

Directie	Beste AD
Datum in	22-12-2017
Reg.nr.	BUIZ-835
Class. nr.	INIZ-1106
Beh. ambt.	CURE
van BM / Weth.:	
☐ ter kennisname	
☐ ter verdere beh.	
☐ om advies	
☐	
☐	
☐	
datum verz.:	
naar DIV dd.:	

Raad van de gemeente Amsterdam
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

Datum
20 december 2017

Ons nummer
201707425/1/R6

Uw kenmerk

Inlichtingen
Mw. C.J.M. van der Knaap-Bom
070-4264370

Onderwerp
Amsterdam
Bp. Oosterdokseiland Zuid

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

Sea Palace Restaurant B.V., gevestigd te Amsterdam,
appellante,

en

de raad van de gemeente Amsterdam,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 19 juli 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Oosterdokseiland Zuid" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Sea Palace beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 6 december 2017, waar Sea Palace, vertegenwoordigd door ing. J.W. van de Weg en drs. K.J. But, en de raad, vertegenwoordigd door drs. M. van Baaren en C.M. Zeck, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plangebied ligt aan de noordoostelijke rand van de historische binnenstad van Amsterdam tussen het Centraal Station en de kop van de Oostelijke Handelskade. De grenzen worden gevormd door de spoordijk aan de noordzijde, de Oosterdoksdoorgang aan de oostzijde, het Oosterdok aan de zuidzijde en de Oostertoegang aan de westzijde als scheiding met het Stationseiland. Het plan is hoofdzakelijk conserverend van aard.
2. Op 22 maart 2016 is omgevingsvergunning verleend voor het verplaatsen van het drijvende restaurant van Sea Palace naar de definitieve locatie aan de Oosterdokskade te Amsterdam (kadastraal bekend onder sectie G, nummer 9031). Sea Palace is van mening dat de breedte en lengte van het bouwwerk in het onderhavige plan niet geheel als zodanig is bestemd, nu de bebouwing inclusief omloop, luifels en de ventilatiekanalen aan de zuidwestzijde een breedte heeft van 24,4 m en een lengte van 39,5 m.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Inhoudelijk

4. Sea Palace betoogt dat haar drijvende restaurant in het onderhavige plan niet geheel als zodanig is bestemd, nu op grond van de planregels

slechts een bouwwerk met een breedte van 23 m en een lengte van 38 m is toegestaan. Uit de tekeningen die deel uitmaken van de onherroepelijke omgevingsvergunning, blijkt dat het bouwwerk inclusief omloop, luifels en de ventilatiekanalen aan de zuidwestzijde een breedte van 24,4 m heeft en een lengte van 39,5 m.

4.1. Blijkens de verbeelding is ter plaatse van het drijvende restaurant de bestemming "Water" met de functieaanduiding "horeca van categorie 4" toegekend.

Artikel 10, lid 10.1, van de planregels luidt: "De op de verbeelding voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. vaarwater;
- c. steigers en bruggen;
- [..]."

Lid 10.2 luidt: "Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels;

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- [..]."

Lid 10.3 luidt: "Voor de in 10.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

[..];

c. in afwijking van het bepaalde in 10.2 sub a mag aan de Oosterdokskade, daar waar aangegeven op de verbeelding, één ligplaats voor een drijvend restaurant worden gerealiseerd met de volgende afmetingen:

- 1. maximum hoogte 16 meter;
- 2. maximum breedte 23 meter;
- 3. maximum lengte 38 meter.
- [..]."

4.2. De Afdeling stelt vast dat blijkens de verbeelding ter plaatse van het drijvende restaurant de functieaanduiding "horeca van categorie 4 (h = 4)" is toegekend. Naar het oordeel van de Afdeling komt aan de functieaanduiding "horeca van categorie 4 (h = 4)" echter geen juridische betekenis toe, omdat deze aanduiding niet wordt verklaard in de planregels. Nu in artikel 10, lid 10.3, onder c, van de planregels staat dat, daar waar aangegeven op de verbeelding, één ligplaats voor een drijvend restaurant is toegestaan maar uit de planregels niet volgt met welke aanduiding deze ligplaats op de verbeelding dient te zijn aangegeven, is het drijvende restaurant – anders dan de raad heeft beoogd – naar het oordeel van de Afdeling niet als zodanig bestemd.

Nu het plan derhalve in zoverre niet voorziet in hetgeen de raad heeft beoogd, zoals ter zitting ook door de raad is erkend, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog slaagt.

4.3. De raad heeft verder erkend dat een deel van de ventilatiekanalen aan de zuidwestzijde van het bouwwerk de in artikel 10, lid 10.3, onder c, van de planregels opgenomen maten overschrijden en dat een deel van de luifel van het drijvende restaurant tussen de 1^e en de 2^e bouwlaag ter plaatse van de vier hoeken de in artikel 10, lid 10.3, onder c, van de planregels opgenomen breedtemaat van 23 m en de lengtemaat van 38 m met maximaal 0,75 m overschrijdt, zodat het restaurant ook om die reden niet geheel als zodanig is bestemd.

Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog slaagt.

Conclusie en opdracht

5. In hetgeen Sea Palace heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft artikel 10, lid 10.3, onder c, van de planregels, in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) is vastgesteld.

Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

6. Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak in de plaats treedt van het bestreden besluit, voor zover dit is vernietigd. Hierbij betreft de Afdeling dat partijen ter zitting hebben verklaard in te stemmen met de door de raad voorgestelde wijziging van artikel 10, lid 10.3, onder c, van de planregels.

7. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling verder aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

8. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam van 19 juli 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Oosterdokseiland Zuid", voor zover het betreft artikel 10, lid 10.3, onder c, van de planregels;
- III. bepaalt dat artikel 10, lid 10.3, onder c, van de planregels komt te luiden:
c. in afwijking van het bepaalde in 10.2 sub a mag aan de Oosterdokskade, ter plaatse van het aanduidingsvlak met de functieaanduiding "horeca van categorie 4 (h = 4)", één ligplaats voor een drijvend restaurant worden gerealiseerd met de volgende afmetingen:
 1. maximum hoogte 16 meter;
 2. maximum breedte 23 meter;
 3. maximum lengte 38 meter,met dien verstande dat het is toegestaan de genoemde breedte- en lengtemaat te overschrijden uitsluitend ten behoeve van de luifel tussen de 1^e en 2^e bouwlaag en de ventilatiekanalen aan de zuidwestzijde van het bouwwerk tot maximaal de breedte en lengte als bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het bestreden besluit als bedoeld onder II.;
- V. draagt de raad van de gemeente Amsterdam op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor onder III. vermelde onderdeel wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>;
- VI. gelast dat de raad van de gemeente Amsterdam aan Sea Palace Restaurant B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 333,00 (zegge: driehonderddrieëndertig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M.J.G. Driessen, griffier.

w.g. Helder
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Driessen
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 20 december 2017

634.

Verzonden: 20 december 2017

Jaar 2017
Afdeling 3A
Nummer 208/850
Publicatiedatum 21 juli 2017
Agendapunt 37
Datum besluit B&W 20 juni 2017

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Oosterdokseiland Zuid.

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 20 juni 2017
(Gemeenteblad afd. 1, nr. 850);

Gelet op:

- de Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1, eerste lid;
- de Crisis- en herstelwet, artikel 1.1. eerste lid jo bijlage 1, categorie 3.1;
- de Coördinatieverordening gemeente Amsterdam, artikel 2 en artikel 3,

Besluit:

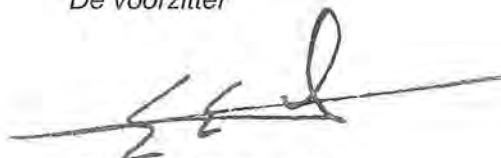
1. de naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Oosterdokseiland Zuid naar voren gebrachte zienswijzen van de navolgende adressanten, zoals samengevat en omschreven in de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen (hierna: Nota van beantwoording), ontvankelijk te verklaren:
 - a. Prorail;
 - b. Adressant 2;
 - c. Openbare Bibliotheek Amsterdam;
 - d. Sea Palace BV;
 - e. Adressant 5.
2. de zienswijze van Prorail, van Adressant 2, van Openbare Bibliotheek Amsterdam en van Adressant 5, zoals onderbouwd in de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van beantwoording, ongegrond te verklaren, omdat ze niet hebben geleid tot wijzigingen in de planregels en de verbeelding;
3. de zienswijze van Sea Palace BV, zoals onderbouwd en omschreven in de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van beantwoording gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover deze zienswijze aanleiding heeft gegeven om het ontwerpbestemmingsplan Oosterdokseiland Zuid gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen en voor het overige ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan Oosterdokseiland Zuid bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.A1501BPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage

heeft gelegen, overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Grootchalige Basiskaart Amsterdam, van 1 januari 2015;

5. geen exploitatieplan vast te stellen;
6. dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
7. kennis te nemen van de gecoördineerde voorbereiding en bekenmaking van het bestemmingsplan Oosterdokseiland Zuid, het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder en het besluit omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en slopen in beschermd stadsgezicht.

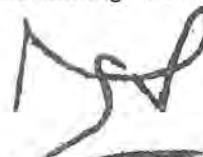
*Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd
in zijn vergadering op 19 juli 2017.*

De voorzitter



mr. E.E. van der Laan

De raadsgriffier



mr. M. Pe MEC



Voordracht voor de raadsvergadering van woensdag 19 en donderdag 20 juli 2017

Jaar	2017
Afdeling	1
Nummer	850
Publicatiedatum	12 juli 2017
Agendapunt	37
Datum besluit B&W	20 juni 2017

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Oosterdokseiland Zuid.

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare
besluiten wordt
gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. de naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Oosterdokseiland Zuid naar voren gebrachte zienswijzen van de navolgende adressanten, zoals samengevat en omschreven in de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen (hierna: Nota van beantwoording), ontvankelijk te verklaren:
 - a. Prorail;
 - b. Adressant 2;
 - c. Openbare Bibliotheek Amsterdam;
 - d. Sea Palace BV;
 - e. Adressant 5.
2. de zienswijze van Prorail, van Adressant 2, van Openbare Bibliotheek Amsterdam en van Adressant 5, zoals onderbouwd in de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van beantwoording, ongegrond te verklaren, omdat ze niet hebben geleid tot wijzigingen in de planregels en de verbeelding;
3. de zienswijze van Sea Palace BV. zoals onderbouwd en omschreven in de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van beantwoording gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover deze zienswijze aanleiding heeft gegeven om het ontwerpbestemmingsplan Oosterdokseiland Zuid gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen en voor het overige ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan Oosterdokseiland Zuid bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.A1501BPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen, waarbij voor de locatie van de

geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Grootchalige Basiskaart Amsterdam, van 1 januari 2015;

5. geen exploitatieplan vast te stellen;
6. dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
7. kennis te nemen van de gecoördineerde voorbereiding en bekenmaking van het bestemmingsplan Oosterdokseiland Zuid, het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder en het besluit omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en slopen in beschermd stadsgezicht.

Wettelijke grondslag

- Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1, eerste lid
De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.
- Crisis- en herstelwet, artikel 1.1, eerste lid jo bijlage 1, categorie 3.1
Bij projecten die gerealiseerd worden door ruimtelijke besluiten van de Wro en de daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten gelden procedurele versnellingen.
- Coördinatieverordening gemeente Amsterdam, artikel 2 en artikel 3
Deze artikelen geven de reikwijdte aan waarbij besluiten ter verwezenlijking van een onderdeel van gemeentelijk ruimtelijk beleid kunnen worden gecoördineerd.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oosterdokseiland' in 2001 zijn, met betrekking tot de ontwikkeling van het plangebied, naast de vaststelling van de publiekrechtelijke kaders – het Stedenbouwkundige Programma van Eisen (2000) en het Stedenbouwkundige Plan (2002) – met de ontwikkelaar BPD/OOA tussen 2000 en 2016 privaatrechtelijke afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in de Ontwikkelingsovereenkomst en Allonge I t/m IV.

Naar aanleiding van marktontwikkelingen en gewijzigde inzichten met betrekking tot het programma is in 2009 door het College het Slotakkoord vastgesteld. Daarin is een verruiming van de functies horeca III en IV voor Oosterdokseiland Zuid als geheel tot 8.001 m² bruto vloeroppervlak (hierna: bvo) opgenomen; een verruiming van detailhandel tot 19.000 m² bvo en het uitsluiten van de functie horeca I (o.a. fastfoodzaken). Na het Slotakkoord, waarin eveneens de ontwikkelcondities voor kavel 5B/6 zijn beschreven, is de uitwerking hiervan in een bestemmingsplan, vanwege de economische crisis, op verzoek van BPD/OOA in 2010 stopgezet.

Vervolgens heeft de gemeente aangegeven bereid te zijn meer programmatische en stedenbouwkundige ruimte toe te staan aan BPD/OOA door middel van bandbreedtes in het programma. De afspraken daarover zijn met BPD/OOA vastgelegd in Allonge III. Het College heeft op 23 juni 2015 ingestemd met Allonge III waarin is afgesproken dat voor kavel 5B/6 maximaal 72.500 m² gerealiseerd kan worden. Op basis daarvan is gestart met het bestemmingsplanproces.

Na de vaststelling van Allonge III heeft BPD/OOA een koper, Booking.com, voor kavel 5B/6 gecontracteerd. De huisvestingseisen van Booking.com, die door BPD/OOA in een studie zijn voorgelegd, wijken in stedenbouwkundige en programmatische zin af

van wat eerder is afgesproken. Vervolgens is door de drie partijen, Booking.com, BPD/OOA en de gemeente, gezamenlijk de planologisch-juridische en stedenbouwkundige haalbaarheid van de huisvestingseisen (i.c. uitbreiding kantoorruimte) onderzocht. De afspraken zijn privaatrechtelijke vastgelegd in Allonge IV waarmee het College op 27 september 2016 heeft ingestemd. Kernpunt in Allonge IV is dat, in afwijking van Allonge III, op kavel 5B/6 in plaats van 50.472 m² bvo maximaal 63.500 m² bvo te realiseren kantoorruimte is toegestaan. Waarbij zij opgemerkt dat het maximaal te realiseren m² bvo voor alle functies op kavel 5B/6 gezamenlijk ongewijzigd blijft ten opzichte van Allonge III, namelijk 72.500 m² bvo.

Ten behoeve van de boven- en ondergrondse ontwikkeling van kavel 5B/6 is een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en slopen in beschermd stadsgezicht ingediend. De entree van de ondergrondse parkeergarage zal verplaatst worden naar kavel 5B/6, waarna de bestaande entree wordt gesloopt. In verband met de te realiseren woningen op kavel 5B/6 is op 20 juni 2017 door het college een besluit tot vaststelling hogere grenswaarden dan gesteld in de Wet geluidhinder genomen, aangezien het een locatie betreft waar een hogere geluidsbelasting aan de orde is dan de voorkeursgrenswaarde.

Doel

Gelet op de huidige wet- en regelgeving is het noodzakelijk een bestemmingsplan in procedure te brengen dat voorziet in een goede eigentijdse planologische en juridische regeling voor het gebied. Dit bestemmingsplan beoogt hierin te voorzien.

Wat wijzigt ten opzichte van het huidige regime?

De wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Oosterdokseiland' uit 2001 zijn:

- een toename van de maximale bouwhoogten van kavel 5B/6 met 1,2 meter;
- de verschuiving van de tussenstraat richting het naastgelegen Conservatorium (kavel 5A);
- het weglaten van de solitaire bebouwing in de openbare ruimte tussen de kade en kavel 5B/6;
- een uitbreiding van het aantal vierkante meters kantoor met 13.500 m² bvo op kavel 5B/6.
- de programma-afspraken uit het bestuurlijk Slotakkoord (2009) worden deels planologisch-juridisch verankerd. De afspraken hebben betrekking op een verruiming van het programma voor detailhandel (7.260 m²) en voor horeca (1.800 m²). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een maximale verruiming van het programma voor detailhandel van 1.500 m² bvo. Het programma voor horeca is in voorliggend bestemmingsplan verruimd conform het Slotakkoord.

Het bestemmingsplan

- *Begrenzing plangebied*

Het plangebied Oosterdokseiland Zuid wordt begrensd door de spoordijk aan de noordzijde, de Oosterdoksdoorgang aan de oostzijde; het Oosterdok aan de zuidzijde en de Oostertoegang aan de westzijde als scheiding met het Stationseiland.

- *Geldend regime*

Het vigerende bestemmingsplan 'Oosterdokseiland' is vastgesteld op 9 mei 2001.

Voorliggend bestemmingsplan vervangt, voor wat betreft het plangebied dat ten zuiden van de spoorweg is gelegen, het bestemmingsplan uit 2001. Voor het deel ten noorden van de spoorweg is het bestemmingsplan 'Oosterdokseiland' uit 2001 reeds vervangen door het bestemmingsplan 'Oosterdokseiland Noord' dat is vastgesteld op 5 november 2014.

- *Programma*

Oosterdokseiland Zuid omvat zes kavels waar een combinatie van kantoren, bedrijven, wonen, onderwijs- en culturele voorzieningen, horeca, detailhandel en vrijetijdsvoorzieningen inmiddels grotendeels is gebouwd. Op de kavels 1 t/m 5A is ruim 160.000 m² bvo gerealiseerd; kavel 5B/6 is nog onbebouwd.

Het voorliggende bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan voor de kavels 1 tot en met 5A. Uitgangspunt daarbij is de bestaande situatie vast te leggen conform het programma uit het in 2001 vastgestelde bestemmingsplan en de daarboven afzonderlijk vergunde situatie.

Daarnaast voorziet voorliggend bestemmingsplan in een uitbreiding van het aantal vierkante meters kantoor ten opzichte van het kantoorprogramma dat reeds is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan 'Oosterdokseiland' uit 2001. De ontwikkelaar heeft een koper gecontracteerd voor kavel 5B/6 die 65.000 m² bvo in gebruik zal nemen waarvan 63.500 m² voor kantoorruimten en 1.500 m² voor detailhandel, horeca, ontspanning en vermaak en zakelijke dienstverlening gezamenlijk. Daarnaast voorziet het bouwplan voor kavel 5B/6 in 7.500 m² bvo voor de functie wonen.

Voor geheel Oosterdokseiland Zuid komt het programma uit op bijna 233.000 m² bvo (excl. 50.000 m² parkeren). Dit is overigens geen vast te leggen juridisch maximum aangezien er voor het woonprogramma en de functies bedrijven en maatschappelijke dienstverlening geen maximum wordt gehanteerd.

De parkeergarage onder het Oosterdokseiland is onder de kavels 1 tot en met 5A aangelegd en bevat nu 1471 plaatsen. Ten behoeve van het programma dat bovengronds wordt gerealiseerd op kavel 5B/6 zijn circa 300 plaatsen extra nodig. Onder kavel 5B/6 kan ruimtelijk worden voorzien in deze parkeerplaatsen. Privaatrechtelijk is overeengekomen dat het maximum aantal aan te leggen parkeerplaatsen 1831 bedraagt.

Procedure

- *Concept ontwerpbestemmingsplan*

Het concept ontwerpbestemmingsplan is op 19 mei 2016 door de wethouder RO vrij gegeven voor vooroverleg in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Het concept ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de vaste overlegpartners en maatschappelijke organisaties. De adviezen van provincie Noord-Holland, bestuurscommissie Centrum, Waternet, brandweer Amsterdam-Amstelland en de Stadsregio Amsterdam zijn betrokken bij de planvorming. Naast inhoudelijke/redactionele opmerkingen, die zijn overgenomen, heeft de reactie van de provincie aanleiding gegeven tot de wijziging van het concept ontwerpbestemmingsplan. Het betreft de uitbreiding (tot 19.000 m² bvo) van het programma voor detailhandel, zoals vastgelegd in het Slotakkoord. Deze uitbreiding is negatief beoordeeld door de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid

(ADZ). Het advies van de commissie om niet meer dan 1.500 m² bvo extra toe te staan voor de functie detailhandel is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Op 29 september 2016 zijn de bewoners van Oosterdokseiland geïnformeerd over de ontwikkelingen op kavel 5B/6 en heeft Booking.com het bouwplan gepresenteerd dat positief is ontvangen.

- *Ontwerpbestemmingsplan*

Op 14 februari 2017 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan vrij gegeven voor terinzagelegging. Daarbij is besloten tot gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking, als bedoeld in paragraaf 3.6.1 Wro, van het (ontwerp)bestemmingsplan, het (ontwerp)besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder en de (ontwerp) omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en slopen in beschermd stadsgezicht en de hierop betrekking hebbende stukken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 februari 2017 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen tot en met 10 april 2017. Er zijn vijf zienswijzen ingediend.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan is een ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere grenswaarden dan gesteld in de Wet geluidhinder ter inzage gelegd in verband met de geluidsbelasting in het plangebied als gevolg van spoor- en wegverkeerslawaaï. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbesluit hogere grenswaarden. Het college stelt, voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan door de gemeenteraad, de hogere grenswaarden vast.

Voor de ontwikkeling van kavel 5B/6 is een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en slopen in beschermd stadsgezicht aangevraagd. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de hierop betrekking hebbende stukken zijn gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is één zienswijze ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunning.

Op 20 maart 2017 hebben gemeente en ontwikkelaar gezamenlijk een informatieavond georganiseerd waarop bewoners, gebruikers en andere belangstellenden in de gelegenheid zijn gebracht vragen te stellen over het bestemmingsplan en het bouwplan voor kavel 5B/6.

Aandachtspunten

- *Stedelijke kaders*

Voorliggend bestemmingsplan maakt een uitbreiding van vierkante meters kantoorruimte mogelijk ten opzichte van het bestemmingsplan 'Oosterdokseiland' uit 2001. Het extra programma is besproken in het Programmteam Kantorenstrategie van de Stadsregio Amsterdam. Provincie Noord-Holland heeft na een unaniem akkoord van het Platform Regionaal-Economische Structuur (PRES) de planningsopgave voor Oosterdokseiland Zuid bijgesteld en vastgelegd in de 'Planningsopgave werklocaties Noord-Holland Zuid' (juli, 2016). Daarmee past de uitbreiding binnen het provinciale en regionale beleid.

- *Parkeren*

Voorliggend bestemmingsplan schrijft een parkeernormering voor conform de Nota locatiebeleid en de parkeernorm voor wonen zoals die voor stadsdeel Centrum is vastgesteld. Deze normering is in overeenstemming met het nieuwe beleid (Nota parkeernormen Auto). Uitbreiding van de bestaande parkeergarage onder de nog niet

bebouwde kavel 5B/6 is fysiek mogelijk, zodat kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkelingen. Aangezien de parkeergarage voldoende ruimte biedt voor extra parkeerplaatsen die niet benodigd zijn voor het bovengelegen programma is in de collegevoordracht d.d. 27 september 2016 inzake Allonge IV (onderdeel van de Ontwikkelingsovereenkomst met de ontwikkelaar) als beslispunt opgenomen dat de te realiseren parkeerplaatsen, in overeenstemming met de algemene uitgangspunten van parkeer- en verkeersbeleid, slechts kunnen worden geëxploiteerd ten behoeve van vergunninghouders/ bewoners.

Daarnaast is gekeken in hoeverre de omliggende kruispunten de verkeerstromen, die gegenereerd worden door de extra benodigde parkeerplaatsen, kunnen verwerken. De kruispunten bieden voldoende capaciteit. De kruispuntenanalyse maakt onderdeel uit van het verkeersonderzoek (bijlage van het bestemmingsplan Oosterdokseiland Zuid).

- *Onderzoeken*

De volgende onderzoeksresultaten zijn in het kader van het bestemmingsplan van belang:

De resultaten van het akoestische onderzoek noodzaken tot het vaststellen van hogere grenswaarden vanwege het weg- en spoorwegverkeerslawaai van respectievelijk de Prins Hendrikkade en de spoorweg ter plaatse van kavel 5B/6. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan dient op grond van de Wet geluidhinder de hogere grenswaarden te zijn vastgesteld. Het college heeft op 20 juni 2017 het 'Besluit vaststelling hogere grenswaarden dan gesteld in de Wet geluidhinder' genomen.

Daar waar de maximale grenswaarden worden overschreden ten gevolge van het spoorwegverkeerslawaai is in het bestemmingsplan voorgeschreven dat gebouwen bestemd voor de functie wonen en andere geluidgevoelige functies dienen te zijn voorzien van een dove gevel.

In het verkeeronderzoek is geconstateerd dat het kruispunt Prins Hendrikkade – ODEbrug met de aanwezige bussen en de drukke rechtsafrichting naar de ODEbrug zwaar wordt belast. Het is noodzakelijk dat het busverkeer in de toekomst niet over de ODEbrug wordt afgewikkeld, maar via de Kamperbrug om te voorkomen dat het verkeer in zuidelijke richting tijdens de spits vastloopt, mogelijk tot in de Michiel de Ruijtertunnel. De planning is dat de bussen in 2018 via de Kamperbrug rijden.

- *Planschade*

Aangezien voorliggend bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt dat ten opzichte van het bestemmingsplan 'Oosterdokseiland' uit 2001 wijzigt wat betreft stedelijke configuratie, is het mogelijk dat vanwege effecten op de omgeving er vergoeding van planschade aangevraagd wordt. Met de initiatiefnemer is reeds in 2000 een Ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In aanvulling hierop heeft het college op 23 juni 2015 ingestemd met een aanvullende overeenkomst waarin is vastgelegd dat de ontwikkelaar zich verplicht alle tegemoetkomingen in schade voor haar rekening te nemen. Nadien heeft de ontwikkelaar een planschaderisicoanalyse (zie bijlage bij de toelichting) laten opstellen waaruit blijkt dat er geen risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade aanwezig zijn. Mocht dit wel het geval zijn dan kan de gemeente op basis van de overeenkomst de planschadevergoedingen, die het college moet toekennen, en overige daarmee samenhangende kosten, verhalen op de ontwikkelaar.

Onderbouwing besluit

Ad. 1 t/m 4. Ingebrachte zienswijzen en gewijzigde vaststelling

- *Ontvankelijkheid zienswijzen*

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 3.8 aan dat door een ieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht gedurende de termijn van ter inzage legging. De zienswijzen zijn binnen de termijn van zes weken ter post bezorgd en voldoen daarmee aan artikel 3.8 Wro. De zienswijzen zijn ontvankelijk en dienen bij de besluitvorming te worden betrokken.

- *Ongegrond en gedeeltelijk gegrond verklaren van de zienswijze*

De zienswijze van Prorail heeft geleid tot aanpassing van het akoestisch onderzoek vanwege het fouterstel in de gegevens van het geluidregister Spoor. Daarnaast is op verzoek van Prorail de paragraaf over externe veiligheid aangevuld en is een tekstpassage opgenomen over trillingshinder. Genoemde aanpassingen in de toelichting hebben niet geleid tot aanpassing van de verbeelding en/of de planregels. De zienswijze is daarmee ongegrond.

De zienswijze van Adressant 2 betreft voornamelijk uitvoerings- en beheeraspecten die in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde kunnen komen. De bezwaren ten aanzien van de stedenbouwkundige configuratie zijn beantwoord in de Nota van beantwoording evenals de zorg rond de bouwtijd en de communicatie daarover. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van de verbeelding en/of de planregels. De zienswijze is daarmee ongegrond.

In de Nota van beantwoording is ingegaan op de vraag van de Openbare Bibliotheek Amsterdam over het aantal m² bvo voor de functie horeca. De zienswijze heeft echter niet geleid tot aanpassingen van de verbeelding en/of de planregels. De zienswijze is daarmee ongegrond.

De zienswijze van Sea Palace BV. is gedeeltelijk gegrond vanwege de aanpassing van de bestemmingsplanregel waarin de maximale afmetingen van het drijvend restaurant zijn geregeld. Deze zijn aangepast conform de vergunning. Voor het overige is de zienswijze ongegrond zoals gemotiveerd in de Nota van beantwoording. De zienswijze van Adressant 5 gaat met name in op de drukteproblematiek op Oosterdokseiland Zuid en pleit daarmee voor een beperking van het aantal m² kantoorruimte, daarentegen is adressant 5 voorstander voor het toestaan van meer ruimte voor publieke functies. De zienswijze heeft echter niet geleid tot aanpassingen van de verbeelding en/of de planregels. De zienswijze is daarmee ongegrond.

Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van beantwoording die als bijlage aan deze voordracht is gevoegd en onderdeel uitmaakt van de besluitvorming.

- *Ambtshalve wijzigingen*

Ter plaatse van de gronden met de bestemmingen Gemengd – 1 t/m 5 is in de regels van het ontwerpbestemmingsplan een dove gevel voorgeschreven. Per abuis is nagelaten de aanduiding op te nemen op de verbeelding. De specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' is aangegeven op de verbeelding van voorliggend bestemmingplan.

Op de verbeelding is in de bestemming 'Water' het aanduidingsvlak met de functieaanduiding 'horeca van categorie 4' aangepast conform de vergunde positie van Sea Palace BV. In de specifieke gebruiksregels van artikel 10 lid 3 is onder c het

begrip 'horecaschip' vervangen door 'drijvend restaurant' conform de verleende vergunning van Sea Palace BV.

In artikel 6 lid 2 onder e is het begrip 'woningen' verwijderd. De bestemming Gemengd - 4 heeft betrekking op het Conservatorium. De functie wonen is niet opgenomen in de bestemmingsomschrijving, waardoor het niet relevant is een 'dove gevel' voor te schrijven voor woningen. De regeling blijft voorgeschreven, maar uitsluitend voor andere geluidgevoelige bebouwing, zoals onderwijs.

De ambtelijke wijzigingen zijn redactioneel van aard dan wel opgenomen ter verduidelijking, maar hebben geen inhoudelijke wijzigingen tot gevolg.

- *Overig*

De toelichting is op enkele punten geactualiseerd. Dit heeft geen gevolgen voor de regels of de verbeelding. Omdat de toelichting van het bestemmingsplan geen deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit, hebben wijzigingen in de toelichting geen juridische status in formele zin.

- *Gewijzigde vaststelling*

Voorgesteld wordt het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen met een aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. De voorgestelde wijzigingen zijn het gevolg van een naar voren gebrachte zienswijze en enkele ambtelijke wijzigingen, zoals hierboven is toegelicht.

- *Wettelijke termijn 12 weken*

Op grond van de Wro dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging (artikel 3.8 lid 1, onder e). De termijn van terinzagelegging eindigde op 10 april 2016. Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan op 19 juli 2017 wordt niet voldaan aan deze wettelijke termijn. De wettelijke termijn is met twee weken overschreden vanwege afstemming met verschillende betrokken partijen.

Ad 5. Geen exploitatieplan vaststellen

Ingevolge de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (artikel 6.12 Wro). Bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat de gronden binnen het plangebied in volle eigendom zin(en blijven) van de gemeente Amsterdam. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie, zoals bedoeld in de Wro, is daarom anderszins verzekerd via het erfpachtstelsel. Ook is er geen noodzaak om een tijdvak of fasering te bepalen of nadere eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen.

Ad 6. Crisis- en herstelwet van toepassing

De Crisis- en herstelwet is van toepassing, omdat in bijlage I van de Crisis- en herstelwet als categorie van gevallen onder andere is genoemd de 'ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 of afdeling 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden'. Voorliggend bestemmingsplan moet worden gezien als een onderdeel van deze categorie. Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit dient bij het besluit te worden aangegeven en brengt

onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepsschrift dienen te worden opgenomen, en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

Ad 7. Gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking

Op 14 februari 2017 heeft het college besloten tot gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking, als bedoeld in paragraaf 3.6.1 Wro, van het (ontwerp)bestemmingsplan, het (ontwerp)besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder en de (ontwerp) omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en slopen in beschermd stadsgezicht en de hierop betrekking hebbende stukken. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Oosterdokseiland Zuid' wordt de omgevingsvergunning verleend. De bekendmaking van de besluiten zijn gecoördineerd volgens de gemeentelijke coördinatieregeling. Dit betekent dat het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning, het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarden gelijktijdig worden bekendgemaakt.

	Financiële paragraaf					
Grondexploitatie: Ja/Nee		Totale omvang krediet:	€			
		Financiële dekking:				
Investering: Ja/Nee		Totale omvang krediet:	€			
		Afschrijvingstermijn:				
		Gebruikt rentepercentage:	%			
		Looptijd krediet:				
Is de regeling kredieten van toepassing: Ja/Nee		Omvang aangevraagd krediet (excl BTW)	€			
Regeling Risicovolle Projecten van toepassing: Ja/Nee						
Zijn er risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?						
	Financiële gevolgen					
	Jaar T	T+1	T+2	T+3	T+4	Volgnummer
Kapitaallasten						
Overige exploitatielasten						
Baten						
Saldo ten laste van de algemene middelen						
Waarvan nog niet gedekt						

Toelichting

n.v.t.

Geheimhouding

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

1. Bestemmingsplan Oosterdokseiland Zuid – verbeelding
2. Nota van Beantwoording zienswijzen en wijzigingen (geanonimiseerd)

Ter inzage gelegd

Bestemmingsplan Oosterdokseiland Zuid:

1. Toelichting
2. Bijlagen bij toelichting:
 - a. Behoeft onderzoek voorzieningen Oosterdokseiland Zuid
 - b. Verkeersonderzoek
 - c. Analyse Oosterdoksgarage Amsterdam
 - d. Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeer
 - e. Besluit vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder
 - f. Indicatieve berekening emplacement
 - g. Bedrijfsgeluid
 - h. Onderzoek luchtkwaliteit
 - i. Onderzoek externe veiligheid risicoanalyse transport spoor
 - j. Advies veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland
 - k. Archeologisch bureauonderzoek
 - l. Cultuurhistorische Verkenning
 - m. Verkennend bodem- en asbestonderzoek
 - n. Aanvullend bodemonderzoek
 - o. Wateradvies
 - p. Onderzoek flora & fauna
 - q. Hoogbouweffectrapportage
 - r. Beoordeling hoogbouweffectrapportage
 - s. Planchaderisicoanalyse
 - t. Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen (niet-geanonimiseerd) – Kabinet
3. Regels
4. Bijlage bij de regels
 - a. Staat van bedrijfsactiviteiten

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Mariëtte van Baaren (tel 06 2226 7751),
m.van.baaren@amsterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. van Gils, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester
