KROONENBERG|GROEP

REAL ESTATE INVESTMENT DEVELOPMENT

College van Burgemeester en Wethouders
p/a Dagelijks Bestuur Stadsdeel Zuid
T.a.v. [redacted]
Gemeente Amsterdam
Postbus 74019
1070 BA AMSTERDAM

PER POST EN PER E-MAIL
[redacted]

Schiphol, 14 september 2021

Buitenveldertselaan 158 te Amsterdam; uw referentie Z2021-Z004592

Geachte [redacted]

In reactie op uw twee brieven van 10 augustus 2021 over onze vergunningaanvraag voor Buitenveldertselaan 158 (uw referentie Z2021-Z004845) berichten wij u het volgende.

Ten onrechte aangenomen dat de uitgebreide procedure geldt
In uw brieven gaat u ervan uit dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is omdat er tegelijkertijd een uitbreiding van volume en functiewijziging is aangevraagd, die allebei in strijd zijn met het bestemmingsplan. Dit is niet correct; volgens ons geldt dat deze bestemmingsafwijkingen met de zogenoemde kruimelafwijkingen dienen te worden behandeld, zodat de reguliere procedure van toepassing is. Graag verwijzen wij naar het memo van AIM Advocaten, dat bij de vergunningaanvraag was gevoegd. Hierin is het volgende toegelicht.

Het beoogde kantoorgebruik van de 2e tot en met de 5e bouwlaag en de overschrijding van de maximum bouwhoogte tot 20 meter kan door het College van Burgemeester en Wethouders met een omgevingsvergunning met bestemmingsplanafwijking worden toegestaan.
Deze toestemming kan gelijktijdig met de benodigde bouw-omgevingsvergunning voor de transformatie worden verleend. De bestemmingsplanafwijking kan worden vergund door een zogenoemde kruimelafwijking:

- *Voor zover het gaat om het toestaan van kantoorgebruik in het bestaande gebouw gaat het om een gebruikswijziging van een bestaand pand als bedoeld in artikel 4 (aanhef) en onder 9 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.*
- *Voor zover het gaat om het kantoorgebruik in de nieuwe bouwlaag en de overschrijding van de maximum bouwhoogte, is sprake van een bijbehorend bouwwerk (in de vorm van een uitbreiding van een hoofdgebouw) als bedoeld in artikel 4 (aanhef) en onder 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.*

Postbus 7538
1118 ZG | Schiphol
BEZOEKADRES
WTC Schiphol Airport
Schiphol Boulevard 181
1118 BG | Schiphol
T 020 - 5 788 788
F 020 - 6 750 430
info@kroonenberg.nl
www.kroonenberg.nl

Het combineren van deze twee categorieën in een omgevingsvergunning is toegestaan.[1]

In aanvulling daarop wordt gewezen op de uitspraak van de Raad van State van 21 maart 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:963). Hierin overweegt de Raad van State expliciet dat de hierboven genoemde combinatie van beide onderdelen is toegestaan (zie overweging 2.3):

'Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 22 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:744) is in de Nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van het Bor per 1 november 2014 (Stb. 2014, 333 p. 50-51) vermeld dat de verscheidene onderdelen van artikel 4 van bijlage II in één omgevingsvergunning gecombineerd kunnen worden toegepast en dat het zo mogelijk is om tegelijkertijd een omgevingsvergunning te verlenen voor een bepaald gebruik (bedoeld in artikel 4, onderdeel 9) van een bestaand hoofdgebouw en voor de bouw en het gebruik van een bijbehorend bouwwerk (bedoeld in artikel 4, onderdeel 1).'

De in deze uitspraak genoemde beperking op het combineren van beide onderdelen ziet op de situatie dat sprake is van sloop-nieuwbouw. Ook in de latere uitspraak van 4 februari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:338) heeft de Raad van State een beperking op het gebruik van de kruimelafwijking bij sloop-nieuwbouw geformuleerd (namelijk de beperking dat op grond van artikel 4, lid 9, van bijlage II van het Bor *geen* vergunning kan worden verleend voor het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een gebouw dat *niet feitelijk aanwezig en vergund is*).
Deze beperkingen zijn voor onze aanvraag echter niet relevant, want onze aanvraag ziet *niet* op sloop-nieuwbouw.

Kortom, de door ons aangevraagde (1) wijziging van het gebruik van een deel van ons bestaande gebouw en (2) uitbreiding van het gebouw met een extra bouwlaag voor kantoorgebruik dienen te worden behandeld volgens de - volgens de Raad van State toegelaten - combinatie van beide kruimelafwijkingen, zodat in dit geval de reguliere vergunningsprocedure van toepassing is.

Dat betekent ook dat als niet binnen de wettelijke beslistermijn van de reguliere vergunningsprocedure wordt beslist, de aangevraagde vergunning van rechtswege is verleend.

<u>Opmerkingen gevraagde gegevens</u>
Wij zullen hierna nog specifiek ingaan op de bij uw brief gevoegde checklist met ontbrekende gegevens, waarbij wij per punt uit deze checklist in rood onze opmerkingen / vragen geven:

- Een globale kostenraming van het project
  Een kostenraming zal voor het aangevraagde project worden ingediend.

[1] Vgl. ABRvS 22 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:744, r.o. 6.1. In deze uitspraak ging het om een omgevingsvergunning waarin dezelfde twee onderdelen van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht waren gecombineerd.

- De Bibob-gegevens voor het project dienen ingediend te worden via https://formulieren.amsterdam.nl/TripleForms/Directregelen/formulier/nl-NL/evAmsterdam/bibob-bouw.aspx/inleiding.
  Bibob–gegevens zijn inmiddels op 19 augustus ingediend. Per abuis hebben wij het aankoopbedrag van € 7.700.000,-- ook ingevuld als antwoord op de vraag 'hoeveel eigen vermogen gebruikt u om de bouwactiviteit te financieren?' Hier diende echter als antwoord het bedrag dat als bouwsom in de aanvraag is vermeld te worden genoemd, zijnde € 2.525.000,--.

- Aanvraagformulier voor handelen in strijd met de planologische regelgeving (geldende bestemmingsplan) ingevuld en ondertekend.
  Het aanvraagformulier voor handelen in strijd met planologische regelgeving zal worden ingediend. Omdat aanpassing van de aanvraag in het OLO niet meer mogelijk is, wordt het ingevulde papieren formulier als bijlage ingediend.

- Goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) conform onze A3-beleid (zie de afzonderlijke bijlage) voorzien van de benodigde rapportages.
  Zie hiervoor onze reactie in de eerste alinea op de door de Gemeente gekozen procedure. Vanwege onze reactie en omdat wij op 21 juli 2021 al een uitgebreide memo van AIM Advocaten met daarin een ruimtelijke onderbouwing hebben ingediend, zullen wij geen goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) indienen.

- Overzicht van de oppervlakten en gebruik per functie en per verdieping in beeld en woord, waarbij de commerciële ruimten volledig dienen te worden gedefinieerd.
  Op de ingediende tekeningen zijn de metrages en beoogde bestemmingen / functies af te lezen. Onze aanvraag ziet overigens niet op een afwijking van het bestemmingsplan voor wat betreft het (commerciële) gebruik van de plint. De begane grond van het gebouw zal in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan worden gebruikt. Dit geldt ook voor een groot deel van de kelder (alleen voor zover in de kelder ook opslag- en installatieruimte voor de kantoren op de verdiepingen zal worden gerealiseerd, is sprake van een afwijking van het bestemmingsplan). Er is in zoverre dan ook geen aanleiding om de aanvaardbaarheid van dit planologisch toegelaten gebruik van de begane grond en deel van de kelder te motiveren.

- De bouwtekeningen van de nieuwe toestand dienen van een goede maatvoering te worden voorzien, de bovengenoemde functieomschrijving van de plint en kelder (benaming commerciële ruimten) kan niet worden beoordeeld, en waar hoeveel m^2 en welke soort van horeca er komt (genoemd op installatietekeningen).
  Tekeningen en plattegronden met extra maatvoering zullen aan de aanvraag worden toegevoegd. Op deze tekeningen hebben wij wat betreft het commerciële gebruik van de begane grond en kelder aangegeven dat het om detailhandel en mogelijk horeca zal gaan. Bij horeca gaat het daarbij om één van de horecacategorieën die hier op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan.

- Impact op de openbare ruimte en een herinrichtingsplan van de openbare ruimte rondom het project (vrijstaand gebouw volledig omsloten met openbare ruimte) en afstemming met de beheerder van de openbare ruimte Gemeente Amsterdam.
  De aanpassingen aan de aansluitingen van het gebouw op de openbare ruimte betreffen de volgende:

  - De grote commerciële ruimte krijgt een entree aan de zuidzijde van het gebouw. De voormalige BCC had alleen een entree aan de oostzijde van het gebouw. De huidige positie van de laad- en losplek blijft gehandhaafd.
  - De kleine commerciële ruimte krijgt één entree aan de oostzijde van het gebouw. Deze commerciële ruimte kan gebruik maken van de huidige laad- en losplek aan de noordzijde van het gebouw.

  De entree naar de kantoorruimte op de verdiepingen blijft gehandhaafd op dezelfde positie. Gelet op de beperkte aanpassingen en het feit dat er vroeger ook een entree voor de grote commerciële ruimte aan de zuidzijde van het gebouw heeft gezeten, is de impact op de openbare ruimte dus zeer beperkt. Het is dan ook overbodig dat er een herinrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt gemaakt.

- Onderbouwing auto-, scooter- en fiets (inpandig) parkeren voor het gehele project.
  Graag verwijzen wij u naar de bij de aanvraag ingediende notitie van 20 juli 2021 van Goudappel B.V. en de memo van 21 juli 2021 van AIM Advocaten, waarin op deze aspecten al is ingegaan.

- Rapportage voor laden en lossen voor het gehele project, inclusief een verkeers- en geluidonderzoek, toestemming van de beheerder openbare ruimte.
  De positie van de laad- en losplek in de openbare ruimte voor de grote commerciële ruimte blijft gehandhaafd aan de noordzijde van het gebouw. De kleinere commerciële ruimte is via de entree laden en lossen bereikbaar en kan gebruik maken van de huidige laad- en losplek aan de noordzijde van het gebouw. Het totale metrage van de grote commerciële ruimten is in het nieuwe plan een heel stuk minder groot dan dat van de huidige commerciële ruimte. Aangezien het laden en lossen voor de huidige (veel grotere) detailhandelfunctie al ruimtelijk aanvaardbaar was en niet tot problemen heeft geleid, zal dat na functiewijziging van de verdiepingen naar kantoor voor de resterende kleinere commerciële ruimten op de begane grond en in de kelder zeker het geval zijn. De desbetreffende zone is aangegeven in de aangepaste plattegrond van de begane grond.

- Maatschappelijke onderzoek en reactie van de bewoners, winkeliers in de buurt.
  Op grond van de Wabo is participatie niet verplicht, anders dan de wettelijke mogelijkheden die de vergunningprocedure biedt. Wij zijn op uw verzoek desalniettemin graag bereid om omwonenden en andere belanghebbenden bij ons initiatief te betrekken, maar wij verzoeken u dan nader te specificeren wat de kring van belanghebbenden is en op welk moment dit zal plaatsvinden.

- Brandveiligheidsrapportage + tekeningen voor het gehele project.
  In de rapportage bouwfysica en brandveiligheid van 21 juli van Nelissen Ingenieursbureau (hoofdstuk 5) is uitgebreid ingegaan op de brandveiligheid van het project. De nodige brandveiligheidsvoorzieningen zijn ook in de bouwkundige tekeningen van Dam & Partners verwerkt. Daarnaast is er op 11 mei een vooroverleg met de Gemeente (van Bouw & Woningtoezicht) en de brandweer ( ) geweest. Hierin zijn een aantal uitgangspunten voor de brandveiligheid besproken. Deze uitgangspunten zijn in de ingediende tekeningen en documenten verwerkt.

- Een goed plan van verduurzaming van het gebouw met isoleren en opwekken van energie (BENG-berekening, verschillende waarden voor kantoor en winkel), hemelwateropvang, aanbrengen van vogelkorven.
  Een document van de installatieadviseur Nelissen Ingenieursbureau B.V. met de gevraagde toelichting is aan de aanvraag toegevoegd. Dit document heeft de datum 20 augustus 2021 en het kenmerk 4690.023.ur.bsc.

- Een bevestiging, dat in relatie met deze aanvraag een AIM-melding is gedaan (milieumelding).
  De AIM melding is op 31 augustus 2021 ingediend.

- QuickScan naar beschermde soorten in relatie met het gehele verbouwing.
  De Quick-scan inclusief voorjaarsonderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen uitgevoerd door de firma NatuurBeleven B.V. van augustus 2021 is toegevoegd aan de aanvraag.

- Bouw en sloop veiligheidsplan.
  Een bouw- en sloopveiligheidsplan zal in overleg met een uitvoerende partij dienen te worden opgesteld. Deze uitvoerende partij is op dit moment nog niet bekend. Wij verwachten dat die ook pas kort voor de start van de nodige sloopwerkzaamheden bekend zal zijn. Wij verzoeken daarom tot 4 weken voor start van de uitvoering van de werkzaamheden uitstel van indiening van dit veiligheidsplan.

- BLVC-plan voor de uitvoering van het project.
  Op grond van de Wabo is een Blvc-plan geen indieningsvereiste voor een omgevingsvergunning. Wij hebben er overigens geen bezwaar tegen om voorafgaand aan de uitvoering van de feitelijke werkzaamheden een Blvc-plan op te stellen.

Tot slot
Alle aanvullende gegevens waarvan we hiervoor hebben aangegeven dat deze bij de aanvraag zullen worden gevoegd, hebben wij op 14 september 2021 ingediend via het OLO. Nu we wat betreft de overige door u gevraagde gegevens hiervoor hebben toegelicht waarom indiening hiervan niet nodig is, gelet op de omvang van onze aanvraag, beschouwen wij uw brieven van 10 augustus daarmee als afgedaan.

Dat betekent dat de beslistermijn op de aanvraag vanaf 14 september 2021 weer is gaan lopen.

Mocht u daar prijs op stellen, dan plannen wij graag op korte termijn een afspraak met u om de inhoud van deze brief en voornoemde opmerkingen en vragen met u door te nemen. Wij vernemen in dat geval graag welke mogelijkheden u hiervoor heeft.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en in afwachting van uw reactie,

met vriendelijke groet,

Kroonenberg Groep B.V.

Behandeld door / am