Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
www.zuid.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam

archief exemplaar

23 APR. 2018

Datum
Olo nummer 3292727
Behandeld door

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM

besluit;

- een omgevingsvergunning te verlenen aan Caransa Groep Bv, namens deze ingediend door voor het tijdelijk, voor de duur van 10 jaar, afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van het gebouw Anthony Fokkerweg 15 ten behoeve van 200 werkplekken voor design, marketing en communicatie, projectmanagement, bedrijfsvoering en ondersteuning, procesmanagement, advies en innovatie en juridische zaken;
- af te wijken van de regels voor een periode van maximaal 10 jaar, van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Schinkel-Aalsmeerplein e.o.".

Wij wijzen u op de voorschriften, welke zijn opgenomen in dit besluit.
In de rubriek "Beoordeling van de aanvraag" kunnen per beoordelingsonderdeel voorschriften opgenomen zijn. Aan het einde van de vergunning zijn voorschriften opgenomen, welke betrekking hebben op de uit te voeren werkzaamheden en het in gebruik nemen van het project. Het is belangrijk dat u alle voorschriften in acht neemt. Deze zijn een belangrijk deel van de omgevingsvergunning. Als geen rekening wordt gehouden met de voorschriften zal de buitendienst inspecteur van stadsdeel Zuid handhavend optreden. In de vergunning staat de inwerkingtreding van deze vergunning genoemd. Belangrijk is dat u deze inwerkingtreding aanhoudt, waarbij u tevens rekening dient te houden met de bezwaar- of beroepstermijn.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen

23 APR. 2018

Mevrouw U. M. Jackel
Teammanager Vergunningen

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

23 APR. 2018

Rechtsbescherming

Niet mee eens?
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken. Het poststempel geldt als datum waarop uw bezwaarschrift is verzonden.

Stuur uw bezwaarschrift naar:
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:
- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- waarom u bezwaar maakt.

Dient iemand anders namens u het bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Voorlopige voorziening
Het indienen van een bezwaarschrift heeft **geen** schorsende werking. Het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig totdat op uw bezwaar is beslist.

Om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat kan een belanghebbende een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort.

Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u in bij:
De voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Andere belangrijke informatie vindt u via de website: www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo).

Intrekking en overschrijving

De omgevingsvergunning kan door het bestuur bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo.

Indien de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de in de

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

23 APR. 2018

omgevingsvergunning genoemde vergunninghouder, dan dienen op basis van artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo, zowel de oorspronkelijke als de nieuwe vergunninghouder dit ten minste één maand voor de vergunningsoverdracht aan de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Bouw van stadsdeel Zuid te melden.

De beoordeling van de aanvraag

Procedure

Voor de beoordeling van de aanvraag zijn de volgende stappen doorlopen:
- aanvraag op reguliere voorbereidingsprocedure bepaald;
- aanvraag op ontvankelijkheid getoetst;
- beslistermijn van de aanvraag met zes weken verlengd;
- beoordeling van de aanvraag door adviseurs;
- beoordeling van de aanvraag op wet- en regelgeving;
- beslistermijn van de aanvraag met 10 weken opgeschort (artikel 4:15 Awb).

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteit(en):
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo);

Termijnen

De volgende data en termijnen zijn op de aanvraag van toepassing:
- Op 3 november 2017 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen;
- Op 24 november 2017 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning gepubliceerd overeenkomstig artikel 3.8, Wabo;
- Op 29 december 2017 hebben wij de beslistermijn van de aanvraag omgevingsvergunning verlengd met zes weken overeenkomstig artikel 3.9, lid 2, Wabo;
- Op 29 december 2017 hebben wij het besluit om de beslistermijn te verlengen gepubliceerd overeenkomstig artikel 3.9, lid 2, Wabo;
- Op 1 februari 2018 heeft de aanvrager schriftelijk verzocht de beslistermijn met 4 weken op te schorten overeenkomstig artikel 4:15, lid 2, Algemene wet bestuursrecht (Awb) om het stadsdeel de koopakte van het aankopen van het tankstation te kunnen overhandigen om daarmee aan te tonen dat de gastank, die een beperkende werking heeft op het aantal aanwezige personen heeft in het gebied rondom het tankstation, verwijderd zal gaan worden;
- Op 22 februari 2018 heeft de aanvrager schriftelijk verzocht de beslistermijn nogmaals op te schorten, tot en met half mei. De leveringsakte van het tankstation vindt plaats op 1 maart 2018. Daarna gaat begonnen worden met het saneren van de LPG-tank. De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan op grond van het Besluit externe veiligheid niet eerder verleend worden dan na de sanering van de gastank;

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2. Wabo.

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

23 APR. 2018

Planologische toets

Toets aan het bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied waar van kracht is het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Schinkel-Aalsmeerplein e.o.".
Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming "Bedrijf" (B) nader aangeduid met de functie aanduiding "Specifieke vorm van detailhandel – autoshowroom" en gebiedsaanduiding "Veiligheidszone – invloedsgebied" en een (klein) gedeelte met de gebiedsaanduiding "Veiligheidszone – lpg".
Voor deze gronden geldt tevens (gedeeltelijk) de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering".

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn overeenkomstig artikel 3.1 van de planregels bestemd voor:

- bedrijven, die vallen in categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 als bedoeld in artikel 20.4 van deze regels, met dien verstande dat ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven van categorie 3.2 uitgesloten' bedrijven van categorie 3.2 niet zijn toegestaan;
- creatieve functies, als bedoeld in artikel 20.5 van deze regels, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4.2;
- autoshowrooms, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - autoshowroom' in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- ondersteunende horeca, waarvoor geldt dat ten behoeve van het hiervoor genoemde gebruik een maximum netto vloeroppervlak van 20% geldt van het netto vloeroppervlak van de vestiging.

Op en onder deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken met een maximum bouwhoogte van 20 meter.

Voor gronden die in de gebiedsaanduiding "Veiligheidszone – invloedsgebied" zijn gelegen geldt ten aanzien van het gebruik van gebouwen en terreinen, daaronder niet begrepen de openbare ruimte, dat de gemiddelde personendichtheid is gelimiteerd tot 170 personen per hectare (10.000m2), met dien verstande dat het maximum aantal personen binnen de gebiedsaanduiding 430 personen bedraagt.
Het gebouw is 54 x 75 meter op de begane grond(4125m2) voor de eerste een tweede verdieping geldt ca. 27 x 54 meter (2 x 1460m2) . In totaal ca. 7120m2.
In theorie zouden er slechts ca. 121 personen binnen het gebouw aanwezig mogen zijn. In de aanvraag is sprake van ca. 200 werkplekken. Dit ligt veel hoger dan op grond van het aantal m2 is toegestaan.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' zijn, behalve voor de bestemmingen waarin deze gebiedsaanduiding is gelegen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege een lpg-tankstation. In afwijking van het bepaalde bij de bestemmingen die in deze gebiedsaanduiding zijn gelegen is het gebruik van gebouwen als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object niet toegestaan.

Het project behelst het tijdelijk, voor een periode van maximaal 10 jaar, afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een kantoorfunctie voor design, marketing & communicatie, projectmanagement, bedrijfsvoering en ondersteuning, procesmanagement, advies & innovatie en juridische zaken.
Behalve kantoorfunctie wordt een deel van de begane grond van het gebouw ingericht als "bedrijfsgebonden horeca". Een ander deel van de begane grond en de eerste verdieping

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

23 APR. 2018

zal dienst doen als stallingruimte voor fietsen en voor autoparkeren. De tweede verdieping wordt ingericht als kantoor.

Strijdigheden

- Het gebruik als kantoor is op grond van artikel 3.1 niet toegestaan. Het is alleen toegestaan maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van de vestiging te gebruiken als kantoor. Doordat de aanvrager het gebouw, afhankelijk van de vraag, het gebruik zo flexibel wil houden moet van het maximum (namelijk 100% gebruik als kantoor) uitgegaan worden;
- het gebruik van het noordelijke deel van de begane grond en de eerste verdieping als stallingsruimte voor fietsen en auto's is niet toegestaan;
- het aantal personen (minimaal 200) ligt veel hoger dan op grond van artikel 21.3 in het kader van veiligheid is toegestaan;

Onderhavige aanvraag wordt overeenkomstig artikel 2.10, lid 2, Wabo, mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo en wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

De afwijkingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan zijn niet toereikend voor de strijdigheden voor onderhavig project.

<u>Buitenplanse afwijking, kruimelgevallen (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, Wabo)</u>

Het project valt in de categorie gevallen waarvoor het op basis van artikel 4, lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) mogelijk is om van de regels van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, Wabo) voor een periode van maximaal 10 jaar.

Afwijking ten behoeve van strijdigheden
Voor het toepassen van artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 2 van de Wabo zijn door het algemeen bestuur van het Stadsdeel Zuid beleidsregels vastgesteld. Deze beleidsregels zien op een aantal veel voorkomende categorieën van gevallen. De strijdigheid van het voorliggende plan is getoetst aan deze beleidsregels. De beleidsregels zijn niet toereikend om het plan mogelijk te maken.

Indien de strijdigheid een ruimtelijke ingreep betreft waar de beleidsregel niet in voorziet, dient er een maatwerk afweging gemaakt te worden. Deze situatie is voorzien in paragraaf 4.5 van de beleidsregels, die bepaalt dat van de beleidsregels uit de nota kan worden afgeweken, indien stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen hiertoe aanleiding geven. Dat daarvan in dit geval sprake is wordt hierna onderbouwd.

Adviezen
Het verzoek is strijdig met de structuurvisie 'Amsterdam 2040, Economisch sterk en duurzaam'. In de structuurvisie is het bedrijventerrein de Schinkel aangegeven als stadsverzorgd bedrijventerrein. Deze bedrijventerreinen zijn speciaal bedoeld voor stadsverzorgende bedrijven, zoals ambachten, bouwbedrijven, onderhoud- en reparatiebedrijven, afval- en reinigingsdiensten, groothandels en toeleveranciers. Verdere verkantorisering op deze bedrijventerreinen wordt in afwachting van de kantorenstrategie vooralsnog tegen gegaan.

In de Kantorenstrategie 'Amsterdam, het juiste kantoor op de juiste plek' (vastgesteld op 29 november 2017) geeft de gemeente Amsterdam aan dat zij verkent waar vanaf 2020

23 APR. 2018

nieuwe, gemengde gebiedsontwikkeling mogelijk is. De verwachting is dat de leegstand van kantoren, door de vele geplande transformaties en herontwikkelingen, in 2019 is gedaald naar de frictieleegstand van 8%. Vooruitlopend daarop onderzoekt de gemeente nu op welke locaties nieuwe kantoren kunnen worden gerealiseerd. Na 2020 wordt ingezet op nieuwe planvoorraad voor gebieden als Schinkelkwartier.

Het bedrijventerrein Schinkel is in de 'Koers 2025, Ruimte voor de stad' onderdeel van 'bouwsteen 16 – Schinkelkwartier'. Voor dit gebied wordt een gebiedsuitwerking opgesteld. Meewerken aan dit initiatief betekent dat het principe t.a.v. stadsverzorgende bedrijven voor dit perceel wordt losgelaten.
Het is van belang om in het kader van de gebiedsuitwerking een weloverwogen keuze over al dan niet loslaten van de reservering stadsverzorgende bedrijvigheid te maken. In de gebiedsuitwerking kan ook de ruimtelijk-economische visie 'Ruimte voor Economie van Morgen' worden meegenomen. Deze is inmiddels vastgesteld door het college. Het initiatief sluit aan bij deze visie, die juist ziet op verkleuring van het Schinkelkwartier naar een creatieve wijk. De opsteller van de ruimtelijk economische visie 'Ruimte voor Economie van Morgen' heeft positief geadviseerd op dit initiatief.

Over het initiatief is ook de "Kantorenwerkgroep" geraadpleegd. De werkgroep is positief, heeft geen bezwaar tegen tijdelijk kantoor van CBRE op deze locatie. Mede naar aanleiding van de behandeling in de kantorenwerkgroep is aan Caransa verzocht om de parkeerfunctie op de begane grond te reduceren, zodat er een levendiger plint naar de straat ontstaan. In de plannen zoals in deze notitie gepresenteerd krijgt de belangrijke zuidwest hoek van het gebouw een open uitstraling met overleg/interne horecafunctie.

Daarnaast is overleg gepleegd met de opdrachtgever voor de gebiedsuitwerking en de opdrachtgever voor Riekerpolder. Er is afgesproken dat tijdelijke initiatieven in het Schinkelkwartier die 'passen' binnen de gebiedsuitwerking en 'Ruimte voor economie van morgen' kunnen worden gehonoreerd. Hierin wordt één lijn getrokken. Wat betreft definitieve aanvragen is besloten voorlopig vast te houden aan de vigerende bestemmingsplannen.

Parkeren
Er worden 41 autoparkeerplaatsen gerealiseerd op de begane grond en de eerste verdieping. Hier zit in de huidige situatie een autoshowroom. Daarnaast wordt een inpandige fietsenberging gerealiseerd van ongeveer 100 m² op de begane grond. In de 'Nota Parkeernormen auto' is de Anthony Fokkerweg 15 aangemerkt als B-locatie. Dat houdt in dat hier maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bvo is toegestaan. Het pand heeft een bedrijfsvloeroppervlakte van 4846 m². Er zijn daarmee maximaal 39 parkeerplaatsen toegestaan. Daar voldoet de aanvraag niet aan. De parkeernorm is opgenomen om te autobewegingen binnen een gebied te maximaliseren. Omdat het Schinkelgebied aangemerkt is als ontwikkellocatie en daar momenteel geen kantoren gehuisvest zijn is het aantal parkeerbewegingen binnen dit gebied niet groot. Daarnaast wordt de vergunning verleend voor een periode van 10 jaar en kan daarna de parkeerbalans opnieuw worden opgemaakt. In de huidige situatie is het verantwoord af te wijken van de norm met 2 extra parkeerplaatsen. Het pand wordt daarnaast uitgesloten voor parkeervergunningverlening.

Ten aanzien van het fietsparkeren heeft de gemeente op 30 januari 2018 de nota Parkeernormen Fiets en Scooter vastgesteld. Dit beleid is vastgesteld nadat de onderhavige aanvraag is ingediend en kan daarom niet als beleidskader gelden. Wel kan gerekend worden met de voorgestelde normen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In de nota bepaalt de gemeente de minimum fietsparkeer eis aan de hand van de normen voor fietsparkeren. In het geval van de Anthony Fokkerweg 15 (zone 1) betekent dit dat er 2,9 fietsparkeerplekken gerealiseerd moeten worden per 100 m², te

23 APR. 2018

weten 141 fietsparkeerplaatsen. Dat staat gelijk aan ongeveer 130 m². Inpandig wordt een berging gerealiseerd van ongeveer 100 m². De overige fietsen zullen op de openbare weg geplaatst worden. Hier is voor het pand ruimte voor. Ook hier geldt dat het gebied als ontwikkellocatie nog in onderzoek is en er momenteel geen druk is op de openbare ruimte. Deze tijdelijke ontwikkeling kan worden opgevangen door de openbare ruimte.

Bedrijfskantine
De bedrijfsgebonden horeca (die in de motivatie 'ontvangstgebied' wordt genoemd) heeft een oppervlakte van 618 m². Op grond van het bestemmingsplan mag maximaal 20% van het netto vloeroppervlak van de vestiging in gebruik worden genomen als ondersteunende horeca. Dit komt uit op maximaal 820 m². Ondanks dat het gebruik als kantoor niet is toegestaan, is het belangrijk vast te houden aan de maximale oppervlakte horeca die in het bestemmingsplan is opgenomen. De aanvraag voldoet in zoverre aan deze bepaling.

Milieusituatie
Direct ten noorden van de locatie bevindt zich een verkooppunt voor motorbrandstoffen, waartoe een aflever- en vulpunt voor LPG behoren. De invloed op de externe veiligheid op de locatie is zodanig, dat de realisering van een kantoor waarin mensen werken gezien de toename van het groepsrisico niet aanvaardbaar is. Het bestemmingsplan bepaald daarom dat er een maximaal aantal personen aanwezig mag zijn binnen een hectare.

Veiligheidszone lpg op grond van bestemmingsplan
Artikel 21.2.4 'Afwijken van de gebruiksregels' bepaald dat het dagelijks bestuur bevoegd is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening in afwijking van het bepaalde in 21.2.3 een omgevingsvergunning te verlenen voor de vestiging van nieuwe 'beperkt kwetsbare objecten' binnen de 'Veiligheidszone - lpg', onder voorwaarde dat dit gelet op de zelfredzaamheid van de aanwezige personen geen onaanvaardbare risico's oplevert.
Dit artikel is niet van toepassing op deze aanvraag, omdat een kantoorgebouw met een oppervlakte groter dan 1500 m² wordt bepaald als 'kwetsbaar object'.

Kwetsbare objecten, als bepaald in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid, zijn gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren: kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object.
Een beperkt kwetsbaar object is onder andere een kantoorgebouw en hotel met een bruto vloeroppervlak van minder of gelijk aan 1.500 m² per object.
Het voorgestelde kantoorgebouw valt onder de definitie van kwetsbaar object, omdat het bruto vloeroppervlak 4846 m² kantoor is.

Veiligheidszone invloedsgebied op grond van het bestemmingsplan

21.3.3 Afwijken van de gebruiksregels
Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening om in afwijking van het bepaalde in 21.3.2 een omgevingsvergunning te verlenen met dien verstande dat de maximale gemiddelde personendichtheid mag worden verhoogd, onder voorwaarden dat:

a. aangetoond is dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden danwel onderbouwd is waarom een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico aanvaardbaar is;
b. de brandweer advies heeft uitgebracht over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied;
c. onderbouwd is waarom dit gelet op de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied geen onaanvaardbare risico's oplevert.

23 APR. 2019

Verwijdering LPG tank
De initiatiefnemer heeft met de exploitant van het tankstation een overeenkomst gesloten die strekt tot de duurzame beëindiging van de LPG-verkoop. Het stadsdeel is in het bezit van de overeenkomst. Door het saneren van de LPG tank zal de veiligheid van de werknemers en de mensen die zich in de omgeving van het tankstation bevinden toenemen. Op 12 april 2018 is vervolgens de LPG tank compleet buiten werking gesteld en verwijderd. Hiertoe is een 'Gasvrij verklaring' afgegeven. Het is daarmee verantwoord om af te wijken van de bepalingen in het bestemmingsplan. In navolging op het verwijderen van de LPG tank zal de eigenaar een wijziging op de vergunning op grond van de Wet Milieubeheer moeten aanvragen bij de Omgevingsdienst NZKG. Daarnaast zal het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel - Aalsmeerplein e.o.' worden gewijzigd, waarbij de veiligheidscontouren worden verwijderd van de plankaart. Het realiseren van een nieuw LPG punt zal hiermee onmogelijk worden gemaakt.

Besluit externe veiligheid
Artikel 2 van het Besluit externe veiligheid bepaald dat dit besluit van toepassing is op de besluiten, bedoeld in artikel 5, eerste, tweede en zesde lid, met betrekking tot de bestemming van grond, voorzover die grond ligt binnen het invloedsgebied van een inrichting als bedoeld in het eerste lid (in dit geval de lpg contour).
Artikel 5 lid 1 Bevi bepaald dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° of 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, op grond waarvan de bouw of vestiging van kwetsbare objecten wordt toegelaten, de grenswaarde, genoemd in artikel 8, eerste lid, in acht neemt (plaatsgebonden risico).

Artikel 5 lid 3 Bevi bepaald dat het bevoegd gezag bij de vaststelling van een besluit als bedoeld in het eerste lid, in afwijking van het eerste lid, de bij regeling van Onze Minister (Revi) vastgestelde afstanden tot kwetsbare objecten in acht neemt en houdt bij de vaststelling van een besluit als bedoeld in het tweede lid, in afwijking van het tweede lid, rekening met de bij die regeling vastgestelde afstanden tot beperkt kwetsbare objecten, indien dat besluit betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk ligt binnen het invloedsgebied van een inrichting als bedoeld in artikel 4, vijfde lid, onderdelen a tot en met d. (groepsgebonden risico).

Artikel 8, lid 1 bepaald vervolgens dat de grenswaarde voor kwetsbare objecten in een gebied waarvoor een besluit als bedoeld in artikel 5, eerste lid, wordt vastgesteld, 10^{-6} per jaar is.

Veiligheidszone –lpg (plaatsgebonden risico)
Bovenstaande regeling houdt in dat de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan niet kan worden verleend indien de genoemde contouren niet in acht zijn genomen. De wet geeft geen mogelijkheid om af te wijken van deze contouren. Voor een LPG tankstation geldt dat 40 meter rondom de tank een veiligheidszone is vastgesteld. Het gebouw ligt voor een klein gedeelte in deze zone. Dit gedeelte mag dan ook niet in gebruik genomen worden als kantoor. Voor de begane grond en de eerste verdieping is dat inderdaad het geval. Het gedeelte wordt daar in gebruik genomen als parkeergarage en trappenhuis. Maar op de 2e verdieping wordt een deel ingericht voor kantoor. Op tekening dient de veiligheidscontour te worden aangegeven en die zone mag niet ingericht worden voor kantoor. Als voorwaarde wordt gesteld dat deze zone niet in gebruik genomen mag worden als kantoor tot het moment dat de veiligheidscontour niet meer geldt.

23 APR. 2018

Veiligheidszone – risicogebied (groepsgebonden risico)
De gemeente houdt rekening met de vastgestelde afstanden tot een lpg tank. Deze zijn genoemd in Bijlage 2 tabel 1 van het Revi en is bepaald op 150 meter. Het gebouw valt geheel in deze zone. Het groepsrisico (GR) gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk.
Het Bevi bepaald dat het groepsrisico de cumulatieve kansen per jaar zijn dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Het groepsrisico is geen norm, maar er geldt een verantwoordingsplicht. Gemeenten en provincies moeten bij een toename van het groepsrisico vaak verantwoording afleggen over het genomen besluit. Hierbij moeten ze in ieder geval aandacht besteden aan mogelijke alternatieven en risicoreducerende maatregelen en ook de mogelijkheden voor rampenbestrijding en hulpverlening belichten.

Doordat de LPG tank nu volledig is afgekoppeld en verwijderd, bestaat er geen plaatsgebonden- en groepsrisico meer.

Advies
De nieuwe ruimtelijk-economische visie 'Ruimte voor Economie van Morgen' biedt aanknopingspunten voor een positieve beoordeling van het initiatief. Bovendien hebben de kantorenwerkgroep en de opdrachtgever van deze gebiedsuitwerking positief geadviseerd op het tijdelijke initiatief. Daar komt bij dat met deze tijdelijke functie voorlopig een goede invulling wordt gegeven aan een al langer leegstaande garage, waarvoor al meerdere plannen zijn gediend en afgewezen, maar laat de toekomstige ontwikkeling in de richting van een gemengd milieu met woningbouw nog open.

Gelet op het vorenstaande wordt op grond van artikel 4, lid 11 van Bijlage II Bor, voor een periode van maximaal 10 jaar, afgeweken van de gebruiks- en veiligheidsvoorschriften uit het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Schinkel - Aalsmeerplein e.o." in samenhang met de onderstaande overwegingen:

- De strijdigheid betreft een ruimtelijke ingreep waar de beleidsregel niet in voorziet. Er is een maatwerk afweging gemaakt. Deze situatie is voorzien in paragraaf 4.5 die bepaalt dat van de beleidsregels uit de nota kan worden afgeweken, indien stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen hiertoe aanleiding geven;
- Het pand mag slechts in gebruik worden genomen als kantoor als de aanwezige lpg-tank, in het bezit van de aanvrager, buiten werking is gesteld, dan wel is gesaneerd en niet meer in gebruik wordt genomen;
- De aanvrager dient een wijziging van de Milieuvergunning aan te vragen, voor het exploiteren van een tankstation zónder LPG installatie, bij de Omgevingsdienst NZKG;
- Het pand wordt uitgesloten van parkeervergunningverlening.

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

23 APR. 2018

Bescheiden behorende bij de omgevingsvergunning

Bij de omgevingsvergunning behoren de volgende en zodanig gemerkte bescheiden:

	Ontvangstdatum	Gemerkt
- Het aanvraagformulier,	03-11-2017	A01
- Tekeningenboekje bestaand bevattende 5 pagina's,	03-11-2017	T01
- Tekeningenboekje bestaand bevattende 4 pagina's,	03-11-2017	T02
- Toelichting CBRE,	03-11-2017	R01
- Motivatie tijdelijke afwijking,	03-11-2017	R02
- Oppervlaktestaat,	03-11-2017	R03

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

23 APR. 2013

Voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zijn verschillende voorschriften verbonden. Het is belangrijk dat u deze voorschriften doorleest en zich houdt aan deze voorschriften.

Zorgplicht installaties *(artikel 1.16 Bouwbesluit 2012)*

1. Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012):
   a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;
   b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en;
   c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
2. Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op basis van het Bouwbesluit een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Overige voorschriften

Burgerlijk wetboek
Krachtens het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken hebben, voor zover deze op het erf uitzicht geven.

Erfpacht
Als u geen eigenaar van de grond bent heeft u naast deze vergunning ook privaatrechtelijke toestemming nodig. De grond onder uw perceel is in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat u toestemming moet hebben van de grondeigenaar, in dit geval de gemeente Amsterdam. U heeft wél een publiekrechtelijke vergunning gekregen voor uw project. Toch moet u naast deze omgevingsvergunning ook toestemming vragen aan Erfpacht en Uitgifte van Grond & Ontwikkeling. Voor meer informatie over erfpacht kunt u terecht op de website: www.amsterdam.nl/erfpacht of bellen met het gemeentelijke informatienummer 14 020. Voor de aanvraag voor toestemming kunt u mailen naar erfpacht@amsterdam.nl. Voor meer informatie over het eigendom van de grond kunt u contact opnemen met het Kadaster, telefoonnummer 088-1832200 of kijken op www.kadaster.nl.

Drank en Horecawet
De omgevingsvergunning betreft niet, de eventueel vereiste Drank en Horecawet vergunning of exploitatievergunning. Voor zover nodig kunt u hiervoor contact opnemen met stadsdeel Zuid Amsterdam, afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Bouw. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Gebruiksmelding
De omgevingsvergunning betreft niet de gebruiksmelding zoals bedoeld in paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012. U kunt terecht bij www.amsterdam.nl/veelgevraagd voor meer informatie. Gebruiksmeldingen kunnen worden gedaan minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik via: www.omgevingsloket.nl.

23 APR. 2018

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

Basisregistratie adressen en gebouwen (B.A.G.)
Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Indien door de omgevingsvergunning het aantal objecten / woningen wijzigt krijgt u apart een besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets extra's aan te vragen.

Inspectie SZW (Sociale Zaken en Werkgelegenheid)
De omgevingsvergunning betreft niet een goedkeuring van de inspectie SZW. Voor zover nodig kunt u contact opnemen met de Inspectie SZW. Aanvraagformulieren vindt u via de website: www.inspectieszw.nl.

