



Datum
Kenmerk
Olo

25 augustus 2022
Z2020-NW006450
5543475

Omgevingsvergunning **gemeente Amsterdam**

Het college van burgemeester en wethouders besluit

een omgevingsvergunning te verlenen aan de heer I. Gray voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening ten behoeve van het realiseren van gestapelde bedrijfsruimte, 49 serviced apartments en horeca IV(lunchroom/restaurant) en terras en een dakterras ten behoeve van de functies in het pand, op de locatie Rhôneweg 54 in Amsterdam.

Activiteit

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit:

- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna Wabo), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en 3 van de Wabo om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Voorwaarden

Er kan medewerking verleend worden aan het plan onder de volgende voorwaarden:

- De serviced apartments worden voor minimaal 4 weken en maximaal 1 jaar verhuurd als logiesvorm aan (internationale) werknemers en studenten. Toeristische verhuur is niet toegestaan.
- Ten behoeve van een goed binnenklimaat van de serviced appartments worden de maatregelen aan de geluidwering van de gevel t.b.v. binnenklimaat zoals omschreven in het onderzoek 'Beoordeling geluidwering gevels aanvraag omgevingsvergunning', Blonk Advies, d.d. 04-01-2022 verwerkt in de aanvraag omgevingsvergunning bouw en uitgevoerd.
- Bij de omgevingsvergunning bouw wordt met het oog op het aspect trillingshinder inzicht geboden in de te treffen maatregelen om te voldoen aan het beoordelingskader voor trillingshinder, de SBR B-richtlijn, tenzij uit onderzoek blijkt dat er geen kosteneffectieve of doelmatige maatregelen zijn te treffen.
- Buiten op het terras is geen versterkte muziek toegestaan.
- In de BHV-organisatie wordt rekening gehouden met scenario's van een extern ongeval vanwege risicobronnen in de omgeving.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- B001.OLO5543475_aanvraagformulier.pdf;
- B002.OLO5543475_Plattegronden.pdf;
- B003.OLO5543475_Gevelaanzichten.pdf;
- B004.OLO5543475_Doorsnedes.pdf;
- B005.OLO5543475_Ruimtelijke_onderbouwing_RW54_incl_bijlagen.pdf;
- B006.OLO5543475_Advies overnachtingsbeleid deel 2 R&D Rhoneweg 54.pdf;
- B007.OLO5543475_RoEv-2021 Rhoneweg 54.pdf;
- B008.OLO5543475_Advies MRA Expertteam Rhoneweg 54 DEF 09072021.pdf;
- B009.OLO5543475_Advies geluid aanvraag omgevingsvergunning Makerstoren.pdf;
- B010.OLO5543475_(Extern) advies Wet natuurbescherming de Makerstoren revisie.pdf;
- B011.OLO5543475_MER Aanmeldingsnotitie Rhoneweg 54 te Amsterdam van 4 september 2020 (aangepast 20 mei 2022 en 22 augustus 2022)
- Besluit Aanmeldnotitie 25-08-2022, Rhoneweg 54
- Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen behorende bij omgevingsvergunning Rhoneweg 54 (Z2020-NW006450/ OLO 5543475)

Meer informatie

Misschien hebt u nog vragen over deze brief. Of wilt u meer informatie. Neem dan contact met mij op via 06-57867940 of remco.mouw@amsterdam.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

R. Mouw
Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Nieuw-West

Dit besluit heeft geen handtekening. De combinatie van het beveiligde proces en de e-mail die u ontving vervangt de handtekening.

Wat hierna volgt

- Rechtsbescherming
- Inwerkingtreding beschikking
- Intrekking en projectoverdracht
- Verloop van de procedure
- Terinzagelegging en zienswijzen
- Beoordeling van het project

Rechtsbescherming

Beroep tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen.

Stuur uw beroep naar:

Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroep altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het beroep schrijft en uw handtekening
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt
- waarom u beroep instelt

Een gemachtigde mag ook namens u een beroep indienen. Stuur dan een machtiging mee.

U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen. Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Bestuurszaken' aan de rechterzijde voor 'Omgevingsvergunning'
- klik op 'Digitaal beroepschrift' om het beroep in te dienen, of aan de rechterzijde op 'Kosten'

Voorlopige voorziening

Indienen van een beroep heeft geen schorsende werking. Het besluit waartegen u beroep instelt blijft geldig totdat op uw beroep is beslist.

Een belanghebbende kan wel een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Dit om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Of digitaal via: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor hebt u een DigiD nodig.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Projectoverdracht

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 22 oktober 2020 is de aanvraag ontvangen.
- Op 27 oktober 2020 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 24 augustus 2022 is een aangepaste Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.- beoordeling ingediend.

- Op 25 augustus 2022 is het Besluit Aanmeldnotitie genomen.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 2 juni 2022 tot en met 13 juli 2022 ter inzage. Op 1 juni 2022 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de website: www.amsterdam.nl/bekendmakingen

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij een zienswijze.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

De zienswijzen vatten wij als volgt samen:

Per e-mail d.d. 22 maart 2022 heeft ProRail gereageerd op het overleg ex. artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht jo. ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening: het ontbreken van het aspect Trillingen in de Ruimtelijke onderbouwing horende bij het ontwerpbesluit. Het aspect Trillingen is nu verwoord in paragraaf 4.14 van de Ruimtelijke onderbouwing.

In het ontwerpbesluit ontbreekt bij de paragraaf "advies" het aspect Trillingen. ProRail verzoekt u om ook in het ontwerpbesluit het aspect Trillingen op te nemen en aan te geven welke maatregelen de vergunninghouder dient te treffen om de in het onderzoek vastgestelde trillingniveaus te reduceren. Indien aan de hand van het verrichte trillingsonderzoek de conclusie is getrokken dat te nemen trillingsmaatregelen niet doelmatig zijn, dient dit te worden onderbouwd in het besluit van uw College. Thans ontbreekt dit geheel in het ontwerpbesluit. ProRail neemt aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en behoudt zich het recht voor in de verdere procedure aanvullende c.q. nieuwe zienswijzen kenbaar te maken.

De zienswijzen beoordelen wij als volgt:

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van ProRail is een trillingshinderonderzoek uitgevoerd en is dit onderwerp toegevoegd in de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbesluit. Omdat de beoogde functies van het gebouw buiten het beoordelingskader voor trillingshinder vallen, is een beoordeling op trillingshinder formeel niet nodig. Omdat er ook ruimte is voor ondersteunende kantoren in het geplande gebouw, is voor deze functie toch een beoordeling uitgevoerd naar trillingshinder.

We-Boost heeft een trillingsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op de betonnen vloeren kan worden voldaan aan de streefwaarden voor trillingshinder, mits de vloerdikte groter is dan 250 mm. Op de houten vloeren is sprake van overschrijdingen door 2 tot 3 goederentreinen per dag met trillingsniveaus boven de streefwaarden. De gemiddelde trillingssterkte voldoet wel aan de streefwaarden.

Door We-Boost tevens een maatregelafweging uitgevoerd. Hieruit blijkt dat met maatregelen aan het gebouw te voldoen is aan het beoordelingskader voor trillingshinder. Onderzocht dient te worden of optimalisaties aan het gebouw doelmatig zijn. Indien blijkt dat maatregelen niet doelmatig zijn, biedt de SBR B-richtlijn de mogelijkheid tot het maken van eendergelijke afweging.

De betonnen vloeren zullen worden uitgevoerd met een vloerdikte van meer dan 250 mm. Daar kan dus worden voldaan aan de norm voor trillingshinder. Voor de houten vloeren is het onderzoek of maatregelen doelmatig zijn

nog niet afgerond, dit hangt samen met de bouwkundige uitwerking van het ontwerp. Aan het besluit omgevingsvergunning handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening zal het aspect Trillingen worden toegevoegd. Aan de vergunning zal daarnaast het voorschrift worden verbonden dat bij de omgevingsvergunning bouw met het oog op het aspect trillingshinder inzicht wordt geboden in de te treffen maatregelen om te voldoen aan het beoordelingskader voor trillingshinder, de SBR B-richtlijn, tenzij uit onderzoek blijkt dat er geen kosteneffectieve of doelmatige maatregelen zijn te treffen. Prorail heeft aangegeven dat daarmee tegemoet gekomen wordt aan de zienswijze.

Conclusie

Het belang van degene die een zienswijze indiende weegt zwaarder dan uw belang. Door het project aan te passen en voorwaarden te stellen is aan de zienswijze tegemoetgekomen.

Beoordeling van het project

Planologisch strijdig gebruik

(artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplan "Sloterdijk II" (2013), "Geluidsverdeelplan Westpoort 1e herziening" (2019) en "PIP Westpoort en Hoogtij" (2015) gelden.

Het project is gesitueerd (Sloterdijk II) op gronden met de enkelbestemming Bedrijf (artikel 3) en Dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering (artikel 11)

- a) ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" bedrijven tot en met categorie 3.2 zoals aangegeven in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen bestemmingsplan Sloterdijk II;
- b) ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1" bedrijven tot en met categorie 4.1 zoals aangegeven in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen bestemmingsplan Sloterdijk II;

met daarbij behorende en daaraan ondergeschikte voorzieningen zoals:

- c) kantoor- en andere vergelijkbare nevenruimten;
- d) bergingen en andere vergelijkbare nevenruimten;
- e) laad- en losvoorzieningen;
- f) groenvoorzieningen;
- g) parkeervoorzieningen;
- h) nutsvoorzieningen;
- i) ontsluitingswegen en -paden;
- j) water;
- k) waterstaatkundige voorzieningen;
- l) reclameuitingen;
- m) kunstobjecten;
- n) infrastructurele voorzieningen;
- o) niet-zelfstandige horeca;

alsmede voor:

- p) bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijfswoning";
- q) detailhandel uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "detailhandel";
- r) horeca in "categorie horeca II" uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "horeca van categorie 2"
- s) horeca in "categorie horeca IV" uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "horeca van categorie 4";
- t) zelfstandige kantoorruimte uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "kantoor" met dien verstande dat deze functieaanduiding voor wat betreft het pand op de hoek Basisweg/Mekongweg (Basisweg 61a) uitsluitend de bovenverdieping betreft;
- u) onderwijsvoorziening uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "onderwijs";
- v) horecavoorzieningen in de categorieën "horeca I" en "horeca IV" met een maximum van twee vestigingen in het gehele plangebied en met een maximale brutovloeroppervlakte van 150 m² per vestiging waarbij de daartoe specifiek met de functieaanduiding "horeca" aangeduide horecavesting buiten beschouwing blijft;

met dien verstande dat:

- w) Bevi-bedrijven niet zijn toegestaan;
- x) inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in het Besluit omgevingsrecht, bijlage I, onderdeel D, niet zijn toegestaan.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 3 lid 1 onder b van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan. Horeca (inclusief terras) en serviced apartments vallen niet onder "bedrijven tot en met categorie 4.1"

Het project is in strijd met artikel 3 lid 2 onder a 1 van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan. Aan het maximale bebouwingspercentage van 75 % wordt niet voldaan.

Het project is in strijd met artikel 3 lid 2 onder a 2 van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan. bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangegeven(40 meter) met dien verstande dat de hoogte van kwetsbare objecten niet meer mag bedragen dan vijf bouwlagen. Het voorgenomen plan heeft 10 bouwlagen.

Het plan is niet in strijd met "PIP Westpoort en Hoogtij" en het "Geluidverdeelplan Westpoort 1e Herziening".

Projectafwijkingsbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken.

Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van dit besluit.

Wij wijken af van artikel 3 lid 1 onder b & artikel 3 lid 2 onder a van dit bestemmingsplan, om het volgende:

Aanvraag

Voor de Makerstoren op Rhôneweg 54 is op 20 oktober 2020 een aanvraag omgevingsvergunning afwijken planologisch gebruik ingediend. De aanvraag omvat sloop van het bestaande bedrijfspand van ca. 1.400 m² en nieuwbouw van een pand van 39 m hoog met daarin een programma van: 3.553 m² gestapelde bedrijfsruimten, 1.570 m² serviced apartments (49), 150 m² horeca IV(lunchroom/restaurant)

en een terras, een dakterras met buitenruimte ten behoeve van de functies in het pand en parkeren (200 fietsparkeerplaatsen, 17 scooterparkeerplaatsen en 24 autoparkeerplaatsen). Er wordt verzocht om afwijking van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

De aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan Sloterdijk II, bestemming Bedrijf t/m cat 4.1.

De bedrijfsfunctie met maximaal 30% ondersteunend kantoor voldoet aan het bestemmingsplan. De horecafunctie en de serviced apartments zijn niet toegestaan op basis van artikel 3.1. Een terras bij de horeca is niet toegestaan binnen de bestemming Bedrijf. Het maximale bebouwingspercentage van 75% wordt overschreden (art. 3.2.a.1). Er worden 10 bouwlagen gerealiseerd, dit is in strijd met artikel 3.2.a.2 waarin voor kwetsbare objecten maximaal 5 bouwlagen mogelijk worden gemaakt.

Het plan is niet in strijd met de bestemmingsplannen PIP Westpoort en Hoogtij en het Geluidverdeelplan Westpoort 1e herziening.

Procedure

Er is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om 5% extra bebouwingspercentage toe te staan. Deze is toereikend. Voor het overige zijn er geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

Om medewerking te verlenen is afwijking van het bestemmingsplan op basis van art. 2.12, lid 1, onder a, sub 1 en 3 Wabo noodzakelijk. De uitgebreide procedure Wabo is van toepassing. Er zal afgewogen moeten worden of afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is.

Advies

Bij de aanvraag zijn een ruimtelijke onderbouwing en diverse onderzoeken gevoegd. Er is geadviseerd over diverse ruimtelijke aspecten. Daaruit komt naar voren dat medewerking verleend kan worden aan het initiatief, omdat het bijdraagt aan de doelen uit de Investeringsnota Sloterdijk II Zuid. Bovendien ontstaan door het initiatief geen beperkingen voor de milieugebruiksruimte voor omliggende bedrijven of het gezoneerde industrieterrein Westpoort, omdat geen geur- of geluidgevoelige functies worden gerealiseerd en er geen invloed is op Bevi-bedrijven.

Er kan medewerking verleend worden aan het bouwplan onder de volgende voorwaarden:

- De serviced apartments worden voor minimaal 4 weken en maximaal 1 jaar verhuurd als logiesvorm aan (internationale) werknemers en studenten. Toeristische verhuur is niet toegestaan.
- Ten behoeve van een goed binnenklimaat van de serviced apartments worden de maatregelen aan de geluidwering van de gevel t.b.v. binnenklimaat zoals omschreven in het onderzoek 'Beoordeling geluidwering gevels aanvraag omgevingsvergunning', Blonk Advies, d.d. 04-01-2022 verwerkt in de aanvraag omgevingsvergunning bouw en uitgevoerd.

