



Gemeente Amsterdam Zuidoost

Bezoekadres
Anton de Komplein 150
1102 NG Amsterdam

Postbus 12491
1100AL Amsterdam
Telefoon 14 020
www.zuidoost.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 12491, 1100AL Amsterdam

Consortium Frankemaheerd C.V.
t.a.v. de heer T.J. Ummels
Postbus 87354
1080 JJ Amsterdam

Datum 19-07-2016
Ons kenmerk 2188181/HZ_WABO-2016-001620
Adres Frankemaheerd 2-16 Amsterdam
Behandeld door K. Zemmouri
Doorkiesnummer 020 2525235
Email k.zemmouri@amsterdam.nl
Kopie aan Gemachtigde
Bijlage
Onderwerp Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM De bestuurscommissie van Stadsdeel Zuidoost

Besluit:

- Een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van gronden in strijd met regels ruimtelijke ordening in verband met het bouwen van een nieuw hoofdkantoor voor ING inclusief bijbehorende parkeervoorziening en horeca op de locatie Frankemaheerd 2-16 Amsterdam;

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteit(en):

- De activiteit strijdig gebruik om af te wijken van het bestemmingsplan Frankemaheerd ten behoeve van de bouw van een kantoor met bijbehorend paviljoen, inclusief horeca en gebouwde parkeervoorzieningen op de wijze als bij het besluit behorende indieningstekening, gemerkt B in samenhang gezien met het navolgende ruimtelijke kader waarbinnen de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend:
 - a. dat binnen de aangegeven vlakken voor de kantoorbebouwing maximaal 40.000 m² bvo mag worden gebouwd, waarbij voor het paviljoen een maximum geldt van 600 m² bvo.
 - b. Dat binnen de kantoorbebouwing, maximaal 1.000m² bvo aan horeca van de categorie 5 en 6, zoals gecategoriseerd in het bestemmingsplan Frankemaheerd,

mag worden gevestigd, waarbij voor de horecacategorieën de volgende definities worden gehanteerd:

- i. Horeca van categorie 5: Een voorziening die overwegend gericht is op de verstrekking van (sterke) dranken, zoals cafés en bars.
 - ii. Horeca van categorie 6: Een voorziening die gericht is op het verkopen van ter plaatse bereide etenswaren, zoals restaurants, eetcafés, grandcafés, lunchrooms, koffiehuisen, theehuizen en ijssalons.
- c. dat binnen het gearceerde vlak een parkeergarage met bijbehorende in- en uitritten met de benodigde 400 gebouwde parkeervoorzieningen conform de maatwerkafwijking wordt gerealiseerd.
 - d. dat het aangegeven verblijfsgebied ingericht en gebruikt mag worden ten behoeve van openbare ruimte, tuin en terras.
 - e. dat de maximale toegestane bouwhoogte van de bebouwing staat aangegeven op de gewaarmerkte tekening.
 - f. dat daar waar "verbinding langzaam verkeer" staat aangegeven geldt dat tot minimaal een hoogte van 6 meter, gemeten vanaf het direct aangrenzend straatpeil, geen gebouwen mogen worden opgericht, behoudens voor hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructies.

Voor de omgevingsvergunning wordt geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening vastgesteld.

Bijlage(n) en uitgestelde indieningsvereisten

Bijlage(n)

aanvraagformulier, gemerkt 01;

set tekeningen, gemerkt 02;

Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen gemerkt Ao t/m Ag;

Indieningstekening, gemerkt B.

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning Hoofdkantoor ING Frankemaheerd, gemerkt C

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,
namens deze,

de stadsdeelsecretaris van de bestuurscommissie van het stadsdeel Zuidoost,



N. van Berkel

Wat volgt hierna?

Rechtsbescherming
Inwerkingtreding beschikking
Intrekking en overschrijving
Verloop van de procedure
Beoordeling van het project
Uitvoeringsvoorschriften
Nadere aanwijzingen

Rechtsbescherming

Beroepsclausule

Niet mee eens?

Bent u het niet eens met dit besluit? Op grond van artikel 8.3 van de Wet ruimtelijke ordening worden de vastgestelde omgevingsvergunning en de vastgestelde objectvergunning op grond van de APV voor de mogelijkheid van beroep als één besluit gezien. Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. U moet wel een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend of gegronde redenen hebben waarom u dit niet heeft gedaan.

Beroep

Tijdens de termijn van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld tegen de genomen besluiten (verlening omgevingsvergunning en verlening objectvergunning) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Of digitaal via de website <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie.

Vermeld in uw beroepschrift altijd:

uw naam, adres en telefoonnummer;
de datum waarop u het beroepschrift schrijft en uw handtekening;
het besluit waartegen u beroep instelt, datum en referentienummer/kenmerk van het besluit;
waar mogelijk een afschrift van het besluit waartegen u beroep instelt;
waarom u beroep instelt.

Schorsende werking

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u beroep instelt geldig blijft totdat over uw beroep is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Of digitaal via de website <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Inwerkingtreding beschikking

Bij beroepstermijn

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn zoals bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (zes weken na de datum bekendmaking van de vergunning), voor het indienen van een beroepschrift in gevallen waarin zij is voorbereid met toepassing van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 6.1, tweede lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Bij voorlopige voorziening

Indien in gevallen, zoals bedoeld in artikel 6.1, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, gedurende de daar bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist (artikel 6.1, derde lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Intrekking en overschrijving

Intrekking

Dit besluit kan onder andere worden ingetrokken als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, op verzoek van de vergunninghouder, of als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is.

In sommige gevallen moet het besluit worden ingetrokken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest.

Overschrijving

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal vier weken voor de gewenste overschrijving aan het stadsdeel worden gemeld. Hierbij dienen de volgende gegevens worden ingediend:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

Verloop van de procedure

Op 11 februari 2016 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

Op 24 februari 2016 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bij besluit van 20 januari 2016 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de coördinatieregeling Frankemaheerd vastgesteld, zoals bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, op de diverse op aanvraag of ambtshalve te nemen besluiten die benodigd zijn ten behoeve van de sloop/nieuwbouw van het Frankemaheerd complex. Op 5 april is besloten om de voorbereiding en bekendmaking van het besluit op deze aanvraag, op verzoek van aanvrager, met toepassing van Coördinatieregeling Frankemaheerd als bedoeld in art. 3:30 e.v. van de wet ruimtelijke ordening, gecoördineerd te laten plaatsvinden met de besluitvorming omtrent de voor het project benodigde objectvergunning als bedoeld in artikelen 4.2 en 4.3 van de Algemene Plaatselijke verordening voor het plaatsen van bouwherken deels in de openbare ruimte met daarop projectinformatie over sloop- en nieuwbouw, het ophangen van borden aan lantaarnpalen in de openbare ruimte met projectinformatie en omleidingsroutes.

Het besluit wordt voorbereid overeenkomstig de procedure beschreven in paragraaf 3.6.1 van de wet ruimtelijke ordening..

Verklaring van geen bedenkingen

De aanvraag is niet in strijd met de in Structuurvisie Amsterdam benoemde kernpunten van beleid en de kantoorstrategie van Amsterdam dan wel het locatiebeleid Amsterdam 2008. De aanvraag

heeft ook geen betrekking op een activiteit die aangewezen is bij artikel 7.2 eerste lid onder a van de Wet milieubeheer dan wel aanvragen die betrekking hebben op een activiteit die is aangewezen bij artikel 7.2, eerste lid onder b van de Wet milieubeheer voor zover beoordeeld is dat er geen milieueffectrapportage dient te worden vastgesteld.

De aanvraag valt hiermee binnen de lijst van categorieën van gevallen, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 september 2010, waarbinnen geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd, ingevolge artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht.

Terinzagelegging

Het besluit wordt voorbereid overeenkomstig de procedure beschreven in paragraaf 3.6.1 van de wet ruimtelijke ordening in samenhang met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht..

Het ontwerp van de te nemen besluiten, met de hierop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor een beoordeling van het ontwerp, hebben vanaf 7 april 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Voorafgaande aan deze terinzagelegging is van de komst van het ontwerp kennis gegeven op 6 april 2016 Staatscourant en de website van de gemeente Amsterdam.

Een ieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid hebben de volgende personen / instanties gebruik gemaakt:

1. Er is in de gestelde termijn één zienswijze ontvangen van:
 - M.C.T.M. Sonderegger (Houthoff Buruma), namens CBRE Global Investors (NL) B.V., CBRE DRET Custodian I B.V., CBRE DRET Custodian II B.V., CBRE Dutch Retail Fund (hierna "CBRE") en de Ondernemersvereniging Amsterdamse Poort (hierna "OVAP")

De zienswijze is binnen de zienswijzentermijn verzonden en ingekomen en daarmee ontvankelijk.

De zienswijze heeft er toe geleid dat nader het onderzoek Onderbouwing en effecten horeca Frankemaheerd Amsterdam-Zuidoost, Bureau Stedelijke Planning, juni 2016 wordt toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. De zienswijzen hebben er tevens toe geleid dat in paragraaf 5.12 van de ruimtelijke onderbouwing aangevuld is met overwegingen ten aanzien van de 1000 m2 horeca. De zienswijzen heeft voor het overige niet geleid tot aanpassingen van de omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing. Voor een gedetailleerd inzicht in de overwegingen wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning Hoofdkantoor ING Frankemaheerd. Deze is bijgevoegd bij dit besluit en maakt hier onderdeel van uit.

Voor het overige is het dictum van het besluit redactioneel aangepast en is de indieningstekening in die zin aangescherpt dat het vlak met kantoorbebouwing verder is aangescherpt naar de con-

tour van te bouwen bebouwing. Tevens zijn in de ruimtelijke onderbouwing ambtshalve enkele kleine aanpassingen gedaan.

Beoordeling van het project Strijdig planologisch gebruik (artikel 2.12 Wabo)

Toets aan het bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Frankemaheerd, dat op 18 februari 2014 door de toenmalige stadsdeelraad van Zuidoost is vastgesteld en op 12 juni 2014 onherroepelijk is geworden.

Het gebouwencomplex is daarin bestemd als "Gemengd" (GD). De semi-openbare tuinen rondom de gebouwen zijn bestemd als "Tuin" (T). De berm van de Dolingadreef is bestemd als "Groen" (G). De rijwegen voor het autoverkeer zoals de Bijlmerdreef, zijn bestemd als "Verkeer-1". Het parkeerdek is bestemd als "Verkeer-2". De fietspaden zoals het Abcouderpad is bestemd als "Verkeer-3". Horeca is in verschillende bouwdelen van Frankemaheerd toegestaan. Met de functie-aanduidingen is aangegeven welke horecacategorie op welk bouwdeel is toegestaan.

Afwijkingen

Het voornemen gaat uit van de bouw van nieuwe geconcentreerde kantoorbebouwing van 40.000 m² bvo. Binnen voormeld metrage wordt maximaal 1.000 m² bvo aan horeca gerealiseerd die al dan niet zelfstandig kan worden gebruikt. Uitgangspunt daarbij is een café of restaurant (categorie 5 of 6). Het kantoor en de bijbehorende horeca is op grond van de bestemming "Gemengd" reeds toegestaan. Terrassen (op eigen terrein) behorende bij de toegestane functies zijn alleen toegestaan binnen de bestemming "Tuin". Het voornemen gaat uit van terrassen behorend bij de al dan niet zelfstandige horeca (waaronder mede een bedrijfsrestaurant) vooral aan de zuid- en westzijde van het nieuwe gebouw. Terrassen worden daarmee gerealiseerd binnen de bestemmingen "Gemengd" en "Verkeer-2".

De parkeervoorzieningen worden (deels) vernieuwd, waarbij het huidige aantal parkeerplaatsen van 400 gehandhaafd blijft. De omvang van de parkeervoorzieningen (in m² bvo) of een maximum aantal parkeerplaatsen is in het bestemmingsplan niet bepaald. Dit programma is op basis van het geldende bestemmingsplan dan ook nu al mogelijk. Alleen de plek van de parkeergarage wordt in de nieuwe situatie iets anders; evenwel blijft de parkeergarage ook in de nieuwe situatie aan de zijde van de Bijlmerdreef gesitueerd. Op dit punt wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Het gebouw wordt geherpostioneerd en geconcentreerd op het perceel, waardoor deels op een andere plek dan de huidige aanwezige bebouwing de nieuwbouw wordt gerealiseerd. Logisch gevolg daarvan is dat het gebouw een andere vorm krijgt. Hierdoor wordt er een kantoorbebouwing met al dan niet zelfstandige horeca (maximaal 1.000 m²) en parkeervoorzieningen gerealiseerd in de bestemmingen "Tuin", "Groen", "Verkeer-2" en boven de bestemming "Verkeer-3". Op dit punt wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan is boven het Abcouderpad ("Verkeer-3") een luchtbrug toegestaan ter plaatse van de aanduiding. In de planregels is bepaald dat de luchtbrug maximaal 3 meter hoog mag zijn en dat er een vrije hoogte vanaf maaiveld moet zijn van minimaal 3 meter. Het bouwvoornemen gaat uit van het realiseren van een overbouwing van het Abcouderpad met kan-

toren, waarbij er een minimale vrije hoogte van circa 6 meter wordt aangehouden. Er is in de nieuwe situatie echter geen sprake van een luchtbrug, maar van bebouwing boven het fietspad. De bebouwing is breder en hoger dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Op dit punt wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

De bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt circa 26 meter, gemeten vanaf het peil van het Abcouderpad. De parkeergarage wordt half verdiept gerealiseerd en zal circa 3 meter boven maaiveld uitsteken. Doordat in het geldende bestemmingsplan het huidige gebouw en de parkeergarage gedetailleerd zijn ingetekend worden bouwgrenzen en bouwhoogten op verschillende delen van de gronden met de bestemming "Gemengd" alsook de andere bestemmingen ("Tuin", "Groen", "Verkeer-2" en "Verkeer-3"), overschreden. Op dit punt wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. De gekozen bouwhoogte van de hoofdbebouwing 26 meter wijkt niet veel af van de maximum bouwhoogte die voor de huidige hoofdbebouwing is aangehouden (maximaal 24 tot 28 meter).

Door de herpositionering van het gebouw en de groene pleinruimte aan de voorzijde van het hoofdkantoor wordt de in- en uitrit van de parkeergarage verplaatst naar de westzijde van de kavel en wordt daardoor gedeeltelijk in de bestemming "Tuin" gerealiseerd. De beoogde groene afhechting van de nieuwbouw is reeds toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan en zodoende behoeft daarvoor niet van het bestemmingsplan te worden afgeweken.

Aan de zijde van de Bijlmerdreef wordt een paviljoen met horeca (onderdeel van de maximaal 1.000 m²), vergader- en ontmoetingsruimten van ING gerealiseerd ter plaatse van de bestemming "Verkeer-2". De voorgenomen bouwhoogte (circa 20 meter gemeten vanaf het Abcouderpad) is hoger dan wat op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan (maximaal 4 meter). Samengevat wijkt het plan op de volgende punten af van het bestemmingsplan:

1. de bouw van (kantoor)bebouwing met horeca en parkeervoorzieningen ter plaatse van de bestemming "Tuin", "Groen", "Verkeer-2" en "Verkeer-3";
2. de realisatie van terrassen behorend bij het kantoor en de al dan niet zelfstandige horeca ter plaatse van de bestemmingen "Gemengd" en "Verkeer-2";
3. de bouw van een (kantoor)gebouw met technische ruimten en andere nevenruimten, horeca en parkeervoorzieningen met een bouwhoogte van 26 meter waar op basis van het geldende bestemmingsplan geen bebouwing is toegestaan (zie punt 1) of bouwhoogten zijn toegestaan variërend van 4 tot 24 meter;
4. de bouw van een onderdoorgang met een vrije hoogte van circa 6 meter ter plaatse van de bestemming "Verkeer-3" waarboven kantoorbebouwing wordt gerealiseerd tot een hoogte van circa 26 meter, waar conform het bestemmingsplan uitsluitend een luchtbrug met een hoogte van 3 meter is toegestaan;
5. de realisatie van toegangsvoorzieningen (in- en uitrit) tot gebouwde parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen met bijbehorende rijwegen ter plaatse van de bestemming "Tuin", "Groen" en "Verkeer-3";
6. de realisatie van een paviljoen met horeca alsmede vergader- en ontmoetingsruimten behorend bij het kantoor ter plaatse van de bestemming "Verkeer-2", met een maximale bouwhoogte van 20 meter waar maximaal 4 meter is toegestaan.

Bij de onderhavige omgevingsvergunning voor het afwijken is een indieningstekening, gemerkt B gevoegd waarop de bouwkaders zijn weergegeven door middel van bebouwingsvlakken en maximale bouwhoogten. De plek van het nieuwe hoofdkantoor wordt op deze wijze op de kaart vastgelegd waarbij ten behoeve van de bouwkundige uitwerking enige marge in acht is genomen. Hetzelfde geldt voor de plek en de omvang van het paviljoen. Het programma is op de indiensingstekening vastgelegd waarbij is uitgegaan van maximaal 40.000 m² kantoren, waarvan maximaal 1.000 m² horeca in categorie 5 en 6 alsmede maximaal 400 gebouwde parkeerplaatsen.

Omdat de bouwactiviteit in strijd is met de geldende bestemmingsplannen geldt de aanvraag tevens als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

De aanvraag om omgevingsvergunning kan slechts worden ingewilligd na het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin het project in een ruimtelijke context is geplaatst en is gemotiveerd en waarin aandacht is besteed aan milieuaspecten.

Voor een meer gedetailleerd inzicht in de overwegingen die ten grondslag liggen aan de onderhavige toestemming, wordt verwezen naar genoemde ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken die als onderdeel daarvan uitmakend aan dit besluit is gehecht, waaruit blijkt dat er geen strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Exploitatieplan

De bevoegdheid tot het vaststellen van exploitatieplan dan wel de bevoegdheid tot het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van Wet ruimtelijke ordening met betrekking tot een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken is gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders bij besluit van de gemeenteraad d.d. 10 september 2010

Om deze reden wordt geen exploitatieplan vastgesteld.