

## **Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende regels omtrent het afwegingskader voor het beoordelen van Wabo-aanvragen voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimte naar een andere functie (Afwegingskader voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimte Amsterdam)**

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

gelet op artikel 160, eerste lid, onder a, van de Gemeentewet,

besluit de volgende regeling vast te stellen:

Afwegingskader voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimte Amsterdam

### **Artikel 1. Begripsomschrijvingen**

**Aanloopstraat:** een straat die leidt naar een stadsstraat, een winkelstraat of een winkelgebied.

**Ambachtelijk bedrijf:** een bedrijf waarin geheel of overwegend door middel van handwerk of machinaal goederen worden vervaardigd of hersteld.

**Bedrijfsruimte:** een ruimte bedoeld voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten.

**Bedrijfsstrook:** een zone waarin twee of meer bedrijven aaneengesloten zijn gevestigd, niet onderbroken door woonfuncties, winkels en horecavoorzieningen.

**Bedrijfsverzamelgebouw:** een pand waarin meerdere bedrijven zijn gevestigd en waarbij voorzieningen worden gedeeld.

**Bedrijventerrein:** terrein in gebruik voor bedrijven met als hoofdactiviteit de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport.

**Kantoorruimte:** pand of ruimte waar bedrijfsmatig allerlei administratieve handelingen worden uitgevoerd of diensten worden verleend.

**Panden en Programmering (PeP) overleg:** Dit is een ambtelijk overleg uit het sociale en fysieke domein, waarin op vraag naar en aanbod van (maatschappelijk) vastgoed wordt geadviseerd en waar alle programma's en beleidsdoelen aan deelnemen. De leden van dit overleg bestaan onder andere uit Zorg, Stadsloods, Kunst & Cultuur, Monumentenloods, Gemeentelijk Vastgoed en Onderwijs.

**Stadsloods:** functie binnen de gemeente Amsterdam, directie Ruimte en Duurzaamheid, die informatie geeft over vestigingslocaties, gemeentelijk beleid, regelgeving en ambities en bedrijven en organisaties helpt met het vinden van een geschikte vestigingsplaats met als doel de juiste functie op de juiste plaats.

**Stadsstraat:** straat met een belangrijke verblijfs- en economisch-maatschappelijke functie op verschillende schaalniveaus met daarnaast een belangrijke verkeersfunctie. De stadsstraat heeft tenminste de volgende karakteristieken:

- Ligt altijd in intensief bebouwd gebied
- Heeft verblijfs- én verkeersfunctie(s)
- Ligt in verkeersnetwerken: fiets, OV, auto
- Bevat tal van voorzieningen
- Is relatief druk
- Is doorgaans brede(re) en lange(re) straat
- Is bekende(re) straat
- Bevat grote(re), hoge(re), representatieve(re) gebouwen

**Winkelruimte:** een voor het publiek toegankelijke besloten fysieke ruimte waar de verkoop van goederen, zowel nieuw als tweedehands, aan consumenten, dus aan niet-bedrijfsmatige gebruikers, plaatsvindt.

Detailhandel is ondergeschikt wanneer maximaal 20% (met een plafond van 50 m<sup>2</sup>) van het bruto vloeroppervlakte van het bedrijfspand bestaat uit winkelruimte. Verder geldt de regel dat de exploitant van de ondergeschikte detailhandel dezelfde exploitant is als die van de hoofdfunctie, waardoor de ondergeschikte detailhandel in het verlengde ligt van de hoofdfunctie.

Winkelstraat: onderdeel van een winkelgebied of winkelcluster; een (nagenoeg) aaneengesloten geheel van minimaal vijf winkels

Woonstraat/-buurt: een straat waar het gebruik hoofdzakelijk of uitsluitend wonen is.

### **Artikel 2. Definitie kleinschalige bedrijfsruimte**

In dit afwegingskader is de volgende definitie van een kleinschalige bedrijfsruimte gehanteerd:

‘Een ruimte bedoeld voor het bedrijfsmatig uitoefenen van industrie, ambacht, groothandel opslag en/of transport, van maximaal 500 m<sup>2</sup>, behorend tot een woon-werkmilieu, niet zijnde ruimte bedoeld voor een kantoor, een hotel, een horecagelegenheid, een maatschappelijk voorziening, dienstverlening, cultuur en ontspanning, detailhandel, recreatie en/of sport. Tot kleinschalige bedrijfsruimte wordt gerekend een bedrijfsruimte groter dan 500m<sup>2</sup> die gesplitst is en/of wordt verhuurd in eenheden kleiner dan 500m<sup>2</sup> (bedrijfsverzamelgebouw). Maximaal 30% van het gebouw mag gebruikt worden voor ondersteunend kantoor.’

### **Artikel 3. Doel afwegingskader**

Dit afwegingskader is een uitwerking van het AOP (Amsterdams Ondernemers Programma) en is een richtlijn om wel of niet mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan. Het biedt een onderbouwing vanuit het beleid dat uitgaat van bescherming van kleinschalige bedrijfsruimte in de stad. Eventuele medewerking aan omzetting kan alleen plaatsvinden wanneer aan de randvoorwaarden in dit afwegingskader is voldaan of er een bestuurlijke afweging ten grondslag ligt aan de medewerking aan omzetting.

### **Artikel 4. Het afwegingskader voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimte**

Indien het bestemmingsplan functiewijziging van een bedrijfsruimte niet op voorhand toestaat dient er een ruimtelijk-economische afweging gemaakt te worden.

De belangrijkste afwegingen hierin zijn:

- (1) of de kleinschalige bedrijfsruimte in een structuurbepalend pand zit;
- (2) in welk type straat of buurt de kleinschalige bedrijfsruimte zit;
- (3) en naar welke bestemming/functie de aanvrager de bedrijfsruimte wil omzetten;

De insteek is dat kleinschalige bedrijfsruimten die zich bevinden op een ruimtelijk economische 'structuurbepalende' plek beschermd dienen te worden. Bij solitaire bedrijfsruimten kan afhankelijk van de plek, meegewerkt worden met een wijziging naar een andere economische functie. In woonwijken kan, bij aangetoonde onverhuurbaarheid als bedrijfspand, meegewerkt worden aan een wijziging naar wonen.

Er is gekozen om niet alleen te kijken naar de functie maar bij bescherming van de kleinschalige bedrijfsruimte ook te kijken naar het karakter van de plek. Reden hiervoor is dat werkprocessen veranderen en nieuw concepten hun intrede doen. Hierdoor is het steeds moeilijker om een duidelijk onderscheid te maken tussen verschillende economische functies. Zo heeft de ambachtelijke bierbrouwer graag ook een proeflokaal bij zijn bedrijf en lopen door de komst van 3D-printing en geïntegreerde automatisering ontwerp, productie en administratie naadloos in elkaar over.

#### **Ad. 1 Structuurbepalend pand**

Een structuurbepalend pand:

- Ligt op een zichtlocatie;
- Of is een onderdeel van een verzamelgebouw;
- Of is onderdeel van een bedrijfsstrook;

Zichtlocaties zijn hoekpanden of panden aan pleinen. Een bedrijfsverzamelgebouw is een pand waarin meerdere bedrijven zijn gevestigd en waarbij voorzieningen worden gedeeld. Een bedrijfsstrook is een zone waarin meerdere bedrijven aaneengesloten zijn gevestigd, niet onderbroken door woonfuncties, winkels en horecavoorzieningen.

Er is gekozen om bedrijfsruimte in een structuurbepalend pand te behouden omdat dit gewilde plekken zijn voor bedrijven. Het biedt de juiste vestigingscondities waarbij een bedrijf zichtbaar is voor klanten en/of in de omgeving is van andere bedrijven. Daarnaast draagt het juist op de zichtlocaties bij aan de leefbaarheid van een buurt.

## **Ad 2 Type straat/buurt en bestemming**

Hier wordt gekeken in welk type straat of buurt het (solitaire) bedrijfspand gevestigd is. De typologie bestaat uit woonstraat of -buurt, stadstraat en winkelstraat. Verzoeken voor omzetting van bedrijfsruimte op een bedrijventerrein zijn niet toegestaan. Het doel is om kleinschalige bedrijfsruimten te beschermen op plekken waar kleinschalige bedrijfsruimten in de nabijheid van andere economische functies zitten en de leefbaarheid in de buurt ten goede komen. Wanneer blijkt dat er sprake is van incurant vastgoed, is omzetten naar een niet-economische functie mogelijk.

### *Woonstraat en -buurt*

In woonstraten en woonbuurten is omzetting naar wonen niet toegestaan tenzij voldaan is aan de volgende 5 condities:

- de bedrijfsruimte tenminste 100 meter (over de openbare weg) van de stadstraat of winkelstraat ligt;
- Gedurende twee jaar te huur heeft gestaan tegen een marktconforme prijs voor kleinschalige bedrijfsruimte;
- De eigenaar heeft aantoonbaar inspanningen verricht om het pand marktconform te verhuren;
- Er bij de Stadsloods geen partijen bekend zijn die deze ruimte willen huren;
- en er geen vraag naar deze ruimte is vanuit maatschappelijk vastgoed, vastgesteld door het gemeentelijk vastgoedoverleg 'Panden en Programmering (PeP-overleg)';
- Er geen andere niet-woonfuncties zijn toegestaan volgens het bestemmingsplan.

In woonstraten en woonbuurten is omzetting naar kantoor en dienstverlening toegestaan.

De omzetting naar winkel wordt niet toegestaan. Het detailhandelsbeleid ontraadt het vestigen van solitaire winkels in woonstraten.

De omzetting naar de functie maatschappelijk is gewenst en sluit aan bij het bestuursakkoord 'Een nieuwe lente, een nieuw geluid'.

De omzetting naar de functie sport en recreatie, cultuur en ontspanning is toegestaan onder dezelfde voorwaarden als hierboven genoemd bij de omzetting naar wonen, onder voorbehoud dat het woon- en leefklimaat in de buurt niet ernstig wordt verstoord, onder meer door een sterke verkeersaantrekkende werking.

### *Stadsstraat*

In stadsstraten is omzetting van kleinschalige bedrijfsruimte naar wonen niet toegestaan. Stadsstraten en -pleinen zijn, zo stelt de Structuurvisie 2040, in het algemeen de ruimere, dikkere straten en pleinen in of tussen buurten. Het zijn de stedelijke openbare ontmoetings- en uitwisselingsruimtes bij uitstek. Het zijn visitekaartjes van de stad. Ze hebben nagenoeg altijd een belangrijke winkel- of horeca-functie. Het is van belang dat deze functie van de stadsstraten behouden blijft.

Omzetting van kleinschalige bedrijfsruimte naar kantoor of dienstverlening wordt niet toegestaan tenzij er aan zes voorwaarden is voldaan:

- De nieuwe invulling betreft dienstverlening met een baliefunctie;
- Gedurende twee jaar te huur heeft gestaan tegen een marktconforme prijs voor kleinschalige bedrijfsruimte;
- De eigenaar heeft aantoonbaar inspanningen verricht om het pand marktconform te verhuren;
- Er bij de Stadsloods geen partijen bekend zijn die deze ruimte willen huren;
- en er geen vraag naar deze ruimte is vanuit maatschappelijk vastgoed, vastgesteld door het gemeentelijk vastgoedoverleg 'Panden en Programmering (PeP-overleg)';

Bij verzoek tot omzetting naar winkel wordt dit toegestaan mits er sprake is van aansluiting bij een aaneengesloten winkelcluster. Ook is het mogelijk in het bedrijf ondergeschikte detailhandel uit te oefenen.

De omzetting naar de functie sport en recreatie, cultuur en ontspanning is toegestaan onder dezelfde voorwaarden als hierboven genoemd bij de omzetting naar kantoor of dienstverlening.

### *Winkelstraat*

In een winkelstraat is omzetting van kleinschalige bedrijfsruimte naar wonen niet toegestaan. Uitgangspunt is hier het detailhandelsbeleid. In dit beleid is het niet gewenst in winkelstraten werkfuncties te vervangen door woonfuncties in de plint. Bij langdurige leegstand is omzetten naar functies die op bezoekers gericht zijn, bijvoorbeeld bedrijven en instanties op het gebied van maatschappelijke of persoonlijke dienstverlening, sport of vrijetijd, broedplaatsen, cultuur, gezondheidszorg of kantoren, toegestaan.

Omzetting van bedrijfsruimte naar winkel wordt toegestaan als blijkt dat het pand als bedrijfsruimte niet meer verhuurbaar is. Ondergeschikte detailhandel is toegestaan.

**Horeca**

De omzetting naar horeca is in dit afwegingskader niet meegenomen omdat de besluitvorming hierover afwijkt van de andere vormen van omzetting met een zwaarder traject gezien de effecten op het woon- en leefklimaat en omdat het horecabeleid van toepassing is.

**Artikel 4. Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking.

**Artikel 5. Citeertitel**

Dit besluit wordt aangehaald als Afwegingskader voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimte Amsterdam.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 30 juni 2020*

*De burgemeester  
Femke Halsema*

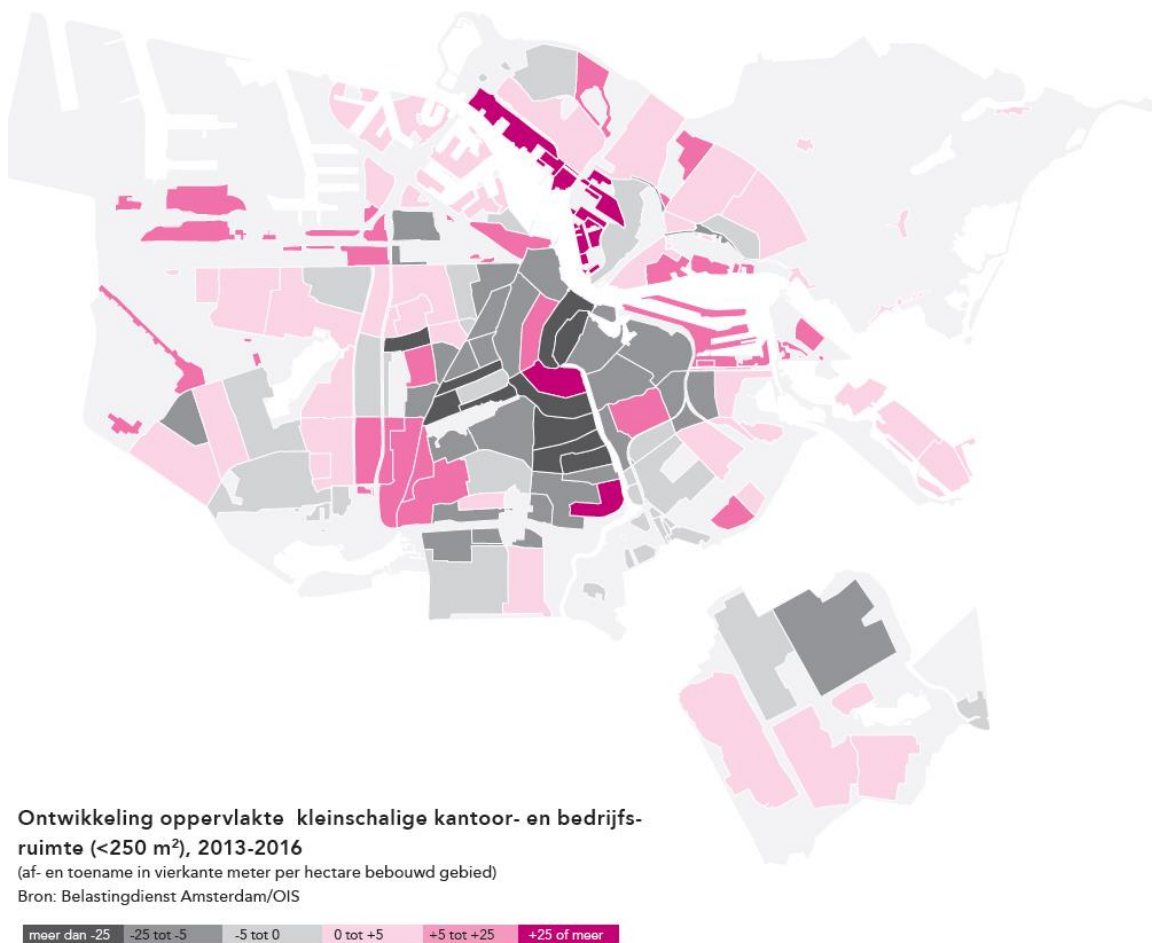
*De gemeentesecretaris  
Peter Teesink*

## Bijlage 1: Toelichting belang kleinschalige bedrijfsruimte

### Het maatschappelijk belang van kleinschalige bedrijfsruimten voor woonwerkmilieus en een vitale, leefbare buurt in Amsterdam

De verscheidenheid aan kleinschalige bedrijfsruimten is een wezenlijk onderdeel van de ruimtelijk economische structuur van de gemengde stad. Een diverse economie zorgt voor een diversiteit aan typen banen en steden met een gedifferentieerde economische structuur passen zich gemakkelijker aan nieuwe omstandigheden<sup>3</sup> Naast economische diversiteit is functiemenging ook van belang voor andere elementen van de stad: het zorgt voor aantrekkelijkere gebieden, is veiliger door meer toezicht op vele momenten van de dag, is efficiënter en duurzamer in het ruimtegebruik.

*Figuur 1: Ontwikkeling van de dichtheid van kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte per ha bebouwd gebied*



Bron: Trendrapport Stad 2016

Daarom stelt de Structuurvisie:

*'Om te waarborgen dat er in Amsterdam ook in het gemengde gebied voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft, is het namelijk gewenst dat bestaande bedrijfsruimten niet aan de voorraad onttrokken worden. Het omzetten van deze bedrijfsruimten tot kantoren, voorzieningen of woningen wordt tegengestaan.'* (Structuurvisie Amsterdam 2040, 2011, p.222). Dit is de kern van het voorliggende afwegingskader.

Er is veel vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte. Dit blijkt onder meer uit de verzoeken voor kleinschalige bedrijfsruimte die bij de Amsterdamse Stadsloods, die in het leven is geroepen om vraag en aanbod van niet-woon functies met elkaar in contact te brengen, binnenkomen. Verder constateert de Stadsloods dat als gevolg van marktwerking bedrijfsruimten worden omgezet naar wonen. De vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte is onveranderd groot. Naast behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte is er steeds meer behoefte aan ruimte in bedrijfsverzamelgebouwen, vooral vanuit de nieuwe economie. Volgens

3) Moretti (2012) The new geography of jobs (Moretti, 2012), Sassen (2001) The global city: New York, London, Tokyo.

Startup Amsterdam is er voor hun doelgroep behoefte aan werkruimten waar meerdere soortgelijke bedrijven bij elkaar kunnen zitten en waar kruisbestuiving kan plaatsvinden.

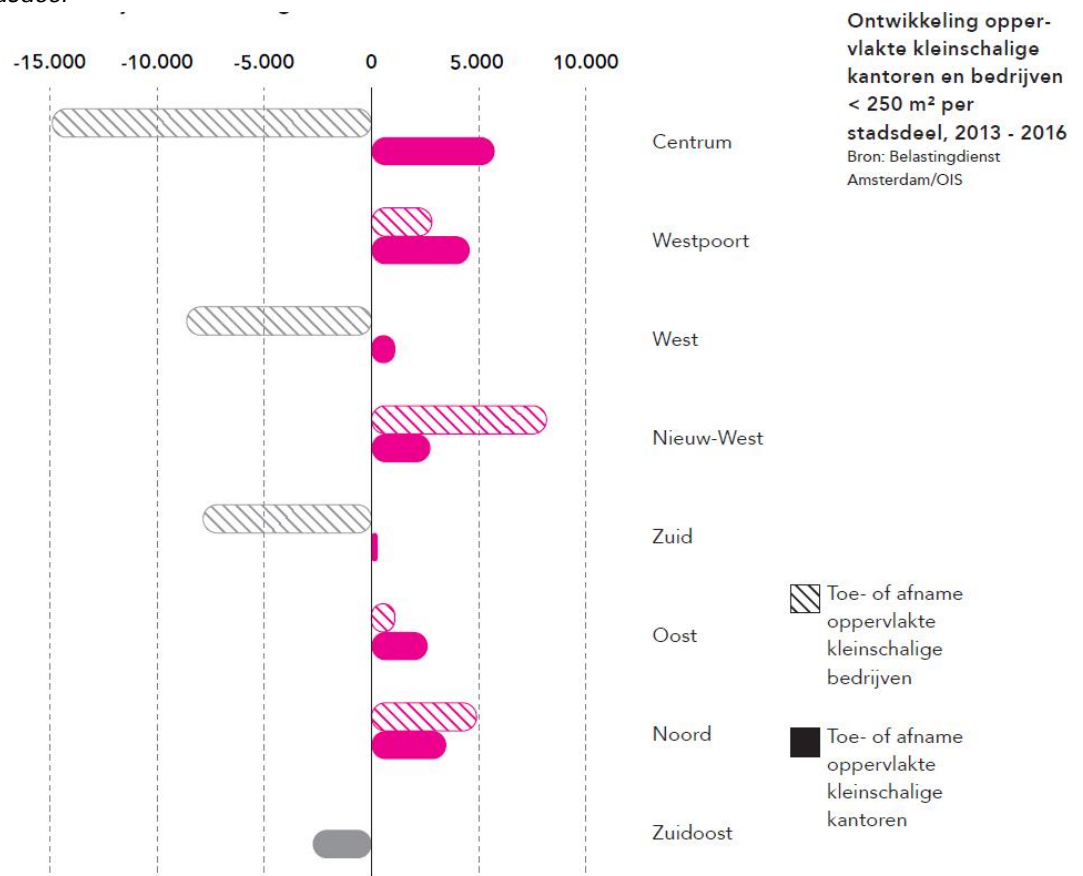
Uit gesprekken met stadsdelen en andere belanghebbenden komt naar voren dat behoud van kleinschalige bedrijfsruimten onder druk staat, ook als de bescherming in het bestemmingsplan goed geregeld is. Uit deze gesprekken komt verder naar voren dat er behoefte is om andere economische functies te combineren in een bedrijfsruimte. Hierdoor blijven de bedrijvigheid en de functiemenging voor de buurt behouden. Verder wordt gevraagd om de bescherming van kleinschalige bedrijfsruimte op structuurbepalende plekken (hoekpanden) en in structuurbepalende straten (stadstraten, winkelstraten en aanloopstraten).

De mate waarin de afgelopen periode de kleinschalige bedrijfsruimte is omgezet, en daarmee de functiemenging is aangetast, is sterk afhankelijk van de inzet op functiebehoud. In het stadsdeel Centrum geeft de flexibiliteit in de bestemmingsplannen veel ruimte voor functiewijziging van werken naar wonen (en vice versa). Dit heeft geleid tot een sterke afname van kleinschalige bedrijfsruimte ten gunste van wonen. Alleen hoogwaardige kantoren in de grachtengordel zijn in staat met de woningmarkt te concurreren. Dit geldt niet voor de ambachtelijke bedrijfsruimtes. Andere stadsdelen hebben kleinschalige bedrijfsruimten in de bestemmingsplannen beschermd tegen omzetting. En daardoor is in deze stadsdelen minder kleinschalige bedrijfsruimte omgezet. Wel is er sprake van niet toegestane omzetting van werken naar wonen.

In het coalitieakkoord "Een nieuwe lente en een nieuw geluid" vindt het college dat het behoud en versterking van een vitale buurteconomie van wezenlijk belang is voor het scheppen van een economisch klimaat waarin ruimte is voor duurzame en innovatieve ondernemers.

De beschikbaarheid van kleinschalige bedrijfsruimte is een voorwaarde voor een goed functionerende buurteconomie waarbij ruimte is voor zowel buurtverzorgende bedrijven zoals bij voorbeeld reparatiebedrijven, lijstenmakers, installatiebedrijven en (innovatieve) initiatieven in de maakindustrie zoals het gebruik van 3D-printing, microbrouwerijen, en duurzame voedselverwerking.

*Figuur 2: Toe- en afname in oppervlakte van kleinschalige van kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte per stadsdeel*



Bron: Trendrapport Stad 2016

Om diversiteit in de wijken in stand te houden is het daarom van belang om betaalbare, kleinschalige bedrijfsruimte te behouden zodat kleinschalige ondernemingen een plek kunnen vinden in de wijk en daar tot bloei kunnen komen.

### Het economisch belang van kleinschalige bedrijfsruimte in de Amsterdamse economie

In kleinschalige bedrijfsruimte wordt gewerkt door kleine bedrijven. Door de oppervlaktegrens van 500 m<sup>2</sup> zullen dit hoofdzakelijk bedrijven zijn waar maximaal 9 personen werkzaam zijn.<sup>4</sup> Het belang van deze bedrijfsruimte blijkt uit het aandeel van de doelgroep in de totale werkgelegenheid in Amsterdam. Meer dan een kwart van de werkgelegenheid in Amsterdam valt onder deze doelgroep.

*Tabel 1: werkzame personen in A'dam na*

Totaal werkzame personen in A'dam:	<b>545.268</b>
Aantal vestigingen 2016 met 1 werkzaam persoon:	<b>88.848</b>
<i>w.v. detailhandel:</i>	<i>4.634</i>
<i>w.v. horeca</i>	<i>2.058</i>
aantal personen werkzaam in bedrijf met 2-9 w.p.	<b>87.831</b>
<i>w.v. detailhandel</i>	<i>14.472</i>
<i>w.v. horeca</i>	<i>11.628</i>
	-----+
Totaal aantal mensen werkzaam in een bedrijf met 1-9 w.p.:	<b>176.679</b>
Totaal aantal mensen werkzaam in een bedrijf met 1-9 w.p, minus detailhandel en horeca :	<b>143.887</b>
% mensen in bedrijf met 1-9 werkzame personen:	32,4%
% mensen in bedrijf met 1-9 werkzame personen excl. horeca en detailh.:	26,40%

Bron: OIS, Amsterdam in cijfers 2018, tabel 5.1.2

Vanuit de werkgelegenheidscijfers is er geen onderscheid te maken tussen kantoren en bedrijven. Aanvullend laat Tabel 2 zien hoeveel bedrijfsruimte per grootteklasse er is per stadsdeel. In totaal zijn er 6.974 kleinschalige bedrijfsruimten in de stad met een omvang van 936.541 m<sup>2</sup>.

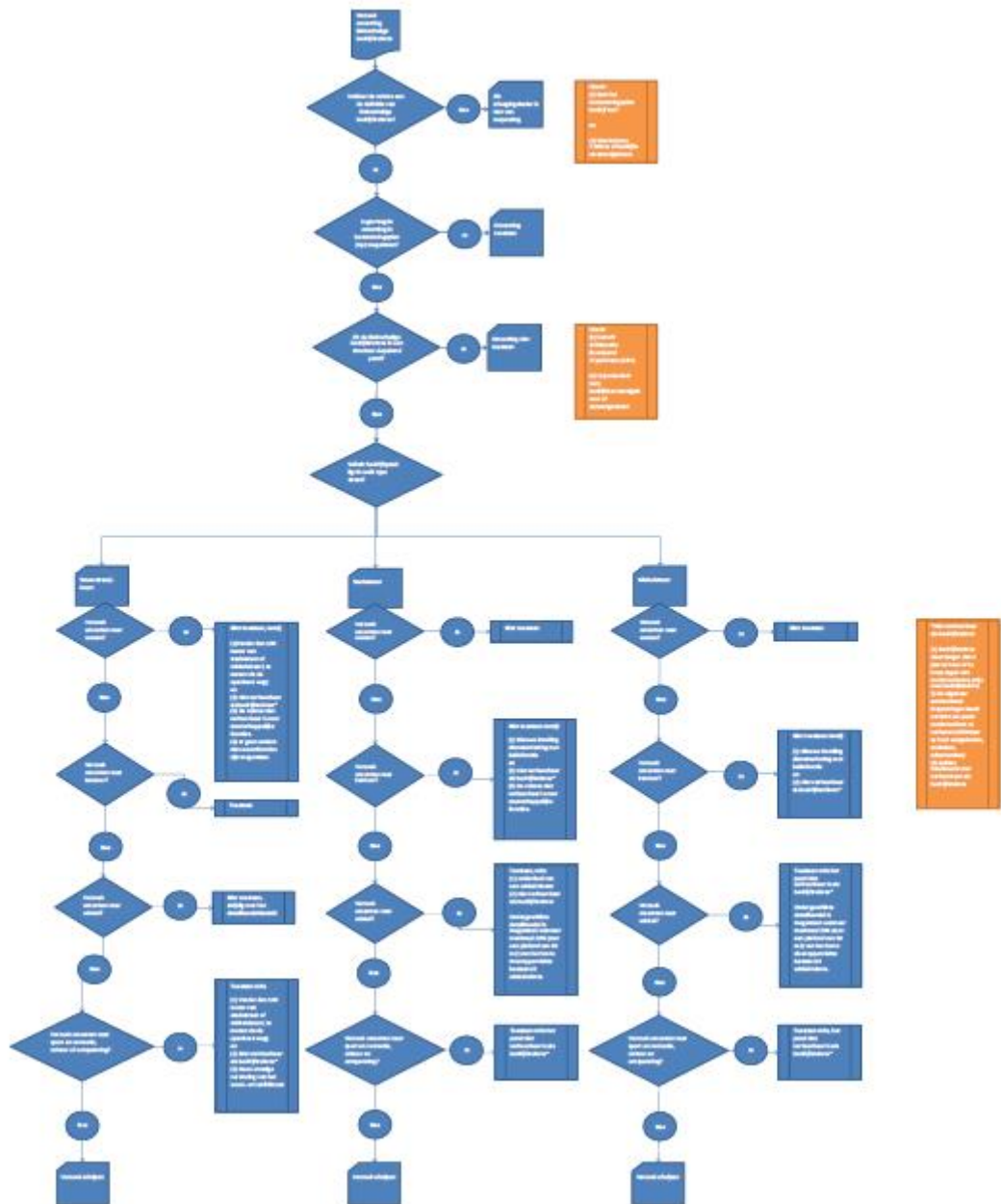
*Tabel 2: bedrijfsruimte per grootteklasse per stadsdeel, 1 januari 2019*

<b>Stadsdeel</b>	<b>&lt;25 m<sup>2</sup></b>	<b>25-99 m<sup>2</sup></b>	<b>100-249m<sup>2</sup></b>	<b>250-499m<sup>2</sup></b>
Centrum	75	925	309	82
Westpoort	1	77	237	132
West	28	77	237	132
Nieuw-West	110	336	422	183
Zuid	45	401	262	121
Oost	67	361	235	141
Noord	56	466	422	210
Zuidoost	18	209	110	90
Totaal	400	3.204	2.243	1.127
Totaal oppervlakte in m <sup>2</sup>	6.123	188.020	349.436	392.926

\*Totaal 0-499m<sup>2</sup>: 6974 objecten. Dit is inclusief de kleinschalige bedrijfsruimte op bedrijventerreinen  
Bron: Gemeente Amsterdam, Belastingen

4 ) OIS meet in de grootteklassen 1 wp, 2-4, 5-9,10-49, 50-99 etc. werkzame personen. Werkzame personen zijn 12 uur of meer per week werkzaam).

**Bijlage 2: Beslisboom voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimte zijn**



**Algemene toelichting**

**Opdracht voor opstellen afwegingskader**

Het is de ambitie van het college en de raad om de buurteconomie in Amsterdam te versterken. Hiervoor is het Amsterdams Ondernemers Programma 2019-2022 opgesteld met maatregelen die deze versterking ondersteunen. Onderdeel hiervan is een stedelijk kader voor WABO-aanvragen waarin toestemming wordt gevraagd voor de omzetting van kleinschalige bedrijfsruimten naar een andere functie. Het afwegingskader is bedoeld als instrument ter bescherming van kleinschalige bedrijfsruimtes en als ondersteuning van het behoud van de functiemenging in de stad. Dit kader is een uitwerking van dit besluit met de Raad als opdrachtgever, gebaseerd op bestaand beleid.



### **De noodzaak van een afwegingskader voor omzetting van kleinschalige bedrijfsruimte**

Kleinschalige bedrijfshuisvesting staat in Amsterdam onder druk. De groei van de toeristische en vrijetijdsector van de afgelopen decennia en de prijsstijgingen op de woningmarkt leiden tot een grote vraag naar omzetting van kleinschalige bedrijfsruimte. Door de relatief lage vierkante meter prijs van bedrijfsruimte is omzetting naar een andere functie met een hogere vierkante meter prijs, zoals wonen of kantoren, lucratief. Deze ontwikkeling zien we vooral in het centrumgebied van de stad en binnen de ring A10. Ook daarbuiten is er druk om bedrijfsruimte om te zetten. Dit wordt versterkt doordat kleinschalige bedrijfsruimten steeds meer worden verkocht door gemeente en corporaties. Daardoor is kleinschalige bedrijfsruimte steeds meer in commerciële handen en sterker onderhevig aan marktwerking. In bijlage 1 wordt het belang van kleinschalige bedrijfsruimten verder onderbouwd.

### **Consultatie**

Voor het opstellen van dit afwegingskader is gesproken met de besturen van de stadsdelen uit de collegeperiode 2014-2018, specialisten van de directies Ruimte en Duurzaamheid en Economische Zaken op het gebied van detailhandel, economische ontwikkelingen, startups, met de Stadsloods en met de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties.

Getracht is in gesprek te gaan met relevante vertegenwoordigers van marktpartijen. Deze hebben geen interesse getoond hierover in gesprek te gaan.

### **Relatie met de concept-Bedrijvenstrategie**

Het afwegingskader sluit aan op de beleidsambitie uit de concept-bedrijvenstrategie gemeente Amsterdam 2020-2030<sup>5</sup> om voldoende ruimte voor productieve bedrijven te houden en deze waar mogelijk te mengen met wonen. Het afwegingskader gaat over de bestaande stad terwijl de focus van de bedrijvenstrategie ligt op de bedrijventerreinen en transformatiegebieden.

### **Artikelsgewijze toelichting**

#### **Artikel 1. Begripsomschrijvingen**

In dit artikel zijn definities opgenomen van begrippen die in de regeling gebruikt worden.

#### **Artikel 2. Definitie**

Er zijn bij deze definitie een aantal keuzes gemaakt.

- Er is niet gekozen voor de wettelijke omschrijving zoals in het Burgerlijk Wetboek (art. 7.290 en art. 7.230a) omschreven. Deze definitie is te breed voor het voorliggende afwegingskader omdat daarin ook winkels, horeca en andere economische functies geschaard worden onder bedrijfsruimte.
- Er is gekozen van een maximum oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> te hanteren omdat dit recht doet aan de Amsterdamse maatvoering in woonbuurten. Dit doet recht aan het maximum oppervlakte van vier samengevoegde onderstukken in de gordel 20-40, veelal niet groter dan 250 m<sup>2</sup> en aan kleinschalige bedrijfsruimtes buiten de ring die vaak een ruimere opzet kennen. Deze maatvoering wordt ook in de vastgoedmarkt gehanteerd.
- Bedrijfsverzamelgebouwen zijn geschaard onder de noemer van kleinschalige bedrijfsruimte omdat zij functioneren als concentraties van kleinschalige bedrijven. Verhuur van dergelijke panden geschiedt vrijwel altijd per unit, niet per pand.

#### **Artikel 3. Doel afwegingskader**

Planologisch-juridisch is vaak al veel uitwisseling van functies mogelijk. Het kader is bedoeld voor het maken van de afweging bij WABO-aanvragen waarbij het bestemmingsplan de gevraagde omzetting niet toestaat.

Deze aanvragen vallen in de WABO meestal onder de kruimelgevallen, soms binnenplanse afwijkingen en zijn dus een gedelegeerde bevoegdheid aan de dagelijks besturen van de stadsdelen.

De belangrijkste gebruikers van dit afwegingskader zijn de beleidsmedewerkers in het ruimtelijk domein bij de stadsdelen. Het afwegingskader is ter vervanging van de huidige (verschillende) werkwijzen in de stadsdelen.

Dit afwegingskader is een openbaar document en kan ook gebruikt worden door pandeigenaren en andere potentiële belanghebbenden van omzettingen van kleinschalige bedrijfsruimten.

---

5) De concept-bedrijvenstrategie heeft als doel om binnen de bredere ontwikkeling van de stad voldoende ruimte te creëren en behouden voor bedrijven, zodat Amsterdam een diverse economie houdt met een inclusieve arbeidsmarkt en duurzaam aantrekkelijk is voor ondernemers.

Het afwegingskader is niet bedoeld voor de beoordeling van omzetting van andere functies zoals horecapanden, detailhandelsvestigingen, maatschappelijke voorzieningen etc.

#### *Voortraject*

Dit kader geldt bij een conceptaanvraag of aanvraag voor een omgevingsvergunning. Op deze wijze krijgt een aanvrager uitsluitend of er wel of niet meegewerkt kan worden aan een afwijking van het bestemmingsplan. Het kan zijn dat voorafgaand aan de aanvraag al contact is geweest tussen de gemeente en de eigenaar. De gemeente kan, via de Stadsloods<sup>6</sup>, de eigenaar ondersteunen bij het vinden van een (nieuwe) huurder binnen de bestemming. Om kleinschalige bedrijfsruimte in de stad te behouden helpt het als dit al zo vroeg mogelijk in het proces wordt gecommuniceerd met de eigenaar.

#### **Artikel 4.** Het afwegingskader voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimte

In bestemmingsplannen worden bedrijfsruimten lang niet altijd als aparte functie benoemd maar geschaard onder bredere begrippen (gemengde bestemmingen) waarbij ook ander economisch gebruik mogelijk is<sup>7</sup>. Veranderend gebruik van de ruimte past dan in het bestemmingsplan en is geen onderdeel van dit afwegingskader.

Aantoonbaar niet verhuurbaar is in dit kader als volgt gedefinieerd:

1. de ruimte staat langer dan 2 jaar te huur of te koop tegen een marktconforme prijs voor bedrijfsruimte;
2. de eigenaar heeft inspanningen verricht om pand marktconform te verhuren. Hier verwachten we een onderbouwing van minimaal twee makelaars (aangesloten bij NVM) waarom zij het pand niet voor een marktconforme prijs hebben kunnen verhuren;
3. advies van de Stadsloods waarbij zij o.a. in beeld brengen welke partijen deze ruimte willen en kunnen huren.

Op basis van deze informatie geeft EZ een zwaarwegend advies om wel of niet mee te werken aan de omzetting.

In bijlage 2: beslisboom voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimte zijn de afwegingen visueel gemaakt.

---

6) De Stadsloods is het aanspreekpunt binnen de gemeente Amsterdam voor bedrijven en organisaties die ruimte zoeken. Met als doel: de juiste functie op de juiste plaats.

7) In een recent uitgevoerde onderzoek naar succesvolle plinten wordt geadviseerd om gericht te bestemmen om minder kapitaalcrachtige functies (waaronder bedrijvigheid) te beschermen en in de stad te blijven faciliteren. Dit wordt ook onderschreven door de concept-bedrijvenstrategie.