

Raad van de gemeente Amsterdam  
Postbus 202  
1000 AE AMSTERDAM

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Bestuursdienst Amsterdam |                            |
| Directie :               | Best. AD                   |
| Datum in :               | 6-8-2015                   |
| Reg. nr. :               | 2015/1699                  |
| Class. nr. :             | St. W.                     |
| Beh. ambt. :             | Ruimte en<br>Duurzaamheid. |
| van BM/Weth              |                            |
| <input type="checkbox"/> | ter kennisgeving           |
| <input type="checkbox"/> | ter verduidelijking        |
| <input type="checkbox"/> | om te beslissen            |
| <input type="checkbox"/> |                            |
| <input type="checkbox"/> |                            |
| datum verz.:             |                            |
| naar DIV dd.:            |                            |

Datum  
5 augustus 2015

Ons nummer  
201502185/1/R1

Uw kenmerk

Onderwerp  
Amsterdam  
bp. Olympisch Stadion en omgeving

Behandelend ambtenaar  
I. Velsink  
070-4264835

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

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de naamloze vennootschap Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund  
N.V. (hierna: Bouwinvest), gevestigd te Amsterdam,  
appellante,

en

de raad van de gemeente Amsterdam,  
verweerder.

### Procesverloop

Bij besluit van 21 januari 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Olympisch Stadion e.o." opnieuw gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Bouwinvest beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 7 juli 2015, waar Bouwinvest, vertegenwoordigd door mr. J. Sinnige, advocaat te Amsterdam, F. Hack en B. Stolk, en de raad, vertegenwoordigd door mr. G. van der Kuil, werkzaam bij de gemeente, verschenen.

### Overwegingen

#### *Toetsingskader*

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

#### *Het plan*

2. De Afdeling heeft bij uitspraak van 26 februari 2014 in zaak nr. 201306907/1/R1 ([www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl)) het besluit van de raad van 29 mei 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Olympisch Stadion e.o." vernietigd, voor zover het betrof artikel 12, lid 12.3.2, onder b en c, van de planregels, vanwege strijd met de rechtszekerheid. Het voorliggende plan is vastgesteld ter voldoening aan de opdracht van de Afdeling om met inachtneming van hetgeen in die uitspraak is overwogen een nieuw besluit te nemen.

#### *Ontvankelijkheid*

3. Bouwinvest betoogt dat ten onrechte binnen de bestemming "Sport - 1" alleen horeca van de categorie 4 is toegestaan. Dit is bepaald in artikel 12, lid 12.1, aanhef en onder d, van de planregels.

3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het beroep van Bouwinvest voor zover gericht tegen de toegestane horecacategorie 4 in de uitspraak

van 26 februari 2014 door de Afdeling reeds niet-ontvankelijk is verklaard, nu Bouwinvest hierover geen zienswijze naar voren had gebracht tegen het ontwerpplan, zodat het beroep thans ook in zoverre niet-ontvankelijk is.

3.2. De raad heeft het bestemmingsplan zonder toepassing te geven aan Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) opnieuw vastgesteld. Het plan, voor zover daarin horecacategorie 4 mogelijk wordt gemaakt, is niet gewijzigd vastgesteld. In zoverre is Bouwinvest door de gewijzigde vaststelling niet in een nadeliger positie komen te verkeren. Gelet op het belang van een efficiënte geschilbeslechting alsmede de rechtszekerheid van de andere partijen, dient het beroep in zoverre opnieuw niet-ontvankelijk te worden verklaard.

Het beroep voor zover gericht tegen artikel 12, lid 12.1, aanhef en onder d, van de planregels, is niet-ontvankelijk.

#### *Inhoudelijk*

4. Bouwinvest betoogt dat artikel 12, lid 12.3.2, onder b en c, van de planregels rechtsonzeker is. Hiertoe voert zij aan dat het onderscheid tussen zakelijke dienstverlening en de in artikel 12, lid 12.1, onder c, van de planregels genoemde functies, waaronder mediabedrijven en bedrijven zoals bedoeld in artikel 27, lid 27.3, van de planregels, onduidelijk is. Als gevolg hiervan is niet duidelijk welke maximale oppervlakte per functie is toegestaan.

Bouwinvest betoogt verder dat ten onrechte onderscheid is aangebracht tussen de maximaal toegestane oppervlakte voor zakelijke dienstverlening en de overige in artikel 12, lid 12.1, onder b en c, van de planregels genoemde functies. Hiertoe bestaat volgens Bouwinvest vanuit een oogpunt van functiemenging geen noodzaak. Bovendien is een dergelijk onderscheid niet ruimtelijk relevant. Volgens Bouwinvest had ook voor de overige functies moeten worden voorzien in een maximale oppervlakte van 1500 m<sup>2</sup>.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de planregels naar aanleiding van de opdracht van de Afdeling in de uitspraak van 26 februari 2014 zijn aangepast en dat duidelijk is welk bedrijven binnen de toegestane functies zijn toegestaan. De raad wijst hiertoe op de begripsbepalingen voor de begrippen "bedrijf", "mediabedrijf" en "zakelijke dienstverlening".

De raad stelt zich verder op het standpunt dat het wenselijk is om voor de overige functies kleinere maximale oppervlakten toe te staan dan voor zakelijke dienstverlening, omdat deze functies meer nadelige ruimtelijke gevolgen met zich brengen.

4.2. Bouwinvest is eigenares van de commerciële ruimten en de parkeergarage van het Olympisch Stadion. De commerciële ruimten hebben een oppervlakte van ongeveer 13.700 m<sup>2</sup>. Bouwinvest verhuurt deze ruimten aan bedrijven. Aan het Olympisch Stadion is de bestemming "Sport - 1" toegekend.

Ingevolge artikel 1, lid 1.15, van de planregels wordt onder een bedrijf verstaan een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig

voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden bedrijven daaronder niet begrepen, met dien verstande dat alleen bedrijven conform lid 27.3 zijn toegestaan.

Ingevolge lid 1.60 wordt onder een mediabedrijf een bedrijf verstaan dat producten maakt of bedrijfsmatig diensten verleent op het gebied van beeld, geluid en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, mobiel, print en evenementen.

Ingevolge lid 1.97 wordt onder zakelijke dienstverlening verstaan het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, uitgezonderd detailhandel.

Ingevolge artikel 12, lid 12.1, voor zover van belang, zijn de voor "Sport – 1" aangewezen gronden bestemd voor:

b. zakelijke dienstverlening en detailhandel met inachtneming van het bepaalde in lid 12.3.2;

c. bedrijven zoals bedoeld in lid 27.3, mediabedrijven en culturele voorzieningen met inachtneming van het bepaalde in lid 12.3.2.

Ingevolge lid 12.3.2, onder b, geldt voor de in 12.1, onder b en c, genoemde gronden een maximum bruto vloeroppervlakte van 750 m<sup>2</sup> per vestiging.

Ingevolge lid 12.3.2, onder c, geldt in afwijking van het genoemde in lid 12.3.2, onder b, voor zakelijke dienstverlening een maximum bruto vloeroppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> per vestiging.

Ingevolge lid 12.3.5, onder a, zijn in afwijking van het bepaalde in lid 12.3.2 de op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande vestigingen met een groter bruto vloeroppervlak toegestaan.

Ingevolge lid 12.4.1 is het dagelijks bestuur (lees: bevoegd gezag) bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 12.3.2 een omgevingsvergunning te verlenen voor een vestiging ten dienste van de bestemmingsomschrijving met een maximaal bruto vloeroppervlak van 2250 m<sup>2</sup>.

Ingevolge artikel 27, lid 27.3, onder a, zijn, voor zover op grond van de planregels bedrijven zijn toegestaan, uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen onder categorie A van de in de bij de planregels als bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten.

4.3. De Afdeling heeft in de uitspraak van 26 februari 2014 overwogen dat het onderscheid in de toen voorliggende planregels tussen zakelijke dienstverlening en de functies die in lid 12.1, onder c, staan genoemd niet duidelijk is, zodat onduidelijk is welke oppervlakte voor een functie maximaal is toegestaan.

Naar het oordeel van de Afdeling is ook op grond van de gewijzigde planregels het onderscheid tussen zakelijke dienstverlening en de in lid 12.1, onder c, genoemde functies niet duidelijk. Zo kan ook op grond van de gewijzigde planregels een mediabedrijf worden aangemerkt als zakelijke dienstverlening, nu zo'n bedrijf bedrijfsmatig diensten kan verlenen. Voorts kunnen sommige bedrijven als bedoeld in lid 27.3, waaronder de in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijven in categorie A, als zakelijke dienstverlening worden aangemerkt, zoals onder meer het geval is bij

handelsbemiddeling.

Het betoog van de raad dat op grond van artikel 1, lid 1.15, van de planregels, waarin de begripsbepaling voor "bedrijf" is opgenomen, duidelijk is wat onder een bedrijf als bedoeld in lid 27.3 dient te worden verstaan, maakt niet dat een bedrijf als bedoeld in lid 27.3 niet tevens als zakelijke dienstverlening kan worden aangemerkt. Het betoog van de raad dat onder zakelijke dienstverlening dient te worden verstaan het bedrijfsmatig verlenen van diensten, anders dan diensten die onder de begrippen "bedrijf" en "mediabedrijf" vallen, slaagt evenmin. Deze uitleg volgt niet uit de begripsbepaling of enige andere planregel.

Gelet op het voorgaande is onduidelijk welke oppervlakte voor een functie maximaal is toegestaan. Het plan is wat betreft artikel 12, lid 12.3.2, onder c, van de planregels vastgesteld in strijd met de rechtszekerheid. Het betoog slaagt.

4.4. Met het oog op de bevoegdheid om zelf in de zaak te voorzien, ziet de Afdeling aanleiding de beroepsgrond met betrekking tot het onderscheid in de toegestane vestigingsgrootte inhoudelijk te bespreken. Daarbij gaat de Afdeling uit van de door de raad beoogde situatie dat voor zakelijke dienstverlening, niet zijnde tevens een bedrijf als bedoeld in artikel 1, lid 1.15, van de planregels of een mediabedrijf, een maximale vestigingsgrootte van 1500 m<sup>2</sup> geldt en voor een bedrijf als bedoeld in lid 1.15 en voor een mediabedrijf een maximale vestigingsgrootte van 750 m<sup>2</sup>.

4.5. Ter zitting heeft de raad nader toegelicht dat van de overige in artikel 12, lid 12.1, onder b en c, van de planregels genoemde functies, waaronder detailhandel, bedrijven als bedoeld in lid 27.3 en mediabedrijven, een grotere publieksaantrekkende werking uitgaat dan van zakelijke dienstverlening, zodat deze functies tot een grotere toename van verkeer leiden. Voorts vinden vaker dan bij zakelijke dienstverlening laad- en losactiviteiten plaats. De stelling van de raad dat deze functies in zoverre meer nadelige ruimtelijke gevolgen hebben, is naar het oordeel van de Afdeling voldoende onderbouwd.

Verder staat vast dat de bestaande vestigingen met een bruto vloeroppervlak groter dan 750 m<sup>2</sup> ingevolge artikel 12, lid 12.3.5, onder a, van de planregels als zodanig zijn bestemd. Voorts heeft Bouwinvest niet te kennen gegeven dat één of meer van haar huurders concrete plannen heeft voor uitbreiding. Verder heeft de raad in de planregels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de uitbreiding van een vestiging tot 2250 m<sup>2</sup>, zodat langs die weg uitbreiding mogelijk kan worden gemaakt. Gelet op deze omstandigheden heeft de raad in redelijkheid geen doorslaggevend gewicht hoeven toekennen aan het belang van Bouwinvest bij grotere maximum bruto vloeroppervlaktes voor bedrijven als bedoeld in artikel 1, lid 1.15 van de planregels en voor mediabedrijven. Het betoog faalt.

### *Conclusie*

5. In hetgeen Bouwinvest heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het plan, voor zover het betreft artikel 12,

lid 12.3.2, onder c, van de planregels is vastgesteld in strijd met de rechtszekerheid. Het beroep van Bouwinvest, voor zover ontvankelijk, is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre te worden vernietigd. Het beroep is, voor zover ontvankelijk, gegrond.

6. Nu niet aannemelijk is dat derdebelaanghebbenden 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 ten aanzien van dit planonderdeel in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd.

7. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

8. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep niet-ontvankelijk voor zover het is gericht tegen artikel 12, lid 12.1, aanhef en onder d, van de planregels;
- II. verklaart het beroep voor het overige gegrond;
- III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam van 21 januari 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Olympisch stadion e.o." voor zover het betreft artikel 12, lid 12.3.2, onder c, van de planregels;
- IV. bepaalt dat artikel 12, lid 12.3.2, onder c, van de planregels komt te luiden: "In afwijking van het genoemde in 12.3.2 onder b geldt voor zakelijke dienstverlening, niet zijnde tevens een bedrijf als bedoeld in lid 27.3 of een mediabedrijf, een maximum bruto vloeroppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> per vestiging";
- V. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het besluit voor zover dit is vernietigd;
- VI. draagt de raad van de gemeente Amsterdam op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel IV wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- VII. veroordeelt de raad van de gemeente Amsterdam tot vergoeding van bij de naamloze vennootschap Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund N.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 980,00 (zegge: negenhonderdtachtig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VIII. gelast dat de raad van de gemeente Amsterdam aan de naamloze vennootschap Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund N.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 331,00 (zegge: driehonderdeenendertig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. G. van der Wiel, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. P.A. Melse, griffier.

w.g. Van der Wiel  
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Melse  
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 5 augustus 2015

191-821.

Verzonden: 5 augustus 2015