

Uitvoeringsrichtlijnen ambachtelijke bedrijven in De Pijp

1 Achtergrond

1.1 Aanleiding

De ambachtelijke bedrijven bepalen mede het gezellige en typische karakter van De Pijp. De gemeente wil daarom deze bedrijven in De Pijp graag behouden.

De ambachtelijke bedrijven in De Pijp zijn planologisch beschermd in het bestemmingplan De Pijp 2018. Hierin is vastgelegd dat op locaties waar ambachtelijke bedrijven gevestigd waren ten tijde van de inwerkingtreding, alleen ambachtelijke bedrijven zijn toegestaan. Dit betekent dat een verhuurder verplicht is om, wanneer een ambachtelijk bedrijf verdwijnt, op dat adres een ander ambachtelijk bedrijf te laten vestigen.

Omdat er in het bestemmingsplan voor de ambachten geen aanduiding is opgenomen, blijkt het in de praktijk nog wel eens lastig om te bepalen in welke specifieke gevallen het precies om een ambachtelijk bedrijf gaat. De regeling wordt door gebruikers, eigenaren, toezichhouders en vergunningverleners wel eens over het hoofd wordt gezien.

Stadsdeel Zuid krijgt signalen binnen over ambachtelijke ondernemers die verhuisd zijn. Het blijkt lastig om achteraf handhavend op te treden. Ook zijn er voorbeelden van aanvragen voor een bestemmingswijziging op een adres waar een ambacht gevestigd was, die per abuis verleend zijn.

De Uitvoeringsrichtlijnen zorgen ervoor dat elke aanvraag kan worden getoetst aan deze regeling. Ook is hiermee een lijst beschikbaar met de reeds geïnventariseerde ambachtelijke bedrijven, wat het toezichthouden voor alle betrokken partijen makkelijker maakt. Ook in de publiek private samenwerking tussen ondernemers, pandeigenaren en gemeente, is een vastgestelde lijst met adressen een handig instrument. Deze partijen werken samen aan het vinden van nieuwe ambachtelijk huurders voor de adressen die vrijkomen. Zo wordt handhaving voorkomen.

1.2 Noodzaak

In de branche zijn zorgen geuit over de soms zeer forse huurverhogingen waar ambachtslieden mee geconfronteerd worden na bijvoorbeeld een 'noodzakelijke' renovatie, waardoor zij zich genoodzaakt zien het huurcontract te beëindigen en te vertrekken uit De Pijp. Omdat bleek dat ambachtslieden – net als veel andere ondernemers – niet altijd goed op de hoogte zijn van hun huurrechten, heeft stadsdeel Zuid een informatiebijeenkomst georganiseerd speciaal voor de ambachtelijke bedrijven in De Pijp. Naast de informatie over huurrechten van ondernemers (privaatrechtelijk) is toen ook aandacht besteed aan de speciale regeling voor ambachten in het Bestemmingsplan De Pijp 2018 (publiekrechtelijk). In de praktijk blijkt dat de regeling door gebruikers, eigenaren en vergunningverleners wel eens over het hoofd wordt gezien. Hierdoor zijn in het verleden fouten gemaakt.

De Uitvoeringsrichtlijnen zorgen ervoor dat elke aanvraag kan worden getoetst aan deze regeling. Ook is hiermee een lijst beschikbaar met de reeds geïnventariseerde ambachtelijke bedrijven, wat het toezichthouden voor alle betrokken partijen makkelijker maakt. Ook in de publiek private samenwerking tussen ondernemers, pandeigenaren en gemeente, is een vastgestelde lijst met adressen een handig instrument. Deze partijen werken samen aan het vinden van nieuwe ambachtelijk huurders voor de adressen die vrijkomen. Zo wordt handhaving voorkomen.

1.3 Doel van de Uitvoeringsrichtlijnen

Het doel van de Uitvoeringsrichtlijnen is tweeledig:

1. Elke nieuwe aanvraag omgevingsvergunning in De Pijp moet worden getoetst aan de richtlijnen, hiermee wordt voorkomen dat ambachtelijke bedrijven over het hoofd worden gezien.
2. Er kan met behulp van de richtlijnen beoordeeld worden of er sprake is (of is geweest) van een ambachtelijk bedrijf.

Tijdens het opstellen van de richtlijnen is een inventarisatie gemaakt van ambachtelijke bedrijven in De Pijp. Deze inventarisatie wordt als een adressenlijst bijgevoegd bij deze Uitvoeringsrichtlijnen (zie Bijlage 1). De lijst is mogelijk niet compleet, de Uitvoeringsrichtlijnen dienen daarom als handvatten voor de beoordeling van ambachtelijke bedrijven die niet op de adressenlijst voorkomen.

1.4 Juridische grondslag

Het Dagelijks Bestuur mag op grond van Bijlage 3 van de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 in aanvulling op een stedelijk kader zelf beleid vaststellen voor zover dat beleid betrekking heeft op de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de aan hen opgedragen taken en bevoegdheden.

Dit vormt het juridische kader voor de op te stellen Uitvoeringsrichtlijnen. Ze mogen geen onderdelen bevatten die een andere invulling geven van het huidige kader uit het bestemmingsplan, maar wel onderdelen verduidelijken. Ze vormen richtlijnen voor de uitvoeringspraktijk en hebben als voordeel dat er geen aanpassing van het bestemmingsplan hoeft plaats te vinden. Ook is er geen inspraak nodig, omdat het Dagelijks Bestuur geen nieuw beleid vaststelt, maar slechts richtlijnen voor de uitvoeringspraktijk vaststelt. Deze richtlijnen passen binnen de beleidskeuzes die bij de vaststelling van het bestemmingsplan reeds zijn gemaakt.

1.5 Wat regelen de Uitvoeringsrichtlijnen niet?

Zoals eerder opgemerkt is de adressenlijst niet limitatief. Ook laten niet alle vormen van (ambachtelijke) bedrijvigheid zich even goed in een hokje stoppen. Hierdoor zal er in sommige gevallen ruimte blijven voor discussie. Door middel van de Uitvoeringsrichtlijnen willen we dit aantal zo veel mogelijk beperken, in de gevallen dat er wel discussie ontstaat zouden de Uitvoeringsrichtlijnen goede handvatten moeten kunnen meegeven om deze te beslechten.

1.6 Adressenlijst van bekende ambachten

Op basis van de regels voor ambachtelijke bedrijven uit het bestemmingsplan De Pijp 2018 is beoordeeld in welke panden een ambachtelijk bedrijf is gevestigd. Hierbij is gebruik gemaakt van de regels uit het bestemmingsplan, gegevens van de Kamer van Koophandel en waarneming ter plaatse. Dit resulteert in de volgende, niet limitatieve, overzichtslijst die als bijlage bij deze Uitvoeringsrichtlijnen is opgenomen.

2 De Uitvoeringsrichtlijnen

2.1 Het doel van de bescherming

De reden dat in het bestemmingsplan voor de bescherming is gekozen, is omdat ambachtelijke bedrijven in De Pijp een belangrijk aandeel hebben in de sfeer, de eigenheid en het vestigingsklimaat voor andere functies in De Pijp. Met de regeling moet worden voorkomen dat ambachtelijke bedrijven verdrongen worden door financieel sterkere functies. Het risico is dat anders een minder diverse functiemix ontstaat, waardoor De Pijp zijn typische sfeer op dit gebied verliest. Dit betekent dat wanneer een ambachtelijk bedrijf op een bepaald adres verdwijnt, enkel een ander ambachtelijk bedrijf zich daar mag vestigen.

2.2 Van toepassingsverklaring

Allereerst moet er bepaald worden of de bescherming op de specifiek vorm van bedrijvigheid van toepassing is. Een ambachtelijk bedrijf wordt beschermd als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Het adres bevindt zich in het plangebied van het bestemmingsplan 'De Pijp 2018'.
2. De bestemming is 'Gemengd – 1' of 'Gemengd – 2'.
3. Het ambachtelijke bedrijf was ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan (op 22-12-2018) al aanwezig.
4. Het ambachtelijke bedrijf voldoet aan de definitie 'Ambachtelijk bedrijf'.

De eerste drie punten zijn objectief te bepalen, voor het 4e punt is dat op het eerste gezicht lastiger. In de voorliggende Uitvoeringsrichtlijnen is gepoogd om deze beoordeling navolgbaar en objectiever te maken. Met behulp van verschillende handvatten is in dit stuk verduidelijkt welke onderdelen kunnen worden meegewogen bij deze afweging.

Voor de leesbaarheid is er een onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin het (vermoedelijk ambachtelijke) bedrijf nog wel aanwezig is en wanneer deze niet meer aanwezig is. Desalniettemin kunnen de handvatten voor de ene situatie ook bruikbaar zijn voor de andere.

2.3 De definitie 'ambachtelijk bedrijf'

De definitie van een ambachtelijk bedrijf in het bestemmingsplan (artikel 1.7) luidt:

"het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsook het in verband hiermee beperkt verkopen en/of leveren van ter plaatse vervaardigde, geproduceerde of bewerkte goederen, ..."

Uit de Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten (Bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan 'De Pijp 2018') blijkt dat er onder ambachtelijke bedrijven in ieder geval wordt verstaan:

- o Meubelstoffering;
- o Metaalbewerking;
- o Leerbewerking;
- o Kleermakerij;
- o Restauratie van meubelen;
- o Houtbewerking;
- o Glaszetterij;

- o Glasbewerking;
- o Boekbinderij;
- o Fietsenmaker;
- o Sleutelmaker;
- o Kunstwerkplaats;
- o Steenhouwerij;
- o Kleine bakkerij;

En naar de aard daarmee gelijk te stellen ambachtelijke bedrijven.

2.4 Uitvoeringsrichtlijnen verduidelijking begrip ‘ambachtelijk bedrijf’

De definitie van het begrip ambachtelijk bedrijf kan op sommige onderdelen onduidelijk overkomen. Uit Bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan (de Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten) gaat het om wat er precies wordt bedoeld met “naar de aard daarmee gelijk te stellen”. Met betrekking tot het begrip ‘ambachtelijk bedrijf’ gaat het om onderstaande onderstreepte delen van de definitie, deze worden nader toegelicht.

“het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsook het in verband hiermee beperkt verkopen en/of leveren van ter plaatse vervaardigde, geproduceerde of bewerkte goederen, ...”

2.4.1 Bedrijfsmatig

Dit betekent dat het bedrijf wordt gebruikt als aanzienlijk onderdeel van iemands kostwinning, dit betekent ook dat het bedrijf een groot gedeelte van het jaar in gebruik is. Bij de Belastingdienst wordt hiervoor een urengrens gebruikt van 1225 uren per jaar (met een omzet die daarbij moet passen). Wanneer men boven dit aantal uren zit treden er belastingvoordelen of ondernemersaftrekposten in werking. Deze drempel is ook achteraf nog goed te toetsen.

Als er sprake is van een rechtsvorm, bijvoorbeeld een b.v., of als er meerdere personen in dienst zijn, is er in ieder geval sprake van een bedrijfsmatige activiteit.

2.4.2 Overwegend door middel van handwerk

In ambachtelijke bedrijven wordt veelal gebruik gemaakt van gereedschappen/machines die in de meeste gevallen met de hand worden bediend. Het kan ook denkbaar zijn dat er geen “handwerk” aan te pas komt maar dat een bedrijf toch wordt gezien als ambacht, dit is met name het geval bij de meer moderne vormen van ambachtelijke bedrijven. Hierbij kan gedacht worden aan 3D-printen of lasersnijwerk. Het is voor het begrip van belang dat de werkplaats van het bedrijf een prominente rol speelt in de bedrijfsvoering. Dit wordt in eerste instantie bepaald door naar de aard, omvang en uitstraling te kijken.

2.4.3 Beperkt verkopen

Wanneer het vervaardigen, bewerken of herstellen (in een werkplaats) een ondergeschikt onderdeel is van de bedrijfsactiviteit ten opzichte van het (door)verkoop van andere goederen, dan is er sprake van detailhandel. Dan is het verkopen van goederen dus de hoofdactiviteit. Denk hierbij aan een fietswinkel waar sporadisch een fietsband wordt geplakt of de broodwinkel die de producten elders bakt en slechts enkele producten ter plaatse ‘afbakt’.

Ambachtelijk bedrijven kennen vaak ook (ondergeschikte) detailhandel. Zo verkoopt een schoenmaker ook schoenveters, schoenpoets en zooltjes. Zo verkoopt een fietsenmaker ook banden, lampen en fietsbellen. En verkoopt een bakkerij ook de ter plaatse vervaardigde etenswaar.

2.4.4 Ter plaatse vervaardigde, geproduceerde of bewerkte goederen

Een van de kenmerken van een ambachtelijk bedrijf is dat goederen ter plaatse worden vervaardigd, geproduceerd of bewerkt. Als sprake is van bewerking zijn verschillende gradaties van bewerking mogelijk. Dit in tegenstelling tot detailhandel, geen producten worden ingekocht en ter plaatse worden verkocht.

2.4.5 Naar de aard daarmee gelijk te stellen ambachtelijke bedrijven

De Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten is een lijst van 14 voorbeelden, in elk van die voorbeelden speelt de werkplaats een prominente rol in de bedrijfsvoering. Veelal worden er unieke goederen vervaardigd (bewerkt of hersteld) vaak met grote precisie of als maatwerkopdracht.

2.5 Voorbeelden

Ambachten kunnen traditioneel zijn zoals bijvoorbeeld een vioolbouwer of reparateur, lijstenmakerij of schoenmakerij. Ambachten kunnen ook nieuwe ambachten omvatten. Een kunstwerkplaats omvat

ook een industrieel vormgever of een werkplaats met 3D printer waar producten voor directe verkoop worden vervaardigd.

Op het eerste gezicht lijkt, op de eerder beschreven lijst, alleen de kleine bakkerij een andersoortig bedrijf, maar dat is echter onjuist. Met een kleine bakkerij wordt de werkplaats bedoeld waar de ovens staan waar het brood wordt vervaardigd én gebakken en dus niet een broodjeswinkel waar brood wordt afgebakken. Mogelijk ontstaat er verwarring omdat een broodjeswinkel in de volksmond vaak de bakker wordt genoemd, terwijl men niet feitelijk naar de bakkerij maar naar de winkel gaat.

Dit maakt duidelijk dat iets ambachtelijk noemen nog niet maakt dat het ook een ambacht betreft. Zo is een ambachtelijke bakker of slager in de meeste gevallen gewoon detailhandel en is een ambachtelijke ijswinkel een lichte vorm van horeca.

3 Toetsing naderhand

3.1 Uitvoeringsrichtlijnen toetsing achteraf

In sommige gevallen is het bedrijf niet meer aanwezig en is er wel de behoefte om achteraf te kunnen toetsen óf er sprake was van ambachtelijke activiteiten én of deze activiteiten als hoofdactiviteit van het bedrijf moeten worden aangemerkt. Daarvoor kan zoveel mogelijk van de hiervoor genoemde Uitvoeringsrichtlijnen worden gebruikt. In sommige gevallen zal echter niet meer alle informatie beschikbaar of opvraagbaar zijn. Voor die gevallen moet er naderhand worden getoetst. Dat kan onder andere door middel van de volgende op te vragen bescheiden en/of indicatoren:

- huurcontract;
- jaarrekening;
- indeling van het pand;
- aard, omvang en uitstraling.

3.1.1 Huurcontract

Bij de verhuurder of pandeigenaar kan het vorige huurcontract worden opgevraagd. Vaak staat beschreven voor welk doel het pand werd gehuurd alsmede ook het volgende:

- een omschrijving van de ruimte
- de oppervlakte van de ruimte
- de huurprijs en betaaltermijn
- de bestemming van het pand

Deze gegevens kunnen worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een ambachtelijk bedrijf.

3.1.2 Jaarrekening

In het geval dat er jaarrekeningen zijn gemaakt, kunnen deze bij de Kamer van Koophandel worden opgevraagd. Let wel dat eenmanszaken geen jaarrekening hoeven aan te leveren bij Kamer van Koophandel, dit zal dus niet in alle gevallen mogelijk zijn. Naar verwachting zullen de meeste ondernemingen door de Kamer van Koophandel als micro-ondernemingen worden gezien. Van deze ondernemingen zou een beperkte balans (met passiva en activa) op te vragen moeten zijn. Dit betekent inzicht in bijvoorbeeld inventaris (machines, gereedschap) en voorraden. Deze gegevens kunnen worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een ambachtelijk bedrijf.

3.1.3 Indeling van het pand

Het doel is om in beeld te krijgen hoe de situatie (inrichting en indeling) ten tijde van het mogelijke ambachtelijke bedrijf zou zijn geweest. Plattegronden zijn hiervoor ideaal, al zullen die niet altijd voor handen zijn. De volgende stappen kunnen wel worden genomen.

1. Oprichtingstekeningen opvragen.
2. Vergunningsgeschiedenis opvragen.
3. Raadplegen van openbare bronnen (bijvoorbeeld Funda in business).

Uit deze gegevens is het wellicht mogelijk om inzicht te krijgen over de grootte en verhoudingen van de ambachtelijke werkzaamheden. Deze gegevens kunnen worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een ambachtelijk bedrijf.

3.1.4 Aard, omvang & uitstraling

Wanneer een locatiebezoek door Toezicht en Handhaving geen uitsluitsel kan geven, dan kan men op basis van openbaar beschikbare informatie alsnog proberen een beeld te krijgen van de aard, omvang en uitstraling van de hiervoor aanwezige functie. Te denken valt dan aan openbare informatie zoals:

- Een (oude) website;
- Social media pagina's van het voormalige bedrijf;

- Google maps of data.amsterdam.nl (beide hebben ook een “tijdreis” functie);
- Onroerend goed-platforms (bijv. Funda in business).

Deze gegevens kunnen bijvoorbeeld inzicht geven in de volgende aspecten:

- Uitstraling van de voorgevel/etalage;
- De mate van publiekstoegankelijkheid;
- Wat voor producten werden er gemaakt/verkocht.

3.1.5 Wanneer is iets ondergeschikt

Mogelijk wordt er geconcludeerd dat er wel sprake is (geweest) van een ambachtelijk bedrijf, maar wordt er aangedragen dat dit onderdeel ondergeschikt was aan bijvoorbeeld een detailhandelsfunctie. Of dat inderdaad het geval is moet blijken uit alle eerder genoemde bescheiden en/of indicatoren tezamen.

Bijlage 1: Adreslijst van bekende ambachten in De Pijp

Straatnaam	Huisnummer
Albert Cuypstraat	14 H
Ceintuurbaan	420 H
Ceintuurbaan	101 H
Ceintuurbaan	229 H
Eerste Jacob van Campenstraat	8 H
Eerste Jacob van Campenstraat	35 H
Eerste Jan Steenstraat	83 O
Eerste Jan van der Heijdenstraat	84 H
Eerste van der Helststraat	63 H
Ferdinand Bolstraat	104 B
Frans Halsstraat	92 H
Gerard Doustraat	164 H
Gerard Doustraat	149
Gerard Doustraat	91 H
Govert Flinckstraat	227 H
Govert Flinckstraat	325 H
Govert Flinckstraat	402
Govert Flinckstraat	400 H
Hemonystraat	22 H
Lutmastraat	154 H
Lutmastraat	191 F
Lutmastraat	191 C
Mesdagstraat	34 H
Pieter Aertszstraat	92 H
Pieter Aertszstraat	25 SOUS/O
Pijnackerstraat	18 H
Pijnackerstraat	8 H
Rustenburgerstraat	285 1
Rustenburgerstraat	281 H
Ruysdaelkade	97 H
Sarphatipark	40 H
Sint Willibrordusstraat	50 H
Stadhouderskade	122 H
Tolstraat	188 H
Tweede Jacob van Campenstraat	2
Tweede van der Helststraat	75
Van Ostadestraat	213 H
Van Ostadestraat	233 E
Van Ostadestraat	233 B
Van Woustraat	96
Van Woustraat	27 H