# Bestemmingsrapport

N
Dijkgraafplein
Tussen Meer
Dijkgraafplein
Dijkgraafplein
Meentstraat
Middelveldstraat
Korte Water
Korte Water
Korte Water
Langswater
Langswater
Hoekslootstraat
Hoekslootstraat
Schuitenhuisstraat
Schuitenhuisstraat
Ingelanderweg
Ingelanderweg
Ingelanderweg
Wierdestraat
Wierdestraat
Gorsstraat
Gorsstraat
Gorsstraat
Rijsdrechthof
Rijsdrechthof
Rijsdrechthof
Oude Meerhof
Oude Meerhof
Oude Meerhof
Boebaakhof
Wilmarkthof
Wilmarkthof
Kwelderweg
Kwelderweg
Griendstraat
Akerwateringstraat
Akerwateringstraat
Akerwateringstraat
Hogeboomspad
Hogeboomspad
Rudi Bloemgartensingel
Rudi Bloemgartensingel
Willy Cocksstraat
Balgenkamp
Korte Water
Korte Water
Korte Water

# Informatie

| Gebouwenadministratie gemeente | |
|---|---|
| Identificatie gebouw | 0363100012093461 |
| Type | Pand |
| Gebouw status | Pand in gebruik |
| Oppervlakte grondvlak | 1.814,8 m² |
| Bouwjaar | 1972 |
| Aantal verblijfsobjecten | 304 |
| Aantal gebruiksdoelen | 3 |

| | |
|---|---|
| Identificatie gekozen verblijfsobject | 0363010000622729 |
| Status | Verblijfsobject in gebruik |
| Gebruiksdoel | woonfunctie |
| Vloeroppervlak | 100,00 m² |
| Adres | Dijkgraafplein 281 |
| Postcode | 1069ES |
| Plaats | Amsterdam |

| Bestemmingsplan | |
|---|---|
| Naam plan | Darkstores |
| Type plan | bestemmingsplan |
| Planstatus | ontwerp |
| Overheid | gemeente Amsterdam |
| IMRO-idn | NL.IMRO.0363.GA2201PBPGST-OW01 |
| Datum vastgesteld | 05-01-2023 |
| Enkelbestemming | |
| Dubbelbestemming | niet van toepassing |
| Bouwaanduiding | niet van toepassing |

# Bestemmingsrapport

| | |
|---|---|
| **Kenmerk** | Dijkgraafplein 281, 1069ES Amsterdam |
| **Datum** | 18-07-2023 |

## Visualisatie

# Legenda

## Bestemmingsplan

**Bestemmingsplangebied**
- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

**Besluitgebied**
- Besluitgebied projectbesluit,exploitatieplan
- Besluitgebied overig

**Enkelbestemming**
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

**Dubbelbestemming**
- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

**Gebiedsaanduiding**
- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

**Functieaanduiding**
- Functieaanduiding

**Bouwvlak**
- Bouwvlak

**Bouwaanduiding**
- Bouwaanduiding

**Maatvoering**
- Maatvoering

**Figuur**
- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

## Kadastrale grenzen

**Kadastralegrenzen**
- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

**Perceelnummers**
- Perceelnummer

**Bijpijlen**
- Bijpijlen

Darkstores

**Plantype:** bestemmingsplan

**Overheid:** gemeentelijke overheid:

**Plan:** NL.IMRO.0363.GA2201PBPGST-OW01


- Toelichting paraplubestemmingsplan darkstores
- Regels paraplubestemmingsplan darkstores
- Bijlagen bij de regels
- Kaart
- Afdrukken

- Top
- Top

- Toelichting Paraplubestemmingsplan Darkstores
- Hoofdstuk 1 Inleiding
- 1.1 Aanleiding en doel van het paraplubestemmingsplan
- 1.2 Aanpak en wijze van regelen
- 1.3 Ligging plangebied en plangrenzen
- Hoofdstuk 2 Beleidskader
- 2.1 Bestuurlijke achtergrond
- 2.2 Dienstenrichtlijn
- 2.3 Gemeentelijk beleid
- Hoofdstuk 3 De regels van het bestemmingsplan
- 3.1 Herziening van de planregels
- 3.2 Begripsbepaling
- 3.3 Gebruiksverbod en mogelijkheid om af te wijken
- 3.4 Overgangsrecht
- Hoofdstuk 4 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- 4.1 Overleg met betrokken overheden (overleg artikel 3.1.1 Bro)
- 4.2 Maatschappelijk overleg
- 4.3 Economische uitvoerbaarheid
- Regels Paraplubestemmingsplan Darkstores
- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Artikel 1 Begrippen
- 1.1 Plan
- 1.2 Bestemmingsplan
- 1.3 Darkstore
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Artikel 2 Herziening van de planregels
- 2.1 Herziening van de bestemmingsplannen
- 2.2 Verboden gebruik
- 2.3 Beperkende regels
- 2.4 Bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels
- Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels
- Artikel 3 Overgangsrecht
- 3.1 Overgangsrecht bouwwerken
- 3.2 Overgangsrecht gebruik
- Artikel 4 Slotregel
- Bijlagen bij de regels
- Bijlage 1 Bestemmingsplannen
- Bijlage 2 Adressen


NL.IMRO.0363.GA2201PBPGST-OW01 bestemmingsplan Darkstores gemeentelijke overheid 0363 2022-12-29 PRPT2012 Darkstores

# Toelichting Paraplubestemmingsplan Darkstores

## Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel van het paraplubestemmingsplan

Aanleiding voor het opstellen van het paraplubestemmingsplan is de opkomst van zogenaamde flitsbezorging vanuit darkstores sinds medio 2021 in Amsterdam en de daarmee samenhangende specifieke bedrijfsvoering. Het betreft een vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op de verkoop en levering van online aangeboden producten, overwegend dagelijkse goederen, welke vanuit een darkstore binnen zeer korte termijn worden bezorgd. Een darkstore is hoofdzakelijk een opslagruimte met overwegend dagelijkse goederen. Deze bedrijven zijn steeds vaker terug te zien in het Amsterdamse straatbeeld, omdat het een voorziening lijkt te zijn waar Amsterdammers in toenemende mate gebruik van wensen te maken. Voor de optimale bedrijfsvoering van een darkstore zijn deze distributiecentra nodig nabij de klant, dus ook dicht op de woonomgeving.

Het is inmiddels duidelijk dat de vestiging van een flitsbezorgdienst vanuit een darkstore een grote impact kan hebben op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de darkstore. Dit wordt bevestigd door klachten en handhavingsverzoeken die de gemeente de afgelopen tijd heeft ontvangen over bepaalde bestaande locaties van flitsbezorgdiensten vanuit een darkstore en feitelijke waarnemingen.

De komst van darkstores kan er toe leiden dat de leefbaarheid van bewoners en ondernemers onder druk komt te staan door o.a. de (combinatie van) transportbewegingen van de koeriers, het laden en lossen (bevoorraden) van de distributiecentra, het parkeren van (brom)fietsen op straat en het rumoer van de flitsbezorgers op straat.

De bedrijfsvoering is daarmee echt anders dan de bedrijfsvoering die tot nu toe als toegevoegde waarde wordt gezien voor het gemengde stedelijk milieu waar wonen en overige functies hand in hand samengaan en onderdeel zijn van het gemengde stedelijk weefsel en identiteit van Amsterdam.

Voor een op publiek gerichte omgeving kan de komst van een darkstore nadelige gevolgen hebben. Daarbij valt te denken aan de effecten op de representativiteit (het zijn vaak afgeplakte en gesloten ruimtes), de verkeersveiligheid en een veilige omgeving voor bezoekersstromen door een bedrijfsmatig gebruik van de openbare ruimte.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om af te kunnen wegen waar darkstores zich kunnen vestigen, zodat er aan de vraag voldaan kan worden, maar ook het goede woon- en leefklimaat in de stad gegarandeerd blijft.

Met dit paraplubestemmingsplan is de vrije vestiging van darkstores niet mogelijk.

Flitsbezorgbedrijven kunnen een aanvraag omgevingsvergunning indienen en het college verzoeken om (binneplans) van het bestemmingsplan af te wijken om een darkstore mogelijk te maken. De gemeente kan dan beoordelen of een darkstore op die locatie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en onder welke voorwaarden. Het paraplubestemmingsplan zorgt hiermee voor meer grip op nieuwe vestigingslocaties van darkstores in Amsterdam.

## 1.2 Aanpak en wijze van regelen

Het paraplubestemmingsplan reguleert de vestiging van nieuwe darkstores omdat de vrije vestiging van darkstores, overeenkomstig de definitie niet langer meer mogelijk is. Flitsbezorgbedrijven kunnen een aanvraag omgevingsvergunning indienen en het college verzoeken om (binneplans) van het bestemmingsplan af te wijken om een darkstore mogelijk te maken. De gemeente kan dan beoordelen of een darkstore op de gewenste locatie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en onder welke voorwaarden. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen en daarmee van het bestemmingsplan afwijken indien dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden (voorwaarden uit het paraplubestemmingsplan).

Het paraplubestemmingsplan Darkstores heeft het identificatienummer NL.IMRO.0363.GA2201PBPGST-OW01 van de gemeente Amsterdam en omvat de geometrisch bepaalde planobjecten (verbeelding) en regels met bijlagen en toelichting.

De regeling van het paraplubestemmingsplan is tweeledig. Naast het introduceren van nieuwe begrippen wordt met dit plan een gebruiksverbod ingesteld voor darkstores en met daarbij een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Het paraplubestemmingsplan is te duiden als partiële herziening en heeft een aanvullende werking op (een gedeelte van) de bestemmingsplannen die zijn opgenomen in bijlage 1 van de regels van dit paraplubestemmingsplan. Voor het overige blijven deze bestemmingsplannen van kracht. In de artikelen 1 t/m 4 is aangegeven welke regels van toepassing zijn in aanvulling op de geldende bestemmingsplannen.

## 1.3 Ligging plangebied en plangrenzen

Het paraplubestemmingsplan heeft betrekking op een groot gedeelte van de gemeente Amsterdam, zoals woonwijken, gemengde woon-werkgebieden en bedrijfsomgevingen waar (dichtbij) gewoond wordt. Ten opzichte van het

voorbereidingsbesluit is de omvang van het plangebied verkleind tot het gedeelte van de gemeente, waarvoor in het kader van een aangenaam woon- en leefklimaat nadere regulering noodzakelijk is. Dit in verband met de Europese Dienstenrichtlijn. Op basis van deze richtlijn moet het bestemmingsplan 1) evenredig zijn in die zin dat het geschikt is om het nagestreefde doel te bereiken, 2) niet verder gaan dan nodig is en 3) het doel ook niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt.

Concreet betekent dit dat het plangebied geen betrekking heeft op de grote bedrijventerreinen aan de randen van de stad en het niet-stedelijke (buiten)gebied van Amsterdam. Zie voor de omvang van het plangebied de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0363.GA2201PBPGST-OW01 van de gemeente Amsterdam.

# Hoofdstuk 2 Beleidskader

## 2.1 Bestuurlijke achtergrond

Op 21 december 2021 heeft het college ingestemd met de uitwerking van een oplossing voor het kunnen reguleren van flitsbezorgdiensten vanuit darkstores door:

a. het voorbereiden van en vaststellen van een paraplubestemmingsplan;

b. het opstellen van een afwegingskader; en

c. vooruitlopend op het bovenstaande, met handhaven te starten daar waar dat noodzakelijk is.

Op 26 januari 2022 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen, op basis waarvan de voorbereiding voor een nieuw paraplubestemmingsplan voor de regulering van darkstores wordt aangekondigd en gedurende een jaar de vestiging van nieuwe darkstores niet mogelijk is. Het voorbereidingsbesluit biedt het college en raad meer tijd om zorgvuldig een beleidskader en juridisch instrumentarium voor te bereiden opdat in het kader van een goede ruimtelijke ordening beter sturing kan worden gegeven waar en onder welke voorwaarden darkstores terecht kunnen in Amsterdam. Zo kan er niet alleen aan de vraag worden voldaan, maar ook kan het goede woon- en leefklimaat in de stad worden gegarandeerd. Met voorliggend paraplubestemmingsplan is de vrije vestiging van darkstores niet mogelijk.

Op 17 mei 2022 heeft het college het ruimtelijk afwegingskader "Flitsbezorging vanuit darkstores" (verder te noemen: afwegingskader) vastgesteld. Het afwegingskader maakt geen onderdeel uit van de regels van het paraplubestemmingsplan, maar wordt toegepast door het college bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Die beoordeling zal er uit bestaan of een darkstore niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Het zijn de voorwaarden op basis waarvan het college binnenplans van voorliggend paraplubestemmingsplan kan afwijken. Het afwegingskader geeft antwoord op de vraag hoe de ruimtelijke behoeften van darkstores kan worden ingepast in het stedelijk weefsel van Amsterdam, zonder dat dit leidt tot overlast in de vorm van geluidsoverlast, (nachtelijke) overlast, disproportionele inbeslagname van de openbare ruimte, een onveilige omgeving en onaantrekkelijkheid van de leefomgeving van bewoners en bedrijven.

## 2.2 Dienstenrichtlijn

Het Hof van Justitie van de Europese Unie (hierna: het Hof van Justitie) oordeelde op 30 januari 2018, naar aanleiding van prejudiciële vragen gesteld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling; zie de tussenuitspraak van 13 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:75), kort gezegd dat de Dienstenrichtlijn ook van toepassing is op detailhandel en dat brancheringsmaatregelen dus moeten voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 15, derde lid, van de Dienstenrichtlijn. Op grond van dat artikel mogen lidstaten toegang tot of uitoefening van een dienstenactiviteit afhankelijk stellen van territoriale beperkingen, zolang dergelijke maatregelen niet discriminatoir zijn én noodzakelijk en evenredig zijn.

Naar aanleiding van bovengenoemde uitspraak van het Hof van Justitie heeft de Afdeling op 20 juni 2018 uitspraak gedaan in de zaak Appingedam (ECLI:NL:RVS:2018:2062). De uitspraak bevat een indringende toets van de betreffende brancheringsregeling aan artikel 15, derde lid, van de Dienstenrichtlijn. Omdat de Dienstenrichtlijn ook van toepassing is op de bedrijfsvoering van darkstores, is er aanleiding om de vereisten van artikel 15, derde lid, van de Dienstenrichtlijn in het kader van de planregeling van dit bestemmingsplan één voor één langs te lopen teneinde tot de conclusie te komen dat het bestemmingsplan voldoet aan deze vereisten.

Noodzakelijkheid

Het nader reguleren van mogelijke vestigingslocaties van een darkstore middels het bestemmingsplan is noodzakelijk wanneer deze wordt gerechtvaardigd door een dwingende reden van algemeen belang. Uit artikel 4, aanhef en onder 8 van de Dienstenrichtlijn volgt dat bescherming van het stedelijk milieu van algemeen belang is. Een specifieke uitdaging voor Amsterdam is de hoge bevolkingsdichtheid en de relatief grote omvang van 'het gemengde gebied', het type (woon)milieu

waar darkstores zich, zo blijkt uit de praktijk, graag vestigen. Hoewel de gemengde omgeving typerend is voor Amsterdam en ook als van meerwaarde wordt gezien, is gebleken dat deze nieuwe bedrijfsvoering wezenlijk meer overlast teweegbrengt dan ruimtelijk aanvaardbaar is ten opzichte van bestaande, meer traditionele bedrijvigheid. De flitsbezorgdiensten exploiteren distributielocaties zo dicht mogelijk bij de klant om de aanrijtijd zo kort mogelijk te houden. Om die reden zijn in het afgelopen jaar veel darkstores in veelal binnenstedelijke (woon)buurten geopend. Nadere regulering van vestigingslocaties voor darkstores is noodzakelijk omdat is gebleken dat deze negatieve effecten kunnen hebben op de woonomgeving. Zo is er veelvuldig geluidsoverlast als gevolg van de bedrijfsvoering, waaronder inpandig geluid en (stem)geluid op straat. Het zijn met name ook de frequentie en venstertijden die ruimer zijn ten opzichte van traditionele bedrijfsvoering. Veel panden zijn thans onvoldoende voorzien van geluidsisolatie en in smalle straten weerkaatst geluid nog extra sterk. Door de smalle en/of beperkt beschikbare openbare ruimte wordt de druk op de omgeving verder opgevoerd en daarmee staat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving onder druk. Ook is in een aantal gevallen sprake van een negatieve impact op het vestigingsklimaat van op publiekgerichte bedrijfsvoering in binnenstedelijke (woon)buurten. Denk bijvoorbeeld aan het belang van representativiteit en veiligheid voor bezoekersstromen bij winkels en horeca(terrassen). De vergelijking gaat op met supermarkten die in een groot aantal bestemmingsplannen niet voor niets zonder nadere aanduiding ontoelaatbaar zijn. Gemeentelijk beleid bevestigt dat kwaliteit van het woon- en leefklimaat geborgd dient te worden. Zie daarvoor het gemeentelijk beleid.

Het bevorderen en behouden van de leefbaarheid en het woon- en leefklimaat van de stad met oog op bescherming van het stedelijk milieu is dan ook een dwingende reden van algemeen belang die de brancheringsmaatregel van het verbod op darkstores in het paraplubestemmingsplan Darkstores rechtvaardigt. Het is niet mogelijk om deze nieuwe ontwikkeling ongereguleerd haar gang te laten gaan.

Evenredigheid

Het bestemmingsplan is evenredig, in die zin dat het (1) geschikt is om het nagestreefde doel te bereiken, (2) niet verder gaat dan nodig is, en (3) het doel ook niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt.

Het doel van het bestemmingsplan is het nader kunnen reguleren van de vestigingslocatie van een darkstore en voorwaarden voor vestiging van een darkstore met het oog op het borgen van behoud van een aangenaam woon- en leefklimaat en vestigingsklimaat.

Het evenredigheidsbeginsel levert hierbij geen belemmering op. Het bestemmingsplan is geschikt om het doel te bereiken dat wordt nagestreefd omdat deze coherent en systematisch wordt nagestreefd. De combinatie van het paraplubestemmingsplan met daarin opgenomen de binnenplanse collegebevoegdheid om middels in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden van het bestemmingsplan te kunnen afwijken, zorgt ervoor dat de goede ruimtelijke ordening van de stad coherent en systematisch wordt geborgd, waardoor er geen sprake is van willekeur, voor gelijke gevallen gelden gelijke beperkingen. Het bestemmingsplan is hét centrale instrument om ruimtelijke doelstellingen op gemeentelijk niveau te bereiken. Het paraplubestemmingsplan is gestoeld op beleidsmatige overwegingen en overwegingen die voortkomen uit ontvangen klachten, handhavingsverzoeken en inzicht uit de praktijk (waarneming). Hiermee is sprake van objectieve gegevens.

Het paraplubestemmingsplan Darkstores gaat niet verder dan nodig om het doel te bereiken en er zijn geen minder beperkende maatregelen voorhanden (vereisten 2 en 3).

Het plan hanteert een algemeen verbod voor het vestigen van darkstores voor zover gelegen in het plangebied waar het paraplubestemmingsplan betrekking op heeft. Dit plangebied heeft alleen betrekking op het gebied dat extra bescherming van het woon-, leef- en vestigingsklimaat nodig heeft. Zo zijn onder andere het landelijk gebied, de grote bedrijventerreinen uit het havengebied en grotere waterpartijen (overwegend) buiten het plangebied gelaten. Het gemengd gebied is wel opgenomen in het plangebied omdat op voorhand de impact van de bedrijfsvoering niet is in te schatten. Dit komt omdat het gemengd gebied zo pluriform is in verschijningsvorm dat in de afweging maatwerk nodig is. Darkstores worden in het gemengde gebied niet uitgesloten maar vestiging is slecht mogelijk indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Door in het paraplubestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen, is het bij omgevingsvergunning mogelijk om van dit verbod af te wijken wanneer er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de goede ruimtelijke ordening. Hiervoor zijn duidelijke regels en richtlijnen waardoor het in de praktijk mogelijk blijft om darkstores te vestigen. Op deze manier is het ook mogelijk om voorschriften te verbinden aan de vestiging van een darkstore opdat de impact op de leefomgeving kan worden gereduceerd.

Het alternatief van geen verbod betekent dat geen nadere voorwaarden en lokale afweging kan worden gemaakt voor de vestiging van een darkstore. Dat kan leiden tot onvoorziene en ongewenste uitkomsten met betrekking tot een aangenaam woon-, leef- en vestigingsklimaat, bijvoorbeeld op het gebied van representativiteit en verkeersveiligheid (voor bezoekersstromen) bij een bedrijfsomgeving of aantasting van het woon- en leefklimaat bij vestiging van een darkstore in het gemengde (woon)gebied.

Door de combinatie van een algeheel verbod met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid gaat het paraplubestemmingsplan niet verder dan nodig om het doel te bereiken. Een minder vergaande planologische maatregel die een ongereguleerde toename van darkstores kan voorkomen is niet voorhanden.

Volledigheidshalve wordt erop gewezen dat de gemeente verschillende maatregelen kan treffen via de APV. Ook is de gemeente in overleg met de branche om de overlast vanuit darkstore vestigingen zo veel mogelijk te verminderen, zoals het beperken van openingstijden, laad- en los momenten en gedragscodes. Deze maatregelen zijn echter geen volwaardig alternatief voor een regulering in het ruimtelijk spoor, omdat deze maatregelen mogelijk wel de impact beperken, maar geen invloed hebben op het totaaleffect van de hoeveelheid darkstores en de locaties waar darkstores zich vestigen. Daarmee zijn die maatregelen ontoereikend om op zichzelf en in samenhang bezien een goed woon-, leef- en vestigingsklimaat te realiseren.

Discriminatieverbod

Er is geen sprake van een schending van het discriminatieverbod. Discriminatie verwijst hier naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel. Er is geen sprake van discriminatie nu het paraplubestemmingsplan geen onderscheid maakt tussen darkstores gericht op Amsterdammers (Nederlanders) en darkstores gericht op andere nationaliteiten. Van discriminatie naar nationaliteit of statutaire zetel van de onderneming is dus geen sprake.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

*Stad in Balans*

In het programma Stad in Balans zet Amsterdam in op een nieuw evenwicht waarin bewoners centraal staan en bezoekers welkom blijven.

Amsterdam kenmerkt zich van oudsher als een open, vrijzinnige en internationale stad. Tegelijkertijd is Amsterdam een stad waar mensen zich goed thuis voelen en een binding hebben met hun buurt en leefomgeving. Dit maakt Amsterdam niet alleen een economisch succesvolle stad, maar ook een fijne plek om te wonen, werken en bezoeken. De aantrekkingskracht van Amsterdam brengt de bewoners economische groei en werkgelegenheid. Positieve kanten van de economische groei en toerisme, zoals werkgelegenheid en inkomsten voor de stad, raken steeds meer overschaduwd door negatieve gevolgen. Overlast, drukte en afval maken dat de leefbaarheid van sommige buurten ernstig onder druk staat. Daarom is het nodig dat een nieuw evenwicht gevonden wordt tussen leefbaarheid en gastvrijheid. Het college streeft naar een meer gevarieerde en aantrekkelijke functiemenging voor bewoners die past bij de functie van het gebied als woonbuurt. Activiteiten die overlastgevend gedrag in de hand werken, worden waar mogelijk strenger gereguleerd of geweerd.

*Omgevingsvisie*

In de binnenstad is de druk van het toerisme en bezoekers soms zodanig dat inwoners zich niet meer thuis voelen en Amsterdammers er niet meer komen. Ook elders binnen de ring herkennen mensen hun buurt soms niet meer door de komst van zoveel nieuwe bewoners en voorzieningen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het verbeteren van bestaande buurten en de leefbaarheid en ontwikkelingskansen. Belangrijk daarbij is het versterken van het draagvlak voor voorzieningen.

Er klinkt hier een steeds luidere roep om meer balans in het woon- en leefklimaat. De omgevingsvisie stelt dat de gebruiksintensiteit toeneemt en het belang van de openbare ruimte als ontmoetingsruimte en als bindmiddel voor bestaande en nieuwe bewoners, bezoekers en werknemers steeds belangrijker wordt. Daarbij is van belang dat mensen ook de rust kunnen blijven opzoeken. Het onderscheid tussen drukke en rustige openbare ruimtes wordt de komende jaren daarom versterkt. Tussen de drukke stadsstraten, stationskwartieren en stadsdeelcentra blijven luwe woonbuurten en rustige zijstraten dus nadrukkelijk behouden.

In zowel de Omgevingsvisie als stad in Balans wordt ingegaan op het belang van een aangenaam woon- en leefklimaat. Ook in vele gebiedsplannen uit de stadsdelen wordt aandacht gevraagd voor dit onderwerp. Vanuit deze bestuurlijke ambitie en dit stedelijk beleid wordt duidelijk dat regulering van darkstores wenselijk is omdat inmiddels duidelijk is dat de vestiging van een flitsbezorgdienst vanuit een darkstore een grote impact kan hebben op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de darkstore.

*Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022*

Een van de belangrijkste uitganspunten is dat het winkelaanbod in Amsterdam geclusterd wordt. Hieraan ligt een aantal redenen te grondslag. In de eerste plaats heeft clustering van winkels voordelen voor ondernemers én consumenten: alle benodigde boodschappen zijn vlakbij elkaar verkrijgbaar. In de tweede plaats profiteren ondernemers in winkelconcentraties van elkaars bezoekersstromen. Verder is het voor de overheid efficiënter en duurzamer om een concentratie van winkels te faciliteren met bijvoorbeeld laad- en losplekken voor bevoorrading, voorzieningen voor fietsen et cetera. Het clusteren van detailhandel, en daarmee efficiëntere bevoorrading, draagt indirect bij aan de ambities van Amsterdam voor een schonere

luchtkwaliteit. Ook is de winkelbeleving van belang. Denk aan verkeersveiligheid en representativiteit van de publieke ruimte voor bezoekers, waaronder ook ruimte is voor aan detailhandel ondersteunde functies als horeca (terrassen).

De bedrijfsvoering van darkstores is overwegend gericht op zeer snelle bezorging van online bestelde producten. Ondanks het feit dat darkstores soms ook over een afhaalloket beschikken of toegankelijk zijn voor publiek, vervullen darkstores in hoofdzaak de functie van opslag van producten en draagt de bedrijfsvoering van darkstores derhalve niet bij aan voornoemde ambities en uitgangspunten uit het detailhandelsbeleid.

# Hoofdstuk 3 De regels van het bestemmingsplan

## 3.1 Herziening van de planregels

Met dit paraplubestemmingsplan worden nieuwe darkstores verboden in het bestemmingsplangebied. Een aantal reeds aanwezige darkstores worden van een positieve bestemming voorzien. Deze staan in bijlage 2 genoemd. Daarnaast kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan en meewerken aan de vestiging van een nieuwe darkstore.

De regels zijn in de volgende hoofdstukken ingedeeld:

1. Inleidende regels. In artikel 1.3 is gedefinieerd wat onder een darkstore wordt verstaan.

2. Bestemmingsregels. De bestemmingsregels (artikelen 2.1 tot en met 2.4) bevatten een gebruiksverbod voor nieuwe darkstores, een lijst met adressen van reeds bestaande darkstores die een positieve bestemming krijgen, alsmede een afwijkingsregel.

3. Overgangs- en slotregels. Het overgangsrecht is opgenomen in de artikelen 3.1 en 3.2 en de slotregel is opgenomen in artikel 4.

## 3.2 Begripsbepaling

De begripsomschrijving van wat onder een darkstore wordt verstaan is gedefinieerd in artikel 1.3. Essentieel daarbij is dat het moet gaan om een vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op flitsbezorging vanuit een opslagruimte. Flitsbezorging als zodanig is op velerlei gebieden al praktijk. Te denken valt aan de bezorging van op locatie bereide maaltijden. Over die vorm van flitsbezorging gaat dit bestemmingsplan niet. Het gaat om de combinatie van flitsbezorging van online bestelde producten vanuit een darkstore.

Een darkstore valt te typeren als opslagruimte. Of de ramen in de praktijk wel of niet zijn dichtgeplakt is daarbij niet doorslaggevend. Ook de eventuele aanwezigheid van een afhaalloket en de fysieke toegankelijkheid voor winkelend publiek zijn daarbij niet doorslaggevend. Waar het om gaat is dat er sprake is van opslagruimte met overwegend dagelijkse goederen die frequent/dagelijks dan wel meerdere keren per dag wordt aangevuld.

De omschrijving geeft een zo nauwkeurig mogelijke omschrijving, zonder een te beperkt toepassingsbereik. Met de woorden 'in hoofdzaak' is bedoeld om aan te geven dat het vooral gaat om online verkoop en snelle levering. Daarmee is niet gezegd dat verkoop en levering volgens traditionele wijze niet zou zijn toegestaan. Ook is er geen beperking aangebracht in het type producten anders dan overwegend dagelijkse goederen. Wie de koper is, is ook niet beperkt tot uitsluitend consumenten.

De omschrijving van flitsbezorging geeft aan dat het moet gaan om bezorging 'binnen zeer korte termijn'. Wat precies die zeer korte termijn is valt niet in exacte minuten te duiden, maar het dient om onderscheid te maken van reguliere bezorging die veelal een dag(deel) of enkele dagen in beslag neemt.

Inmiddels heeft een aantal flitsbezorgdiensten hun bedrijfsvoering zodanig aangepast dat er mogelijk deels sprake kan zijn van detailhandel. Indien sprake is van een openstelling van een vestiging voor klanten, waarbij ook producten ter plaatse afgehaald dan wel online gekocht kunnen worden via bijvoorbeeld een tablet, zal moeten worden beoordeeld in hoeverre dit de hoofdactiviteit is dan wel een ondergeschikte activiteit van de darkstore. Dit kan beoordeeld worden aan de hand van bijvoorbeeld omzetcijfers, uitstraling en inrichting, presentatie, aantal transacties en personeelsbestand. Als de bedrijfsvoering te duiden is als darkstore dan is die activiteit leidend voor de uitleg van de begrippen.

## 3.3 Gebruiksverbod en mogelijkheid om af te wijken

De begrenzing van het plangebied is opgenomen in bijlage 1. Gelet op het doel van het bestemmingsplan om de nieuwe vestiging van darkstores te reguleren ter bescherming van het woon-, leef- en vestigingsklimaat is er voor gekozen om het plangebied te beperken en niet het hele grondgebied van de gemeente daaronder te laten vallen. Anders dan bij het voorbereidingsbesluit is globaal bezien het landelijk gebied en de bedrijven- en industriegebieden voor zover gelegen buiten de invloedsferen van woongebieden buiten dit bestemmingsplan gelaten.

Binnen het plangebied geldt een algemeen gebruiksverbod om deze gronden te gebruiken voor een darkstore. In afwijking van dat verbod zijn er een aantal bestaande darkstores positief bestemd. Het gaat om darkstores die al voor de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit aanwezig waren en die als passend worden beoordeeld binnen de uitgangspunten uit het afwegingskader. De adressen daarvan zijn opgenomen in bijlage 2. De darkstore is slechts toegestaan op de eerste bouwlaag.

Om het niet onmogelijk te maken dat nieuwe darkstores zich kunnen vestigen binnen het plangebied is in artikel 2.4 een afwijkingsregel opgenomen. Indien de vestiging van een darkstore niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning van het bestemmingsplan afwijken. Voor de uitleg van die bevoegdheid heeft het college het afwegingskader vastgesteld.

### 3.4 Overgangsrecht

3.4 Overgangsrecht

De overgangsregels in artikel 3 zijn overgenomen van de wettelijk verplichte standaardregels uit het Bro.

## Hoofdstuk 4 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

### 4.1 Overleg met betrokken overheden (overleg artikel 3.1.1 Bro)

Naar het oordeel van burgemeester en wethouders zijn geen gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en Rijk betrokken bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het overleg kan dan ook achterwege blijven.

### 4.2 Maatschappelijk overleg

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter inzage gelegd opdat een ieder daarover zijn zienswijze naar voren kan brengen. Voorafgaand aan de ontwerpfase heeft de gemeente gesprekken gevoerd met de flitsbezorgbedrijven. Tevens is rekening gehouden met de geluiden die vanuit de bewoners naar voren zijn gekomen.

### 4.3 Economische uitvoerbaarheid

Er is geen aanleiding om aan te nemen dat het plan niet economisch uitvoerbaar is.

# Regels Paraplubestemmingsplan Darkstores

Bijlage 1 Bestemmingsplannen

Bijlage 2 Adressen

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 Plan

het paraplubestemmingsplan Darkstores met identificatienummer NL.IMRO.0363.GA2201PBPGST-OW01 van de gemeente Amsterdam.

#### 1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### 1.3 Darkstore

vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op de verkoop en bezorging binnen zeer korte termijn (flitsbezorging) van online aangeboden producten, overwegend dagelijkse goederen, vanuit een opslagruimte, al dan niet met uitstalling ten verkoop, al dan niet met een afhaalloket of afhaalbalie en die al dan niet toegankelijk is voor winkelend publiek.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 2 Herziening van de planregels

### 2.1 Herziening van de bestemmingsplannen

In aanvulling op de bestemmingsplannen zoals opgenomen in bijlage 1 gelden de navolgende beperkende regels.

### 2.2 Verboden gebruik

Voor alle in het plan betrokken gronden geldt dat deze niet mogen worden gebruikt als darkstore.

### 2.3 Beperkende regels

Het verbod als bedoeld in artikel 2.2 geldt niet op de adressen zoals opgenomen in bijlage 2. Een darkstore is alleen toegestaan op de eerste bouwlaag.

### 2.4 Bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod in artikel 2.2 voor de vestiging of uitbreiding van een darkstore indien dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

a. het woon- en leefklimaat;

b. de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte, en

c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

# Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

## Artikel 3 Overgangsrecht

### 3.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 3.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Indien het gebruik, bedoeld onder 1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar

wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4. Het gestelde onder 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 4 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Darkstores'.

# Bijlagen bij de regels

## Bijlage 1 Bestemmingsplannen

## Bijlage 2 Adressen

# Toelichting

## Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

## Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

| | |
|---|---|
| **Identificatie gebouw** | Identificatienummer van het gebouw. |
| Type | Omschrijving gebouw van de gekozen locatie. |
| Gebouw status | De status van het gebouw. |
| Oppervlakte grondvlak | Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw. |
| Bouwjaar | Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw. |
| Aantal verblijfsobjecten | Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden. |
| Aantal gebruiksdoelen | Aantal gebruikscategorieën in het gebouw. |
| | |
| **Identificatie gekozen verblijfsobject [1]** | Identificatienummer van het verblijfsobject. |
| Status | Status van het verblijfsobject. |
| Gebruiksdoel | Functie van het verblijfsobject. |
| Vloeroppervlak | Totaal vloeroppervlak in m² van het verblijfsobject. |
| Adresgegevens | Volledige adres van het verblijfsobject. |

[1] Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

## Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

# Gerelateerde online producten van Planviewer

- Bestemmingsrapport een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen. Bron Kadaster.

# Disclaimer en privacy statement

## Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

## Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.