- Buiten op het terras is geen versterkte muziek toegestaan.
- In de BHV-organisatie wordt rekening gehouden met scenario's van een extern ongeval vanwege risicobronnen in de omgeving.
- Bij de omgevingsvergunning bouw wordt met het oog op het aspect trillingshinder inzicht geboden in de te treffen maatregelen om te voldoen aan het beoordelingskader voor trillingshinder, de SBR B-richtlijn, tenzij uit deskundigenonderzoek blijkt dat er geen kosteneffectieve of doelmatige maatregelen zijn te treffen.

Provinciale omgevingsverordening NH2020 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de provinciale omgevingsverordening NH2020 zijn regels opgenomen ter bescherming van het industrieterrein van provinciaal belang, waar het perceel onderdeel van is. Het initiatief past niet in de omgevingsverordening NH2020, omdat de serviced apartments en horeca geen functies zijn ten behoeve van bedrijvigheid, de haven of de energietransitie. De aanvraag betreft echter een langer lopend initiatief dat is ingediend in oktober 2020 voor inwerkingtreding van de omgevingsverordening NH2020 in november 2020. Hierdoor kan een beroep worden gedaan op het overgangsrecht omdat het initiatief niet in strijd is met de (voorgaande) Provinciale Ruimtelijke Verordening. Hierdoor is er vanuit provinciale regels geen belemmering om medewerking te verlenen aan het initiatief.

Omgevingsvisie Amsterdam, Gebiedsvisie Sloterdijk West en de Investeringsnota Sloterdijk II Zuid

De ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de Omgevingsvisie Amsterdam (vastgesteld 2021), de Gebiedsvisie Sloterdijk West (vastgesteld 2018) en de Investeringsnota Sloterdijk II Zuid (vastgesteld 2020). Sloterdijk West is een grootstedelijk bedrijventerrein en te beschouwen als een overgangsgedebiet tussen stad en haven. De Stadsentree verschuift van Sloterdijk Centrum naar Sloterdijk 2 doordat dit gebied transformeert naar een gemengd duurzaam werkgebied met ook voorzieningen en kantoren in een hogere dichtheid. Vanuit de Investeringsnota Sloterdijk II Zuid (vastgesteld 2020) is de ambitie om meer bruto vloeroppervlak te bedrijfsruimte te creëren en om een innovatief, multifunctioneel bedrijvengedebiet te laten ontstaan. Rhôneweg 54 ligt in het eindpunt van Sloterdijk 2 Zuid, namelijk blok 5. De Amsterdome en de Makerstoren zorgen hier als boegbeelden voor de eerste ontwikkelingen. Om de ontwikkeling van het gebied aan te jagen is het wenselijk om levendige functies toe te voegen, die zowel overdag als 's avonds en in het weekend de leefbaarheid en de sociale veiligheid in het gebied verbeteren. De serviced apartments en horecafaciliteiten zorgen voor die levendigheid.

Overnachtingsbeleid en pilot serviced apartments

Pilot serviced apartments

Als uitwerking van het streven uit het coalitieakkoord om nieuw beleid voor serviced apartments te ontwikkelen is in de gebiedsvisie Sloterdijk West en de investeringsnota Sloterdijk II Zuid ervoor gekozen om via een pilot voor de Makerstoren op Rhôneweg 54 in Sloterdijk II Zuid te onderzoeken wat haalbare randvoorwaarden zouden kunnen zijn voor dit segment verblijfsaccommodatie, waarbij voorop stond dat verblijf door toeristen uitgesloten moest zijn.

Met de toevoeging van serviced apartments kan meer menging van functies ontstaan. Onder serviced apartments wordt verstaan een logiesaccommodatie die is bedoeld voor (internationale) werknemers van bedrijven binnen de Metropool Regio Amsterdam en (internationale) studenten die op zoek zijn naar tijdelijke verblijfsruimte (minimaal 4 weken en maximaal 1 jaar) in Amsterdam. Deze serviced apartments zijn minimaal 30 m², gemeubileerd en nadrukkelijk niet voor toeristen. Ook zijn deze niet bedoeld als woonruimte.

Voor Rhôneweg 54 is aan de hand van het bouwplan onderzocht welke randvoorwaarden kunnen worden verbonden aan een initiatief. Deze zijn uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning. Met de ontwikkelende partij zijn daarnaast privaatrechtelijke afspraken vastgelegd over het gebruik van de serviced apartments. Na realisatie en een periode van exploitatie zal worden geëvalueerd of het concept werkt in de praktijk. De evaluatie bestaat uit 2 elementen. Twee jaar na ingebruikname van de serviced apartments worden de gemaakte afspraken en het functioneren geëvalueerd. Aan de hand van de resultaten van deze pilot en de behoefte aan de functie wordt onderzocht of deze functie ook op andere plekken in de stad wenselijk is en of hiervoor nieuw beleid zal worden opgesteld.

Overnachtingsbeleid deel 1 en 2

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend in oktober 2020, er is advies uitgebracht op basis van het overnachtingsbeleid 2017. Daarin is Sloterdijk aangeduid als een 'nee, tenzij-gebied'. In oktober 2021 is nieuw overnachtingsbeleid vastgesteld. Rhôneweg 54 is daarin specifiek aangeduid als 'nee, tenzij- gebied'. De actualisering van het overnachtingsbeleid, collegebesluit van 26 oktober 2021, heeft geen gevolgen voor de uitgebrachte adviezen. Er was en is geen sprake van een uniek concept.

De Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017 en verder bevat twee delen. In deel I worden de onderdelen van het Stappenplan toegelicht en wordt aangegeven aan welke voorwaarden een nieuw initiatief voor hotelontwikkeling of –uitbreiding dient te voldoen. Dit houdt in dat het plan moet voldoen aan de volgende criteria: Uniek hotelconcept, Buurtconsultatie, Duurzaamheid, Sociaal ondernemerschap. Deel II bestaat uit het ruimtelijk planologisch toetsingskader. Het MRA expertteam heeft op 14 juli 2021 een negatief advies uitgebracht over de toets van het plan aan het Overnachtingsbeleid deel 1 (zie bijlage advies deel 1 MRA). Ruimte en Duurzaamheid heeft een positief advies uitgebracht over het Overnachtingsbeleid deel 2 (zie bijlage advies deel 2 R&D).

Collegebesluit tot afwijking van het overnachtingsbeleid

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 1 maart 2022 ingestemd met het verzoek van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West om medewerking te verlenen aan de pilot ten behoeve van het realiseren van de 49 serviced apartments, in afwijking van het advies op basis van het Overnachtingsbeleid deel I. Er kan medewerking worden verleend vanwege zwaarwegende ruimtelijke redenen die een afwijking rechtvaardigen, omdat a) er sprake is van een kwaliteitsimpuls voor de omgeving en het initiatief bijdraagt aan de doelstellingen uit het investeringsbesluit Sloterdijk 2 zuid, b) omdat het een pilot betreft en c) er naar aanleiding van het advies overnachtingsbeleid deel 1, privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaar waarmee onder andere de randvoorwaarden voor serviced apartments zijn vastgelegd.

Parkeren

Er worden op eigen terrein 24 autoparkeerplaatsen, 200 fietsparkeerplaatsen en 15 scooterparkeerplaatsen gerealiseerd. Volgens tekening zijn 24 autoparkeerplaatsen uitgevoerd met elektrisch laadpunt.

Parkeernormen auto

De projectlocatie ligt op een C-locatie voor parkeernormen auto. Hiervoor geldt maatwerk. In de ruimtelijke onderbouwing lijkt men uit te gaan van een B-locatie, wat gezien het toekomstige profiel van de locatie niet onlogisch is. De parkeerbehoefte van de 3.553 m² bvo bedrijfsverzamelgebouw kan bepaald worden aan de hand van het CROW kencijfer voor die functie. Het minimum kencijfer voor zeer sterk stedelijk gebied, schil centrum is 0,9 pp/100 m². Dat resulteert in een parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen. Nu is het waarschijnlijk dat een deel

van het gebouw als kantoor wordt ingevuld, waar Amsterdam geen minimumparkeereis aan stelt. In dat licht gezien is het realiseren van 24 parkeerplaatsen op eigen terrein aanvaardbaar.

Voor de 49 serviced apartments gaat aanvrager uit van 0,1 pp per appartement en in totaal 5 parkeerplaatsen. Voor deze functie zijn geen specifieke parkeernormen of CROW kencijfers. Gezien de doelgroep is deze norm voldoende plausibel. Ten opzichte van de functies bedrijfsverzamelgebouw/ kantoor is er sprake van dubbelgebruik waarbij de parkeerplaatsen overdag gebruikt kunnen worden door werknemers en 's avonds en in het weekend door de gasten van de serviced apartments.

De parkeerbehoefte van de 150 m² horeca is met zes parkeerplaatsen op zich een juiste interpretatie van het CROW kencijfer. Het grootste deel van deze parkeerbehoefte bestaat echter uit parkeren door bezoekers, waarvoor capaciteit in de openbare ruimte beschikbaar kan zijn.

De adressen in het gebouw worden conform beleid uitgesloten van de verlening van parkeervergunningen, vooruitlopend op de mogelijkheid dat in de toekomst een fiscaal parkeerregime wordt ingevoerd.

Conclusie auto: ondanks het feit dat er relatief weinig autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd ten opzichte van de norm voor een bedrijfsverzamelgebouw (24 in plaats van 32 parkeerplaatsen) is Verkeer en Openbare Ruimte akkoord omdat verwacht wordt dat een deel van de invulling van het gebouw een meer kantoorachtig karakter heeft. Er geldt nu nog geen betaald parkeren in de omgeving maar toch zal de nieuwbouw alvast worden uitgesloten van parkeervergunningverlening. Wat betekent dat als in de toekomst betaald parkeren wordt ingevoerd de gebruikers van het gebouw niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning.

Parkeernormen fiets en scooter

Voor de bedrijfsruimte is gerekend met de norm voor kantoor in zone 3 van 1,45 fpp/100 m². Dat resulteert in een minimum fietsparkeereis van 45 fpp. Voor de serviced apartments is uitgegaan van 1 fpp/kamer, wat plausibel is. Voor de horeca zijn 15 fpp benodigd. De minimale fietsparkeereis voor alle functies is dan 109 fpp. In het plan zijn 192 fietsparkeerplaatsen voorzien. Daarnaast is er extra ruimte voor bakfietsen. Er zijn 15 scooterparkeerplekken, waarmee de normatieve behoefte ruim voldoende wordt gefaciliteerd. Er zijn ruim voldoende elektrische laadpunten voor fietsen en scooters voorzien.

Geluid

Sloterdijk II Zuid is onderdeel van het Gezoned Industrie-terrein Westpoort. Op dit terrein zijn geluidgevoelige functies niet wenselijk. De serviced apartments zijn (vergelijkbaar met een hotel) geen geluidgevoelige functie, waardoor deze kan worden toegestaan op het gezoned industrie-terrein. Bij de aanvraag is een akoestisch onderzoek gevoegd, waarover positief is geadviseerd door de zonebeheerder ODNZKG (bijlage advies). De initiatiefnemer realiseert geluidwerende maatregelen aan de gevel, kozijnen, beglazing, kierdichting en nagalmtijd om te zorgen voor een goed binnenklimaat van de serviced apartments. Dit zal als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden. Uitgangspunt is dat de geluidproductie van de horeca geen nadeel oplevert van de geluidruimte voor bedrijven. Aan een vergunning zal daarom de voorwaarde worden verbonden dat buiten geen versterkte muziek mogelijk is vanwege het geluidverdeelplan Industrie-terrein Westpoort.

Externe veiligheid

Vanwege de nabijheid van een aantal risicobronnen (Hoge druk aardgasleidingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor en weg, bevi bedrijven) is onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsrisico's (zie ruimtelijke onderbouwing par. 4.7 en bijlage 3 Externe veiligheid rapportage Makerstoren, ODNZKG d.d. 17-04-2020). Daarbij

wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze begrippen vullen elkaar aan; met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare functies, terwijl met het GR wordt beoordeeld of er een groot aantal slachtoffers kan vallen als gevolg van een ongeval.

Voor het PR worden risiconormen gesteld in de vorm van grens- en richtwaarden waaraan getoetst moet worden. Voor het GR geldt geen norm; het bevoegd gezag moet afwegen of de gevolgen van een ongeval al dan niet aanvaardbaar zijn. Er is wel een oriëntatiewaarde vastgesteld die in het algemeen als acceptabel niveau geldt. Verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk als de oriëntatiewaarde van het groepsrisico stijgt of wordt overschreden. Het bevoegd gezag dient het groepsrisico te verantwoorden.

In het onderzoek is aangetoond dat in gevolge de ligging nabij de hogedruk aardgasleiding voldaan wordt aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt. De toename van het groepsrisico is kleiner dan 10 % waardoor een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

In gevolge de ligging nabij de transportroute van gevaarlijke stoffen over het spoor is aangetoond dat het plaatsgebonden risico nergens hoger is dan de grenswaarde. Het groepsrisico ligt onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is benodigd. In gevolge de ligging nabij de transportroute over de weg wordt eveneens voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico. De toename van het groepsrisico is kleiner dan 10% waardoor een beperkte verantwoording van het groepsrisico volstaat. Het Plasbrand Aandachtsgebied van de A5 ligt niet over het projectgebied.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Rhôneweg 54 ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) van Caldic en Sonneborn. De ontwikkeling van de 'Makerstoren' heeft geen invloed op het groepsrisico van Caldic en van Sonneborn. Wel dient een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld.

Uitvoeringsbeleid externe veiligheid

In het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid is opgenomen dat het van belang is dat bij ieder besluit duidelijk is hoe de risico's van gevaarlijke stoffen zijn meegewogen. Er is in besluitvorming niet alleen aandacht voor de kans van optreden maar ook voor de mogelijke ongevalsscenario's in relatie tot zelfredzaamheid en hulpverlening.

Advies Veiligheidsregio

Op 8 februari 2021 is advies uitgebracht door de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland (bijlage). Het advies geeft inzicht in de gevaren, gevolgen en risico's van mogelijke ongevalsscenario's met gevaarlijke stoffen en geeft mogelijkheden voor de hulpverlening en zelfredzaamheid aan. Geadviseerd wordt om de beschreven maatregelen te overwegen en bij de afweging over het groepsrisico de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en hulpverlening te betrekken (zie bijlage advies).

In het advies worden de volgende adviezen gegeven en maatregelen voorgesteld:

- Toereikende opstelplaatsen voor hulpverleningsvoertuigen en toereikende bluswatervoorzieningen realiseren;
- Een goede ontsluiting van het plangebied realiseren waarbij van de verschillende risicobronnen kan worden afgevlucht;
- Ontvluchtingsmogelijkheden (vluchtroutes en nooduitgangen) vanuit gebouwen in het plangebied realiseren die van de verschillende risicobronnen af zijn gericht;

- Het gebouw voorzien van afsluitbare ventilatie waarmee de toevoer van buitenlucht snel kan worden gestopt (in het geval van een ongeval met een giftige stof). Dit is een standaard Bouwbesluit eis bij nieuwbouw;
- Bij het ontwerp van het gebouw en de te maken keuzes voor bijvoorbeeld materiaaltoepassing en/of uitvoering van de gevels/dak rekening houden met de warmtestralings/overdrukeffecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen;
- Een graafverbod of het afdekken van de aardgasleidingen met een waarschuwingslint;
- Bij werkzaamheden aan de aardgasleidingen zo weinig mogelijk personen op de locatie aanwezig laten zijn;
- Voorlichting en risicocommunicatie voor de aanwezigen in het gebouw met betrekking tot het handelingsperspectief bij incidenten;
- Inrichten van een voorbereide en geoefende noodorganisatie in het gebouw.
- Aanvullende brandwerende maatregelen aan de gevels of schuilmogelijkheden in het gebouw;
- Mogelijk wordt na inwerkingtreding van de Omgevingswet een brandvoorschriftengebied aangewezen in het omgevingsplan, waardoor aanvullende eisen gaan gelden.

Verantwoording groepsrisico

Het groepsrisico voor alle nabijgelegen risicobronnen ligt onder de oriëntatiewaarde. Voor de hoge druk aardgasleiding, vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor en weg is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Vanwege de ligging in het invloedsgebied van Bevi-bedrijven is een verantwoording van het groepsrisico (artikel 13 Bevi) nodig.

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van risicobedrijven Sonneborn en Caldic, maar buiten de 100% letaliteitsafstand. Een dergelijke ontwikkeling is vanuit het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid in principe aanvaardbaar.

De Makerstoren is voor een gedeelte gelegen binnen de 100% letaliteitsafstand van de spoorroute en de hoge druk aardgasleiding. De ruimtelijke ontwikkeling betreft echter geen object specifiek voor minder-zelfredzame personen. Zodoende wordt ook op dit punt voldaan aan het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid van de gemeente Amsterdam.

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden voor alle risicobronnen. Zodoende wordt ook op dit punt voldaan aan het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid van de gemeente Amsterdam. Er is gezien de kleine toename van het groepsrisico vanwege het plan geen noodzaak om bronmaatregelen te nemen aan de hogedruk aardgasleiding zoals een graafverbod of een waarschuwingslint.

Er zijn wel maatregelen mogelijk die de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen beperken. De voorgestelde maatregelen hebben vooral betrekking op het verbeteren van zelfredzaamheid. Maatregelen die het handelingsperspectief van aanwezige personen kunnen verbeteren zijn onder te verdelen in:

Planologische maatregelen: In het beoogde plan is een groot deel van de voorgestelde maatregelen van de Veiligheidsregio reeds verwerkt. De opstelplaats van een hulpverleningsvoertuig is gesitueerd aan de zuidzijde van de projectlocatie, bevindt zich aan de Rhôneweg en is hiermee goed bereikbaar. Aan drie zijden van het bouwwerk bevinden zich in/uitgangen welke ervoor zorgen dat er van de risicobronnen af kan worden gevlucht. Aan de westzijde van de Makerstoren is het schuifhek naar de overdekte parkeerplaatsen voorzien van een vluchtdeur. Ook is aan deze zijde een stalen trap gesitueerd, waarmee vanaf het parkeerdek het maaiveld kan worden bereikt. Het gebouw is getoetst aan de eisen voor de maximale vluchttijd en voldoet.

Technische maatregelen: De aanvraag omgevingsvergunning bouw zal worden getoetst aan het Bouwbesluit, waarbij tevens advies wordt gevraagd aan de brandweer. In die aanvraag wordt inzichtelijk gemaakt hoe wordt voldaan aan de eisen voor wat betreft het beperken van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie, het beperken van de ontwikkeling van brand, het beperken van de uitbreiding van brand, vluchtmogelijkheden en brandveiligheidsinstallaties. Bij het ontwerp van het beoogde plan is rekening gehouden met waterstralings-/ overdrukeffecten door materiaalkeuze.

Een van de liften is uitgevoerd als brancardlift/ brandweerlift en er zijn meerdere trappenhuisen die worden uitgevoerd als extra beschermde vluchtroute. De goederenlift is voorzien van een brandrolscherm. Dit scherm is zelfsluitend bij brand en aangestuurd door de brandmeldinstallatie. Verder is in de kern van de Makerstoren op alle bouwlagen in de lifthal een droge blusleiding voorzien. In de stoep nabij de ingang van de Makerstoren is een brandhydrant aanwezig.

Doordat serviced apartments worden gerealiseerd is een brandmeldinstallatie met volledige bewaking en een ontruimingsalarminstallatie noodzakelijk. Deze brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie is doorgezet in het gehele gebouw, dus ook ter plaatse van de bedrijfsruimten en horeca.

De ventilatie van de ruimten met een logiesfunctie, bijeenkomstfunctie en industrie functie voldoet aan de eisen en is tevens voorzien van de mogelijkheid om de toevoer van buitenlucht af te sluiten.

Organisatorische maatregelen: Door goede en snelle communicatie kunnen mensen worden voorbereid op - en gewaarschuwd voor een mogelijk incident en wordt de zelfredzaamheid van personen vergroot. Om die reden wordt als voorwaarde aan de vergunning verbonden dat rekening houden met een extern ongeval wordt opgenomen in de BHV-organisatie.

Deze aanvraag omgevingsvergunningen is ingediend in 2020 ruim voor de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet en de risico's en mogelijke maatregelen zijn daarom beschouwd op basis van de huidige wetgeving. Het is niet bekend of na de verwachte invoering van de Omgevingswet op 1-1-2023 het gebied zal worden aangewezen als brandaandachtsgebied in het omgevingsplan, hiervoor is een bestuurlijke afweging nodig. Daardoor wordt niet verder ingegaan op mogelijk aanvullende eisen die in de toekomst kunnen gaan gelden voor nieuwe ontwikkelingen.

Door de genoemde maatregelen en genoemde voorwaarde is het groepsrisico aanvaardbaar. Het aspect externe veiligheid staat niet aan uitvoering van voorliggende omgevingsvergunning in de weg.

Stikstofonderzoek

Op 21 juli 2022 heeft de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG) positief geadviseerd over het stikstofdepositie-onderzoek voor de realisatie van de Makerstoren. Uit het onderzoek blijkt dat de maximale projectbijdrage 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Over het onderzoek zijn geen opmerkingen meer te maken die de conclusies van het onderzoek wezenlijk wijzigen. Aangenomen dat het project wordt uitgevoerd zoals aangevraagd, leidt het project tot een maximale stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar. Significant negatieve gevolgen op de instandhoudingsdoelen van Natura-2000 gebieden kunnen worden uitgesloten. Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming vereist. (zie bijlage advies).

Trillingshinder

Omdat de beoogde functies van het gebouw buiten het beoordelingskader voor trillingshinder vallen, is een beoordeling op trillingshinder formeel niet nodig. Omdat er ook ruimte is voor ondersteunende kantoren in het

geplande gebouw, is voor deze functie toch een beoordeling uitgevoerd naar trillingshinder. Uit het trillingsonderzoek (bijlage ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat op de betonnen vloeren kan worden voldaan aan de streefwaarden voor trillingshinder, mits de vloerdikte groter is dan 250 mm. Op de houten vloeren is sprake van overschrijdingen door 2 tot 3 goederentreinen per dag met trillingsniveaus boven de streefwaarden. De gemiddelde trillingssterkte voldoet wel aan de streefwaarden.

Uit de maatregelafweging bij het onderzoek blijkt dat met maatregelen aan het gebouw te voldoen is aan het beoordelingskader voor trillingshinder. Onderzocht dient te worden of optimalisaties aan het gebouw doelmatig zijn. Indien blijkt dat maatregelen niet doelmatig zijn, biedt de SBR B-richtlijn de mogelijkheid tot het maken van een dergelijke afweging.

De betonnen vloeren zullen worden uitgevoerd met een vloerdikte van meer dan 250 mm. Daar kan dus worden voldaan aan de norm voor trillingshinder. Voor de houten vloeren is het onderzoek of maatregelen doelmatig zijn nog niet afgerond, dit hangt samen met de bouwkundige uitwerking van het ontwerp. Aan de vergunning zal daarom het voorschrift worden verbonden dat bij de omgevingsvergunning bouw met het oog op het aspect trillingshinder inzicht wordt geboden in de te treffen maatregelen om te voldoen aan het beoordelingskader voor trillingshinder, de SBR B-richtlijn, tenzij uit onderzoek blijkt dat er geen kosteneffectieve of doelmatige maatregelen zijn te treffen.

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wro moet voor een nieuw hoofdgebouw een exploitatieplan worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgezien wanneer de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn. De gemeente Amsterdam is volledig eigenaar van de gronden waarop het bestemmingsplan van toepassing is. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, is verzekerd via het erfpachtstelsel, waardoor kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst planschade afgesloten.

MER-beoordeling

Het bouwplan omvat bedrijfsruimte, horeca en serviced apartments. Het Besluit Milieueffectrapportage gaat uit van een m.e.r.-beoordelingsplicht bij een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor elk besluit dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Ten behoeve van het plan is door de aanvrager onderzocht of aan de gestelde eisen wordt voldaan. Deze beoordeling is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De conclusie luidt dat met de voorgenomen ontwikkeling belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling is voldoende gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden gemaakt.

Vooroverlegreacties

De aanvraag is in het kader van het overleg ex. artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht jo. ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse partijen. De ingekomen reacties worden beantwoord in de Nota beantwoording vooroverleg.

Naar aanleiding van de reacties is de aanvraag op de volgende punten aangevuld:

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties is onderzoek naar trillingshinder vanwege de nabijgelegen treinsporen gedaan. Daarnaast is een luchtkwaliteitsberekening en een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing zelf is op

onderdelen naar aanleiding van het vooroverleg verduidelijkt en tekstueel aangepast op voornoemde onderzoeken. Voor een meer uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de Nota van beantwoording vooroverleg.

Zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Rhôneweg 54 met ingang van 2 juni 2022 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken. Naar aanleiding van de terinzagelegging is 1 zienswijze kenbaar gemaakt. De zienswijze wordt beantwoord in de nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen. De zienswijze heeft geleid tot wijzigingen in de omgevingsvergunning. Daarnaast zijn ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.