

Ruimtelijke onderbouwing

Podiumlocatie Lelylaan Kavel B, buurtsupermarkt



Versie: indiening (aangepast)
Datum: 28 september 2021

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Locatie	2
2.	Het project	3
2.1.	Huidige situatie	3
2.2.	Nieuwe situatie	4
2.2.1.	Kavelpaspoort	4
2.2.2.	Het bouwplan	6
3.	Planologisch kader	8
3.1.	Geldend bestemmingsplan 'Lelylaan e.o.' (2013)	8
3.2.	Afwijkingen van het bestemmingsplan	9
4.	Beleidskader	10
4.1.	Rijksbeleid	10
4.2.	Provinciaal beleid	11
4.3.	Gemeentelijk beleid	13
5.	Omgevingsaspecten	15
5.1.	Verkeer en parkeren	15
5.2.	Luchtkwaliteit	16
5.3.	Geluid	16
5.4.	Externe veiligheid	17
5.5.	Bodem	17
5.6.	Water	17
5.7.	Archeologie en Cultuurhistorie	17
5.8.	Luchthavenindelingsbesluit	18
5.9.	Milieuzonering	19
5.10.	Ecologie en stikstofdepositie	19
5.11.	Behoefte	19
5.12.	Besluit milieueffectrapportage	20
6.	Uitvoerbaarheid	21
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	21
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7.	Motivering en conclusie	22

7.1.	Algemeen	22
7.2.	Onderbouwing noodzaak afwijkingen	22
7.3.	Milieu en omgevingsaspecten	22
7.4.	Beleid	23
7.5.	Conclusie	23

BIJLAGEN

1. DPO studie Nieuw-West (BSP, 2 december 2019)

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer M.J. De Nijs Project 1 B.V. is van plan om Kavel B op de Podiumlocatie aan de Cornelis Lelylaan in Amsterdam Nieuw-West te ontwikkelen. Het bouwplan bestaat uit woningen en een buurtsupermarkt in de plint van de nieuwbouw aan de westkant van Kavel B.

Het voorgenomen bouwplan wijkt op onderdelen af van het geldende bestemmingsplan 'Lelylaan e.o.', zodat een omgevingsvergunning alleen in afwijking van het bestemmingsplan verkregen kan worden. Op grond van artikel 2.12, eerste lid van de Wabo kan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij de afwijkingen is een onderscheid te maken tussen afwijkingen van de bouwregels en afwijkingen van de gebruiksregels. De afwijkingen van de bouwregels kunnen vergund worden met toepassing van de kruimelprocedure maar de afwijkingen van de gebruiksregels maken dat de uitgebreide procedure van toepassing is.

De vergunningaanvraag vindt daarom in twee delen plaats:

1. Aanvraag gebruiksafwijking
2. Aanvraag bouwactiviteiten incl. afwijkingen bouwregels

De nu voorliggende aanvraag heeft betrekking op de eerste aanvraag: het afwijken van het gebruik ten behoeve van de supermarkt en de parkeernormering voor zowel de supermarkt als de woningen.

Om de procedure succesvol te kunnen doorlopen dient de aanvraag te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing voor dit project.

1.2. Locatie

Podium Lelylaan is het laatste onderdeel van de Stedelijke Vernieuwing Lelylaan. Het plangebied Podium Lelylaan wordt begrensd door de Cornelis Lelylaan (noord), de Delflandlaan (oost), de Schipluidenlaan (zuid) en de nieuw aan te leggen Willem Frogerstraat (west). In volgende afbeelding is de ligging en begrenzing weergegeven.



Afbeelding: ligging en begrenzing projectlocatie (bron: Googlemaps)

2. Het project

2.1. Huidige situatie

Het plangebied ligt in de Ringzone- West. De Ringzone-West is een overgangszone tussen de 'oude' vooroorlogse binnenstad en de 'nieuwe' Westelijke Tuinsteden. Deze zone fungeerde als een bedrijven- en voorzieningenstrook en was een ruimtelijke en functionele onderbreking tussen de oude en de nieuwe stad. Door de Ringzone-West te transformeren naar een stedelijke woon- en werkomgeving (zoals beschreven in de ontwikkelstrategie 'Koers 2025') wordt Nieuw-West ruimtelijk en functioneel verbonden aan de vooroorlogse stad. Deze verbinding vindt haar uiting in de bebouwing, het programma, maar ook in de infrastructurele verbindingen.

In de huidige situatie is de projectlocatie onbebouwd en bouwrijp. Het is tijdelijk ingericht als openbaar groen. In de directe omgeving bevindt zich al nieuwbouw met woningen en voorzieningen.



Afbeelding: huidige situatie projectlocatie

2.2. Nieuwe situatie

Het actuele stedenbouwkundige kader voor de ontwikkeling is uit 2017, zijnde het herziene Uitwerkingsplan Podium Lelylaan d.d. 17 juli 2017. Ten opzicht van het Uitwerkingsplan Podium 2012 heeft kavel B een update gehad ten aanzien van de bouwvlakken en rooilijnen, naar aanleiding van het behoud van de school van architect Ben Ingwersen. Op basis van maatwerkadvies van Economische zaken werd in het herziene UWP voorgesteld een kleine buurtsupermarkt (500-1.000 m²) in de vorm van een convenience store mogelijk te maken. In de beschrijving van de opgave voor kavel B werd daarover geschreven dat in de plint mogelijkheden zijn voor woningen en niet-woonfuncties, met op de hoek Schipluidenlaan en de Willem Frogerstraat deze buurtsupermarkt. De inrichting van de plint dient dusdanig flexibel te zijn, zodat transformatie naar andere functies in de toekomst mogelijk is.



Afbeelding: plankaart Uitwerkingsplan

2.2.1. Kavelpaspoort

In maart 2021 heeft de gemeente Amsterdam een kavelpaspoort voor de onderhavige projectlocatie (kavel B) vastgesteld. Hierin is het programma en het bouwvolume vastgelegd. Het kavel wordt getypeerd als een stedelijk woonblok met appartementen en voorzieningen. Het kavel heeft een omvang van 3.220 m².

Programma

Het programma heeft een maximum bruto vloeroppervlak (bvo) van 11.900 m².

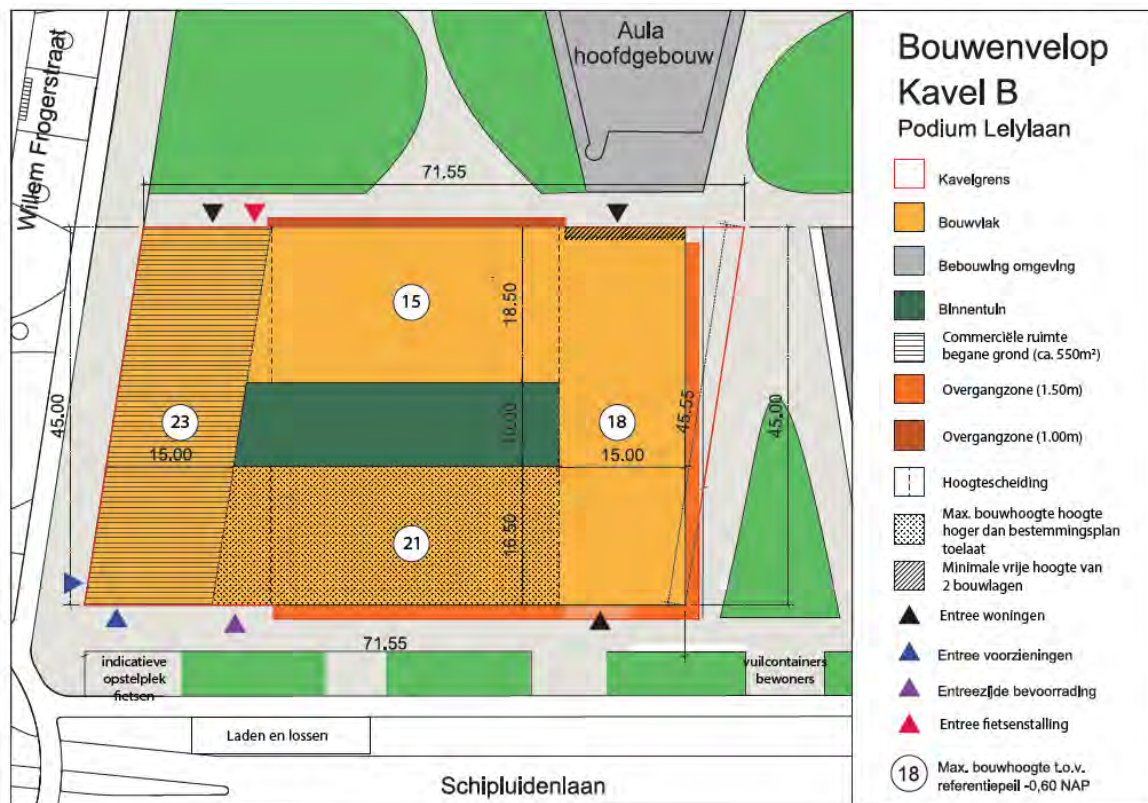
Wonen is op alle bouwlagen mogelijk. Het gaat hierbij om middeldure huurwoningen met een gemiddelde woninggrootte van minimaal 60 m² go. In de kelder, souterrain en/of eerste bouwlaag kunnen gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd worden.

Op de eerste bouwlaag is aan de zijde van de Willem Frogerstraat ruimte voor commerciële dienstverlening met een omvang van 550 m² bvo. De entree hiervan is gelegen op de hoek van de Willem Frogerstraat / Schipluidenlaan.

Op de begane grond dient een ruimte beschikbaar te zijn ten behoeve van een transformatorruimte conform de eisen van het nutsbedrijf.

Bebouwing

Op volgende afbeelding zijn de randvoorwaarden voor de bebouwing weergegeven.



Afbeelding: bouwenvelop kavel B conform kavelpaspoort

De gevels aan de Schipluidenlaan en de Willem Frogerstraat moeten op de aangegeven rooilijn worden gebouwd, over de volle breedte van de rooilijn. Aan de zijde van het hof en de aula is deze flexibel.

De plint (commerciële ruimten) heeft een hoogte van minimaal 4,5 meter of 2 bouwlagen. De begane grond (woningen) heeft een minimale verdiepingshoogte van 3,5 meter. De entrees van de begane grond sluiten aan op het peil van het aangrenzende maaiveld;

Buitenruimten op begane grond zullen in de vorm van 'Delfste stoepen' voor de woningen komen. Aan de zuid- en de oostzijde 1,50 meter buiten de rooilijn, aan de noordzijde 0,50 meter buiten de rooilijn. Buitenruimten boven de begane grond verdieping dienen inpandig te worden gerealiseerd, binnen de rooilijn van de bebouwing.

2.2.2. Het bouwplan

Het bouwplan gaat uit van een bouwblok met 147 middeldure huurwoningen met een fietsenstalling en in de plint een buurtsupermarkt. Er wordt niet voorzien in autoparkeerplaatsen op eigen terrein, wel in een grote fietskelder.

Het bouwblok heeft een bouwhoogte van

- 7 bouwlagen (23 m; gelijk aan de hoogte die in het kavelpaspoort is aangegeven) aan de westkant en
- 5 bouwlagen (17,2 m; net iets lager dan de 18 meer die in het kavelpaspoort is aangegeven) aan de oostkant en
- ter overbrugging van het hoogteverschil tussen west en oost, een terugliggende zesde bouwlaag (20,2 m; net iets lager dan de 21 meter die in het kavelpaspoort is aangegeven) aan de zuidzijde.



Afbeelding: impressie nieuwbouw in de omgeving



Afbeelding: impressie zuidgevel, hoogteopbouw

De aanvraag omgevingsvergunning

De nu voorliggende aanvraag heeft alleen betrekking op de realisatie van een buurtsupermarkt in de plint van de nieuwbouw. De overige elementen van het project worden in deze Ruimtelijke Onderbouwing buiten beschouwing gelaten. In een later stadium zal een aanvraag worden ingediend voor de activiteit bouwen, incl. de hoogteafwijkingen van het bestemmingsplan.

Aan de westkant van kavel B is op de begane grond een buurtsupermarkt gepland met een omvang van 580 m². Op de volgende afbeeldingen is dat weergegeven. Dat is indicatief, omdat de exacte begrenzing van de supermarkt aan de binnenzijde van het bouwblok nog kan veranderen in de verdere uitwerking van het bouwplan.

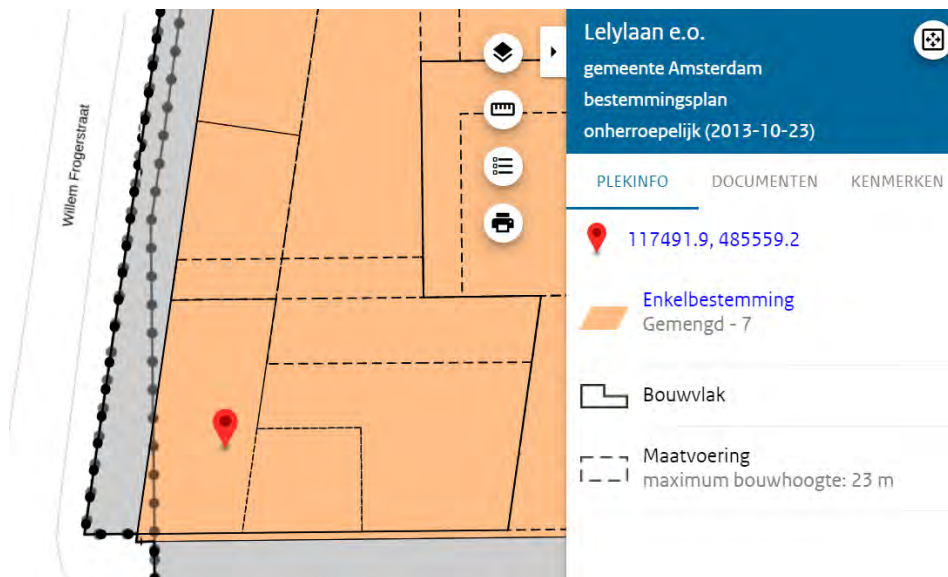


Afbeelding: indicatieve plattegrond begane grond kavel B (locatie buurtsupermarkt rood omrand)

3. Planologisch kader

3.1. Geldend bestemmingsplan 'Lelylaan e.o.' (2013)

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan 'Lelylaan e.o.' dat op 23 oktober 2013 door de voormalige raad van het stadsdeel Nieuw-West is vastgesteld. Het projectgebied is daarin bestemd als 'Gemengd 7' (Artikel 10).



