



Retouradres: Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam

OVEC Holding B.V.
T.a.v. de heer M.L.P. Hartgers
Basisweg 27
1043 AN AMSTERDAM

Datum	7 november 2022
Kenmerk	Z2022-NW006426
OLO kenmerk	5536489
Behandeld door	de heer J.P.H.M. Nederstigt, team Vergunningen
Mobielfnummer	06 33757130
E-mail	j.nederstigt@amsterdam.nl
Kopie aan	Van Riezen & Partners B.V., t.a.v. de heer F. Abendroth Amstelplein 1, 1069 HA AMSTERDAM
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning, handelen in strijd met het bestemmingsplan t.b.v. nieuwbouw van hybride bedrijfsruimte, kantoren, cultuur en horeca, Basisweg 27, Kastrupstraat 2, 4 en 6

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam

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

- een omgevingsvergunning te verlenen aan OVEC Holding B.V. voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan t.b.v. nieuwbouw van hybride bedrijfsruimte, kantoren, cultuur en horeca op de locaties Basisweg 27 (1043 AN), Kastrupstraat 2, 4 en 6 (1043CT) in Amsterdam met identificatienummer: **NL.IMRO.0363.B2204PBGST-VGo1**.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna te noemen Wabo).

Voorschriften

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

De volgende voorschriften zijn verbonden aan deze omgevingsvergunning:

- buiten op het terras is geen versterkte muziek toegestaan.
- in de BHV-organisatie wordt rekening gehouden met scenario's van een extern ongeval vanwege risicobronnen in de omgeving.
- het gebouw mag in gebruik worden genomen zodra door bronmaatregelen de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico van hogedruk aardgasleiding W-534-08 (Rhôneweg-Kastrupstraat-Basisweg) ter hoogte van Kastrupstraat 4 maximaal 1 is.
- dat in de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangetoond dat door toepassing van één of meer maatregelen een reductie van windhinder wordt bereikt.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- advies Inspectie Leefomgeving en Transport ILT 2022-946 d.d. 2 mei 2022 (OLO 5536489);
- advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. bodemonderzoek ihkv WABO-aanvraag - Kastrupstraat 2 d.d. 5 mei 2022 (OLO 5536489);
- advies Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland 028 RoEv 2022 d.d. 9 mei 2022 (OLO 5536489);
- advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. actualisatie stikstofdepositie transformatie Sloterdijk II Zuid d.d. 7 juli 2022 (OLO 5536489).pdf
- advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. actualisatie stikstofdepositie transformatie Sloterdijk II Zuid d.d. 21 juli 2022 (OLO 5536489).pdfbijlage 19 Maatschappelijke uitvoerbaarheid Kastrupstr 2 (OLO 5536489);
- bijlage Nota van beantwoording vooroverleg Kastrupstr 2 (OLO 5536489);
- Besluit aanmeldingsnotitie Kastrupstraat 2.pdf.
- memo Waternet m.b.t. geohydrologisch rapport Sloterdijk West d.d. 20 september 2022 (OLO 5536489).pdf;

Gegevens en bescheiden

De volgende gegevens en bescheiden behoren bij deze omgevingsvergunning:

- 01.OLO5536489_Publiceerbare aanvraag.pdf;
- 02.00.OLO5536489_00. 2022-10-26-RO Sloterdijk 2 Blok 1, Kastrupstraat 2.pdf;
- 02.01.00.OLO5536489_01. VO (situatie, plattegronden en gevels).pdf;
- 02.01.01.OLO5536489_A&P VO-SGOR-04 doorsneden (gewijzigd) 1_100 (Ao).pdf;
- 02.02.OLO5536489_02.Verkeersstudie.pdf;
- 02.03.OLO5536489_03. Luchtkwaliteit.pdf;
- 02.04.OLO5536489_04. quickscan geluid.pdf;
- 02.05.OLO5536489_05. Trillingsonderzoek.pdf;
- 02.06.OLO5536489_06. EV-onderzoek gebouw 2.pdf;
- 02.07.OLO5536489_07. Advies Veiligheidsregio.pdf;
- 02.08.OLO5536489_08. Conventionele explosieven.pdf;
- 02.09.OLO5536489_09. Bodem.pdf;
- 02.10.OLO5536489_10. Watertoets Sloterdijk II-zuid blok 1 (definitief).pdf;
- 02.11.OLO5536489_11. Archeologie.pdf;
- 02.12.OLO5536489_12. Quickscan flora fauna Sloterdijk II.pdf;
- 02.13.OLO5536489_13. Vleermuizenonderzoek Sloterdijk 2 (002).pdf;

02.14.OLO5536489_14. Stikstofdepositie juni 2022.pdf;
02.15.OLO5536489_15. windhinder.pdf
02.16.OLO5536489_16. Bezonningsstudie GN Sloterdijk 2 blok 1.pdf;
02.17.OLO5536489_17. Laddertoets.pdf;
02.18.OLO5536489_18. MER aanmeldnotitie Kastrupstraat 2.pdf;
02.19.OLO5536489_19. Indieningstekeningen Sloterdijk 2 Zuid Blok 1 Kastrupstraat 2.pdf;
03.OLO5536489_Plan-Objectanalyse i.v.m. Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB).pdf;
04.OLO5536489_11. Geohydrologische rapportage.pdf

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

Dit besluit wordt alleen via elektronische weg verstuurd en is daarom niet ondertekend.

Wat hierna volgt

- Rechtsbescherming
- Inwerkingtreding beschikking
- Intrekking en projectoverdracht
- Verloop van de procedure
- Terinzagelegging en zienswijzen
- Beoordeling van het project

Rechtsbescherming

Beroep tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen.

Stuur uw beroep naar:

Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroep altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het beroep schrijft en uw handtekening
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt
- waarom u beroep instelt

Een gemachtigde mag ook namens u een beroep indienen. Stuur dan een machtiging mee.

U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen. Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Bestuurszaken' aan de rechterzijde voor 'Omgevingsvergunning'
- klik op 'Digitaal beroepschrift' om het beroep in te dienen, of aan de rechterzijde op 'Kosten'

Voorlopige voorziening

Indienen van een beroep heeft geen schorsende werking. Het besluit waartegen u beroep instelt blijft geldig totdat op uw beroep is beslist.

Een belanghebbende kan wel een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Dit om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

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

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Projectoverdracht

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 21 oktober 2020 is de aanvraag ontvangen.
- Op 22 oktober 2020 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 23 oktober 2020 is de aanvraag gepubliceerd.

- Op 27 oktober 2020 zijn de aanvullende gegevens ontvangen (onderzoek luchtkwaliteit).
- Op 4 november 2020 zijn aanvullende gegevens ontvangen (Plan-Objectanalyse i.v.m. Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)).
- Op 4 december 2020 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort met drie maanden.
- Op 28 april 2021 is verzocht om het project aan te passen.
- Op 13 juli 2022 zijn aanvullende gegevens ingediend (Ruimtelijke onderbouwing zonder bijlagen, Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen, alle bijlagen los 19 en situatietekening met coördinaten als DWG bestand).
- Op 19 juli 2022 zijn aanvullende gegevens ontvangen (geohydrologische analyse, doorsnedetekeningen).
- Op 26 oktober 2022 zijn aanvullende gegevens ontvangen (gewijzigde Ruimtelijke onderbouwing en gewijzigd Geohydrologisch onderzoek).
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 8 september tot en met 19 oktober 2022 ter inzage. Op 7 september 2022 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites:

<https://www.amsterdam.nl/nieuws/kennisgevingen-bekendmakingen/en>
<https://www.officielebekendmakingen.nl/gemeentebblad>.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij geen zienswijzen

Beoordeling van het project

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplannen

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen "Sloterdijk II", "Geluidverdeelplan Westpoort 1e herziening" en "Grondwaterneutrale Kelders" gelden.

Bestemmingsplan "Sloterdijk II"

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Sloterdijk II' (03-07-2013) geldt. De gronden zijn bestemd voor "Bedrijf", artikel 3 van het bestemmingsplan met gedeeltelijk de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering", artikel 11 en de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2.

De op de plankaart voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" bedrijven tot en met categorie 3.2 zoals aangegeven in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen bestemmingsplan Sloterdijk II;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1" bedrijven tot en met categorie 4.1 zoals aangegeven in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen bestemmingsplan Sloterdijk II; met daarbij behorende en daaraan ondergeschikte voorzieningen zoals:

- c. kantoor- en andere vergelijkbare nevenruimten;
- d. bergingen en andere vergelijkbare nevenruimten;
- e. laad- en losvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. ontsluitingswegen en -paden;
- j. water;
- k. waterstaatkundige voorzieningen;
- l. reclameuitingen;
- m. kunstobjecten;
- n. infrastructurele voorzieningen;
- o. niet-zelfstandige horeca;

alsmede voor:

- p. bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijfswoning";
- q. detailhandel uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "detailhandel";
- r. horeca in "categorie horeca II" uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "horeca van categorie 2";
- s. horeca in "categorie horeca IV" uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "horeca van categorie 4";
- t. zelfstandige kantoorruimte uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "kantoor" met dien verstande dat deze functieaanduiding voor wat betreft het pand op de hoek Basisweg/Mekongweg (Basisweg 61a) uitsluitend de bovenverdieping betreft;
- u. onderwijsvoorziening uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "onderwijs";
- v. horecavoorzieningen in de categorieën "horeca I" en "horeca IV" met een maximum van twee vestigingen in het gehele plangebied en met een maximale brutovloeroppervlakte van 150 m² per vestiging waarbij de daartoe specifiek met de functieaanduiding "horeca" aangeduide horecavesting buiten beschouwing blijft;

met dien verstande dat:

- w. Bevi-bedrijven niet zijn toegestaan;
- x. inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in het Besluit omgevingsrecht, bijlage I, onderdeel D, niet zijn toegestaan.

Strijdigheden:

Concreet is het project strijdig met artikel 3 Bedrijf, lid 1 (bestemmingsomschrijving) daar verzocht worden:

- 1. zelfstandige kantoren;
- 2. hybride bedrijven (afhankelijk van de bedrijfsvoering is het aandeel kantoorfunctie groter dan 30%, tot maximaal 50%), voor zover er meer dan 30% ondersteunend kantoor zal zijn is dat in strijd met de gebruiksregels;
- 3. zelfstandige horeca in de vorm van lunchroom/restaurant/koffiebar/juicebar/cafe/bar (horeca 3 en 4);
- 4. cultuur, niet zijnde museum, theater of art house, bioscoop en leisure.

Daarnaast is het project strijdig met lid 2 (Bouwregels), daar:

1. de maximum bouwhoogte van het gebouw met 21,5 meter wordt overschreden (inclusief eventuele gevelonderhoudsinstallatie);
2. het maximum bebouwingspercentage wordt overschreden;
3. de realisatie van een kwetsbaar object dat uit meer dan vijf bouwlagen bestaat.

Het project is tevens strijdig met lid 5 (Specifieke gebruikregels), daar per bedrijfsvestiging maximaal 30% van de brutovloeroppervlakte mag worden gebruikt als kantoorruimte (met een maximum van 2.000 m²).

Bestemmingsplan "Geluidverdeelplan Westpoort 1e herziening"

Het project ligt in een gebied waar het "Geluidverdeelplan Westpoort 1e herziening" (13-02-2019) geldt. Hierin wordt de geluidruimte van het gezoneerde industriegebied verdeeld op kavelniveau.

Voor het project is geen aanpassing benodigd.

Bestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders"

Het project ligt daarnaast in een gebied waar het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' (07-10-2021) geldt met de gebiedsaanduiding "overige zone-2"

Strijdigheden:

Concreet is het project strijdig met artikel 5, lid 2 Bouwregels onder a, daar binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' het verboden is onder bestaande en nieuwe gebouwen kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten en onder b, daar binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' uitsluitend bestaande kelders zijn toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

Op grond van artikel 5, lid 3 (Afwijking van de bouwregels) onder a zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in 5.2 sub a, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.

Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:

2. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang als genoemd in 5.1.

Projectafwijkingsbesluit

Op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3^o (projectprocedure) kan eventueel medewerking worden verleend aan het gevraagde.

Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze beschikking.

Wij wijken af van artikel 3 (Bedrijf), lid 1, 2 en 5 van de bepalingen van dit bestemmingsplan, om het volgende:

Aanvraag

Op 21 oktober 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning afwijken planologisch gebruik ingediend. De aanvraag is voor transformatie door (gedeeltelijke) sloop van het bestaande bedrijfspand en nieuwbouw van 25.458 m² bruto vloeroppervlak en 8.155 m² parkeren bestaande uit:

- 11.400 m² bvo hybride bedrijfsruimte;
- 11.375 m² bvo kantoren;
- 400 m² bvo horeca 3 (bijv. café, bar) en 4 (bijv. koffie- en theehuis, lunchroom, restaurant) met terras;
- 2.310 m² bvo cultuur;
- urban sports dak ten behoeve van de bedrijven en kantoren.
- 536 fietsparkeerplaatsen, 59 scooterparkeerplaatsen en 172 autoparkeerplaatsen

Een deel van het bestaande Ovec-kantoor uit de jaren zestig van de vorige eeuw op de hoek van de langs de Kastrupstraat/ Basisweg en langs de Basisweg blijft behouden en wordt onderdeel van het nieuwe pand. Daarachter wordt een volume opgericht met een bouwhoogte van maximaal 61 meter en een bouwdeel met een bouwhoogte van maximaal 31 meter. Tussen Kastrupstraat 2,4,6 en Basisweg 27 (hierna: Kastrupstraat 2) en Rhôneweg 2 zal een loopbrug worden gerealiseerd. Het pand krijgt een footprint met een oppervlak van 4.257 m². Er wordt verzocht om afwijking van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplantoets

De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van het bestemmingsplan Sloterdijk II, enkelbestemming Bedrijf met de functieaanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.2' die voor het perceel gelden. De hybride bedrijfsfunctie met maximaal 50% ondersteunend kantoor voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat maximaal 30% ondersteunend kantoor is toegestaan. De horecafunctie (inclusief terras), de zelfstandige kantoren, de cultuurfunctie en het urban sportsdak voldoen niet aan het bestemmingsplan. De genoemde functies zijn in strijd met artikel 3.1 en 3.5, omdat deze niet zijn toegestaan in de bestemming Bedrijf.

Het maximale bebouwingspercentage van 75% wordt overschreden (art. 3.2.a.1). De bouwhoogte van 61 meter en een bouwdeel van 15 bouwlagen en dakopbouw met technische ruimten en zonnepanelen en het bouwdeel van 8 bouwlagen en het urban sportsdak is in strijd met artikel 3.2.a sub 2, omdat als maximale bouwhoogte 40 meter is toegestaan en voor een beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object 5 bouwlagen. Het pand is een nieuw kwetsbaar object, bestaat uit meer dan 5 bouwlagen en is hoger dan 40 meter.

Het bouwplan voorziet in kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen aan de Basisweg en hoek Kastrupstraat, dit zijn bestaande overschrijdingen van het bouwdeel dat behouden blijft die niet in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Over het perceel loopt in de zuidoosthoek de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering vanwege een regionale waterkering. Over dit onderwerp moet de aanvrager afstemmen met Waternet welke wateraspecten van belang zijn.

Het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' is op 7 oktober 2021 vastgesteld. Ter plaatse van de projectlocatie geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone 2'. Binnen de gebiedsaanduidingen is het verboden kelders te bouwen of bestaande kelders te vergroten. Er wordt een kelder gerealiseerd van meer dan 300 m². Het bestemmingsplan voorziet in een afwijkingsbevoegdheid voor om kelders alsnog toe te staan.

Bij kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dient op basis van een geohydrologisch onderzoek aangetoond te worden dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutraal bouwen.

Het plan is niet in strijd met bestemmingsplannen "PIP Westpoort en Hoogtij" of het "Geluidverdeelplan Westpoort 1^e herziening".

Procedure

Er kan medewerking verleend worden op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo. De uitgebreide procedure Wabo is van toepassing. Er zal afgewogen moeten worden of afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is.

Advies

Bij de aanvraag zijn een ruimtelijke onderbouwing en diverse onderzoeken gevoegd. Er is geadviseerd over diverse ruimtelijke aspecten. Daaruit komt naar voren dat medewerking verleend kan worden aan het initiatief, omdat het bijdraagt aan de doelen uit de Investeringsnota Sloterdijk II Zuid. Bovendien ontstaan door het initiatief geen beperkingen voor de milieugebruiksruimte voor omliggende bedrijven of het gezonde industrieterrein Westpoort, omdat geen geur- of geluidgevoelige functies worden gerealiseerd en er geen invloed is op Bevi-bedrijven.

Er kan medewerking verleend worden aan het bouwplan onder de volgende voorwaarden:

- buiten op het terras is geen versterkte muziek toegestaan.
- in de BHV-organisatie wordt rekening gehouden met scenario's van een extern ongeval vanwege risicobronnen in de omgeving.
- het gebouw mag in gebruik worden genomen zodra door bronmaatregelen de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico van hogedruk aardgasleiding W-534-08 (Rhôneweg-Kastrupstraat-Basisweg) ter hoogte van Kastrupstraat 4 maximaal 1 is.
- dat in de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangetoond dat door toepassing van één of meer maatregelen een reductie van windhinder wordt bereikt.

Provinciale omgevingsverordening NH2020

In de provinciale omgevingsverordening NH2020 zijn regels opgenomen ter bescherming van het industrieterrein van provinciaal belang, waar het perceel onderdeel van is. Het initiatief voldoet aan de omgevingsverordening NH2020, omdat de milieucategorie niet wordt verlaagd en er geen gevoelige functies worden gerealiseerd.

Omgevingsvisie Amsterdam, Gebiedsvisie Sloterdijk West en de Investeringsnota Sloterdijk 2 Zuid

De ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de Omgevingsvisie Amsterdam (vastgesteld 2021), de Gebiedsvisie Sloterdijk West (vastgesteld 2018) en de Investeringsnota Sloterdijk 2 Zuid (vastgesteld 2020). Sloterdijk West is een grootstedelijk bedrijventerrein en te beschouwen als een overgangsgebied tussen stad en haven. De Stadsentree verschuift van Sloterdijk Centrum naar Sloterdijk 2 doordat dit gebied transformeert naar een gemengd duurzaam werkgebied met ook voorzieningen en kantoren in een hogere dichtheid.

Vanuit de Investeringsnota Sloterdijk 2 Zuid (vastgesteld 2020) is de ambitie om meer bruto vloeroppervlakte bedrijfsruimte te creëren en om een innovatief, multifunctioneel bedrijventerrein te laten ontstaan door de toevoeging van onder andere gestapelde bedrijfsruimten, kantoren, horeca en serviced apartments. Voor de ontwikkeling van het blok zijn door de eigenaren en Gemeente een blokpaspoort opgesteld en is er een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Voorliggende aanvraag is de uitwerking van deze afspraken.

Met deze aanvraag wordt hybride bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Voor de toegestane bedrijfsactiviteiten wordt aangesloten op de definitie 'bedrijf', milieucategorie 3.2 en de toegestane functies in de Staat van inrichtingen Sloterdijk II in het bestemmingsplan Sloterdijk II. Aanvullend daarop wordt aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing dat extra vloeroppervlak ondersteunend kantoor (tot 50% per bedrijf) is toegestaan als er sprake is van hybride bedrijvigheid –*hoogwaardig bedrijfsgebouw/bedrijfsruimte waar tastbare, innovatieve en/of creatieve producten worden gemaakt die niet in een kantooromgeving gemaakt kunnen worden. Met de kenmerken van een versterkte vloer, hoge plafonds tot maximaal 7,2 meter, vrije overspanningen, laaddeuren en logistieke bereikbaarheid.* Als er sprake is van een (traditioneel) bedrijf houdt dit in dat maximaal 30% ondersteunend kantoor is toegestaan per bedrijf. Als sprake is van hybride bedrijvigheid is tot maximaal 50% ondersteunend kantoor per bedrijf toegestaan.

Parkeren

Het plan is ter toetsing voorgelegd aan Verkeer en Openbare ruimte. De conclusie is hieronder weergegeven.

Auto

- Hybride bedrijfsruimte, maximaal 1 pp per 125 m² = maximaal 91 pp
- Kantoor, maximaal 1 pp per 125 m² is de norm voor een B-locatie. De aanvrager rekent met de maximale norm van 1 pp per 250 m² die past bij een A-locatie. Het maximale aantal parkeerplaatsen varieert 46 tot 91 pp
- Horeca, minimale norm 4 pp per 100 m² = minimaal 16
- Cultuur, het is uit de stukken niet op te maken wat de invulling van het culturele programma is. De aanvrager rekent met een norm van 2,1 pp per 100 m². Mogelijk sluit de aanvrager aan bij het parkeercijfer van een musicaltheater, maar dit blijkt niet uit de stukken. Bij het gegeven programma komt dit uit op 48 pp.

De aanvrager maakt maximaal 172 autoparkeerplaatsen. Daarmee blijft het plan onder de maximale parkeernorm en worden er niet te veel parkeerplaatsen gemaakt.

Fietsen en scooters

De aanvrager gebruikt de correcte parkeernormen uit de nota parkeernormen fiets en scooter. Hier wordt rekening gehouden met dubbelgebruik. Aanvrager maakt in totaal 536 fietsparkeerplekken en voldoet daarmee aan het vigerende beleid. Voor scooters is de parkeerbehoefte overdag 61 plekken. De aanvrager maakt met 59 plekken net iets minder dan de richtlijn uit het vigerende beleid.

Conclusie

Het plan is akkoord. Zowel voor de auto als voor de fiets en scooter voldoet het plan aan het vigerende beleid. Voor alle nieuwbouw geldt dat werknemers en bedrijven geen parkeervergunningen krijgen voor de openbare ruimte, wanneer dit in de toekomst wordt ingevoerd in het gebied.

Bodem

Uit de beoordeling van het verkennend bodemonderzoek (zie bijlage advies) blijkt dat de (in) pandige bodemkwaliteit op de locatie nog onvoldoende onderzocht is. Aanvullend onderzoek naar de in) pandige bodem is nog noodzakelijk. Dat zal na de sloop van de huidige panden uitgevoerd worden.

Als voorschrift aan de omgevingsvergunning voor het bouwen zal worden verbonden dat voorafgaand aan de geplande werkzaamheden, maar na de sloop van het gebouw, een bodemonderzoek conform de Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek 2020 (ARVO) worden uitgevoerd en ter beoordeling moet worden ingediend. Afhankelijk van de resultaten van het bodemonderzoek zijn mogelijk vervolgstappen noodzakelijk. Dit resulteert tevens in een uitgestelde inwerkingtreding van het besluit omgevingsvergunning. Ook dit wordt in het besluit omgevingsvergunning opgenomen.

Wind

Uit het windhinderonderzoek van onderzoeksbureau DGMR d.d. 15 februari 2022 blijkt dat er geen sprake is van een risico op windgevaar. Op het maaiveld ten zuiden van het gebouw tussen Kastrupstraat 2 en Rhôneweg 2 zijn windhinder klasse D en E windgebieden te verwachten. Klasse D is matig voor doorlopen, slecht voor slenteren en langdurig zitten. Klasse E is slecht voor doorlopen, slenteren en langdurig zitten. Bij de toegangen aan de zuidkant wordt windklasse D verwacht. Er bestaat een klein risico op windgevaar en windhinder klasse D op het urban sportsdak. Dit is akkoord onder de voorwaarde dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen bijvoorbeeld door toepassing van één of meer van de voorgestelde maatregelen uit het rapport (zoals luifels en of schermen/bomen) een reductie wordt bewerkstelligd.

Aan deze omgevingsvergunning zal daarom het voorschrift worden verbonden dat in de aanvraag omgevingsvergunning bouw wordt aangetoond dat door toepassing van één of meer maatregelen een reductie van windhinder wordt bereikt.

Geluid

Sloterdijk 2 Zuid is onderdeel van het gezoneerd industrieterrein Westpoort. Op dit terrein zijn geluidgevoelige functies niet wenselijk. Er worden geen geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt, de aanvraag voorziet in bedrijfsruimte, kantoor, cultuur en horeca. In het Bouwbesluit 2012 is de eis met betrekking tot geluidwering van de gevel voor een kantoor- en bijeenkomstfunctie komen te vervallen. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering.

Vanwege het gezoneerd industrieterrein is voor de horeca het uitgangspunt dat de geluidproductie geen nadeel oplevert voor de geluidruimte voor bedrijven. Aan een vergunning zal daarom de voorwaarde worden verbonden dat buiten geen versterkte muziek mogelijk is vanwege het geluidverdeelplan Industrieterrein Westpoort. Voor het binnenklimaat gelden voor de functies in het pand geen eisen vanuit het Bouwbesluit. De initiatiefnemer heeft aangegeven geluidwerende maatregelen te treffen om te voldoen aan BREEAM-NL eisen van een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 35 dB (37 dB bij industriegeluid). Daarmee zal sprake zijn van een aanvaardbaar binnenklimaat voor de functies in het gebouw.

Externe veiligheid

Vanwege de nabijheid van een aantal risicobronnen (Hoge druk aardgasleidingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor en weg, bevi bedrijven) is onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsrisico's (zie ruimtelijke onderbouwing par. 5.5). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze begrippen vullen elkaar aan; met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare functies, terwijl met het GR wordt beoordeeld of er een groot aantal slachtoffers kan vallen als gevolg van een ongeval. Voor het PR worden risiconormen gesteld in de vorm van grens- en richtwaarden waaraan getoetst moet worden. Voor het GR geldt geen norm; het bevoegd gezag moet afwegen of de gevolgen van een ongeval al dan niet aanvaardbaar zijn. Er is wel een oriëntatiewaarde vastgesteld die in het algemeen als acceptabel niveau geldt. Verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk als de oriëntatiewaarde van het groepsrisico stijgt of wordt overschreden. Het bevoegd gezag dient het groepsrisico te verantwoorden.

Onderzoek

Uit het onderzoek komt naar voren dat aan het plaatsgebonden risico zowel in de bestaande situatie als in toekomstige situatie bij realisatie van Kastrupstraat 2 en de volledige ontwikkeling van blok 1 wordt voldaan. Het groepsrisico van het vervoer over de Basisweg is bij autonome ontwikkeling (incl. gebouw 3 Rhôneweg 2) 0,37 keer de oriëntatiewaarde, wordt 0,46 bij realisatie van gebouw 2 en neemt toe naar 0,57 keer de oriëntatiewaarde bij realisatie van blok 1. Het groepsrisico van het vervoer over spoor (Singelgracht-Aziëhaven) is bij autonome ontwikkeling 0,049 keer de oriëntatiewaarde, blijft gelijk bij realisatie van gebouw 2 en neemt toe naar 0,055 keer de oriëntatiewaarde bij realisatie van blok 1. Er is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig. Het groepsrisico van de Bevi-bedrijven Caldic en Sonneborn is vanwege een grote afstand niet kwantitatief bepaald, maar moet wel worden verantwoording op basis van art. 13 Bevi.

Het groepsrisico van hogedruk aardgasleiding A-553-01 (Rhônepark – Kastrupstraat – Radarweg) is bij autonome ontwikkeling 0,082 keer de oriëntatiewaarde, stijgt naar 0,329 keer de oriëntatiewaarde bij realisatie van gebouw 2 en neemt toe naar 0,33 keer de oriëntatiewaarde bij realisatie van blok 1 en ligt daarmee onder de oriëntatiewaarde van 1. Het groepsrisico van de hogedruk aardgasleiding W-534-08 (Rhôneweg-Kastrupstraat-Basisweg) is bij autonome ontwikkeling al hoger dan 1 en betreft 2,3 keer de oriëntatiewaarde, stijgt naar 4,46 keer de oriëntatiewaarde bij realisatie van gebouw 3, 4,47 keer de oriëntatiewaarde bij realisatie van gebouw 2 en neemt toe naar 6,14 keer de oriëntatiewaarde bij realisatie van blok 1. Het groepsrisico moet worden verantwoord.

Bronmaatregelen hogedruk aardgasleiding

Zonder maatregelen aan de hogedruk aardgasleiding zal bij de ontwikkeling van Sloterdijk 2 Zuid het groepsrisico verder toenemen tot boven de oriëntatiewaarde. Vanuit het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid is een oriëntatiewaarde van 1 of lager wenselijk, daarboven is een bestuurlijke afweging vereist. Uit het extern veiligheidsonderzoek blijkt dat met het toepassen van bronmaatregelen aan de hogedruk aardgasbuisleiding W-534-08 het groepsrisico dusdanig kan worden teruggebracht tot onder de oriëntatiewaarde. Om die reden is het effect van verschillende maatregelen onderzocht en besproken met de Gasunie.

