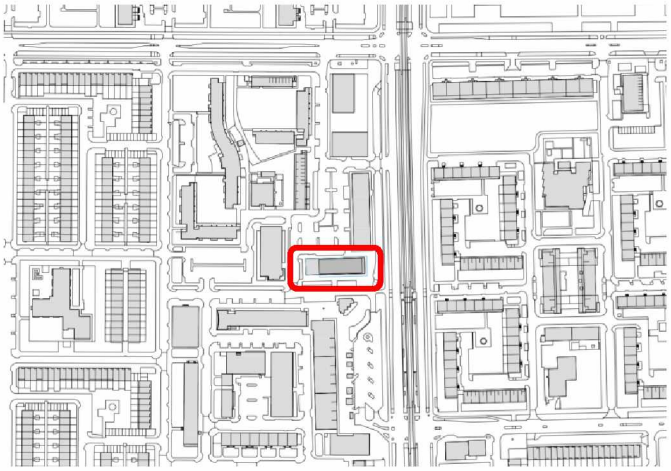
AIM | ADVOCATEN
VASTGOEDRECHT

MEMORANDUM

Aan	Kroonenberg Groep B.V.
	T.a.v. [redacted]
Datum	21 juli 2021
Onze referentie	D681
Afzender	dhr. [redacted] advocaat
E-mail	[redacted]
Telefoon	[redacted] / [redacted]
Fax	+31(0)84-8744704
Betreft	Transformatie Buitenveldertselaan 158

INLEIDING

Cliënte, Kroonenberg Groep B.V., is voornemens het bestaande gebouw aan de Buitenveldertselaan 158 te transformeren. De locatie van het gebouw is op de onderstaande plattegrond bij benadering rood omlijnd. De voorgenomen transformatie bestaat onder meer uit het renoveren en verduurzamen van het huidige gebouw met een nieuwe gevel en het optoppen van het bestaande gebouw met een extra bouwlaag. Na transformatie beoogt cliënte ook een wijziging van het bestaande gebruik. De beoogde transformatie en gebruikswijziging past niet volledig binnen het huidige bestemmingsplan. Cliënte zal daarom een omgevingsvergunning aanvragen om van het bestemminsplan te kunnen afwijken. In dit memo wordt ten behoeve van deze vergunningaanvraag een toelichting op de voorgenomen optopping en gebruikswijziging gegeven.



Op alle dienstverlening door of namens AIM Advocaten B.V. zijn de algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd bij het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 62926209. Deze algemene voorwaarden, die zijn in te zien op www.aim-advocaten.nl en op verzoek zullen worden toegezonden, bevatten onder meer een beperkte aansprakelijkheid.

BEOOGDE NIEUWE SITUATIE NA TRANSFORMATIE

Op de afbeelding hieronder links is een foto van het zijaanzicht (hoek Zwaansvliet/Buitenveldertselaan) van het huidige gebouw weergegeven, met rechts een impressie van het gebouw na de voorgenomen transformatie.





De eerste drie bouwlagen (begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping) en kelder van het huidige gebouw zijn tot voor kort volledig in gebruik geweest bij BCC als winkelruimte en bijbehorende kantoorruimte. De vierde bouwlaag (3e verdieping) betreft een zelfstandige kantoorruimte die momenteel leeg staat.

De behoefte aan fysieke winkelmeters neemt al jaren af. Als gevolg van de huidige coronacrisis is deze trend nog versterkt. Op een locatie als hier, langs de Buitenveldertselaan, voorziet cliënte nu en in de toekomst dan ook geen vraag meer naar een grootschalig winkelpand over meerdere verdiepingen, zoals nu aanwezig.

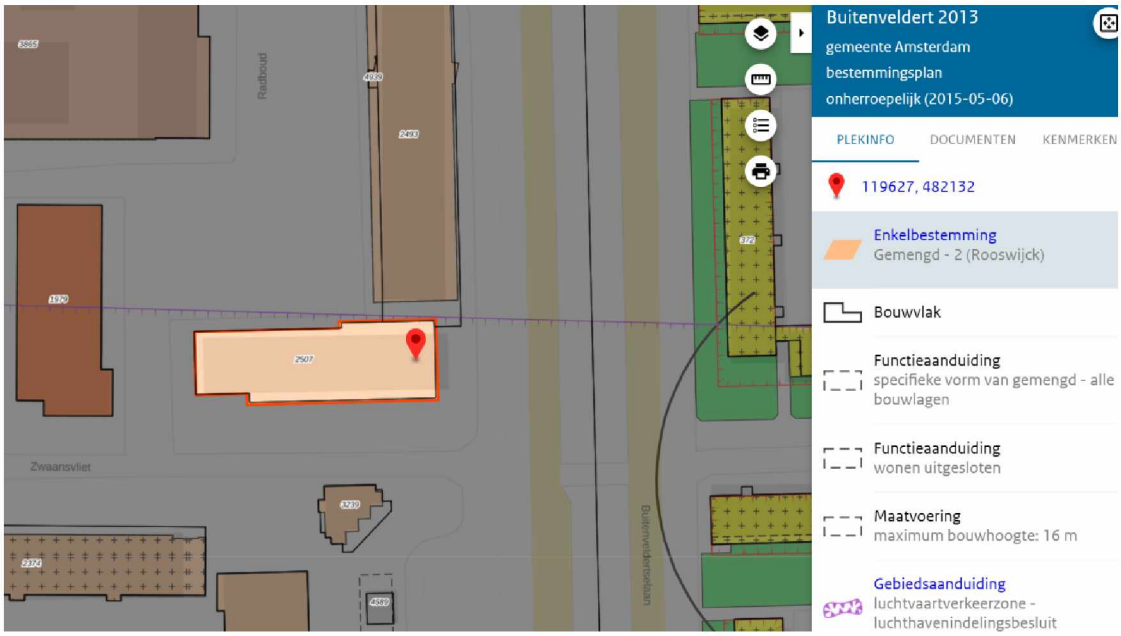
Cliënte ziet daarentegen grote vraag vanuit de kantorenmarkt naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op deze locatie. Na transformatie wil cliënte de verdiepingen van het gebouw aan de Buitenveldertselaan 158 daarom kunnen verhuren als kantoorruimte, met op de begane grond detailhandel en horeca en in de kelder detailhandel en/of opslagruimte en de opstelplaats voor de gebouwinstallaties. Hieronder is per bouwlaag het beoogde gebruik en het bruto vloeroppervlak na transformatie aangegeven:

Bouwlaag	**Gebruik na transformatie**	**Oppervlakte BVO na transformatie**
5e bouwlaag (nieuw)	Kantoor	538 m²
4e bouwlaag	Kantoor	854 m²
3e bouwlaag	Kantoor	854 m²
2e bouwlaag	Kantoor	821 m²
1e bouwlaag	Commerciële ruimte	826 m²
Kelder	Commerciële ruimte, opslagruimte & gebouwinstallaties	825 m²

Na optopping van het bestaande gebouw met de extra kantoor-verdieping bedraagt de bouwhoogte ca. 20 meter.

HUIDIG BESTEMMINGSPLAN STAAT TRANSFORMATIE NIET VOLLEDIG TOE

Het gebouw aan de Buitenveldertselaan 158 ligt in het plangebied van het bestemmingsplan "Buitenveldert 2013". Het relevante deel van de verbeelding is hieronder weergegeven, met als ondergrond de kadastrale kaart.



Het gebouw van cliënte heeft de enkelbestemming "Gemengd-2 (Rooswijck)", met de functieaanduidingen "specifieke vorm van gemengd-alle bouwlagen" en "wonen uitgesloten". Gronden met deze bestemming en functieaanduidingen zijn bestemd voor:[1]

- In de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder:
  a. Detailhandel
  b. Consumentverzorgende dienstverlening
  c. Horeca van categorie 1, 3 en 4
  d. Ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel en dienstverlening

- In de tweede bouwlaag en hoger:
  a. Uitsluitend de op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige niet-woonfuncties.[2] Vooralsnog ga ik ervan uit dat het bestemmingsplan in werking is getreden op 25 maart 2014, na afwijzing door de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van een verzoek om voorlopige voorziening dat was ingediend tegen het bestemmingsplan.[3]
     - Op 25 maart 2014 waren de tweede en derde bouwlaag in gebruik bij BCC als winkelruimte en bijbehorende kantoorruimte.

[1] Artikel 8.1 in samenhang met artikel 8.3.1, onder c planregels. Daarnaast zijn (onder bepaalde voorwaarden) toegestaan een ondergronds parkeergarage, groenvoorzieningen, tuinen, verkeersareaal en (ondergrondse) nutsvoorzieningen.
[2] Artikel 8.3.4, onder a planregels.
[3] Vz. ABRvS 25 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1183.

- Op 25 maart 2014 was de vierde bouwlaag in gebruik als zelfstandige kantoorruimte, met een eigen entree op de begane grond en opgang.

Het beoogde kantoorgebruik na transformatie van de verdiepingen (de 2e tot en met de 5e bouwlaag) is ter plaatse aldus niet volledig toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan. De beoogde commerciële ruimten op de begane grond en in de kelder zijn wel toegestaan.

Ter plaatse van het gebouw geldt de maatvoering "maximum bouwhoogte: 16m". De beoogde bouwhoogte van ca. 20 meter na transformatie is daarmee op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan.[4]

Benodigde bestemmingsplanafwijking

Het beoogde kantoorgebruik van de 2e tot en met de 5e bouwplaag en de overschrijding van de maximum bouwhoogte tot 20 meter kan door het College van B&W van Amsterdam worden toegestaan met een omgevingsvergunning met bestemmingsplanafwijking. Deze toestemming kan worden verleend gelijktijdig met de benodigde bouw-omgevingsvergunning voor de transformatie. De bestemmingsplanafwijking kan worden vergund middels 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. Het combineren van deze twee categorieën in een omgevingsvergunning is toegestaan.[5]

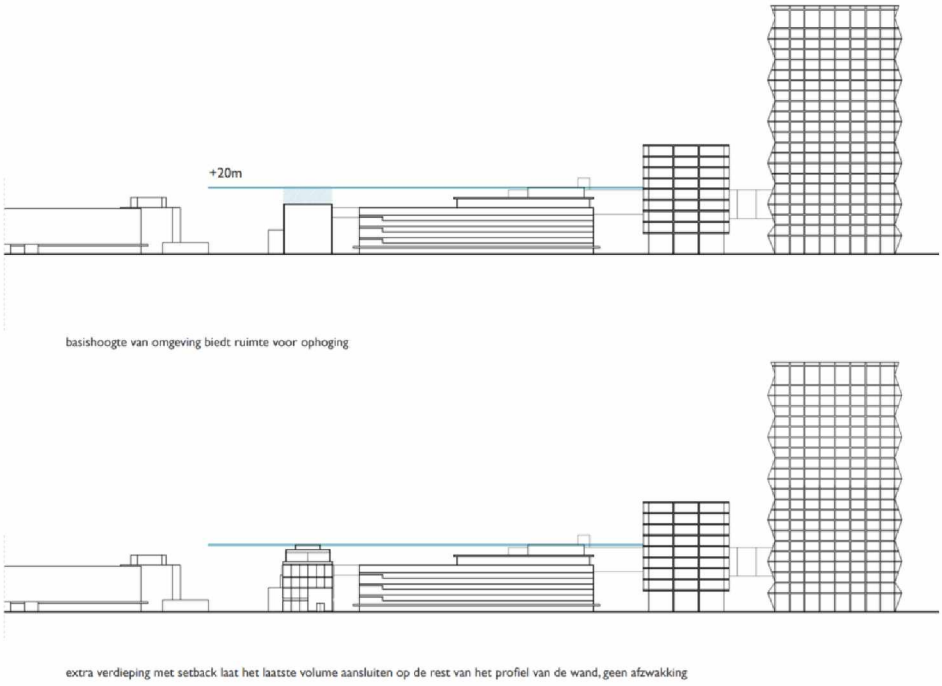
Voor een omgevingsvergunning die wordt verleend met een kruimelafwijking geldt de reguliere voorbereidingsprocedure, met een beslistermijn van 8 weken (die eenmaal met 6 weken kan worden verlengd).

AANVAARDBAARHEID BEOOGDE TRANSFORMATIE

Uit een door Dam & Partners gemaakte stedenbouwkundige onderbouwing en welstandpresentatie, beide gedateerd 21 juli 2021, blijkt volgens cliënte dat de voorgenomen realisatie van een extra bouwlaag, waardoor de maximum bouwhoogte wordt overschreden, passend is binnen de stedenbouwkundige structuur. De basishoogte van de omgeving biedt ruimte voor de voorgenomen hoogte. De extra verdieping op het gebouw sluit wat betreft bouwhoogte aan de op de hoogtes in de omgeving, zoals ook blijkt uit onderstaande afbeelding, die afkomstig is uit de stedenbouwkundige onderbouwing.

[4] Vgl. art. 8.2.2, aanhef en onder a planregels.
[5] 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.

BUITENVELDERTSELAAN
profiel van de laan



Aangezien het gebouw niet direct grenst aan woongebouwen, heeft de beoogde overschrijding van de bouwhoogte geen onaanvaardbare negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Cliënte ziet dit bevestigd in de uitkomst van de zonnestudie, gedateerd 21 juli 2021, opgesteld door Dam & Partners.

