VN2025-018149
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Nieuw-West van 16 december 2025

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

Agendapunt: B8

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op zeven bezwaarschriften gericht tegen het besluit, waarin een omgevingsvergunning is verleend voor uitbreiden van de winkelruimte van de Albert Heijn op het perceel Belgiëplein 107 in Amsterdam.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Nieuw-West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift van de bezwaarmaker, die op ongeveer 500 meter afstand woont van de locatie, niet-ontvankelijk te verklaren;
- de overige bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 10 juli 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de het bezwaarschrift van de bezwaarmaker, die op ongeveer 500 meter afstand woont van de locatie, niet- ontvankelijk te verklaren; de overige bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 10 juli 2025 in stand te laten. Dat betekent dat het besluit, waarbij de omgevingsvergunning is verleend voor het uitbreiden van de winkelruimte van de Albert Heijn op het perceel Belgiëplein 107 in Amsterdam, in stand blijft.

Bestuurlijke achtergrond

Op 11 juni 2025 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de winkelruimte van supermarkt Albert Heijn (hierna: AH) op het perceel Belgiëplein 107 in Amsterdam. De omgevingsvergunning is op 10 juli 2025 verleend. Het gebruik van (bouwwerken op) deze gronden is in overeenstemming met het ruimtelijk plan, het voldoet aan de redelijke eisen van welstand en het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Tegen dit besluit zijn in de periode van 20 juli 2025 tot en met 19 augustus 2025 zeven bezwaarschriften ingediend.

Op 2 december 2025 heeft een hoorzitting plaats gevonden via MS Teams.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing

Wettelijke grondslag

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

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

Onderbouwing besluit

Bezwaren:

Het aanzicht: Het aanzicht wordt armoedig met een magazijn in een zichtbaar gedeelte. De gevelpui zal worden afgeplakt en is ontoegankelijk. Naast het pand zit al een restaurant dat helemaal dicht is. Verder is er alleen nog een opticien en snackbar, waardoor bijna de hele pui dicht zal zijn.

Verschraling winkelaanbod: De uitbreiding van AH is een bedreiging voor kleine winkels (slagerij, bakker, visboer en Bruna). Nu wordt het plein voor een groot deel ingenomen door AH en Dirk en een all you can eat-restaurant.

Omgeving: Het Belgiëplein wordt minder gezellig.

Overlast: Bezwaarmakers vrezen meer overlast (van verkeer en geluid).

Constructie: Bezwaarmakers maken zich ernstige zorgen over schade aan hun woningen en aantasting van de fundering door de verbouwing. Wie gaat dat betalen? AH heeft al twee keer eerder uitgebreid. Na de laatste uitbreiding is de buitentrap naar de binnentuin van het appartementencomplex verzakt en is een scheur in de bergruimte naast de lift van het complex ontstaan. Er had een gedegen onderzoek moeten plaats vinden.

Er is geen toestemming van de Vereniging van Eigenaren (hierna: VvE). Deze toestemming is vereist volgens de hoofdsplitsingsakte van 1994 en de ondersplitsingsakte van 1996 (ALV Complex nieuw Sloten).

Er heeft geen participatie plaats gevonden. Bewoners zijn ook niet geïnformeerd door de eigenaar (Cushman & Wakefield) noch door AH.

Overwegingen:

Het bouwplan

De aanvraag betreft een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (een ruimtelijke bouwactiviteit en een bouwactiviteit (een technische bouwactiviteit).

Omgevingsplan activiteit voor bouwwerken (ruimtelijk deel van de omgevingsvergunning)

Op de locatie was vóór 1 januari 2024 het bestemmingsplan Nieuw Sloten van kracht. Hoewel de AH is gelegen op de locatie Belgiëplein 107, gaat het hier om een uitbreiding van de naastgelegen ruimte, die gelegen is op het adres Hageland 79 in Amsterdam. Die gronden hebben de enkelbestemming Gemengd-1, welke onder meer detailhandelen dienstverlening in de eerste bouwlaag toestaat.

De bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) heeft geconcludeerd, dat de omgevingsvergunning terecht is verleend, nu het bouwplan past in het bestemmingsplan.

Welstand

Het bouwplan is ambtelijk getoetst aan de standaardcriteria voor veel voorkomende bouwplannen van de welstandsnota. Er is geoordeeld dat de nieuwe pui binnen het gevelbeeld past.

Bezwaarmakers zijn van mening dat het aanzicht wordt aangetast, omdat het magazijn aan de straatzijde komt en zal worden afgeplakt, terwijl de hele eerste woonlaag bijna helemaal dicht is.

De commissie heeft overwogen, dat het bouwplan is getoetst en akkoord bevonden volgens de richtlijnen van de welstandsnota. Nu het standpunt van bezwaarmakers niet nader is onderbouwd met een deskundigenadvies, was dit voor de commissie geen aanleiding om te oordelen dat het bouwplan een onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit. Bovendien hebben de bezwaren over het aanzicht niet zozeer betrekking op de gevelwijzigingen, maar meer op de aanwezigheid/uitbreiding van AH en het afplakken van de pui. Overigens heeft AH aangegeven, dat de ruimte aan de voorzijde geen magazijnfunctie zal krijgen, maar een sociale ruimte zal worden en dat deze ruimte (grotendeels) niet zal worden afgeplakt.

Technische bouwactiviteit (technisch deel van de omgevingsvergunning)

Bezwaarmakers maken zich ernstige zorgen over de constructie. Zij vrezen schade aan hun woningen door de verbouwing en aantasting van de fundering. Na een eerdere uitbreiding van AH is er schade opgetreden.

Voor de technische bouwactiviteit zijn twee deskundigenadviezen uitgebracht. De Veiligheidsregio Amsterdam Amstelland heeft ten aanzien van de brandveiligheid geoordeeld dat de aanvraag aan de regelgeving voldoet. Daarnaast heeft de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied geoordeeld dat het voldoende aannemelijk is dat het ontwerp aan de eisen voldoet van het Bbl.

De commissie heeft geconstateerd dat bezwaarmakers geen deskundig tegenrapport hebben ingediend en heeft ook geen aanleiding gezien om aan de volledigheid en juistheid van de beoordeling van de constructieve aspecten van het project te twijfelen.

Belangenafweging

Bezwaarmakers zijn van oordeel dat de verleende omgevingsvergunning leidt tot een verschraling van het winkelaanbod (minder diversiteit van winkels) en afbreuk doet aan het Belgiëplein. Daarnaast vrezen zij (verkeers)overlast.

Het bestreden besluit betreft echter een zogenaamd gebonden besluit, waarbij geen ruimte is voor een belangenafweging, omdat de belangenafweging al heeft plaatsgevonden bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Toestemming VvE

Bezwaarmakers geven aan dat er geen toestemming is verleend door de VvE, terwijl dat op grond van de statuten wel vereist is.

De commissie heeft overwogen dat de gemeente geen partij is bij de (civielrechtelijke) overeenkomst tussen de VvE en haar leden. Bij onenigheid kan de zaak aan de civiele rechter worden voorgelegd. De AH heeft overigens toegezegd niet te zullen beginnen met de bouwwerkzaamheden zolang er geen toestemming is van de VvE.

Participatie

Bezwaarmakers stellen dat er geen participatie heeft plaatsgevonden.

De commissie heeft geconstateerd dat bij de aanvraag is aangegeven dat er geen participatie heeft plaats gevonden. Nu het een gebonden besluit betreft is participatie niet vereist.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het besluit van 10 juli 2025 op juiste gronden tot stand is gekomen.

Advies en afstemming

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Niet van toepassing: in deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Participatie

Niet van toepassing

Financiële onderbouwing

Niet van toepassing

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
AD2025-081214	Stadsdeel Nieuw-West Hamervoordracht (pdf)
AD2025-081240	VERTROUWELIJK - Advies Belgieplein JB25.009944.001 - 007.pdf (pdf)
AD2025-082746	VERTROUWELIJK - Advies Belgieplein JB25.009944.001 - 007.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord