



**Gemeente
Amsterdam
Nieuw-West**

Bezoekadres
Osdorpplein 1000
1068 TG Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam

VOF Romans I
T.a.v. mevrouw C. van Raamsdonk
Silodam 232
1013 AS Amsterdam

Datum **VERZONDEN 26 MAART 2020**
Ons kenmerk NW19-06984-UIT-20-18670
OLO-nummer: 4500705
Behandeld door de heer J.P.H.M. Nederstigt, team Vergunningen
Doorkiesnummer 020-25 36871
E-mail J.Nederstigt@amsterdam.nl
Kopie aan: Brandvast BV, mevrouw C.L. van Raamsdonk,
Silodam 232, 1013AS Amsterdam
ProRail, t.a.v. mevrouw drs. ing. C.M.J. K te Boome,
Postbus 2038, 3500 GA Utrecht
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning, bouwen supermarkt (2.200 m² bvo / 1.475 m² wvo)
als onderdeel van een nieuwbouwproject met woningen en commerciële ruimten
op de hoek Radarweg / Orlyplein

GEMEENTE AMSTERDAM

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam

Omgevingsvergunning

Besluit, met inachtneming van de bij dit besluit behorende bijlagen:

- een omgevingsvergunning te verlenen aan VOF Romans I voor het bouwen van een supermarkt (2.200 m² bvo / 1.475 m² wvo) als onderdeel van een nieuwbouwproject met woningen en commerciële ruimten op de locatie hoek Radarweg / Orlyplein in Amsterdam met identificatienummer **NL.IMRO.0363.F1914PBSTD-VGo1**

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteit:

- A het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).



Bijlagen

De bijlagen (01 t/m 06) behorende bij dit besluit zullen per e-mail naar u toegezonden worden. U kunt deze gedurende maximaal 2 weken downloaden. Daarna kunt u de bijlagen opvragen vanuit ons archief. Wilt u een afspraak maken voor inzage in het dossier, dan kan dat zowel telefonisch als online via de website stadsdeel Nieuw-West. Voor meer informatie over het maken van een afspraak, kunt u ook bellen met het contactcenter op telefoonnummer 14 020.

Bijlagen:

- 01.OLO4500705_publiceerbareaanvraag.pdf;
- 02.OLO4500705_ladderonderbouwing_supermarkt_Sloterdijk_20190829.pdf;
- 03.OLO4500705_Verkeerskundig onderzoek_supermarkt_Crossroads.pdf;
- 04.OLO4500705_RO_supermarkt_Sloterdijk_4-3-2020.pdf;
- 05.OLO4500705_BIJLAGE_01_Bouwenvelop_Kavel_O_Blok_5_en_10_55.pdf;
- 06.OLO4500705_DGMR-notitie B2019059001N002 Crossroads Sloterdijk.pdf.

- *zienswijze ProRail, d.d. 8 januari 2020;*
- *mail ProRail, d.d. 3 maart 2020;*
- *nota van beantwoording zienswijze, d.d. maart 2020.*

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,
namens deze,



De heer J.P.H.M. Nederstigt
Senior medewerker Vergunningen WABO Nieuw-West
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Wat volgt hierna?

Rechtsbescherming
Inwerkingtreding beschikking
Intrekking en overschrijving
Verloop van de procedure
Juridisch kader
Beoordeling van het project

Rechtsbescherming

Niet mee eens?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit **binnen zes weken** na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de rechtbank. U moet wel een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend of gegronde redenen hebben waarom u dit niet heeft gedaan.

Stuur uw beroepschrift naar:

Rechtbank Amsterdam
sector bestuursrecht
Postbus 75399
1070 AJ Amsterdam

Of digitaal via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie.

Vermeld in uw beroepschrift altijd:

uw naam, adres en telefoonnummer;
de datum waarop u het beroepschrift schrijft en uw handtekening;
het besluit waartegen u beroep instelt, datum en referentienummer/kenmerk van het besluit;
waar mogelijk een afschrift van het besluit waartegen u beroep instelt;
waarom u beroep instelt.

Schorsende werking

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u beroep instelt geldig blijft totdat over uw beroep is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen.

Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
sector Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

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

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn zoals bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (zes weken na de datum bekendmaking van de vergunning), voor het indienen van een beroepsschrift in gevallen waarin zij is voorbereid met toepassing van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 6.1, tweede lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Indien in gevallen, zoals bedoeld in artikel 6.1, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, gedurende de daar bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist (artikel 6.1, derde lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Intrekking en overschrijving

Dit besluit kan onder andere worden ingetrokken als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, op verzoek van de vergunninghouder, of als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is.