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Lelylaan e.o.' (locatie geplande supermarkt rood omrand)

Gebruik

Deze gronden zijn bestemd voor o.a. woningen, gebouwde parkeervoorzieningen, (creatieve) bedrijven, horeca, dienstverlening en kantoren in de eerste bouwlaag en maatschappelijke voorzieningen in alle bouwlagen.

Bebouwing

Ter plaatse van de geplande supermarkt bedraagt de maximum toegestane bouwhoogte 23 meter. Gebouwen dienen binnen de bouwvlakken gerealiseerd te worden en mogen volledig bebouwd worden. Uitzondering hierop vormen kelders onder voorwaarde dat tussen het dak van de kelder en het maaiveld een grondpakket van minimaal 1 meter dik kan worden gerealiseerd. De eerste bouwlaag (begane grond) die minimaal een bouwhoogte van 3,5 meter te hebben.

Inpandige parkeervoorzieningen zijn in het souterrain of de eerste bouwlaag uitsluitend toegestaan indien deze minimaal 5 meter van de gevel worden gerealiseerd, zulks met uitzondering van in- en uitritten, technische ruimten en toegangsvoorzieningen.

Voor de beoogde supermarkt en de woningen gelden de parkeernormen op basis van de destijds geldende 'Nota Parkeernormen Nieuw-West'. Nadien zijn nieuwe stedelijke parkeernormen vastgesteld, maar dit bestemmingsplan verwijst nog naar het oude beleid.

3.2. Afwijkingen van het bestemmingsplan

Voor het gebruik van de begane grond voor supermarkt zijn de volgende afwijkingen van het bestemmingsplan aan de orde:

- een supermarkt is niet toegestaan;
- er wordt niet voldaan aan de parkeernorm uit het destijds geldende beleid.

4. Beleidskader

4.1. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook een Rijksvisie op de leefomgeving, de NOVI. Op 11 september 2020 is de NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert.

Het gaat hierbij om:

- de bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen;
- meer duurzame energie gebruiken;
- aanpassen aan klimaatverandering;
- de ontwikkeling van een circulaire economie;
- omschakeling naar kringlooplandbouw.

Bij de opgaven wordt altijd rekening gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

In de NOVI zijn 21 nationale belangen opgenomen. Het gaat hierbij om voornamelijk het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland, het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, een betrouwbare, betaalbare en veilige CO₂-arme energievoorziening, waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid en het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat. Samen met de NOVI is ook de Uitvoeringsagenda opgeleverd. De Uitvoeringsagenda beschrijft hoe er concreet uitwerking gegeven gaat worden aan de NOVI als één overheid, samen met de samenleving. Naast de instrumenten van de Omgevingswet worden een aantal nieuwe instrumenten en (nationale) programma's ingezet. Instrumenten zoals de Omgevingsagenda's, NOVI-gebieden en regionale verstedelijkingsstrategieën zorgen voor een doorvertaling van de NOVI naar een regionale aanpak. Voorbeelden van programma's zijn het Programma Energiehoofdstructuur, Programma Gezonde Leefomgeving en Nationaal Programma Landelijk Gebied.

Het onderhavige project is niet in strijd met de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Op 30 december 2011 zijn het Barro en het bijbehorende Rarro in werking getreden.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van o.a. Rijksvaarwegen, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. De in het Barro geregelde onderwerpen hebben geen betrekking op het onderhavige project.

4.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Ten aanzien van de metropool Amsterdam wordt geconstateerd dat deze zich snel ontwikkelt. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan lang is gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moeten worden ingezet op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samen gaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij onderkent de provincie dat verdichting in de kernen leidt tot toenemende druk op het landschap.

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij dient oog te worden gehouden voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. Ook dient er een vinger aan de pols te worden gehouden voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag door er voor te zorgen dat regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen bij de vraag blijven aansluiten. De bestaande voorraad woningen wordt daarbij betrokken.

Het onderhavige project past binnen de hoofddoelstellingen van het provinciale beleid.

Omgevingsverordening NH2020

De provincie heeft op 22 oktober 2020 een nieuwe verordening vastgesteld, zijnde de Omgevingsverordening NH2020. In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

Ten aanzien van detailhandel geeft de Omgevingsverordening alleen regels voor detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Dat is hier niet aan de orde.

Voorts is bepaald dat een ruimtelijk besluit of plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak ABRS 20 april 2016, Amersfoort). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak ABRS 1 juni 2016, Zundert).

De aanvraag leidt niet tot nieuw ruimtebeslag. Het betreft een ruimte waar de vestiging van (creatieve) bedrijven, horeca, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen reeds is toegestaan. Het project is vanwege de aard en omvang niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Omgevingsverordening vereist daarom geen regionale afstemming.

Niettemin is in het vervolg en in paragraaf 5.11 de behoefte voor dit project behandeld en aangetoond. Het project voldoet aan de Omgevingsverordening.

Het project past binnen de beleidskaders van de provincie Noord-Holland.

4.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040

De structuurvisie 'Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam' is op 17 februari 2011 vastgesteld door de Gemeenteraad. In de Structuurvisie zijn keuzes vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. In de structuurvisie is als centrale ambitie verwoord dat Amsterdam zich als kernstad verder dient te ontwikkelen binnen een internationaal concurrerende duurzame Europese metropool. Deze ambitie wordt in het document verder uitgewerkt in onder meer de doelstelling om de bestaande stad intensiever te gebruiken.

Cruciaal voor de verdere ontwikkeling als kernstad van de metropool is de kwantitatieve en kwalitatieve groei van het aantal woningen in Amsterdam. Die leidt tot het toevoegen van 70.000 woningen aan de voorraad met bijbehorende (maatschappelijke) voorzieningen (periode tot 2030), zoals een supermarkt. De realisatie van een supermarkt in combinatie met woningen past binnen de structuurvisie van de gemeente.

Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022

Op 1 januari 2018 is het huidige detailhandelsbeleid van Amsterdam in werking getreden. Amsterdam gaat de komende jaren flink groeien, transformeren en verdichten. Amsterdam wil een aantrekkelijke stad zijn voor zowel bewoners als bezoekers en heeft twee hoofddoelstellingen voor de detailhandel.

1. Doel 1: boodschappen dichtbij voor bewoners. Met dit beleid wil Amsterdam in de eerste plaats dat bewoners op redelijke afstand van de woning (750 meter loopafstand) dagelijkse boodschappen kunnen doen.
2. Doel 2: meerdere aantrekkelijke winkelgebieden, ook buiten de binnenstad. Amsterdam heeft als ambitie om meerdere aantrekkelijke winkelgebieden te hebben, ook buiten de binnenstad. Het betreft hier het echte 'winkelen' voor producten die je niet elke dag koopt.

Amsterdam is in het beleid onderverdeeld in drie zones: de kernzone, centrumzone en stadszone. Ze verschillen in het al aanwezige winkelaanbod, de stedenbouwkundige structuur en het verzorgingsgebied. De projectlocatie ligt in de stadszone. De stadszone is een gebied met veel gezichten: hier doemen de grootste problemen op met leegstand en verloedering. Tegelijkertijd staat het dynamische gebied aan een vooravond van grootse ontwikkelingen met nieuwe woongebieden en verbeterde verbindingen. Het is zaak zowel voor de problemen als kansen open te hebben. Voor het aanbod van dagelijkse boodschappen wordt ervoor gekozen om de structuur van kansrijke wijkcentra, de wat grotere winkelgebieden, te versterken. Uitbreiding van supermarkten is mogelijk in toekomstbestendige bestaande wijkcentra en stadsdeelcentra op voorwaarde dat het woon- en leefklimaat aanzienlijk verbetert en/ of het draagvlak toeneemt: er komen méér bewoners door woningbouw. In gebieden die meer dan 750 meter af liggen van een supermarkt, wordt mogelijk ruimte geboden aan een gemakssupermarkt van maximaal 300 m² winkelvloeroppervlak. Dit geldt overigens overal in de stad. De onderhavige buurtsupermarkt krijgt een bruto vloeroppervlak van circa 580 m², leidt tot een winkelvloeroppervlak van circa 464 m². Dit voldoet dus niet aan het beleid. Uit een uitgevoerde DPO studie is echter aangetoond, dat er

voldoende behoefte is in het gebied (zie ook paragraaf 5.11). Hier is het draagvlak voor een supermarkt namelijk door nieuwbouw van woningen sterk toegenomen. Om aan het eerste doel van het beleid te kunnen voldoen, is het dus nodig om hier een buurtsupermarkt te realiseren en is het voornemen dan ook niet in strijd met het detailhandelsbeleid van Amsterdam. Op 18 maart 2021 heeft het team detailhandel van de gemeente Amsterdam positief geadviseerd over dit voornemen.

Nota Parkeernormen Auto

De parkeernormen in Amsterdam zijn vastgelegd in de stedelijke Nota parkeernormen Auto. Deze nota is op 7 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad en van kracht per 1 juli 2017. Op 29 november 2017 is het parkeerbeleid opnieuw vastgesteld, na verwerking van de in juni 2017 aangenomen amendementen en moties.

Alles wat geen kantoor of woning is valt in de nota onder de noemer 'voorzieningen'. Voor voorzieningen vormen de actuele kencijfers van de CROW het uitgangspunt, gecombineerd met actuele Amsterdamse gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies en specifieke afspraken met de gemeente Amsterdam. In paragraaf 5.1 wordt dit verder behandeld.

Nota Parkeernormen fiets en scooter

De Nota Parkeernormen fiets en scooter is op 30 januari 2018 vastgesteld door het college van B&W en op 14 maart 2018 besproken door de gemeenteraad. In dit beleid worden voor woningen en diverse voorzieningen minimale normen gegeven voor fietsparkeerplaatsen en scooterparkeerplaatsen. In paragraaf 5.1 wordt dit nader toegelicht.

5. Omgevingsaspecten

5.1. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het project voorziet in een buurtsupermarkt met een omvang van circa 580 m² bvo. De supermarkt zal dan ook vooral de directe omgeving bedienen. De meeste klanten komen dan ook lopen en per fiets. Er zal geen sprake zijn van een relevante toename aan verkeersbewegingen ten opzichte van de reeds toegestane functies, waaronder horeca, dienstverlening, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.

Auto parkeren

De parkeerdruk in het gebied begrensd door de Cornelis Lelylaan, Delflandlaan, de waterloop ten zuiden van de Schipluidenlaan en de ringspoorbaan is 77% in de middag (57 pp bezet) en 16 % in de avond (12 pp bezet) op een totaal van 74 parkeerplaatsen. De meting is uitgevoerd in december 2019 en januari 2020.

De supermarkt heeft op basis van het minimum kencijfer voor 'buurtsupermarkt' in zeer sterk stedelijk gebied/centrum (0,4 pp/100 m²) een parkeerbehoefte van 2,2 parkeerplaatsen.

Er zijn voldoende vrije parkeerplaatsen in de omgeving om deze parkeerbehoefte voor de bezoekers van de supermarkt op te kunnen vangen.

Voor middeldure huurwoningen geldt geen minimum parkeernorm. Het bouwplan voorziet dan ook niet in parkeervoorzieningen. Op grond van de Nota Parkeernormen wordt deze nieuwbouw uitgesloten voor parkeervergunningen.

Er worden voldoende laad- en losplekken ten behoeve van de supermarkt langs de Schipluidenlaan gerealiseerd.

Fiets- en scooterparkeren

Voor de supermarkt kan worden uitgegaan van een fietsparkeerbehoefte van 3 fpp/100 m², wat neerkomt op een normatieve behoefte van 17 fietsparkeerplekken, voor het grootste deel gegenereerd door kort parkerende klanten. Er is voldoende ruimte in de openbare ruimte om de benodigde fietsparkeerplekken te realiseren.

5.2. Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitseisen

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit, wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes wordt eveneens op diverse locaties overschreden. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat onder meer bij het verlenen van omgevingsvergunningen die in afwijking zijn van het geldende bestemmingsplan, moet worden getoetst aan de grenswaarden.

Door de functiewijziging zal geen sprake zijn van een relevante toename aan verkeersbewegingen, zodat er ook geen sprake is aan een toename van emissies. Het project kwalificeert als 'Niet in betekende mate'. Er zal dan ook geen sprake zijn van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen en Richtlijn luchtkwaliteit Amsterdam

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om gevoelige bestemmingen (zoals scholen en ziekenhuizen) te realiseren op minder dan 300 meter van de rand van een rijksweg en op minder dan 50 meter van de rand van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof (dreigen te) worden overschreden. De 'Richtlijn voor gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam' hanteert dezelfde afstanden, maar in tegenstelling tot de landelijke regeling zonder de uitstootwaarden: dus ongeacht de uitstoot binnen die zones. Een supermarkt is geen gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit. Er is zodoende geen strijd met de bepalingen uit het Besluit gevoelige bestemmingen of het Amsterdamse beleid.

5.3. Geluid

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestisch klimaat inzichtelijk te worden gemaakt. Beoordeeld dient te worden of er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ontwikkeling en of er geluidshinder kan ontstaan. In de Wet geluidshinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Een supermarkt is geen geluidsgevoelige functie, zodat onderzoek niet nodig is. Geluid vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.4. Externe veiligheid

Inrichtingen

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen. In of rondom de projectlocatie zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen en met deze aanvraag worden deze ook niet mogelijk gemaakt. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico worden derhalve nergens overschreden.

Vervoer

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes kader. Voor nieuwe kwetsbare bestemmingen geldt dat binnen 200 meter van de transportroute voor gevaarlijke stoffen onderzoek naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico nodig is. Er bevinden zich geen hoofdroutes voor gevaarlijke stoffen in de omgeving, die van invloed zijn op de onderhavige locatie. De A10 bevindt zich op rond 390 meter afstand, zodat onderzoek niet nodig is.

5.5. Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkenkend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren.

Voorliggende aanvraag heeft alleen betrekking in een functiewijziging. In dit kader vinden geen graafwerkzaamheden plaats, zodat een bodemonderzoek niet nodig is.

5.6. Water

Voorliggende aanvraag heeft alleen betrekking op een functiewijziging. Deze heeft geen enkele effect op de waterhuishouding in en rond de locatie.

5.7. Archeologie en Cultuurhistorie

Algemeen

Vanwege de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht om bij alle ruimtelijke besluiten het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen.

Archeologie

Door Bureau Monumenten en Archeologie is een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd (2012) in het kader van het geldende bestemmingsplan. Bureau Monumenten en Archeologie heeft in het onderzoek geconcludeerd dat in het bestemmingsplangebied geen archeologisch waardevolle elementen te verwachten zijn en dat het gehele plangebied kan worden vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek. Ondanks dat geldt een wettelijke meldingsplicht. Dit houdt in dat indien bij werkzaamheden toch bodemvondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen dit aan

Bureau Monumenten en Archeologie wordt gemeld zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Cultuurhistorie

Er bevinden zich geen cultuurhistorische waarden in en om de projectlocatie, waarmee rekening moet worden gehouden. De bestaande bebouwing is inmiddels gesloopt.

5.8. Luchthaveninddelingsbesluit

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Per 4 november 2015 en 1 januari 2018 zijn wijzigingen van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. Doel van deze wijzigingen is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes als bedoeld kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven.

De beperkingen in het LIB betreffen:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Bij de eerste twee van de bovengenoemde typen beperkingen zijn in ieder geval gronden aangewezen die niet gebruikt dan wel bebouwd mogen worden ten behoeve van woningen, of andere in het besluit aangewezen gebouwen. In dat gebied geldt er een beperking voor de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting.

Voor de voorliggende projectlocatie geldt voor de realisatie van een supermarkt alleen een hoogtebeperkingen vanwege het LIB van 41 meter (+NAP). Het project voldoet met een maximale bouwhoogte van 45 meter (+NAP) aan het LIB.

De luchtvaart en het LIB vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

5.9. Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

Een buurtsupermarkt past goed in een gemengd hoogstedelijk gebied. De menging met woningen in de omgeving is geen probleem. In een gemengd stedelijk gebied is het voorkomen van woningen en lichte bedrijvigheid naast elkaar normaal en acceptabel.

5.10. Ecologie en stikstofdepositie

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

De locatie is reeds bouwrijp gemaakt en er bevinden zich geen bomen of struiken op de locatie. Daarnaast gaat het hier om een locatie in een hoogstedelijke omgeving waar in de afgelopen jaren in de directe omgeving veel is gebouwd. Het is daarom op voorhand uit te sluiten dat zich beschermde planten of dieren op de locatie bevinden. Daarnaast gaat deze aanvraag over een functiewijziging. Deze heeft zeker geen effect op ecologische waarden. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen supermarkt is er geen relevante verkeersgeneratie te verwachten en dat samen met de ligging in de stad, de afstand tot natuurgebieden maakt het onaannemelijk dat een te grote stikstofdepositie wordt veroorzaakt. Een stikstofberekening is daarom hier niet nodig. Andere effecten op beschermde gebieden zijn uitgesloten.

5.11. Behoeft

Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient op grond van artikel 3.1.6 Bro bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Om deze vraag te beantwoorden is de gewenste ontwikkeling aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' getoetst. In artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat artikel 3.1.6 Bro en dus het motiveringsbeginsel ook van toepassing is voor de Wabo afwijking op grond van artikel 2.12, eerste

lid, onder a, onder 3° van de Wabo. De voorliggende afwijking van het bestemmingsplan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en dient de behoefte gemotiveerd te worden.

Het doel van de ladder is een zorgvuldige ruimtelijke ordening, in termen van optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Er dient aangetoond te worden dat er een behoefte bestaat aan de nieuwe invulling van de projectlocatie en dat hiervoor beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied kunnen worden benut.

Op 18 maart 2021 heeft het team detailhandel van de gemeente Amsterdam positief geadviseerd over de vestiging van de beoogde supermarkt binnen Kavel B. Op basis van de DPO studie Nieuw-West van BSP d.d. 2 december 2019 is er marktruimte voor een cluster van dagelijkse detailhandel van 1.425 m² bvo. Voor het cluster waren er in eerste instantie drie locaties mogelijk, te weten locatie 1-2 in het gebied Koningin Wilhelminaplein Noordstrook, het World Fashion Centre (WFC) en Kavel B. Ter plaatse van locatie 1-2 is in de zomer van 2020 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld waarbinnen een supermarkt niet is toegestaan. Op de locatie WFC wordt slechts voorzien in een tijdelijke supermarkt (voor 10 jaar) in afwachting van een definitieve levensmiddelenvoorziening in het gebied rond de Schipluidenlaan. Gelet op het aldus afvallen van de twee genoemde locaties voor de vestiging van een permanente supermarkt, blijft alleen locatie Kavel B over voor de vestiging van een permanente supermarkt van 580 m² bvo. Hiermee is de behoefte voor een supermarkt op onderhavige locatie duidelijk aangetoond.

De locatie bevindt zich in bestaand stedelijk gebied, zodat voldaan wordt aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

5.12. Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Uit die rechtspraak volgt voorts dat of per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, daarbij niet van belang is (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 7 september 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR6907).

De wetgeving en jurisprudentie zijn voor interpretatie vatbaar en laten daarom beoordelingsruimte aan het bevoegd gezag.

De voorliggende vergunningaanvraag betreft de realisatie van een supermarkt met een omvang van circa 580 m² bvo. Het gebruik van de plint voor detailhandel in plaats van horeca, kantoren en bedrijven, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen is geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' en vergt daarom geen Aanmeldnotitie MER. Uit de voorafgaande hoofdstukken is gebleken dat het project geen significante effecten heeft op het milieu en de omgeving. Het project geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een MER.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 Wro schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waar een bouwplan is voorgenomen. De raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. In onderhavig geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd, namelijk via de erfpachttuitgifte.

De kosten voor het bouwen worden door de initiatiefnemer gedragen. Verder is er een overeenkomst met de gemeente gesloten, waarin ook eventuele planschade is geregeld.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Dit houdt in dat de concept omgevingsvergunning met deze ruimtelijke onderbouwing wordt toegezonden aan overlegpartners voor advies.

Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning(en) wordt samen met de ruimtelijke onderbouwing voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder een zienswijze indienen.

7. Motivering en conclusie

7.1. Algemeen

In het kader van de herontwikkeling van de Podiumlocatie aan de Cornelis Lelylaan is initiatiefnemer M.J. De Nijs Project 1 B.V. van plan om op Kavel B behalve de nieuwbouw van woningen ook een supermarkt te realiseren.

Een supermarkt (detailhandel) past niet binnen het bestemmingsplan. Er worden voor de supermarkt noch voor de woningen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, wat in overeenstemming is met het parkeerbeleid maar niet met de parkeernorm uit het bestemmingsplan.

Hiervoor kan een omgevingsvergunning alleen in afwijking van het bestemmingsplan verkregen worden. De afwijkingen kunnen worden vergund met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Hiervoor geldt een uitgebreide procedure.

7.2. Onderbouwing noodzaak afwijkingen

De locatie wordt ontwikkeld met onder andere woningen. Ook in de omgeving van de locatie zijn de afgelopen jaren veel woningen bijgebouwd. Hierdoor is de noodzaak en de draagvlak ontstaan voor een buurtsupermarkt, die vooral de directe buurt zal bedienen. Dit is ook aangetoond in een DPO studie voor Nieuw-West van onderzoeksbureau BSP. Op 18 maart 2021 heeft het team detailhandel van de gemeente Amsterdam dan ook positief geadviseerd over de vestiging van de beoogde supermarkt binnen Kavel B. Om een buurtsupermarkt mogelijk te maken is het noodzakelijk en wenselijk om van het bestemmingsplan af te wijken.

Er zijn voldoende vrije parkeerplaatsen in de omgeving om de geringe parkeerbehoefte voor de bezoekers van de supermarkt op te kunnen vangen. Het gebruik van de fiets zal de overhand hebben. Voor middeldure huurwoningen geldt geen minimum parkeernorm.

Er worden voor de supermarkt noch voor de woningen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, wat in overeenstemming is met het parkeerbeleid maar niet met de parkeernorm uit het bestemmingsplan. Het is daarom noodzakelijk en wenselijk om van het bestemmingsplan af te wijken.

7.3. Milieu en omgevingsaspecten

Het voornemen is getoetst aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat er geen negatieve effecten optreden.

7.4. Beleid

Het voornemen is getoetst aan het relevante beleid van alle overheden. Geconcludeerd wordt, dat het past binnen het beleid.

7.5. Conclusie

Uit het voorafgaande is gebleken dat de nu voorziene afwijkingen nodig en wenselijk zijn. Verder is aangetoond dat het project geen negatieve effecten heeft en dat het past binnen het beleid. Er kan dus in het kader van goede ruimtelijk ordening een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan verleend worden voor dit project.