

PER AANGETEKENE POST

het Dagelijks bestuur van Stadsdeel Oost van
de gemeente Amsterdam
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam

Hemwood

Keizersgracht 477
1017 DL Amsterdam

tevens via het OLO en per e-mail:

5.1.2,e [@oost.amsterdam.nl](mailto:5.1.2,e@oost.amsterdam.nl) en

5.1.2,e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2,e@amsterdam.nl)

5.1.2,e

Advocaat

T 5.1.2,e

E 5.1.2,e @hemwood.nl

Amsterdam, 16 september 2021

Onze referentie : AF/20182119/2021/DMS03-328162023-370
Uw referentie : Nobelweg 2
Betreft : aanvraag verlenging omgevingsvergunning met tijdsbepaling voor het gebruik van de Nobelweg 2 voor detailhandelsdoeleinden (supermarkt en muziekwinkel)

Geacht Dagelijks Bestuur, Team Wabo,

Deze brief behoort bij de aanvraag omgevingsvergunning die namens cliënte, Hoorne Vastgoed B.V., gevestigd te Alkmaar, is ingediend via het Omgevingsloket Online (**bijlage 1**).

1. Inleiding

- 1.1. Voornoemde aanvraag ziet op een omgevingsvergunning met tijdsbepaling ex artikel 2.1 lid 1 sub c jo. artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: **Wabo**) jo. artikel 4 lid 9 Bijlage II Besluit omgevingsrecht (hierna: **Bor**), inhoudende een verlenging van de tijdelijke vergunningen voor het gebruik van de locatie van Nobelweg 2 (1) ten behoeve van een supermarkt (vergunning uit 2018) en (2) ten behoeve van detailhandel (muziekwinkel, vergunning uit 2019). In aanvulling daarop, licht ik de aanvraag als volgt toe.
- 1.2. Cliënte is erfpachter van de gronden met daarop gelegen bebouwing aan de Nobelweg 2 te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, nummer 4438 (hierna: **de Locatie**). De Locatie is gelegen in de wijk Frankendael in de Watergraafsmeer in Amsterdam-Oost (kruising Nobelweg en James Wattstraat). Voor de Locatie geldt het bestemmingsplan Eenhoorn II dat op 5 februari 2013 door de Stadsdeelraad is vastgesteld en op 19 april 2013 onherroepelijk is geworden.
- 1.3. De gronden op de Locatie hebben de bestemming "Bedrijf", bestemd voor bedrijven en gebouwen ten behoeve van het distribueren van post. De planvoorschriften zijn destijds kennelijk uitsluitend bedoeld om een vestiging van een KPN distributiecentrum mogelijk te maken, dat daar tot 2014 ook daadwerkelijk was gevestigd.



Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Eenhoorn

- 1.4. Na beëindiging van het gebruik van de Locatie als distributiecentrum van KPN in 2014, is op 25 september 2014 een (tijdelijke) omgevingsvergunning verleend voor de verbouwing van de begane grondvloer van het gebouw in een supermarkt van ca. 1.845 m² wvo, 370 m² magazijn en ca. 70 parkeerplaatsen (**bijlage 2**). Ten tijde van de vergunningverlening van de supermarkt in 2014 was de realisatie van 200 nieuwe woningen en twee supermarkten bij het Amstelstation voorzien in 2019 en is een tijdbepaling van vijf jaar aan de omgevingsvergunning verbonden.



Afbeelding 2: huidige situatie Locatie

- 1.5. In 2015 is de Vomar-supermarkt aan de Nobelweg gerealiseerd. Later in 2015 is het gebouw verdeeld in twee separate winkels, te weten de (kleinere) Vomar supermarkt en een detailhandelsvestiging anders dan voor levensmiddelen of dagelijkse behoeften (te weten: een muziekwinkel). Op 18 maart 2015 is voor deze detailhandelsvestiging met een bvo van 742 m² een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor de duur van vijf jaar (**bijlage 3**).



- 1.6. De in 2014 voor de supermarkt aan de Nobelweg verleende tijdelijke vergunning is op 1 februari 2018 met een periode van drie jaar verlengd tot 25 september 2022 (nummer HZ_WABO-2017-013410, **bijlage 4**). Bij separaat besluit van 29 mei 2019 is ook de tijdelijke vergunning voor de detailhandel (muziekwinkel) tot en met 25 september 2022 verlengd (**bijlage 5**).

2. Grondslag aanvraag vergunning

- 2.1. De tijdelijke vergunning van 25 september 2014 is verleend met een uitgebreide omgevingsvergunning (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo). Sinds de wijziging van bijlage II Bor per 1 november 2014 is het echter mogelijk een tijdelijke vergunning te verlenen door middel van een kruimelvergunning ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo jo. artikel 4 Bijlage II Bor.
- 2.2. Onderhavige vergunning wordt daarom aangevraagd op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo jo. artikel 4 lid 9 van Bijlage II Bor: de kruimelvergunning voor het gebruik van bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan. Artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor maakt het mogelijk om aan gebouwen en aansluitend terrein (ook tijdelijk) een functie te geven die in strijd is met het geldende planologische regime,¹ toepassing van artikel 4 lid 11 Bijlage II Bor is derhalve niet nodig.²
- 2.3. Bovendien blijkt uit de toelichting bij het Bor en jurisprudentie van de Afdeling dat verlenging van een bestaande (tijdelijke) vergunning mogelijk is zolang de totale tijdsduur van de vergunningen - gerekend vanaf de verlening van de eerste vergunning (in dit geval: 25 september 2014) de maximale periode van tien jaar niet overschrijdt.³ De verlenging van de tijdelijke vergunning wordt daarom aangevraagd tot 25 september 2024, zodat wordt voldaan aan het vereiste dat de totale tijdsduur van de vergunningen de maximale periode van tien jaar niet overschrijdt. Bovendien verwacht cliënte dat, gelet op de huidige status van de bouwwerkzaamheden bij het Amstelstation, rond die tijd ook de Jumbo supermarkt zal zijn opgeleverd.
- 2.4. Daarnaast is cliënte gebleken dat er veel steun in de buurt en omgeving is voor het behoud van de supermarkt en detailhandel (zo blijkt bijvoorbeeld uit de inspraak bij de commissievergadering van het stadsdeel d.d. 22 juni jl.)

¹ *Stb.* 2014, 333.

² Ook Artikel 4 lid 11 van Bijlage II Bor biedt de mogelijkheid om met een kruimelprocedure een tijdelijke vergunning te verlenen. Bij lid 11 gaat het om de kruimelvergunning voor "... ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10 van artikel 4, voor een termijn van ten hoogste tien jaar". Uit de tekst van de regeling - gelezen in combinatie met de toelichting - blijkt dat lid 11 niet als grondslag mag worden gekozen als het gaat om gebruik van gronden of bouwwerken vallend onder de onderdelen 1-10. In casu moet de grondslag worden gevonden in artikel 4, onderdeel 9: dat betekent dat daarin de grondslag voor vergunningverlening moet liggen (in dit geval dus niet onderdeel 11). Zie ook *Stb.* 2014, 333, p. 55.

³ "De beperking tot een periode van maximaal tien jaar geldt blijkens de toelichting bij het elfde lid (nota van toelichting, blz. 55 en 56; *Stb.* 2014, 333) ook indien meerdere keren voor hetzelfde strijdige gebruik een tijdelijke vergunning wordt verleend. De totale tijdsduur van de vergunningen mag daarbij de maximale periode van tien jaar niet overschrijden. Zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 22 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:487, vangt de termijn van tien jaar aan bij de eerste verlening van een tijdelijke vergunning voor het strijdige gebruik..." - ABRvS 16 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2212 en ABRvS 22 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:487.



- 2.5. Door de termijn van de tijdelijke omgevingsvergunningen te verlengen tot 25 september 2024, wordt bovendien voorkomen dat de bebouwing leeg komt te staan in afwachting van de herontwikkeling van de Locatie naar een definitieve bestemming (cliënte wenst op de Locatie 100% middenhuur woningen te realiseren). Door de tijdelijke vergunning te verlengen wordt derhalve leegstand en verloedering in de buurt voorkomen.
- 2.6. Tot slot wordt voldaan aan het vereiste voor een tijdelijke vergunning dat het gebruik van gebouw en gronden aan de Nobelweg 2 als supermarkt eenvoudig en zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd.⁴

3. Leegstand en duurzame verstedelijking

- 3.1. Het plan kwalificeert niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Er is sprake van voortgezet gebruik van een bestaande supermarkt.
- 3.2. Bovendien blijkt uit onderzoek van Bureau Stedelijke Planning uit 2017 dat bij de aanvraag verlenging uit 2017 is gevoegd (**Bijlage 6**) dat de vestiging van de Vomar aan de Nobelweg sinds 2014 heeft bijgedragen aan de kwaliteit van de voorzieningenstructuur voor dagelijkse boodschappen ten behoeve van de consumenten in het primaire verzorgingsgebied en de omliggende wijken. De vestiging heeft niet tot relevante leegstand geleid, en er heeft geen uitval van supermarkten en andere stedelijke voorzieningen plaatsgevonden. In verband met de ontwikkelingen in de komende jaren in en nabij het verzorgingsgebied is de verwachting dat de voorzieningen op de locatie Nobelweg hun verzorgende functie blijven behouden. Daarbij is rekening gehouden met de verwachte toename van huishoudens en bedrijvigheid, én de toevoeging van supermarkten bij het Amstelstation.

4. Provinciale verordening en regionaal beleid

- 4.1. Omdat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is artikel 5a van de Provinciale ruimtelijke verordening 2017 niet van toepassing. De locatie is sinds 2014 in gebruik als supermarkt (Vomar). Het voorgenomen besluit hoeft mede daarom ook niet te worden voorgelegd aan de Adviescommissie Detailhandel Noord Holland Zuid (ADZ). Het gaat niet om een nieuw winkelinitiatief.⁵

5. Parkeren en verkeer

- 5.1. De gevolgen van de verlenging van de vergunning voor verkeer en parkeren zijn nihil nu het gebruik als supermarkt (en de gevolgen daarvan voor verkeer en parkeren) niet wijzigt ten opzichte van de in 2014 en 2018 verleende vergunningen. De omstandigheden in de directe omgeving van de locatie zijn vanuit verkeersoptiek en automobilititeit niet gewijzigd, en er is geen aanleiding aan te nemen dat daarin verandering komt. De locatie beschikt zoals bekend over een aanzienlijke parkeervoorziening op eigen terrein.

⁴ *Stb.* 2014, 333, p. 25-26 en 56.

⁵ In de regionale detailhandelsnota "Regionaal detailhandelsbeleid. Stadsregio Amsterdam 2016-2020" (p. 19, punt 14) is bepaald dat indien er een bestemmingsplanwijziging nodig is bij nieuwe winkelinitiatieven, iedere gemeente dit initiatief voor moet leggen aan de adviescommissie Detailhandel Noord Holland Zuid (ADZ), hetgeen volgens het beleid geldt voor alle initiatieven boven de 1500 m².



- 5.2. Voor de gevolgen voor verkeer en parkeren kan – gezien het voorgaande – ter motivering van de aanvraag en uw besluit worden verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de in 2014 verleende vergunning (**bijlage 7a**). Het totale oppervlakte van de detailhandelsvestiging en de bestaande supermarkt zijn immers gelijk aan het oppervlakte van de supermarkt zoals die in 2014 op basis van de ruimtelijke onderbouwing is verleend.
- 5.3. Voor de verkeerssituatie is in het verkeersonderzoek van Ulehake (Bijlage 4 bij de ruimtelijke onderbouwing die deelt uitmaakt van de vergunning uit 2014, zie hiervoor **bijlage 7b** bij de onderhavige aanvraag) geconcludeerd dat de infrastructuur in het openbaar gebied ruimschoots voldoende is om de te verwachten verkeersgeneratie van de ter plaatse voorzien detailhandel op te vangen: een efficiënte verkeersafwikkeling op eigen terrein en bij de toegang tot het openbaar gebied is zowel voor wat betreft het bevoorradings- als het bezoekersverkeer verzekerd.
- 5.4. De parkeerbehoefte blijft gelijk. Het parkeren voor de detailhandelsvestiging vindt plaats op het eigen terrein achter de Vomar supermarkt (70 parkeerplaatsen). De parkeerbehoefte van de supermarkt is niet gewijzigd sinds de vergunningverlening in 2014 en 2018.

6. Overige aspecten van ruimtelijke ordening

- 6.1. Ook voor de overige aspecten van ruimtelijke ordening geldt dat er geen (nieuwe) ruimtelijke gevolgen zijn nu het huidige gebruik niet wijzigt ten opzichte van de in 2014 en 2018 verleende vergunningen:
- a. (*luchtkwaliteit*) Een toets aan de normen voor luchtkwaliteit is in het onderhavige geval niet aan de orde. Aan de orde is gecontinueerd en ongewijzigd gebruik van gronden of bouwwerken. Er is geen sprake van een gewijzigde verkeersaantrekkende werking die zou kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.⁶ Het gaat om voortzetting van bestaand gebruik.
 - b. (*externe veiligheid*) Er zijn gegeven het beoogde gebruik (voortzetting van bestaand gebruik als detailhandel) en ongewijzigde omstandigheden in de directe omgeving van de locatie geen indicaties die nopen tot het uitvoeren van onderzoek naar de aspecten van externe veiligheid.
 - c. (*geluid en milieuzonering*) De gevolgen van de verlenging van de vergunning voor geluid en milieuzonering zijn nihil tot beperkt, nu er niets wijzigt ten opzichte van het bestaande gebruik als vergund in 2014 en 2018. Er zijn geen gewijzigde omstandigheden in de directe omgeving van de locatie. Voor de gevolgen voor geluid en milieuzonering kan dan ook worden verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de in 2014 verleende vergunning (bijlage 5) en het daarbij uitgevoerde akoestisch rapport waaruit blijkt dat de beoogde activiteit verenigbaar is met het handhaven van een goede ruimtelijke kwaliteit en dat een goed woon- en leefklimaat voor de omwonenden gewaarborgd blijft.
 - d. (*archeologie en cultuurhistorie*) Gegeven de locatie en het voorgenomen gebruik is geen sprake van in het geding zijnde archeologische en cultuurhistorische waarden.
 - e. (*bodem*) Er is geen sprake van verbouw. Nu geen werkzaamheden gaan plaatsvinden is het doen van bodemonderzoek niet verplicht. Er zijn geen indicaties die nopen tot het uitvoeren of actualiseren van het onderzoek.

⁶ Stb. 2014, 333, p. 19.



- f. (*water*) Er vinden geen verhardingen van het terrein plaats, en de bebouwing wijzigt niet.
- g. (*ecologie*) De bebouwing en het gebruik wijzigt niet. Er is geen aanleiding voor ecologisch onderzoek.

7. Conclusie en verzoek

- 7.1. Alles in aanmerking genomen meent cliënte dat er geen belemmeringen zijn die aan de verlening van een omgevingsvergunning ex art. 2.1 lid 1 onder aanhef en c jo. 2.12 lid 1 sub a Wabo jo. artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor voor het gebruik op de Locatie ten behoeve van supermarkt en detailhandel (muziekwinkel) in de weg staan, met dien verstande dat aan die vergunning een termijn wordt verbonden tot 25 september 2024. Ik verzoek het Dagelijks Bestuur daarom namens aanvrager over te gaan tot afgifte van die vergunning.

5.1.2,e

5.1.2,e