



Datum 14 februari 2023
Kenmerk Z2022-ZO000679
Olo 6901343

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

aan NSI Development B.V. een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. het project Laanderpoort (realisatie kantoorgebouw met parkeervoorziening, sportvoorziening en horeca) op de locatie Bijlmerdreef 98-102 en Fossema 11 te Amsterdam.

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 'De Amsterdamse Poort', ten behoeve van:

De herontwikkeling (sloop-nieuwbouw) van het bestaande kantoorgebouw Laanderpoort op het perceel Bijlmerdreef 98-102 te Amsterdam Zuidoost. De huidige bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw met een totaal maximum bruto vloeroppervlak (bvo) van rond 43.500 m², waarvan circa 41.000 m² voor kantoren, circa 250 m² horeca en circa 1.100 voor sportvoorzieningen. Daarnaast wordt voorzien in een parkeergarage en fietsenstallingen met een oppervlak van rond 5.700 m².

Het nieuwe gebouw krijgt een bouwhoogte tussen de 33m en ca 57m en wordt gesitueerd naast het bestaande Cedar-kantoor van ING aan de Bijlmerdreef. Naast kantoorgebruik, komen er sportvoorzieningen en horeca. Tenslotte voorziet het project in een parkeergarage met 198 parkeerplaatsen en meerdere inpandige fietsenstallingen.

Strijdigheid met het bestemmingsplan

De afwijking van het bestemmingsplan 'De Amsterdamse Poort' wordt verleend voor:

1. De bouwhoogte van 33 en maximaal 56,8 meter +NAP.
2. Bouwen buiten het bouwvlak.
3. De realisatie van 250m² horeca.
4. De realisatie van 1.100m² t.b.v. sportvoorzieningen.
5. Aanleg van een (parkeer)kelder.

Voor deze omgevingsvergunning strijdig gebruik wordt geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 Wro vastgesteld.

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Verrichten van handelingen met gevolgen voor beschermde soorten

Overwegingen en voorschriften m.b.t. beschermde soorten:

- Het gebouw wordt wel als broedbiotoop gebruikt door vogels waarvoor ook een zorgplicht geldt. Om verstoring en overtreding van de Wet Natuurbescherming te voorkomen, wordt er geadviseerd om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. De veilige periode ligt tussen 1 september en 1 maart. Mocht er buiten de veilige periode begonnen worden met de werkzaamheden dient er een week voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelcheck te worden uitgevoerd of er een bezet nest aanwezig is. Desondanks is het ook in die periode noodzakelijk om voorafgaand aan de start van het werk een schouw uit te voeren. Meerdere hier mogelijk voorkomende soorten vogels kunnen namelijk vrijwel jaarrond tot broeden overgaan in de aanwezige beplanting.
- Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Geadviseerd wordt de beplanting en bebouwing te verwijderen buiten de voortplantingsperiode.
- Het gebouw wordt niet gebruikt door gebouwbewonende vleermuizen als verblijf of als foerageergebied, de sloop hiervan zal dus geen overtreding geven van de Wet Natuurbescherming.
- Het gebouw wordt niet gebruikt door vogels met jaarrond beschermde nesten, de sloop hiervan zal dus geen overtreding geven van de Wet Natuurbescherming.
- Het gebied behoort niet tot functioneel leefgebied van beschermde florasoorten.

Mitigerende maatregelen externe veiligheid en geohydrologie

- De vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de door de Brandweer opstelde adviezen in het kader van Externe veiligheid worden verwerkt in het bouwplan waarvoor later een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' wordt aangevraagd.
- De vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de noodzakelijke maatregelen die volgen uit het door Loods Grondwatertechniek opgestelde en door Waternet goedgekeurde geohydrologisch onderzoek worden verwerkt in het bouwplan waarvoor later een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' wordt aangevraagd.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt Boo1.
- Bouwenvelop Laanderpoort, gemerkt Boo2.
- Ontsluiting parkeergarages Larch/Cedar, gemerkt Boo3.
- Externe veiligheid rapport, gemerkt Boo4.
- Verantwoording groepsrisico, gemerkt Boo5.
- Geohydrologisch onderzoek, gemerkt Boo6.
- Quicksan natuurwaardenonderzoek, gemerkt Boo7.
- Nader onderzoek ecologie, gemerkt Boo8.
- Stikstofonderzoek 02-12-2022, gemerkt Boo9.
- Bezonningonderzoek, gemerkt Boo10.

- Windonderzoek, gemerkt Bo11.
- Aanmeldnotitie MER, gemerkt Bo12.
- Goede ruimtelijke onderbouwing, gemerkt Bo13.
- Advies externe veiligheid (Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland), gemerkt Bo14.
- Beslissing op MER aanmeldnotitie Laanderpoort, gemerkt Bo15.
- Zienswijze, gemerkt Bo16.
- Nota beoordeling zienswijze, gemerkt Bo17.

Meer informatie

Misschien hebt u nog vragen over deze brief. Of wilt u meer informatie. Neem dan contact met A. Usup op via 020 2525 131 of A.Usup@amsterdam.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

A. Usup
Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Zuidoost

Dit besluit heeft geen handtekening. De combinatie van het beveiligde proces en de e-mail die u ontving vervangt de handtekening.

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).

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 13 april 2022 is de aanvraag ontvangen.

- Op 5 mei 2022 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Van 28 juli 2022 tot en met 8 september 2022 hebben wij het ontwerpbesluit met bij behorende bijlagen ter inzage gelegd.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 28 juli 2022 tot en met 8 september 2022 ter inzage. Op 27 juli 2022 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij een zienswijze.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

De zienswijzen vatten wij als volgt samen:

1. In strijd met de Bekendmakingenwet is de ontwerpvergunning niet digitaal ter inzage gelegd.
2. Ten aanzien van de ontsluiting van de parkeergarages is uitgegaan van onjuiste gegevens inzake de verkeersintensiteiten op de Bijlmerdreef. Bovendien is niet aangetoond dat het verkeer op de Bijlmerdreef zich gelijkmatig verdeelt over de beide rijrichtingen.
3. Het berekende maximale aantal te realiseren parkeerplaatsen roept vragen op. De beoogde 193 pp zouden duiden op ruim 48.000m² bvo aan kantoorruimte. Dit strookt niet met de in de torens maximaal te realiseren bruto vloeroppervlakte van ca. 43.500m².
4. In het kader van de stikstofberekening is ten onrechte uitgegaan van een kantoor zonder baliefunctie en zijn de sportvoorzieningen en horeca niet meegenomen terwijl die ook een toename van de verkeersgeneratie tot gevolg hebben. Dit is niet meegenomen in de stikstofberekening.
5. De verantwoording van het groepsrisico is onvoldoende onderbouwd. Hierbij wordt er op gewezen dat de brandweer geen kennis zou hebben genomen van het bouwen buiten het bouwvlak en dat daarmee de interventiemogelijkheden voor hulpdiensten en de zelfredzaamheid van aanwezigen niet beoordeeld konden worden.
6. De belangen van de eigenaar van het Acanthus-gebouw in relatie tot de verslechterde bezonning zijn onvoldoende meegewogen. Bovendien voldoet het plan niet aan de TNO-norm voor de bezonning ten aanzien van de achterliggende studentenwoningen.

De zienswijzen beoordelen wij als volgt:

1. Ten tijde van de terinsielegging van de ontwerp omgevingsvergunning bestond er op grond van artikel 13 en 23 Bekendmakingswet, geen verplichting tot elektronische terinzagelegging van het ontwerpbesluit en de bijhorende stukken.
2. Bij de beoordeling van de ontsluiting van de parkeergarage op de Bijlmerdreef is ten onrechte niet uitgegaan van de meest recente gegevens ten aanzien van de verkeersintensiteit. Een herbeoordeling op basis van de meest recente prognosecijfers (12.968 mvt per weekday in plaats van 10.742 mvt per weekday in 2040) wijst uit dat de afwikkeling van het uitrijdend verkeer ter plaatse van de

parkeergarage-uitrit - bij dezelfde vormgeving als eerst - nog steeds als voldoende kan worden aangemerkt.

3. Het aantal toegestane parkeerplaatsen is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid zoals neergelegd in 'Nota parkeernormen auto (2017)'.
4. Uit de herziene stikstofberekening d.d. 2-12-2022 (bureau Lycens) blijkt dat er zowel in de gebruiksfase als in de realisatiefase geen sprake is van stikstofdeposities op Natura-2000 gebieden. De nieuwe stikstofberekening d.d. 2-12-2022 zal aan het vergunningsdossier worden toegevoegd.
5. Het groepsrisico is correct in beeld gebracht en op juiste wijze verantwoord.
6. Ten aanzien van zowel het naastgelegen Acanthusgebouw als het achterliggende studentenwooncomplex blijft sprake van een aanvaardbare situatie voor wat betreft de bezonning na realisatie van het beoogde kantoorgebouw binnen het projectgebied.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het project aan te passen. Het belang van de aanvrager weegt zwaarder dan het belang van degene die een zienswijze indiende.

.

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 'De Amsterdamse Poort' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming(en) 'Kantoor-1'.

Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren in alle bouwlagen;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain, de eerste en tweede bouwlaag;
- c. laad- en losvoorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. verkeersareaal
- f. groenvoorzieningen
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 13.1 van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

1. De bouwhoogte van 33 en maximaal 56,8 meter +NAP.
2. Bouwen buiten het bouwvlak (zie afbeelding onder aan pagina)*.
3. De realisatie van 250m² horeca.
4. De realisatie van een 1.100m² t.b.v. sportvoorzieningen.
5. Aanleg van een (parkeer)kelder.

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 voldoende motiveert.

Wij besluiten af te wijken van artikel 13.1 van de bepalingen van dit bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze beschikking.

Wij hebben het plan ter advies voorgelegd aan de directie Ruimte en Duurzaamheid. Het advies luidt:

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het college heeft op 13 juli 2022 een beslissing genomen ten aanzien van de vormvrije m.e.r.-beoordeling voor het project, inhoudende de bouw van een kantoor (43.500 m² bvo), met in pandig 250m² horeca, 1.100 m² sportvoorzieningen, alsmede een parkeergarage en fietsenstalling aan Bijlmerdreef 98-102/Fossema 11 te Amsterdam. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling die ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is uitgevoerd, blijkt dat er geen significante nadelige gevolgen voor het milieu zijn die het maken van een

milieueffectbeoordelingsrapport dan wel milieueffectrapport rechtvaardigen. Er kan worden volstaan met de opgestelde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het besluit 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt op dezelfde datum gepubliceerd als de onderhavige ontwerp-omgevingsvergunning.

Inleiding

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de herontwikkeling (sloop-nieuwbouw) van het bestaande kantoorgebouw Laanderpoort op het perceel Bijlmerdreef 98-102 te Amsterdam Zuidoost. De huidige bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw met een totaal maximum bruto vloeroppervlak (bvo) van rond 43.500 m², waarvan circa 41.000 m² voor kantoren, circa 250 m² horeca en circa 1.100 voor sportvoorzieningen. Daarnaast wordt voorzien in een parkeergarage en fietsenstallingen met een oppervlak van rond 5.700 m².

Het nieuwe gebouw heeft een bouwhoogte tussen de 33m en ca 57m en wordt gesitueerd naast het bestaande Cedar-kantoor van ING aan de Bijlmerdreef. ING wordt de grootste huurder van het gebouw. Daarnaast komt er ook ruimte voor lokale ondernemers en er komen sportvoorzieningen en horeca waar ook buurtbewoners gebruik van kunnen maken. Tenslotte voorziet het project in een parkeergarage met 198 parkeerplaatsen en meerdere inpandige fietsenstallingen.

Het voornemen past in de doelstelling om het gebied ArenAPoort aan te merken als ontwikkelingszone met metropolitane potenties.

De ambitie is om dit centrumgebied van Zuidoost verder te ontwikkelen als 'grootstedelijk kerngebied' met gemengde functies. Het plan voor Bijlmerdreef 98-102 is in dat verband ook opgenomen in de door de gemeenteraad van Amsterdam op 26 januari 2022 vastgestelde de "Ontwikkelstrategie ArenAPoort 2030".

Het gebouw kan niet worden gebouwd binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen zal een afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen moeten worden. De voorliggende aanvraag omgevingsvergunning ziet uitsluitend op het afwijken van het bestemmingsplan; uitdrukkelijk niet op de activiteit 'bouwen'.

Bestemmingsplan

Planologie

Ter plaatse van het projectperceel is het bestemmingsplan 'De Amsterdamse Poort' (2011) van kracht. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Kantoor-1'.

Gebruik

Binnen de bestemming 'Kantoor-1' mogen de gronden en opstallen worden gebruikt voor:

1. Kantoren in alle bouwlagen
2. Gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain, de eerste en tweede bouwlaag
3. Laad- en losvoorzieningen
4. Tuinen en erven
5. Verkeersareaal

6. Groenvoorzieningen
7. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen

Bebouwing

Binnen de bestemming 'Kantoor-1' mogen de gronden worden bebouwd met gebouwen, voor zover geprojecteerd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag 100% worden bebouwd. Binnen dit bouwvlak zijn verschillende bouwhoogtes toegestaan.

Het bouwplan waarvoor de afwijking van het bestemmingsplan benodigd is, gaat uit van een gebouw met twee losse hoofd-bouwvolumes van respectievelijk 57m en 33m die met een overkluizing met elkaar zijn verbonden. Deze overkluizing heeft eveneens een hoogte van ca. 33m.

Ter plaatse van het planperceel is tevens het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' van kracht en geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone 2'.

Binnen deze gebiedsaanduidingen is het primair verboden om kelders te bouwen of bestaande kelders te vergroten.

Het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' voorziet in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om met een omgevingsvergunning hiervan af te wijken, mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.

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

1. (.....)
2. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte 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 grondwaterneutraal te bouwen.

Strijdigheid met het bestemmingsplan

De strijdigheid met het bestemmingsplan 'De Amsterdamse Poort' wordt gevormd door:

1. De bouwhoogte van 33 en maximaal 56,8 meter +NAP.
2. Bouwen buiten het bouwvlak.
3. De realisatie van 250m² horeca.
4. De realisatie van 1.100m² t.b.v. sportvoorzieningen.
5. Aanleg van een (parkeer)kelder.

De kantorenfunctie is op grond van het bestemmingsplan toegestaan en vormt hierdoor niet direct een afwijking van het bestemmingsplan. Echter wordt er als gevolg van de afwijkingen van de bouwregels (met name bouwhoogte) een veel groter kantoorvloeroppervlak mogelijk gemaakt dan onder het geldende bestemmingsplan te realiseren was.

Ruimtelijke procedure afwijken bestemmingsplan

Alle voornoemde strijdige onderdelen van het bouwplan kunnen in procedurele zin worden gerealiseerd middels een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan (afwijken van de bouwhoogte, overschrijden van het bouwvlak en afwijkende gebruiksfuncties).

Gelet op de aard en omvang van de afwijking is sprake van een situatie als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Er dient een uitgebreide procedure te worden doorlopen, onder toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ingevolge afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het beoogde gebruik van het nieuwe gebouw ten behoeve van kantoorruimte is conform bestemmingsplan. Hiervoor behoeft dus niet te worden afgeweken.

Ten aanzien van het bouwen van een parkeerkelder met een grotere oppervlakte dan 300m² voorziet het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken, mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Geadviseerd wordt echter om ook deze afwijking mee te nemen in de uitgebreide afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 Wabo.

Motivering

Ruimtelijk/stedenbouwkundig

De aangevraagde afwijkingen (en het beoogd bouwplan waarop de aanvraag is gebaseerd) passen binnen de vastgestelde 'Ontwikkelstrategie Arenapoort 2030' en voldoen aan de door de gemeente opgestelde Bouwenvelophe.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de aangevraagde afwijking stedenbouwkundig en planologisch (programmatisch) voldoet aan het gemeentelijk beleid en akkoord is bevonden.

Haalbaarheidsaspecten

Bij de aanvraag is een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing, alsmede een aantal omgevingsonderzoeken gevoegd. Primair wordt voor een toelichting op de ruimtelijke omgevingsaspecten verwezen naar hetgeen hieromtrent in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Een aantal aspecten zal hieronder individueel worden besproken.

Verkeer

De parkeergarage ontsluit op de Bijlmerdreef. De ontsluiting zal worden gecombineerd met de ontsluiting van de bestaande parkeergarage van het naastgelegen ING-hoofdkantoor 'Cedar'. Uit onderzoek is gebleken dat de capaciteit van de in-uitrit met slagbomen voldoende is voor een goede afwikkeling van het verkeer.

Het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het nieuwe kantoorgebouw bedraagt 198. Dit zijn er minder dan thans in de huidige situatie aanwezig zijn.

Uit verkeerskundig onderzoek is gebleken dat het beoogde programma niet leidt tot een verkeersgeneratie die leidt tot problemen voor de verkeersafwikkeling op de Bijlmerdreef of de aansluitende kruispunten. Ook het openbaar vervoer zal geen vertragingen ondervinden.

De bij de aanvraag gevoegde motiveringen/onderzoeken ten aanzien van verkeer en ontsluiting zijn in het kader van de VO-toets goedgekeurd door de gemeentelijke afdeling V&OR

Parkeren

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 8 juni 2017 de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld en op 29 november 2017 is het parkeerbeleid opnieuw vastgesteld na verwerking van de in juni 2017 aangenomen amendementen en moties.

Op basis van de Amsterdamse parkeernormen geldt voor deze locatie geen minimale parkeernorm voor kantoorgebruik. Een berekende parkeerbehoefte is hierdoor altijd nul.

In de praktijk moet echter wél met een toename van de parkeerbehoefte worden gerekend.

De maximale parkeernorm voor kantoren bedraagt 1 parkeerplaats per 250 m² BVO. In dit geval bedraagt het maximum aantal parkeerplaatsen voor het kantoorgebruik 164.

Voor het overige programma (sport en horeca) worden de kencijfers van de CROW gebruikt. Voor horeca is dat 4-8 parkeerplaatsen per 100 m² (=15 -30 pp's) en voor de sportvoorziening is dat 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² (=14 pp's).

In totaal zijn er dus in minimaal 29 en maximaal 193-223 parkeerplaatsen nodig.

De parkeergarage voorziet in 198 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Op de begane grond komen meerdere fietsenstallingen die via het fietspad bereikbaar zijn. Daarnaast worden er ook fietsplekken ten behoeve van de horeca in de openbare ruimte gerealiseerd. In totaal worden er 897 fietsplekken gerealiseerd. Dat is voldoende op grond van het gemeentelijke beleid.

Externe veiligheid

Plaatsgebonden risico

Voor spoortrajecten ten westen van de projectlocatie trajecten geldt dat de plaatsgebonden risicocontour 1.0 10⁻⁶ /jr gelegen is binnen de spoorbundel. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de herontwikkeling van de Bijlmerdreef 98-102.

Groepsrisico

Voor beide spoortrajecten ten westen van de projectlocatie geldt dat in zowel de huidige als de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt overschreden.

Door het planvoornemen neemt het groepsrisico met een verwaarloosbare 0.05% toe.

Omdat echter de oriëntatiewaarde wordt overschreden/niet wordt verlaagd dient het groepsrisico verantwoord te worden

Verantwoording groepsrisico

Omdat het groepsrisico nagenoeg gelijk blijft en in overweging nemende dat:

- de vaststelling van het plan niet leidt tot een verandering van de hoogte van het groepsrisico;

- de vaststelling van het plan de interventiemogelijkheden van de hulpdiensten en de zelfredzaamheid van de aanwezigen niet negatief beïnvloedt;
- is het niet afnemen van het groepsrisico aanvaardbaar en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

Plasbrandaandachtsgebied (route 30)

De planlocatie ligt buiten het plasbrandaandachtsgebied. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

De Brandweer heeft de bij de aanvraag behorende onderzoeksrapporten van adviesbureau Aviv met betrekking tot externe veiligheid beoordeeld en akkoord bevonden.

De door de Brandweer in haar advies gedane voorstellen voor maatregelen die de risico's verder kunnen beperken en/of de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid kunnen vergroten, zullen worden meegenomen bij het verder ontwikkelen beoordelen van het daadwerkelijke bouwplan en de daarbij behorende omgevingsvergunning.

Windhinder

Uit het windhinderonderzoek blijkt dat de hoogbouw niet leidt tot een onaanvaardbaar windklimaat rondom de projectlocatie.

Stikstof

Ten behoeve van het project is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie.

Uit de berekeningen is gebleken, dat als gevolg van het project geen sprake is van stikstofdeposities hoger dan dat van het 'vergund recht' op de omliggende Natura2000-gebieden.

Stikstofemissie afkomstig van het onderhavige project heeft geen significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie het project. Daarnaast is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk omdat geen sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Luchthaven indelingsbesluit (LIB)

Voor het project geldt op grond van het LIB een maximale bouwhoogte van 63-64 meter gemeten vanaf NAP vanwege het radar van de luchthaven Schiphol. Voor het project wordt uitgegaan van een maximale hoogte van 56,8 meter (+NAP). Deze bouwhoogte is lager dan in het gestelde maximum in het LIB. Op dit punt wordt voldaan aan de bepalingen van het Luchthavenindelingbesluit.

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Tijdens de totstandkoming van het geldende bestemmingsplan is beoordeeld dat er op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie bleek dat er voor het gehele plangebied van bestemmingsplan De Amsterdamse Poort geen archeologische lijnen of vlakken van enige waarde te verwachten zijn. Om deze reden is er ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend project.

Cultuurhistorie

Er bevinden zich geen cultuurhistorische waarden in het projectgebied.

Grondwaterneutraal

Het project voorziet in een parkeergarage onder het gebouw.

Door Loots Grondwatertechniek is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd welke als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning is gevoegd. Hieruit is gebleken dat maatregelen nodig zijn om een verslechtering van de situatie te voorkomen.

Het uitgangspunt is dat er in de toekomst geen hemel- /grondwater via derden (buren) mag afstromen, ofwel een grondwaterneutraal ontwerp. Zonder maatregelen zal de grondwaterstand (in de toekomst) sterk veranderen rondom de barrière, wateroverlast-/schade kan niet worden uitgesloten. Maatregelen welke de verslechtering 100% compenseren zijn noodzakelijk en mogelijk.

Het geohydrologisch onderzoek en de daaruit voortvloeiende maatregelen zijn beoordeeld door Waternet en zijn akkoord bevonden.

De voorgestelde maatregelen zullen als voorwaarde aan de afwijkingsvergunning en de latere omgevingsvergunning 'bouwen' worden verbonden.

Waterberging

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap (Waternet) dient bij een toename van meer dan 1.000 m² verhard of bebouwd oppervlak in de stad, 10% van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd.

In de huidige situatie is de kavel volledig bebouwd en verhard. Er is daarmee geen sprake van een toename van het bebouwde/verharde oppervlak waarvoor compensatie in de vorm van nieuw open water nodig is.

Overige haalbaarheidaspecten

Uit het (historisch) bodemonderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is voor bodemverontreiniging. De grond is geschikt voor de beoogde functie.

Conclusie R.O.

Positief

De aangevraagde afwijking van het bestemmingsplan wordt wenselijk geacht en is ruimtelijk aanvaardbaar. Geadviseerd wordt om mee te werken aan het verlenen van een omgevingsvergunning, waarmee voor het perceel Bijlmerdreef 98-102 te Amsterdam kan worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van het afwijken van de bouwhoogte, het overschrijden van het bouwvlak, de afwijkende gebruiksfuncties horeca en sportvoorzieningen, alsmede het realiseren van een (parkeer)kelder groter dan 300m².

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.

Conclusie

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