



Datum 13 september 2023
Kenmerk Z2022-NW002554
Olo 7164631

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders is van plan

- een omgevingsvergunning te verlenen aan REDC AMS B.V. voor het afwijken van bestemmingsplan om een kantoorgebouw met drielaags parkeergarage ruimtelijk inpasbaar te maken op de locatie Johan Huizingalaan 765 in Amsterdam.
- om op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit:

- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling

Voorschriften m.b.t. gebruik van gronden:

Het kantoorgebouw mag slechts in gebruik worden genomen indien de volgende maatregelen zijn getroffen:

- 1 Om de gevolgen van een gifwolk te beperken moet mechanische ventilatie kunnen worden uitgeschakeld. De BHV-organisatie wordt geïnstrueerd om dit voor het gebouw te kunnen doen.
- 2 Bij een calamiteit moet men altijd van de risicobron af kunnen vluchten; het gebouw heeft uitgangen aan de noordzijde en noordoostzijde die hiervoor kunnen worden gebruikt.
- 3 De beglazing aan de zuidzijde wordt voorzien van stralingswerende coating. Daarmee wordt de impact van een fakkelbrand of BLEVE beperkt, al hangt het effect af van de inkomende warmtestraling.
- 4 Een koude BLEVE (meestal ontstaan door een botsing) ontstaat zodanig snel dat men geen tijd heeft om te reageren en te vluchten. Om de effecten van een drukgolf te beperken wordt versterkt glas

toegepast. Een voorstel voor de ontwerpeisen voor deze beglazing staat uitgewerkt in bijlage 2 van het rapport van DGMR.

- 5 Bij een warme BLEVE (door een brand nabij neemt de druk in een vat toe tot het explodeert) kan men mogelijk vluchten, maar kan schuilen een veiligere optie zijn. Het gebouw wordt voorzien van meerdere trappenhuizen die brandwerend gescheiden zijn van de rest van de verdieping, zodat men in het gehele gebouw op korte afstand een schuilplek kan bereiken. Via deze trappenhuizen kan men naar de ondergrondse parkeerkelder vluchten, waar men is afgeschermd van de impact van een eventuele warme BLEVE.

Bij de uitvoering van het bouwplan neemt de aanvrager het ecologische werkprotocol in acht die als bijlage 7.2 van de ruimtelijke onderbouwing bij dit besluit is gevoegd.

De parkeervoorziening dient openbaar toegankelijk te zijn zodat deze naast het kantoorpersoneel ook toegankelijk is voor bezoekers en bewoners/bezoekers van toekomstige woonblokken.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- B01.OLO716463_publiceerbareaanvraag.pdf;
- B02.OLO716463_230725 - Ruimtelijke onderbouwing kantoor Think District.pdf;
- B03.OLO716463_Bijlage 1.1 - Rapport quickscan ecologie.pdf;
- B04.OLO716463_Bijlage 1.2 - Nader ecologisch onderzoek.pdf;
- B05.OLO716463_Bijlage 2.1 - Verkennend bodemonderzoek.pdf;
- B06.OLO716463_Bijlage 2.2 - Nader bodemonderzoek en verhardingsonderzoek.pdf;
- B07.OLO716463_Bijlage 3 - windhinder blok 1.pdf;
- B08.OLO716463_Bijlage 4 - Bezonningsonderzoek.pdf;
- B09.OLO716463_Bijlage 5 - EV onderzoek_Think_District_blok_1.pdf;
- B10.OLO716463_Bijlage 6.1 - Stikstofdepositieonderzoek.pdf;
- B11.OLO716463_Bijlage 6.2 - AERIUS verschilberekening beoogd en ref sit Bouwj 1.pdf;
- B12.OLO716463_Bijlage 6.3 - AERIUS verschilberekening beoogd en ref sit Bouwj 2.pdf;
- B13.OLO716463_Bijlage 6.4 - AERIUS verschilberekening beoogd en ref sit Bouwj 3.pdf;
- B14.OLO716463_Bijlage 6.5 - AERIUS verschilberekening beoogd en ref sit Bouwj 4.pdf;
- B15.OLO716463_Bijlage 7.1 - memo beoordeling effecten.pdf;
- B16.OLO716463_Bijlage 7.2 - Ecologisch werkprotocol_nieuw.pdf;
- B17.OLO716463_Bijlage 8 - Geohydrologisch onderzoek.pdf;
- B18.OLO716463_bijlage 9 - Luchtkwaliteitsonderzoek.pdf;
- B19.OLO716463_bijlage 10 - Trillingshinderonderzoek.pdf;
- B20.OLO716463_Bijlage 11 - Verkeersonderzoek_ThinkDistrict.pdf;
- B21.OLO716463_Bijlage 12 - Toetsing regels OER Schinkelkwartier blok 1 def.pdf;
- B22.OLO716463_bijlage 13 - 20230126_NMO_IBM_Aandachtspunten blok 1.pdf;
- B23.OLO716463_Bijlage 14 - Memo natuurinclusiviteitspunten.pdf;
- B24.OLO716463_Bijlage 15 - Kabels en leidingen.pdf.

Rechtsbescherming

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- eventueel: uw telefoonnummer en e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaarschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee. Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan pagina)

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen.

Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie'
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam

Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht

Postbus 75850

1070 AW AMSTERDAM

Zienswijze tegen dit ontwerpbesluit

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit? Dan kunt u binnen de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Stuur uw zienswijze naar:

de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Nieuw-West

Postbus 2003

1000 CA Amsterdam.

Vermeld in uw zienswijze altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u de zienswijze schrijft en uw handtekening
- het zaaknummer van het ontwerpbesluit
- waarom u een zienswijze indient
- eventueel uw e-mailadres

Misschien dient iemand anders namens u de zienswijze in. Stuur dan een machtiging mee.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw zienswijze.

U mag ook mondeling een zienswijze indienen. Neem dan contact op met E. Mulders, via 06-28030068 of e.mulders@amsterdam.nl.

Nadat wij een besluit hebben genomen, kunt u beroep indienen bij de Rechtbank. Wel kan de Rechtbank besluiten het beroep niet-ontvankelijk te verklaren als u geen zienswijze indiende.

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).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

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 4 augustus 2022 is de aanvraag ontvangen.
- Op 16 augustus 2022 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 14 december 2022 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 14 april 2023 en 26 juli 2023 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit ligt vanaf de dag na bekendmaking zes weken ter inzage. De terinzagelegging van het ontwerpbesluit wordt bekend gemaakt via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

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.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer e.o.' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Kantoor', 'Groen-1', 'Water-2' en 'Verkeer-1'.

Strijdigheden

Het bouwplan/ project is in strijd met artikel 10 lid 1, artikel 12.2.2, artikel 17 lid 1 en artikel 21 lid 1 van de bouw- en gebruiksbestemmingen van het bestemmingsplan omdat ter plaatse van de projectlocatie geen bouwvlak is opgenomen en zijn gebouwen daarom niet toegestaan. Daarnaast past de beoogde kantoor-, horeca en commerciële / dienstverlenende functie niet binnen de bestemmingen 'Groen – 1', 'Water – 2' en 'Verkeer-1'.

Projectafwijkingbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken.

Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan motiveert. Na terinzagelegging van het ontwerp omgevingsvergunning volgen nog enkele tekstuele verbeteringen in de ruimtelijke onderbouwing.

Wij besluiten, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van De Wabo af te wijken van artikel 10 lid 1, artikel 12.2.2, artikel 17 lid 1 en artikel 21 lid 1 van de bepalingen van dit bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze beschikking.

Motivering

Op 14 december 2021 heeft het college de projectnota Schinkelkwartier vastgesteld. In de projectnota zijn de ambities van het gemeentebestuur geformuleerd om Schinkelkwartier te transformeren van een geïsoleerd werkgebied tot een inclusieve, levendige en groene stadswijk die goed verbonden is met de omgeving. In het gebied is ruimte voor 11.000 woningen, 1.020.000 m2 werkruimte (ten opzichte van circa 700.000 m2 in de huidige situatie) en 450.000 m2 maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

De aanvraag heeft betrekking op het deelgebied Nieuwe Meer Oost. Nieuwe Meer Oost is het voormalige IBM-terrein. In de vroege jaren '60 werden hier bedrijfshallen gebouwd, onder meer voor de productie van typemachines. Nu zijn er vijf grote functies: het datacenter Global Switch, bedrijfsverzamelgebouw B. Amsterdam, een voormalig postdistributiecentrum, een gemeentelijk afvalpunt en het hoofkantoor van IBM. In de eigendomsgrens tussen Global Switch en B. Amsterdam is nog het beloop zichtbaar van de voormalige Sloteweg naar Amsterdam. De komende jaren transformeert Nieuwe Meer Oost naar een gemengd woon-werkgebied met diverse functies in een hoge dichtheid. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is goed door de ligging naast het

aangepaste metrostation Henk Sneevlietweg en het perspectief van een tweede metrostation bij de Johan Huizingalaan.

Het gebied is onderdeel van het innovatiedistrict Nieuwe Meer, een wijk met woningen en voorzieningen die gericht zijn op jonge kenniswerkers en internationale doelgroepen. Binnen het innovatiedistrict is er sprake van een verdeling tussen wonen (50%) circa 250.000 m² bvo (40% sociaal, 40% middelduur, 20% vrije sector) en bedrijven en kantoren (40%)* circa 180.000 m² bvo Voorzieningen (10%)* circa 45.000 m² bvo. De totale vloeroppervlakte bedraagt circa 475.000 m² bvo.

RED company ontwikkelt het voormalige IBM-kavel. Hiervoor is medio augustus 2022 een concept ontwerpbestemmingsplan met onderzoeken aangeleverd. Dit bestemmingsplan ziet op de gehele kavel. Met RED company is een afsprakenbrief getekend waarin de ontwikkeling van het nieuwe hoofdkantoor is meegenomen met een maximale grootte van 35.000 m² BVO. Gelet op het verkrijgen van grondprijzen en de benodigde verklaring van geen bedenkingen van ILT heeft RED Company besloten vooruitlopend op het bestemmingsplan een aanvraag in te dienen om af te mogen wijken van het huidige bestemmingsplan ten behoeve van het nieuwe kantoorgebouw. Naderhand is hierbij het verzoek gekomen om ook de ondergrondse drielaagse parkeerkelder mogelijk te maken.

Vanwege de relatie met en de visie op de ontwikkeling van het gehele Think District is het mogelijk medewerking te verlenen aan deze individuele aanvraag.

De realisatie van het kantoorgebouw en de ondergrondse parkeervoorziening past binnen het gemeentelijke en provinciale ruimtelijke beleid. Onderzoeken tonen voldoende aan dat er geen omgevingsaspecten zijn die door de realisatie van het kantoorgebouw en de parkeervoorziening onevenredig worden geraakt. Bij de bouw en tijdens het gebruik van het kantoorgebouw en de parkeervoorziening moet vanwege de soortenbescherming het ecologisch werkprotocol in acht worden genomen. Dit protocol is aan de vergunning verbonden en maakt daarom integraal onderdeel hiervan uit.

Voor het bouwplan een verklaring van geen bedenkingen van het ministerie van ILT ontvangen voor de strijdigheid met het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol. De provincie Noord-Holland heeft bevestigd dat er gelet op de aanvraag en de verkregen VVGB van ILT geen provinciale belangen worden geraakt.

Voor de verdere uitwerking van het bouwplan vindt overleg plaats met de gemeente die verantwoordelijk is voor het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte in het Think District. Daarin worden ook maatregelen meegenomen die nodig zijn en verband houden met het bouwplan, zoals maatregelen ter voorkoming van hittestress en voor het veranderende klimaat. Via het erfpachtspoor regelt de gemeente het verhaal van kosten. De uitvoerbaarheid van het bouwplan is daarmee voldoende aangetoond. Er bestaat daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan.

Om deze redenen is besloten om medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Overleg 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Rijk

Er is geen overleg gevoerd met het betrokken Ministerie omdat dit niet is vereist.

Provincie

In het kader van de benodigde omgevingsvergunningprocedure heeft conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro en artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht overleg plaatsgevonden met de Provincie Noord-Holland. De provincie

Noord-Holland heeft bevestigd dat er gelet op de aanvraag en de verkregen VVGB van ILT geen provinciale belangen worden geraakt.

Waterschap

Er is geen overleg gevoerd met Waternet.

Overige instanties

Onderhavig project beoogt geen ontwikkeling waarvoor andere instanties geraadpleegd dienen te worden. Een overleg is derhalve niet nodig en ook niet gevoerd.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor).

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid van het Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet nodig.

Wet luchtvaart en Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Voor het bouwplan is een verklaring van geen bedenkingen van het ministerie van ILT ontvangen voor de strijdigheid met het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol. De provincie Noord-Holland heeft bevestigd dat er gelet op de aanvraag en de verkregen VVGB van ILT geen provinciale belangen worden geraakt.

Afsprakenbrief en planschade

Er is een afsprakenbrief opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente Amsterdam.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Amsterdam wordt een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten met daarin de afwenteling van eventuele planschade. Wanneer deze overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente Amsterdam niet gesloten wordt, zal de vergunning op basis van artikel 2.12 (Wabo) alsnog geweigerd worden.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.

Nadere aanwijzingen

Huurovereenkomst terrein

De omgevingsvergunning is geen privaatrechtelijke toestemming voor het feitelijk gebruik van het terrein. U moet hiervoor een huurovereenkomst afsluiten met stadsdeel Nieuw-West. Zonder huurovereenkomst mag u het terrein niet in gebruik nemen.

Alle risico's bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening. Informatie vindt u via www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Erfpacht

Wij geven grond in erfpacht uit. Bent u erfpachter en wilt u iets veranderen aan uw erfpachtrecht (bijvoorbeeld uw woning of bedrijfspand)? Dan is een omgevingsvergunning niet voldoende. Ook het erfpachtcontract moet worden aangepast. Pas daarna kunt u de (vergunde) wijziging aan uw erfpachtrecht doorvoeren.

Uw verzoek om het erfpachtcontract te veranderen stuurt u naar erfpacht@amsterdam.nl. Daarna hoort u of het erfpachtcontract aangepast kan worden. Kan dit niet? Dan mag u de omgevingsvergunning niet uitvoeren. Als het wel kan, dan ontvangt u van ons een nieuw erfpachtcontract. In dat nieuwe erfpachtcontract kunnen wij de voorwaarden aanpassen, zoals de erfpachtcanon.

Op www.amsterdam.nl/erfpacht vindt u meer informatie. U kunt ook met ons bellen via 14 020. U kunt hier ook vragen of u erfpachter bent.