In sommige gevallen moet het besluit worden ingetrokken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest.

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal vier weken voor de gewenste overschrijving aan het stadsdeel worden gemeld. Hierbij dienen de volgende gegevens worden ingediend:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

Verloop van de procedure

Op 25 juni 2019 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

Het besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op 3 juli 2019 hebben wij de aanvraag gepubliceerd.

Op 26 augustus 2019 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens. De aanvullende gegevens zijn op 29 augustus, 22 oktober en 18 november 2019, 24 februari en 9 maart 2020 ontvangen.

Terinzagelegging

Het ontwerp van het te nemen besluit, met de hierop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor een beoordeling van het ontwerp, heeft zes weken ter inzage gelegen van **28 november 2019** tot en met **8 januari 2020** op de locatie **Osdorpplein 1000 in Amsterdam**. Voorafgaande aan deze terinzagelegging is van de komst van het ontwerp kennis gegeven op de website: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en in de Staatscourant.

Zienswijzen ontvangen

Naar aanleiding van deze kennisgeving en terinzagelegging is er op 8 januari 2020 door ProRail een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is meegenomen als zienswijze bij de besluitvorming. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het definitieve besluit. Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar de bijlage 'Nota beantwoording zienswijzen', welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Juridisch kader

De activiteit is vergunningplichtig op grond van artikel 2.1., lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Beoordeling van het project**Strijdig planologisch gebruik (artikel 2.12 Wabo)***Toets aan het bestemmingsplan*

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "Sloterdijk"(03-07-2013) geldt. De gronden zijn bestemd voor "Gemengd - 4", artikel 6 van het bestemmingsplan met de gebiedsaanduiding "Geluidszone-industrie" en de functieaanduiding "kantoor uitgesloten".

Het project is niet overeenstemming met de gebruiksbepalingen van deze bestemming.

Het project is strijdig met artikel 6 "Gemengd - 4", lid 5 "specifieke gebruiksregels" onder a van de bestemmingsplanvoorschriften daar voor deze gronden als gebruiksbepaling geldt dat het bepaalde in artikel 19 in acht dient te worden genomen (strijdig met artikel 19 "Algemene gebruiksregels", lid 1 onder h2) en onder c, daar voor deze gronden geldt dat de functie

detailhandel uitsluitend in de eerste bouwlaag/ plint mag worden gesitueerd (*verzocht wordt een supermarkt van 2.200 m² verdeeld over maaiveld, eerste en tweede bouwlaag*).

Het project is strijdig met artikel 19 "Algemene gebruiksregels", lid 1 onder h2 daar één supermarkt is toegestaan met een maximum bruto vloeroppervlakte (m² bvo) van 1000 m² met uitzondering van stationsgebonden voorzieningen in de vorm van een supermarkt. De supermarkt is alleen toegestaan ten behoeve van de in het plangebied te realiseren woningen (*verzocht wordt een tweede supermarkt met een bvo van circa 2200 m². In het plangebied buiten het station Sloterdijk is gevestigd één supermarkt t.w. Spar City met een omvang van 190 m² wvo (circa 250 m² bvo), de Albert Heijn to go in het station Sloterdijk wordt gerekend tot de stationsgebonden voorzieningen.*).

Buitenplanse afwijking, ruimtelijk projectbesluit (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo). Op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 (projectprocedure) kan eventueel medewerking worden verleend aan het project.

MOTIVERING

De aanvraag betreft het wijzigen van het gebruik voor een supermarkt van 2.200 m² verdeeld over maaiveld, eerste en tweede bouwlaag.

Ter plaatse geldt bestemmingsplan Sloterdijk met de bestemming 'Gemengd-4', waarbinnen onder andere detailhandel is toegestaan op de eerste bouwlaag. In het gehele plangebied is slechts één supermarkt mogelijk met een maximum bruto vloeroppervlak van 1.000 m². Deze supermarkt mag alleen in de 1e bouwlaag / plint van de bebouwing worden gerealiseerd en is alleen toegestaan ten behoeve van de in het plangebied te realiseren woningen. De beoogde supermarkt omvat circa 2.200 m² bvo. Bovendien komt deze op laag 0 te liggen op het niveau van het maaiveld van het Pocketpark en gedeeltelijk in bouwlaag 1 en 2. De beoogde supermarkt is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Detailhandelsbeleid

Het Amsterdamse detailhandelsbeleid geeft aan dat bij voldoende groei van het draagvlak (= inwoners) een supermarkt mogelijk is, in een cluster met andere economische functies. Voorwaarde is onder andere dat er geen winkelgebied voor dagelijkse boodschappen binnen 750 meter loopafstand aanwezig is. Beleidsmatig zien we de Spar City formule in het plangebied als een traffic formule, die zich duidelijk richt op reizigers. Dit uit zich enerzijds in de bescheiden omvang van 190 m² winkel vloer oppervlak (circa 250 m² bruto vloer oppervlak) en anderzijds in het beperkte assortiment wat ver af staat van een gebruikelijk supermarktaanbod gericht op bewoners. De beoogde ontwikkeling voldoet aan het detailhandelsbeleid.

Wenselijkheid gebruik

Sloterdijk-Centrum ontwikkelt zich tot nieuw hoog-stedelijk woon-werkgebied. De komende 5 jaar zullen (binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan) ca 2000 woningen worden gebouwd. Voor de jaren daarna komen er nog veel woningen via Tenders en transformaties bij.

Amsterdam streeft er naar om, parallel aan de woningbouw in dit gebied, ook integraal het voorzieningenniveau mee te ontwikkelen, zodat dicht bij de woningen een volwaardig aanbod ontstaat. Een volwaardig supermarktaanbod voor dagelijkse boodschappen is daarbij onmisbaar. Uit het DPO dat bij de aanvraag is geleverd komt naar voren dat er op korte termijn al ruim voldoende marktruimte (woningen/gebruikers) in het gebied ontstaat om een extra supermarkt in dit gebied mogelijk te maken. De op dit moment aanwezige voorzieningen zijn te klein en het assortiment daarin is niet volledig. Vanuit dit oogpunt is de aangevraagde extra supermarkt gewenst. Uit het recente DPO-onderzoek "Programmering voorzieningen Amsterdam Nieuw West" d.d. 28 mei 2019 blijkt tevens dat het aandeel dagelijkse Detailhandel tot 2030 gefaseerd kan groeien naar 2735 m². BVO.

Bouwen

De beoogde ontwikkeling is centraal gelegen in het gebied Sloterdijk Centrum. Daarnaast is het beoogde gebouw het enige gebouw in het plangebied, die qua afmetingen groot genoeg is om een supermarkt met een volwaardig aanbod onderdak te kunnen bieden.

Het bouwvolume past binnen het bestemmingsplan en heeft dus geen stedenbouwkundig negatieve effecten. Het grootste deel van de supermarkt zal zich onder maaiveldniveau ten opzichte van de Radarweg en het Orlyplein bevinden en zal aan de zijde van het pocketpark worden "afgezoomd" met woningen. Aan de Radarweg blijft het op deze manier mogelijk om kleinschaliger voorzieningen op maaiveldniveau te realiseren. Daarmee wordt de ruimtelijke kwaliteit van goede plinten direct aan de straat gewaarborgd.

Autoparkeren

Ten behoeve van deze supermarkt van ca. 2.100 m² bvo worden geen autoparkeer-plaatsen gerealiseerd. Als we deze full service supermarkt beschouwen als een 'buurtsupermarkt' in sterk stedelijk gebied/centrum (minimum CROW kencijfer 0,4 pp/100 m²) dan is er een parkeerbehoefte voor 9 parkeerplaatsen. Op basis van de 'Verkeersgeneratie Amsterdamse voorzieningen' kan daarop een 'korting' van 21,5 % worden toegepast, waarmee de parkeerbehoefte op 7 parkeerplaatsen komt.

Gezien de bijzondere locatie in zeer hoogstedelijk gebied met een uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer is het aanvaardbaar dat hier geen parkeerplaatsen specifiek voor deze functie worden gerealiseerd. Het adres wordt uitgesloten van parkeervergunningverlening door het instellen van een o-vergunningenplafond.

Fietsparkeren.

Voor het parkeren van fietsen en scooters zijn respectievelijk 63 fietsparkeerplekken en 6 scooterparkeerplekken nodig. Parkeren bij supermarkten is per definitie kort parkeren. Daarvoor is een oplossing in de openbare ruimte denkbaar. De fiets- en scooterparkeer-oplossing dient zo dicht mogelijk bij de ingang van de supermarkt te worden gesitueerd. Er is in de nabije omgeving voldoende ruimte om dit in te passen.

Expeditie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de voorgestelde oplossing met betrekking tot laden en lossen vanaf de zuidzijde (onder het hemboogspoor) een goede oplossing. De vrachtwagens zullen volledig naar binnen worden gereden voor het laden/lossen, waardoor er slechts beperkte overlast is voor burens aan deze zijde.

Omgevingsaspecten

De beoogde ontwikkeling was tot 1.000 m² al voorzien in het vigerende bestemmingsplan. Voor de omgevingsaspecten wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan. Voor wat betreft het geluid is er nog een nadere beschouwing gedaan. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden of de beoogde supermarkt geluidhinder op zal leveren voor de omliggende gevoelige functies.

Op basis van de VNG-Handreiking Bedrijven en milieuzonering is in het geldende bestemmingsplan een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. De supermarkt valt volgens de bij het bestemmingsplan behorende staat van bedrijfsactiviteiten onder categorie 1. Deze bedrijven zijn direct naast wonen mogelijk.

De supermarkt zal moeten voldoen aan de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Hierbij zijn de installaties en het laden- en lossen relevant. De verwachting is dat dit niet tot knelpunten zal leiden. Het laden- en lossen vindt in pandig plaats en bij het bepalen van de installaties wordt rekening gehouden met de beoogde woningbouw.

De beoogde ontwikkeling levert geen onevenredige benadeling op voor derden. Er zijn geen nadelige milieueffecten, waardoor wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en derhalve kan worden meegewerkt aan de vergunningverlening.



VERZONDEN 26 MAART 2020

**Nota van beantwoording zienswijze
omgevingsvergunning bouwen supermarkt
als onderdeel van een nieuwbouwproject
met woningen en commerciële ruimten
hoek Radarweg/ Orlyplein**

Maart 2020

Inhoudsopgave	Blz.
1. Inleiding	3
2. Zienswijze	4

Algemeen

Een ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een supermarkt (2.200 m² bvo / 1.475 m² wvo) als onderdeel van een nieuwbouwproject met woningen en commerciële ruimten op de hoek Radarweg / Orlyplein in Amsterdam heeft vanaf 28 november 2019 t/m 8 januari 2020 ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. In hoofdstuk 1.2 van deze nota is deze zienswijze samengevat en voorzien van een antwoord.

Behandeling zienswijze

1.1. Formele aspecten

Van de volgende adressant is een zienswijze ontvangen op de ontwerp omgevingsvergunning:

nr.	adressant	Adres	datum ontvangst
1	ProRail	Postbus 2038, 3500GA Utrecht	8 januari 2020

1.2. Inhoudelijke behandeling zienswijze

Aspect trillingen

ProRail beoogt niet alleen voor huidige bewoners, maar ook voor toekomstige bewoners rond het spoor een "goede" buur te zijn. Omdat de in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning – bouwen van een supermarkt – hoek Radarweg/ Orlyplein beoogde nieuwe woningen/ gebouwen dichtbij het spoor zijn gepland kan trillinghinder voor de toekomstige gebruikers/ bewoners ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder dient het aspect trillingen in het kader van een goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgewogen indien een trillingsbron aanwezig is (zie o.a. <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/milieuthema/tril/>).

ProRail verzoekt u om het aspect trillingen te onderzoeken en af te wegen en verwijst in dit verband naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/07/18/handreiking-nieuwbouw-en-spoortrillingen>). Deze Handreiking helpt gemeenten, projectinitiatiefnemers en andere stakeholders om bij nieuwbouw langs het spoor tijdig en concreet rekening te houden met trillingen als gevolg van treinverkeer, en geeft voorbeelden waarmee gemeenten, omgevingsdiensten, ingenieursbureaus en initiatiefnemers in concrete situaties aan de slag kunnen. In deze handreiking is beschreven op welke wijze gemeenten het aspect trillinghinder kunnen onderzoeken en afwegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

ProRail adviseert om de conclusies uit het trillingonderzoek uitgebreid op te nemen in de conclusie van een separate paragraaf Trillingen in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij ontwerpbesluit omgevingsvergunning – bouwen van een supermarkt – hoek Radarweg/ Orlyplein.

Indien de activiteiten worden uitgevoerd binnen het beperkingengebied dan dient een vergunning op grond van artikel 19 c.a. van de Spoorwegwet te worden aangevraagd.

Onze reactie

Naar aanleiding van de zienswijze is er trillingshinderonderzoek gedaan.

Uit het trillingshinderonderzoek blijkt dat met het huidige spoorgebruik op de Hemboog er geen problemen worden verwacht met trillingshinder of hinder door laagfrequent geluid in het blok met woningen aan de zuidzijde van het project, ten westen van de spoorboog.

In de toekomst zullen ook intercity's gebruikmaken van de spoorboog. In dat geval moet het woningblok gedilateerd worden van de constructie van de supermarkt, die doorloopt tot onder de spoorboog. Een dilatatie tot 30 meter afstand van de spoorboog volstaat.

De supermarkt zal als dusdanig worden uitgevoerd, waardoor voor wat betreft het aspect trillingshinder wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze levert geen reden op om af te zien van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.
