VN2025-000097

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB West van 14 januari 2025

Portefeuille: Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt: B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift dat is gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouw Foodcenter de Slang fase 1 inclusief laadkuil tegenover de Centrale Markthal nabij Jan van Galenstraat 4.

Het dagelijks bestuur West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 27 juni 2024 onder aanvulling van de nadere motivering ten aanzien van parkeren gewijzigd in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 27 juni 2024 onder aanvulling van de nadere motivering ten aanzien van parkeren gewijzigd in stand te laten. Dat betekent dat terecht een omgevingsvergunning is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Het bestuur van stadsdeel West heeft met het besluit van 27 juni 2024 een vergunning verleend voor het realiseren van nieuwbouw van een bedrijfsverzamelgebouw (Foodcenter de Slang fase 1) inclusief laadkuil tegenover de Centrale Markthal nabij Jan van Galenstraat 4 (West) te Amsterdam.

Hiertegen heeft bezwaarde een bezwaarschrift ingediend.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

De Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

<u>Samenvatting bezwaren</u>

- Het bouwplan kan nooit worden gerealiseerd of in gebruik worden genomen als er geen overeenstemming is bereikt over de herindeling van het Food Center Amsterdam en de verkaveling van de grond. De grond waarop het bouwplan is gesitueerd is voor het overgrote deeleigendom van de gemeente Amsterdam.
- Middels een Woo verzoek van 8 juli 2024 is expliciet gevraagd naar een verkavelingsopzet van het Food Center Amsterdam in de beoogde eindsituatie. De gemeente heeft aangegeven geen informatie te hebben over de uitgifte in erfpacht van de percelen.
- Verder wijst Bidfood op het beroep dat zij heeft ingesteld tegen de vaststelling van het Uitwerkingsplan 1 (UP 1). Om te voorkomen dat in het besluit op dit bezwaarschrift het bouwplan moet worden getoetst aan UP1 zal Bidfood schorsing vragen van UP1.
- Van belang is dat het bouwplan voorziet in voldoende parkeerplaatsen, omdat bij een tekort aan parkeerplaatsen aannemelijk is dat auto's bij de vestiging van Bidfood zullen parkeren. Uit de vergunning blijkt niet hoe het parkeren is geregeld in de tijdelijke situatie tijdens de bouw en in de definitieve situatie.
- Bijlage T24 (Parkeren tijdelijk, gemerkt T-24) maakt in het geheel niet duidelijk hoeveel auto's waar komen te staan in welke fase van de bouw.
- Onduidelijk is hoe het verkeer wordt afgewikkeld in de tijdelijke fase en in de eindfase. Zo kan niet beoordeeld worden of er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen in alle relevante fases en hoe het verkeer wordt afgewikkeld.
- De realisatie van woningen op korte afstand, zou er niet toe moeten leiden dat de bedrijfsvoering van de bestaande en nieuwe bedrijven wordt beperkt doordat de cumulatieve geluidsbelasting van deze bedrijven op de woningen te hoog wordt.
- Het is voor Bidfood niet zeker, dat de realisatie van het nieuwe bedrijfspand dat ook voor geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen zorgt, niet gaat betekenen dat Bidfood wordt beperkt in haar bedrijfsvoering of uitbreidingsplannen. Dit zou in het kader van onderhavige vergunningen moeten worden onderzocht en toegelicht.

<u>Overweging bezwaarschriftencommissie</u>

Voor deze omgevingsplanactiviteit is een omgevingsvergunning nodig. De commissie beoordeelt de activiteit aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.21 van de Omgevingswet.

Het project is in overeenstemming met de bouw- en gebruiksbepalingen van de plannen, er wordt tegemoet gekomen aan de bestemming buikbedrijf door de nieuwbouw van een levensmiddelengroothandel. Volgens vaste rechtspraak is de aanvrager van een omgevingsvergunning in beginsel belanghebbende bij de aanvraag. Dat betekent dat het college een besluit moet nemen op de aanvraag. Gebleken is dat tussen de gemeente (als grondeigenaar) en Marktkwartier een realisatie- en exploitatieovereenkomst (hierna: REOK) is gesloten. Op grond van deze overeenkomst is de gemeente verplicht om aan door Marktkwartier aan te wijzen derden een recht van erfpacht aan te bieden op het Food Center Amsterdam. Ten aanzien van het Woo verzoek van 8 juli 2024 is de commissie van oordeel dat de geleverde stukken in het kader van die procedure hier niet ter discussie staan. Ook is de commissie van oordeel dat de REOK buiten het toetsingskader van de verleende omgevingsvergunning valt en thuishoort in privaatrechtelijke sferen.

De tekeningen T-17, T-18 en T-19, 0-T_24 Parkeren tijdelijk, 0-T-25 Parkeren definitief en 0-T-21 Plattegrond Parkeerdek-fase 1 bieden voldoende inzicht aan welke parkeernorm is getoetst en de precieze locatie en aantallen van de parkeerplaatsen.

In het bestreden besluit staat vermeld dat het parkeren van zowel auto's als fietsen voldoet aan de

gesteld normen van het geldende bestemmingsplan, m.a.w. het uitwerkingsplan.

Mobiliteitsadviesbureau Goudappel heeft de verkeersafwikkeling onderzocht en de rapportage d.d. 21 juli 2023 is als bijlage 6 bij het UP-1 gevoegd. In paragraaf 4.1.2 onder 5 concludeert Goudappel dat sprake is van een acceptabele situatie.

De ingediende bezwaren ten aanzien van dit punt zijn onvoldoende onderbouwd, door bezwaarde is ook geen deskundig tegenrapport met betrekking tot verkeer overlegd.

De bezwaargronden ten aanzien van geluid zijn ter zitting door bezwaarde ingetrokken en behoeven geen inhoudelijke beoordeling meer in deze bezwaarprocedure.

Voor het overige is niet gebleken dat sprake is van bijzondere omstandigheden die aanleiding geven om te oordelen dat de vergunning ten onrechte is verleend.

Advies, afstemming en Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Niet van toepassing.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente: De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-000327	Stadsdeel West Voordracht (pdf)
AD2025-000341	VERTROUWELIJK - Advies De Slang.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord