hetgeen er al ligt
2. (Update) Positie en perspectief koopcentrum Akerpoort
3. Specificatie (markt)behoefte en effecten

a. Leisure, met een nadere uitwerking voor het multiplex theater
b. Horeca
c. Overige publieksvoorzieningen

4. Conclusies, afweging en advies branchering

Reken op een doorlooptijd van circa 4 weken. Ik schat in 9 adviesdagen, als volgt gespecificeerd:

	Onderdeel	Adviesdagen
1	(Update) ontwikkelvisie Bedrijvencentrum Osdorp (BCO)	0,5
2	(Update) Positie en perspectief koopcentrum Akerpoort	0,5

3a	Specificatie (markt)behoefte en effecten – Leisure (incl. uitwerking multiplex	4
3b	Specificatie (markt)behoefte en effecten - Horeca	1
3c	Specificatie (markt)behoefte en effecten - Overig	0,5
4	Conclusies, afweging en advies branchering, incl rapportage	1
	Overleg (3x)	1,5
	TOTAAL	9

Dat maakt een honorarium van € 12.600 (9 adviesdagen * gemiddeld dagtarief van € 1.400). Het honorarium is exclusief BTW.

Hoor graag of je hiermee uit de voeten kan. Zullen we maandag even schakelen?

Fijn weekend!

Met hartelijke groet,

Toine Hooft

Teammanager Winkelen en Vrije tijd

Sweco Nederland B.V. | Amsterdam

M 06-22993549

toine.hooft@sweco.nl

www.sweco.nl



Facebook | LinkedIn | Instagram | Twitter

Handelsregister: 30129769 | Statutair gevestigd te: De Bilt

Lees hier voor meer informatie over hoe Sweco uw persoonsgegevens verwerkt.

Bijlage 1 - Verbreding en verruiming.pdf
6610K

Bijlage 7

Bewijs tot inschrijving

Achternaam _____

Voorletters _____

Eventuele bedrijfsnaam _____

Straat en huisnummer _____

Postcode en woonplaats _____

Telefoon _____

Emailadres _____

Aantal participaties ad. 1.000 euro _____

Totaalbedrag in € _____

Maak Totaalbedrag in € over naar

NL91 RABO 0304 5063 46 ten name van
BCO BIZ-Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Door overmaking van het Totaalbedrag in € bevestig je dat je het bestand
Propositie Multiplex Filmtheater BCO
Planologische vrijstelling: participatie en winstdeling
met de bijlagen hebt gelezen en dat je weet dat je het bedrag van je inleg kunt verliezen.

Datum _____

Plaats _____

Handtekening _____

Mailchimp 06-03-2024

View this email in your browser

Beste BCO'ers,

Tijdens de algemene ledenvergadering op 15 februari 2024 hebben we besloten dat de BIZ-vereniging de aanvraag gaat indienen voor de planologische vrijstelling voor het Multiplex Filmtheater op het BCO (Zuidermolenweg 19-25).

Die procedure kost 65.000 euro incl. BTW. Dat bedrag brengen we bijeen via 'crowd funding' op het BCO: 65 participaties van 1.000 euro. Doel is dat elke inleg van 1.000 euro binnen 2 jaar leidt tot een uitkering van 4.000 euro.

De BIZ-vereniging neemt 18 participaties; andere betrokkenen nemen 20 participaties. Er zijn dus nog 27 participaties beschikbaar.

Wil je ook meedoen?

- Stuur een mail naar Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com.
- Je ontvangt dan de Propositie Multiplex Filmtheater BCO - Planologische vrijstelling: participatie en winstdeling met alle informatie.
- en bijlage 7 is het inschrijfformulier.
- Vul dat in, onderteken het en mail de scan naar Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com.
- Na bijschrijving van het deelnamebedrag op de rekening van de BIZ ontvang je per mail de bevestiging van je deelname.

Met vriendelijke groet,

Klaas T. Bakker

Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Inschrijving Handelsregister Kamer van Koophandel te Amsterdam nr. 34.342556

BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Inschrijving Handelsregister Kamer van Koophandel te Amsterdam nr. 61.695688

Kantooradres: Cornelis Schuytstraat 56, 1071 JL Amsterdam, telefoon 020-676.4510 / 0653-792827

www.bedrijvencentrumosdorp.nl Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com

BEDRIJVEN CENTRUM OSDORP

Mailchimp 21-03-2024

View this email in your browser

Beste BCO'ers,

De komst van het Multiplex Filmtheater zal de aantrekkelijkheid van het BCO verder vergroten. Tijdens de algemene ledenvergadering op 15 februari 2024 hebben we dan ook besloten dat de BIZ-vereniging de aanvraag gaat indienen voor de planologische vrijstelling voor het Multiplex Filmtheater op het BCO (Zuidermolenweg 19-25).

Die procedure kost 65.000 euro incl. BTW. Dat bedrag brengen we bijeen via 'crowd funding' op het BCO: 65 participaties van 1.000 euro. Doel is dat elke inleg van 1.000 euro binnen 2 jaar leidt tot een uitkering van 4.000 euro.

Hier vind je de Propositie Multiplex Filmtheater BCO - Planologische vrijstelling: participatie en winstdeling met alle informatie.

Hoe kun je meedoen?

- Lees de Propositie Multiplex Filmtheater BCO - Planologische vrijstelling: participatie en winstdeling goed door.
- De laatste pagina - Bijlage 7 - is het inschrijfformulier.
- Vul dat in, onderteken het en mail de scan naar Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com.
- Na bijschrijving van het deelnamebedrag op de rekening van de BIZ ontvang je per mail de bevestiging van je deelname.

Met vriendelijke groet,

Klaas T. Bakker

Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Inschrijving Handelsregister Kamer van Koophandel te Amsterdam nr. 34.342556

BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Inschrijving Handelsregister Kamer van Koophandel te Amsterdam nr. 61.695688

Kantooradres: Cornelis Schuytstraat 56, 1071 JL Amsterdam, telefoon 020-676.4510 / 0653-792827

www.bedrijvencentrumosdorp.nl Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com

BEDRIJVEN CENTRUM OSDORP

Onze contactgegevens:
(BIZ-) Vereniging Ondernemerskring BCO, Klaas T. Bakker, telefoon 0653-792827

unsubscribe from this list update subscription preferences

Mail chimp 04-04.2024

View this email in your browser

Beste BCO'ers,

De adviseurs van Peutz, Personal Architecture en Sweco zijn gestart met hun werk aan de aanvraag voor de planologische vrijstelling voor het Multiplex Filmtheater op het BCO (Zuidermolenweg 19-25). Half april 2024 verwachten we hun eerste opzetten; eind mei 2024 willen we de aanvraag in concept gereed hebben. Na de eindcontrole dienen we hem in.

Je weet dat die procedure 65.000 euro incl. BTW kost. Dat bedrag brengen we bijeen via 'crowd funding' op het BCO: 65 participaties van 1.000 euro. Doel is dat elke inleg van 1.000 euro binnen 2 jaar leidt tot een uitkering van 4.000 euro.

Hier vind je de Propositie Multiplex Filmtheater BCO - Planologische vrijstelling: participatie en winstdeling met alle informatie.

De inschrijving loopt naar wens. Hoe kun je meedoen?

- Lees de Propositie Multiplex Filmtheater BCO - Planologische vrijstelling: participatie en winstdeling goed door.
- De laatste pagina - Bijlage 7 - is het inschrijfformulier.
- Vul dat in, onderteken het en mail de scan naar Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com.
- Na bijschrijving van het deelnamebedrag op de rekening van de BIZ ontvang je per mail de bevestiging van je deelname.

Met vriendelijke groet,

Klaas T. Bakker

Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Inschrijving Handelsregister Kamer van Koophandel te Amsterdam nr. 34.342556

BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Inschrijving Handelsregister Kamer van Koophandel te Amsterdam nr. 61.695688

Kantooradres: Cornelis Schuytstraat 56, 1071 JL Amsterdam, telefoon 020-676.4510 / 0653-792827

www.bedrijvencentrumosdorp.nl Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com

BEDRIJVEN CENTRUM OSDORP

Mailchimp 22-04-2024

View this email in your browser

Beste BCO'ers,

We boeken goede voortgang met de aanvraag voor de planologische vrijstelling voor het Multiplex Filmtheater op het BCO (Zuidermolenweg 19-25). Bureau Peutz mailde het concept van de ruimtelijke onderbouwing. Eind deze week toont Personal Architecture de eerste schetsen voor de massastudie van het complex. Deze concepten worden beoordeeld en aangevuld door NGNB Advocaten en Sweco.

Je weet dat die procedure 65.000 euro incl. BTW kost. Dat bedrag brengen we bijeen via 'crowd funding' op het BCO: 65 participaties van 1.000 euro. Doel is dat elke inleg van 1.000 euro binnen 2 jaar leidt tot een uitkering van 4.000 euro.

Hier vind je de Propositie Multiplex Filmtheater BCO - Planologische vrijstelling: participatie en winstdeling met alle informatie.

Van de 65 participaties zijn nu 52 ingetekend en ingeschreven; er zijn dus nog 13 over. Hoe kun je meedoen?

- Lees de Propositie Multiplex Filmtheater BCO - Planologische vrijstelling: participatie en winstdeling goed door.
- De laatste pagina - Bijlage 7 - is het inschrijfformulier.
- Vul dat in, onderteken het en mail de scan naar Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com.
- Na bijschrijving van het deelnamebedrag op de rekening van de BIZ ontvang je per mail de bevestiging van je deelname.

Met vriendelijke groet,

Klaas T. Bakker

Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Inschrijving Handelsregister Kamer van Koophandel te Amsterdam nr. 34.342556

BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Inschrijving Handelsregister Kamer van Koophandel te Amsterdam nr. 61.695688

Kantooradres: Cornelis Schuytstraat 56, 1071 JL Amsterdam, telefoon 020-676.4510 / 0653-792827

www.bedrijvencentrumosdorp.nl Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com

BEDRIJVEN CENTRUM OSDORP

Mailchimp 11-06-2024

View this email in your browser

Beste BCO'ers,

Alle rapporten zijn nu binnen! Die hebben we nodig voor de planologische vrijstelling voor het Multiplex Filmtheater op het BCO (Zuidermolenweg 19-25). Op 24-05-2024 hadden we een bijzonder goed gesprek met een eigenaar/ontwikkelaar van vele bioscopen, over de opzet en het plan van Personal Architecture (dat nu Brightside heet). Die is daar zeer positief over en wij - met name architect Merel Paes - hebben er veel van opgestoken. Belangrijkste aanpassing is een derde parkeerlaag: overdag extra parkeerplaatsen voor de bedrijven op het BCO en na werktijd met name voor de bezoekers van het filmtheater.

Deze week neem ik de rapporten kritisch door. Daarna gaat Mr Amma Grapperhaus ermee aan de slag en ontvangen we de feedback van Peutz en Sweco. Brightside zorgt parallel daaraan voor de aangepaste massastudie. Volgens plan dienen we eind deze maand de aanvraag in via het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingsvergunning).

De kosten voor de procedure zijn begroot op 65.000 euro incl. BTW. Dat bedrag brengen we bijeen via 'crowd funding' op het BCO: 65 participaties van 1.000 euro. Doel is dat elke inleg van 1.000 euro binnen 2 jaar leidt tot een uitkering van 4.000 euro.

Hier vind je de Propositie Multiplex Filmtheater BCO - Planologische vrijstelling: participatie en winstdeling met alle informatie.

Van de 65 participaties zijn nog 8 over. Hoe kun je meedoen?

- Lees de Propositie Multiplex Filmtheater BCO - Planologische vrijstelling: participatie en winstdeling goed door.
- De laatste pagina - Bijlage 7 - is het inschrijfformulier.
- Vul dat in, onderteken het en mail de scan naar Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com.
- Na bijschrijving van het deelnamebedrag op de rekening van de BIZ ontvang je per mail de bevestiging van je deelname.

Met vriendelijke groet,

Klaas T. Bakker

Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Inschrijving Handelsregister Kamer van Koophandel te Amsterdam nr. 34.342556

BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Inschrijving Handelsregister Kamer van Koophandel te Amsterdam nr. 61.695688

Kantooradres: Cornelis Schuytstraat 56, 1071 JL Amsterdam, telefoon 020-676.4510 / 0653-792827

www.bedrijvencentrumosdorp.nl Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com

BEDRIJVEN CENTRUM OSDORP