Advies Cluster Ruimte en Economie Zuid

Advies Ruimte en Economie aan stadsdeel Zuid/team Vergunningen (Bouw)	
Onderwerp:	Advies afwijken bestemmingsplan aanvraag omgevingsvergunning voor de transformatie en optopping van de voormalige BCC locatie op het adres Buitenveldertselaan 158 ten behoeve van kantoor.
Boekingsnummer:	**Z2021-Z001087**
Casemanager:	
Datum:	23 december 2021
Opsteller:	

Pre-advies

Akkoord

Afweging:
De aanvraag voorziet in de realisatie van een kantoor in de tweede, derde, vierde en nieuw te realiseren vijfde bouwlaag van in totaal iets minder dan ca 3100m2. De eerste bouwlaag zal conform het vigerende bestemmingsplan worden aangewend. In de kelder worden o.a. technische ruimten ten behoeve van het kantoor gerealiseerd.

De locatie is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Buitenveldert 2013. De aanvraag is in strijd met dit bestemmingsplan omdat dit bestemmingsplan het voorgenomen gebruik vanaf de tweede bouwlaag en hoger ten behoeve van kantoor niet toe staat.
Daarnaast is de aanvraag in strijd met de maximale bouwhoogte van 16 meter die vanwege het bouwplan overschreden wordt.

Artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo biedt in combinatie met artikel 4 lid 1 en lid 9 van bijlage II Bor een juridische basis om aan de gevraagde afwijkingen van het bestemmingsplan medewerking te verlenen. Het verlenen van medewerking mag ingevolge artikel 2.12 lid 1 Wabo niet leiden tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien hiervan wordt het volgende overwogen.

Ter onderbouwing van het voorgaande zijn door de aanvrager de volgende onderbouwende gegevens gevoegd. Deze gegevens zijn betrokken in de onderstaande ruimtelijke afweging.

1) Een ruimtelijke motivering van het transformatie plan van AIM Advocaten
2) Een parkeerkundige onderbouw van Goudappel Coffeng
3) Een zonnestudie
4) Resultaten duurzaamheidsplan
5) Quickscan Natuurbescherming
6) Een onderbouwing Welstand en Stedenbouw van Dam en Partners

Relatie afwijking ten opzichte van gemeentelijk beleid.
De locatie is gelegen in het buurt/wijk winkelcentrum Rooswijck. In dit gebied zijn vooral buurtgerichte winkels en enkele horeca gelegenheden aanwezig. De voorgenomen gebruikswijziging is vanuit de initiatiefnemer ingezet vanwege veranderde behoefte aan ruimtegebruik die wordt ervaren in relatie tot de verhuurbaarheid. De vraag naar grootschalige detailhandel op de onderhavige locatie is afgenomen terwijl er op een locatie als de onderhavige wel een grote vraag naar hoogwaardige kantoorruimte aanwezig wordt

geacht. De voorgenomen gebruikswijziging is afgezet tegen het geldende relevante beleid van de gemeente. Hierbij is gebleken dat de gebruikswijziging op deze locatie kan worden ondersteund. Het detailhandelsbeleid geeft geen aanleiding om de winkelvierkante meters op de hogere bouwlagen van het onderhavige pand te beschermen en in een buut/wijkcentrum als het onderhavige is er volgens het detailhandelsbeleid in principe geen plaats voor een dergelijke grootschalige winkel zoals hier aanwezig was. Vanuit de gemeentelijke kantorenstrategie kan de gebruikswijziging worden ondersteund. Vanuit het kantorenbeleid wordt ingezet op kantoren op goed bereikbare plekken en in gemengde gebieden. Deze locatie heeft een redelijke ov-bereikbaarheid gezien de nabijheid van het station Zuidas en de tramhalte. De locatie is daarnaast een aantrekkelijke levendige kantooromgeving vanwege de nabijheid van voorzieningen en in een gemengde woonwerkwijk en leent zich goed voor een klein tot middelgroot kantoor. Behoud van een publiekgerichte voorzieningen in de plint is in overeenstemming met de omgevingsvisie en in die zin is het dus wenselijk dat niet het volledige pand tot kantoor zal worden getransformeerd. De voorgenomen transformatie betekent bovendien dat er werk wordt gemaakt van de verduurzaming van het onderhavige pand. Het voorgaande levert een bijdrage aan de duurzaamheidsambities zoals beschreven in de omgevingsvisie.

Stedenbouwkundige overwegingen
In aanvulling op de gebruikswijziging wordt er een extra bouwlaag gerealiseerd. Hiervoor is door de aanvrager een stedenbouwkundige onderbouwing aangeleverd waarmee kan worden ingestemd. Door het optoppen van het 4-laagse gebouw met 1 bouwlaag sluit de bouwhoogte aan bij de hoogte van het naastgelegen gebouw met eveneens 5 bouwlagen. De vernieuwing van de gevels dragen bij aan een verbeterde uitstraling van het gebouw. De huidige gevels zijn verouderd en versleten en het gebouw heeft een enigszins gesloten uitstraling. Door de plint te openen en een nieuwe, transparante vormgeving van de gevels krijgt het gebouw een frissere en transparantere uitstraling. Deze aanpassingen passen in de trend tot vernieuwing die in dit gebied gaande is en dragen hieraan bij. Bovenop de extra bouwlaag wordt er een kleine opbouw voor een technische ruimte gerealiseerd. Deze opbouw wordt half in de daklaag verdiept en steekt niet hoog uit boven de verhoogde dakrand. De opbouw zou daarom niet zeer in het zicht vallen vanuit de openbare ruimte en vormt daarom geen probleem. Een bezonningstudie toont verder voldoende aan dat er geen onevenredige bezonningseffecten te verwachten zijn.

Dakterras:
Aansluitend op de opbouw wordt er een dakterras ten behoeve van het kantoor gerealiseerd. Het dakterras past binnen de bouwhoogte maar gelet op de gebruikswijziging die hier aan de orde is wordt het dakterras toch in de afweging betrokken. Dakterrassen worden in het gebied van stadsdeel Zuid normaliter beoordeeld op basis van het geldende afwijkingen beleid, waarin hiervoor een beleidsregel is opgenomen. In deze beleidsregel zijn voor verschillende situaties voorwaarden opgenomen voor het aanhouden van afstand van een dakterras tot de dakrand om de zichtbaarheid van hekwerken te beperken. Deze voorwaarden hebben als doel om te voorkomen dat hekwerken ten behoeve van dakterrassen zichtbaar worden vanuit de openbare ruimte en hierdoor de architectuur of de ruimtelijke structuur kunnen aantasten. Een dergelijke situatie is hier niet aan de orde en een dergelijk doel is hier niet in het geding. Het betreft hier namelijk niet een enkele toevoeging van een dakterras maar een totaal renovatieplan waarin ook de gevels van het gebouw worden gewijzigd. De combinatie van een balustrade en een beperkt hekwerk zorgt ervoor dat het dakterras is opgenomen in de architectuur en geen afbreuk doet aan de ruimtelijke structuur van de omgeving. Het bouwplan is positief beoordeeld door de CRK. De afwezigheid van woningen in de omgeving zorgt ervoor dat het dakterras geen enkele nadelig

invloed op het woon- en leefklimaat van derden kan hebben. Deze combinatie van factoren maakt dat het ruimtelijk aanvaardbaar is om af te zien van het stellen van voorwaarden voor het aanhouden van afstand tot de dakrand.

Overige ruimtelijke aspecten:
Met de quick scan flora en fauna is voldoende aangetoond dat er geen natuurbelangen in het geding zijn. De aanvraag is verder op basis van de aangeleverde onderbouwingen getoetst aan het geldende parkeerbeleid en beoordeeld op het ontstaan van al dan niet onevenredige ruimtelijk nadelige effecten. Hierbij is overwogen dat zich In het bestaande pand geen parkeergarage voor auto's en geen fietsenstalling bevindt. Ook in de nieuwe situatie komen er geen auto- of fietsparkeerplekken. De aanvrager betoogt dat zowel de autoparkeerbehoefte als de fietsparkeerbehoefte kleiner wordt omdat de winkelfunctie afneemt en de kantoorfunctie toeneemt, en de kencijfers voor de winkelfunctie hoger zijn dan die voor een kantoorfunctie.
Deze redenering kan worden gevolgd en er is geen bezwaar tegen het omzetten van winkel naar kantoor. Echter, hoewel de parkeervraag afneemt verandert deze van een vraag naar grotendeels kortparkeren (door bezoek) naar langparkeren door werknemers. De parkeerplaatsen in de directe omgeving zijn blauwe zone plekken waar alleen kortparkeren is toegestaan. De parkeerdruk net buiten de blauwe zone is in de middag hoog (90%-95% in de directe omgeving). Om die reden wordt het pand bij transformatie uitgesloten van parkeervergunningverlening.
De onderbouwing van de aanvrager geeft geen blijk van gevoerd van overleg in de buurt. Hoewel het voorgaande normaliter voor een transformatie als de onderhavige wel zou mogen worden verwacht, wordt daarin, gelet op de voor stedelijke begrippen grote afstanden waarop de dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen, geen aanleiding gevonden om af te zien van het verlenen van medewerking aan de onderhavige aanvraag. In de vervolgfase zal ten aanzien van de noodzakelijke bouwactiviteiten wel afstemming en communicatie in de omgeving dienen plaats te vinden. De afwezigheid van woningen in de directe omgeving zorgt er verder voor dat er vanwege de voorgenomen afwijkingen bestemmingsplan geen nadelige effecten op het woon- en leefklimaat hoeven te worden verwacht. Over de gevraagde afwijkingen van het bestemmingsplan wordt positief geadviseerd.

Conclusie:
Positief advies voor het afwijken van het bestemmingsplan Buitenveldert 2013

Afstemming	**Ja**	**Nee**	**n.v.t.**
■ Economische zaken (EZ)	X		
■ Ruimte en Duurzaamheid (opsteller)	X		
■ Gebiedsteam	X		
■ Juridische zaken (JZ)	x		
■ Bestuur ■ Behandeld via IAT waarin bovengenoemde disciplines zijn betrokken	x	X	

N.B. Dit is een intern advies uitsluitend bedoeld voor het team Vergunningen (Bouw)