Met de bij transformatie beoogde gebruikswijziging van de verdiepingen naar kantoor, wordt het aantal winkelmeters teruggebracht. Dit sluit aan bij de huidige trend van afnemende behoefte aan fysieke winkelmeters. Functietransformatie op deze locatie past ook binnen het gemeentelijke detailhandelsbeleid. In de nota Detailhandelsbeleid 2018-2022 'Sterke winkelgebieden in een groeiende stad' staat in de visie voor de stadszone (waartoe Buitenveldert wordt gerekend) namelijk dat er ruimte is voor functietransformatie in de minder kansrijke centra.[6] De Buitenveldertselaan 158 ligt niet in het hoofdwinkelcentrum in Zuid (het Gelderlandplein), maar maakt onderdeel uit van de winkelstrip van winkelcentrum Rooswijck. Het beëindigen van het winkelgebruik van de verdiepingen van dit pand, met behoud van detailhandel op de begane grond en in een deel van de kelder, maakt deze winkelstrip compacter en daarmee sterker.

Transformatie van de verdiepingen van het gebouw naar een kantoorfunctie past ook binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke Kantorenstrategie 2017, waarin is voorspeld dat de leegstand van kantoorruimte verder daalt dan naar een voor een gezonde kantorenmarkt gewenst niveau. Deze daling is ook benoemd in het Kantorenplan 2019-2026. De

[6] Paragraaf 3.6.3 Detailhandelsbeleid 2018-2022.

Kantorenstrategie en het Kantorenplan onderstrepen bovendien het belang van meer functiemenging. Het toestaan van kantoorgebruik ter plaatse van de Buitenveldertselaan 158 – zowel op de bestaande verdiepingen als in de nieuw te realiseren extra bouwlaag – sluit daar op aan, nu hier in de omgeving sprake is van een mix aan functies, inclusief wonen, winkelen en een hotel. Toevoeging van de beoogde kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte versterkt deze functiemenging verder.

Op basis van het gemeentelijke parkeernormenbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Auto, gelden voor kantoren op deze locatie (een B-locatie volgens het parkeerbeleid) geen minimale parkeernormen. Er geldt slechts een *maximale* parkeernorm (maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² BVO). Voor detailhandel geldt daarentegen wel een minimale parkeernorm, die is gebaseerd op de actuele kencijfers van de CROW. Nu bij transformatie de minimale parkeernorm die geldt voor detailhandel wordt verminderd tot een norm van nul voor kantoor, is de beoogde functiewijziging van de verdiepingen van het pand naar kantoor en optopping met een extra kantoor-verdieping vanuit het gemeentelijke autoparkeernormenbeleid dan ook aanvaardbaar. Dit wordt ook bevestigd in de notitie van 20 juli 2021 door mobiliteitsdeskundige Goudappel, die concludeert dat sprake is van een acceptabele parkeersituatie.

Ook de fietsparkeervraag neemt af bij functiewijziging van de verdiepingen naar kantoor. Volgens de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter geldt voor deze locatie (volgens het parkeerbeleid gelegen in zone 3) voor kantoormedewerkers een norm van 1,45 parkeerplekken per 100 m² BVO. Voor een winkel geldt daarentegen een norm van 2 parkeerplekken per 100 m² BVO. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de normen voor scooterparkeerplaatsen voor kantoormedewerkers en een winkel identiek zijn, namelijk 0,25 parkeerplekken per 100 m² BVO. Vanuit het fiets- en scooterparkeernormenbeleid is de beoogde transformatie dus eveneens aanvaardbaar.

Behalve de auto- en fietsparkeervraag zal ook de behoefte aan laden en lossen afnemen na functiewijziging van de verdiepingen naar kantoor en optopping met extra kantoor-verdieping. Bij detailhandel is immers sprake van een substantieel aantal laad- en losbewegingen, terwijl de noodzakelijke expeditie bij kantoorgebruik gering is. Nu het bestaande gebouw ten behoeve van de huidige detailhandelfunctie al beschikt over voldoende ruimte voor laden en lossen, zal dat na functiewijziging van de verdiepingen naar kantoor zeker het geval zijn.

Aangezien het gebouw waarin het kantoorgebruik zal worden gerealiseerd, niet direct grenst aan woongebouwen, zal de beoogde realisatie van kantoorgebruik volgens cliënte ook overigens geen onaanvaardbare negatieve gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het gebouw heeft in de huidige situatie al de uitstraling van een kantoorgebouw. De benodigde installaties voor het gebouw zullen na transformatie en optopping volledig inpandig zullen worden gerealiseerd. Volgens cliënte zal ook dit sterk bijdragen aan de verbetering van de uitstraling van het gebouw.