De gemeente Amsterdam (project Sloterdijk 2 Zuid) is voornemens bronmaatregelen te treffen voor de gasbuisleiding in Sloterdijk 2, door circa 650 meter van deze buisleiding af te dekken met kunststof platen en te voorzien van een waarschuwingsslint. Deze maatregel verkleint het risico dat bij graafwerkzaamheden de gasleiding wordt geraakt en heeft de voorkeur boven een algeheel graafverbod in verband met andere kabels en leidingen in het tracé en te verwachten werkzaamheden in dit gebied de komende jaren. Door het toepassen van deze bronmaatregelen wordt het groepsrisico teruggebracht tot onder de oriëntatiewaarde tot 0,968 voor realisatie van gebouw 2, bij geheel blok 1 en ook bij de volledige ontwikkeling van alle blokken in Sloterdijk 2 Zuid conform de investeringsnota.

Het afdekken van de gasbuisleidingen en het aanbrengen van waarschuwingsslint zal worden meegenomen in de herprofilering van de Rhôneweg en openbare ruimte rondom blok 1. De komende periode zal de technische inpassing verder worden uitgewerkt en voorbereid in overleg met de Gasunie.

Het is van belang dat de bronmaatregel is uitgevoerd vooruitlopend op de ingebruikname van gebouw 2 of 3 naar verwachting in 2025, omdat bij ingebruikname de personen aantallen daadwerkelijk toenemen.

Uitvoeringsbeleid externe veiligheid

In het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid is opgenomen dat het van belang is dat bij ieder besluit duidelijk is hoe de risico's van gevaarlijke stoffen zijn meegewogen. Er is in besluitvorming niet alleen aandacht voor de kans van optreden maar ook voor de mogelijke ongevalsscenario's in relatie tot zelfredzaamheid en hulpverlening.

Advies Veiligheidsregio

Op 9 mei 2022 is advies uitgebracht door de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland (zie paragraaf 5.5 ruimtelijke onderbouwing). Het advies geeft inzicht in de gevaren, gevolgen en risico's van mogelijke ongevalsscenario's met gevaarlijke stoffen en geeft mogelijkheden voor de hulpverlening en zelfredzaamheid aan. Geadviseerd wordt om de beschreven maatregelen te overwegen en bij de afweging over het groepsrisico de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en hulpverlening te betrekken.

In het advies worden de volgende adviezen gegeven en maatregelen voorgesteld:

- Toereikende opstelplaatsen voor hulpverleningsvoertuigen en toereikende bluswatervoorzieningen realiseren;
- Een goede ontsluiting van het plangebied realiseren waarbij van de verschillende risicobronnen kan worden afgevlucht;
- Ontvluchtingsmogelijkheden (vluchtroutes en nooduitgangen) vanuit gebouwen in het plangebied realiseren die van de verschillende risicobronnen af zijn gericht;
- Het gebouw voorzien van afsluitbare ventilatie waarmee de toevoer van buitenlucht snel kan worden gestopt (in het geval van een ongeval met een giftige stof). Dit is een standaard Bouwbesluit eis bij nieuwbouw;
- Bij het ontwerp van het gebouw en de te maken keuzes voor bijvoorbeeld materiaaltoepassing en/of uitvoering van de gevels/dak rekening houden met de warmtestralings/overdrukeffecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen;
- Een graafverbod of het afdekken van de aardgasleidingen met een waarschuwingslint;
- Bij werkzaamheden aan de aardgasleidingen zo weinig mogelijk personen op de locatie aanwezig laten zijn;
- Voorlichting en risicocommunicatie voor de aanwezigen in het gebouw met betrekking tot het handelingsperspectief bij incidenten;
- Inrichten van een voorbereide en geoefende noodorganisatie in het gebouw.
- Aanvullende brandwerende maatregelen aan de gevels of schuilmogelijkheden in het gebouw;
- Mogelijk wordt na inwerkingtreding van de Omgevingswet een brandvoorschriftengebied aangewezen in het omgevingsplan, waardoor aanvullende eisen gaan gelden.

In de ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 5.5 aangegeven hoe de adviezen zijn verwerkt voor het plan en is een aanzet tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. De Veiligheidsregio heeft in juli 2022 aangegeven dat het advies daarmee voldoende is uitgewerkt.

Verantwoording groepsrisico

Uit het onderzoek externe veiligheid komt naar voren dat voor alle risicobronnen kan worden voldaan aan het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico voor weg, spoor en hoge druk aardgasleiding A-553-01 ligt onder de oriëntatiewaarde. Hiervoor is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Vanwege de ligging in het invloedsgebied van Bevi-bedrijven is een verantwoording van het groepsrisico (artikel 13 Bevi) nodig. Het groepsrisico van de hogedruk aardgasleiding W-534-08 (Rhôneweg-Kastrupstraat-Basisweg) is bij autonome ontwikkeling al hoger dan 1 en neemt verder toe bij realisatie van Kastrupstraat 2 en blok 1. Het groepsrisico moet worden verantwoord. De gemeente Amsterdam (project Sloterdijk 2 Zuid) is voornemens bronmaatregelen te treffen door circa 650 meter van deze buisleiding af te dekken met kunststof platen en te voorzien van een waarschuwingslint. Het groepsrisico wordt dan teruggebracht tot onder de oriëntatiewaarde van 1. Aan de omgevingsvergunning zal de voorwaarde worden verbonden dat het gebouw in gebruik mag worden genomen zodra door bronmaatregelen de oriëntatiewaarde maximaal 1 is. In deze verantwoording wordt uitgegaan van deze bronmaatregelen.

In de ruimtelijke onderbouwing paragraaf 5.5 en het onderzoek externe veiligheid is een aanzet tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen, waarbij onder andere is ingegaan op bestrijding van een ramp, zelfredzaamheid en bronmaatregelen. Om naast de genoemde bronmaatregel de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen te beperken zijn meer maatregelen mogelijk.

De voorgestelde maatregelen zijn een BHV-organisatie, ontruimingsinstallatie, vluchtroutes, uitschakelen van ventilatie en doorvalveilig glas hebben vooral betrekking op het verbeteren van zelfredzaamheid.

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van risicobedrijven Sonneborn en Caldic, maar buiten de 100% letaliteitsafstand. Een dergelijke ontwikkeling is vanuit het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid in principe aanvaardbaar.

Kastrupstraat 2 ligt binnen de 100% letaliteitsafstand van de spoorroute en de hoge druk aardgasleidingen. De ruimtelijke ontwikkeling betreft geen object specifiek voor minder-zelfredzame personen. Zodoende wordt ook op dit punt voldaan aan het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid van de gemeente Amsterdam.

Na bronmaatregelen aan de hogedruk aardgasleiding W-534-08 wordt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet overschreden voor alle risicobronnen. Zodoende kan ook op dit punt worden voldaan aan het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid van de gemeente Amsterdam.

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend in 2020, ruim voor de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet en de risico's en mogelijke maatregelen zijn daarom beschouwd op basis van de huidige wetgeving. Daardoor wordt niet verder ingegaan op mogelijk aanvullende eisen die in de toekomst kunnen gaan gelden onder de Omgevingswet voor nieuwe ontwikkelingen.

Door de genoemde maatregelen en genoemde voorwaarden is het groepsrisico aanvaardbaar. Het aspect externe veiligheid staat niet aan de uitvoering van voorliggende omgevingsvergunning in de weg.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

De Inspectie Leefomgeving en Transport heeft op 2 mei 2022 geadviseerd over het sloop- en nieuwbouwproject mogelijke verstoring van de radar (zie bijlage). De toetsing heeft uitgewezen dat uitvoering van de nieuwbouwplannen met een maximale hoogte van 61,95m. NAP aan de Kastrupstraat 2 te Amsterdam géén negatieve invloed zal hebben op de correcte werking van de surveillanceapparatuur van de LVNL. Het advies van LVNL is dan ook positief. Een nadere invulling van het bouwwerk en de materiaalkeuze zal niet van invloed zijn op dit positief advies.

Water

Het project voorziet ook in een ondergrondse bouwlaag/kelder, waarvoor het noodzakelijk was dat een geohydrologisch onderzoek werd uitgevoerd. In dit geohydrologische onderzoek is aangetoond dat deze grondwaterneutraal wordt aangelegd in huidige en toekomstige (klimaat)situatie.

Stikstofonderzoek

Op 8 juli 2022 heeft de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG) geadviseerd over het stikstofdepositie-onderzoek voor Kastupstraat 2 (zie bijlage advies).

Uit het advies bleek dat aanvullende informatie nodig is voor een beoordeling. Het onderzoek stikstof is vervolgens aangevuld met de benodigde informatie. Op 21 juli 2022 heeft de Omgevingsdienst positief geadviseerd over het stikstofdepositie-onderzoek (zie bijlage advies). Uit het stikstofdepositie-onderzoek blijkt dat de maximale projectbijdrage 0,00 mol/ha/jaar bedraagt.

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wro moet voor een nieuw hoofdgebouw een exploitatieplan worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgezien wanneer de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn. De gemeente Amsterdam is volledig eigenaar van de gronden waarop het bestemmingsplan van toepassing is.

Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, is verzekerd via het erfpachtstelsel, waardoor kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst planschade afgesloten.

MER-beoordeling

Het bouwplan omvat hybride bedrijfsruimte, kantoor, cultuur en horeca. Het Besluit Milieueffectrapportage gaat uit van een m.e.r.-beoordelingsplicht bij een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor elk besluit dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Ten behoeve van het plan is door de aanvrager onderzocht of aan de gestelde eisen wordt voldaan. Deze beoordeling is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De conclusie luidt dat met de voorgenomen ontwikkeling belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling is voldoende gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden gemaakt.

Vooroverlegreacties

De aanvraag is in het kader van het overleg ex. artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht jo. ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse partijen. De ingekomen reacties worden beantwoord in de Nota beantwoording vooroverleg. Naar aanleiding van de reacties is de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen verduidelijkt. Voor een meer uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de Nota van beantwoording vooroverleg.

Zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Kastrupstraat 2 heeft met ingang van 8 september tot en met 19 oktober 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.