

Uitspraak 201808944/1/R1

ECLI	ECLI:NL:RVS:2021:281
Datum uitspraak	10 februari 2021
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 19 september 2018 heeft de raad van de gemeente Amsterdam het bestemmingsplan "De Pijp 2018" vastgesteld. Het bestemmingsplan "De Pijp 2018" heeft voornamelijk als doel om het bestemmingsplan "De Pijp 2005" te actualiseren. Het bestemmingsplan dat bij het 6:19-besluit is vastgesteld, omvat hetzelfde plangebied als het plan "De Pijp 2018" met correcties voor enkele percelen. In de inleidende planregels van het 6:19-besluit is bepaald dat voor zover de planregels niet zijn gewijzigd, alle planregels die in het bestemmingsplan "De Pijp 2018" zijn vastgesteld van kracht blijven. In dit plan is verder aan diverse percelen de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie 1" of "Waarde - Cultuurhistorie 2" toegekend. Comité Oude Pijp en anderen kunnen zich niet verenigen met de aanduiding "horeca van categorie 4" die is toegekend aan het perceel Van Woustraat 74A, waar Thai Food een eetcafé exploiteerde.

Volledige tekst

201808944/1/R1.

Datum uitspraak: 10 februari 2021

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

Comité Oude Pijp en anderen, gevestigd te Amsterdam,

2. [appellante sub 2], gevestigd te Amsterdam,

3. Caransa Group B.V. (hierna: Caransa), gevestigd te Amsterdam,
4. [appellante sub 4], gevestigd te Amsterdam, en andere,
5. [appellant sub 5], wonend te Amsterdam,
6. Maatschap Centrum Vastgoed (hierna: MCV), gevestigd te Amsterdam, en anderen,
7. Bisdome Haarlem - Amsterdam (hierna: het Bisdome), gevestigd te Amsterdam,
8. Aalborg Hotel Management B.V. (hierna: Aalborg Hotel), gevestigd te Amsterdam,
9. VastNed Retail Nederland B.V. (hierna: VastNed), gevestigd te Amsterdam,
appellanten,
en
de raad van de gemeente Amsterdam,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 19 september 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "De Pijp 2018" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Comité Oude Pijp en anderen, MCV en anderen, VastNed, het Bisdome, Aalborg Hotel, [appellante sub 4] en anderen, [appellante sub 2], Caransa en [appellant sub 5] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Bij besluit van 9 oktober 2019 heeft de raad het bestemmingsplan "De Pijp 2018 1e herziening" (hierna: het 6:19-besluit) vastgesteld.

Daartoe in de gelegenheid gesteld hebben [appellante sub 2], Caransa, [appellante sub 4] en andere, VastNed en het Bisdome een reactie gegeven op het 6:19-besluit.

Het Bisdome, Comité Oude Pijp en anderen, [appellante sub 2], MCV en anderen, VastNed, MCV en anderen, Thai Food Café Oostpoort B.V. (hierna: Thai Food), [appellant sub 5] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 25 augustus 2020, waar Comité Oude Pijp en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigde A] en [gemachtigde B], MCV en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigde C], bijgestaan door mr. D. op de Hoek, advocaat te Amsterdam, VastNed, vertegenwoordigd door [gemachtigde D], bijgestaan door mr. M.H.J. van Driel, advocaat te Amsterdam, het Bisdome, vertegenwoordigd door [gemachtigde E], bijgestaan door mr. M.C. Brans, advocaat te Amsterdam, Aalborg Hotel, vertegenwoordigd door mr. M. Klaassen, advocaat te Amsterdam, [appellante sub 4] en andere, vertegenwoordigd door [gemachtigde F], bijgestaan door mr. A. Kamphuis, advocaat te Amsterdam, Caransa, vertegenwoordigd door [gemachtigde G], bijgestaan door mr. A. Franken van Bloemendaal, advocaat te Amsterdam, [appellant sub 5], en de raad, vertegenwoordigd door mr. S.L. Mercker en drs. E. Slotboom, zijn verschenen.

Overwegingen

1. 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. Verder moet volgens vaste rechtspraak van de Afdeling, bijvoorbeeld de uitspraak van 27 januari 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:172](#), in beginsel legaal bestaand gebruik als zodanig in het bestemmingsplan wordt bestemd. Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. Voorts geldt volgens vaste rechtspraak van de Afdeling, bijvoorbeeld de uitspraak van 22 augustus 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2802](#), het beginsel dat een bestaand legaal bouwwerk bij de vaststelling van een bestemmingsplan positief wordt bestemd, ook voor een bouwwerk dat weliswaar nog niet is opgericht, maar wel onherroepelijk is vergund. De raad heeft het beginsel dat bestaand legaal gebruik als zodanig moet worden bestemd ook als uitgangspunt aan het plan ten grondslag gelegd.

2. De relevante planregels zijn opgenomen in de bij deze uitspraak behorende bijlage.

3. Het bestemmingsplan "De Pijp 2018" heeft voornamelijk als doel om het bestemmingsplan "De Pijp 2005" te actualiseren. Het bestemmingsplan dat bij het 6:19-besluit is vastgesteld, omvat hetzelfde plangebied als het plan "De Pijp 2018" met correcties voor enkele percelen. In de inleidende planregels van het 6:19-besluit is bepaald dat voor zover de planregels niet zijn gewijzigd, alle planregels die in het bestemmingsplan "De Pijp 2018" zijn vastgesteld van kracht blijven. In dit plan is verder aan diverse percelen de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie 1" of "Waarde - Cultuurhistorie 2" toegekend.

Het beroep van Comité Oude Pijp en anderen

4. Comité Oude Pijp en anderen kunnen zich niet verenigen met de aanduiding "horeca van categorie 4" die is toegekend aan het perceel Van Woustraat 74A, waar Thai Food een eetcafé exploiteerde. Zij betogen dat de raad het standpunt dat horeca van categorie 4 ruimtelijk aanvaardbaar is op deze locatie onvoldoende heeft onderbouwd. Zij betwisten de stelling van de raad dat op het perceel steeds horeca aanwezig is geweest en dat horeca van categorie 4 op grond van het voorheen geldende plan onder het overgangsrecht was toegestaan. Verder voeren zij aan dat het plan in strijd is met het beleid dat nieuwe horeca niet langer in het gebied wordt voorzien. Comité Oude Pijp en anderen betogen verder dat de raad op deze locatie alleen de lichtere versie van horeca categorie 4, te weten categorie 4B, mogelijk had kunnen maken en niet horeca van de categorie 4A.

5. Aan het perceel Van Woustraat 74A is de bestemming "Gemengd 2 en de aanduiding "horeca van categorie 4" toegekend. De bestemming en aanduiding zijn niet gewijzigd bij het 6:19-besluit. Het beroep van Comité Oude Pijp en anderen is van rechtswege tevens gericht tegen het 6:19-besluit.

5.1. In de plantoelichting is vermeld: "Het Horecabeleid Zuid 2011 is door de burgemeester vastgesteld en daarmee gemeentelijk beleid. Doelstelling van het horecabeleid is het verlevendigen en aantrekkelijker maken van het stadsdeel en het verruimen van mogelijkheden voor ondernemers, zonder dat het woon- en leefklimaat onder onevenredige druk komt te staan. Daarnaast wordt met het horecabeleid een bijdrage geleverd aan de

ruimtelijk-economische doelstellingen om stadsstraten en -pleinen te ontwikkelen, vrijetijdsmilieus met elkaar te verbinden en het toerisme in het stadsdeel te stimuleren. Om een gericht horecabeleid te voeren, hanteert Stadsdeel Zuid in nieuwe bestemmingsplannen een aantal horecacategorieën.

Deze categorisering vindt zijn grondslag in ruimtelijk en sociaal relevante aspecten als ruimtelijke uitstraling, verkeersaantrekkende werking, invloed op directe (woon)omgeving, geluid- en stank overlast en sociale veiligheid. Om de lichtste categorie Horeca IV die in het voorliggend bestemmingsplan is aangeduid als horeca van categorie 4 nader te specificeren, is deze categorie opgesplitst in twee subcategorieën:

IV A (restaurant, eetcafé);

IV B (lunchroom, ijssalon, koffiehuis, theehuis, juicebar).

Overigens wordt in dit bestemmingsplan geen onderscheid gemaakt in deze twee categorieën. Een eetcafé levert in het algemeen meer belasting op voor het woon- en leefklimaat dan een lunchroom of koffiehuis. Koffiehuizen en lunchrooms sluiten doorgaans in Amsterdam aan het begin van de avonduren terwijl de restaurants en eetcafés pas sluiten aan het eind van de door de APV voorgeschreven uren (01.00 uur doordeweeks, 03.00 uur in het weekend). Een horecabedrijf met meer dan één activiteit valt onder de categorie die de meeste overlast veroorzaakt."

5.2. De raad heeft zich bij de vaststelling van het plan op 19 september 2018 op het standpunt gesteld dat de horecagelegenheid op het perceel onder het overgangsrecht van het voorheen geldende plan viel en daarmee als bestaande horeca moest worden aangemerkt toen het plan in 2018 werd vastgesteld. Het toekennen van de horeca-bestemming is daarom in overeenstemming met zijn beleid om niet te voorzien in nieuwe horeca, maar wel om bestaande legale horeca positief te bestemmen..

De voorzieningenrechter heeft in zijn uitspraak van 21 december 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:4227](#), overwogen dat het aannemelijk is dat op het moment van vaststelling van het plan de horeca-activiteiten niet onder het overgangsrecht vielen en dat ter plaatse nieuwe horeca mogelijk is gemaakt. Verder heeft de voorzieningenrechter overwogen dat de raad niet door middel van een locatiespecifiek onderzoek de gevolgen van de exploitatie van een eetcafé - of een horeca 4-inrichting - op het perceel voor het woon- en leefklimaat van omwonenden heeft onderzocht en beoordeeld, en evenmin daarbij heeft betrokken waarom hij op dit perceel, gelet op het beleid, nieuwe horeca toch mogelijk acht. De Afdeling ziet geen aanleiding voor een ander oordeel dan de voorzieningenrechter heeft gegeven. Het betoog slaagt daarom.

5.3. De raad heeft met het oog op het in stand laten van de rechtsgevolgen thans gesteld dat nieuwvestiging van horeca ter plaatse planologisch aanvaardbaar kan worden geacht. Hij wijst er op dat door Van Riezen & Partners in 2019 een locatiespecifiek onderzoek is uitgevoerd en dat gelet op de aanbevelingen in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (hierna: de VNG-brochure) nieuwvestiging van horeca van het type IV toelaatbaar is. De raad wijst er op dat het gebied in de omgeving van de Van Woustraat 74A een gebied met functiemenging in de zin van de VNG-brochure is. In de 'Bedrijvenlijst functiemenging' van de VNG zijn restaurants, cafetaria's, snackbars, en dergelijke aangemerkt als bedrijven in categorie A. In een gebied met functiemenging zijn volgens de VNG-brochure categorie A-bedrijven aan- en inpandig bij woningen toelaatbaar. De raad stelt dat daardoor de horecafunctie van categorie 4 op het perceel Van Woustraat 74A ruimtelijk aanvaardbaar kan

worden geacht.

5.4. De Afdeling ziet voor het in stand laten van de rechtsgevolgen evenwel geen aanleiding. De raad heeft onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom hij er in dit geval gezien de argumenten van het Comité Oude Pijp en anderen niet voor heeft gekozen om alleen de lichtere variant van horecacategorie 4, te weten horecacategorie 4B, mogelijk te maken, nu het Horecabeleid Zuid 2011 uitdrukkelijk in een opsplitsing van deze categorie voorziet. Het locatiespecifieke onderzoek gaat in op de afstanden die in de VNG-brochure zijn aanbevolen en op de karakterisering van het gebied waar de woningen en het perceel Van Woustraat 74A onderdeel van zijn. In dat onderzoek is echter niet ingegaan op de specifieke ruimtelijke gevolgen van een horeca van categorie 4 voor de directe woonomgeving, zoals mogelijke geluidoverlast en zichthinder, hinder van bezoekers- en bevoorradingsverkeer en een aantasting van de privacy.

Uitleg begrip straatwand

6. Het Comité Oude Pijp en anderen kunnen zich niet verenigen met artikel 6 lid 6.4.2, onder c, van de planregels. Zij betogen dat uit deze regel niet duidelijk blijkt hoe de 25%-regel voor horeca binnen een straatwand moet worden berekend. Zij wijzen er op dat nu het pand van Thai Food op een hoek ligt, beide kanten van de hoek zouden moeten meetellen bij het bepalen van het aantal meters horeca in een straatwand.

6.1. Het begrip straatwand is in artikel 1 lid 1.81 van de planregels omschreven als "aan een straat gelegen zijde van een aaneengesloten bouwblok, welke aan weerszijden begrensd wordt door openbare ruimte en/of begrensd wordt door verandering van straatnaam." Uit deze omschrijving vloeit duidelijk voort dat, anders dan het Comité Oude Pijp en anderen stellen, bij het bepalen van de straatwand het deel van het pand dat om de hoek ligt van die straatwand, niet meetelt in het berekenen van het percentage van 25%. Dit betoog slaagt niet.

Uitvoerbaarheid

7. Comité Oude Pijp en anderen betogen dat het plan niet uitvoerbaar is, zoals blijkt uit de omstandigheid dat de huidige ondernemer haar exploitatie heeft beëindigd omdat op grond van het gemeentelijke terrassenplan geen terrasexploitatie mogelijk is. Ook toekomstige exploitanten zullen volgens hen geen terrasvergunning kunnen krijgen.

7.1. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de enkele omstandigheid dat geen exploitatievergunning is verleend in het verleden, betekent dat geen enkele horeca-activiteit van categorie 4 op het perceel kan worden uitgeoefend of dat in de toekomst geen exploitatievergunning zal worden verleend voor een andere horecagelegenheid dan het eetcafé van Thai Food. Dit betoog slaagt niet.

Conclusie

8. De beroepen van het Comité Oude Pijp en anderen zijn gegrond. Het besluit waarbij het plan "De Pijp 2018" is vastgesteld dient te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb), voor zover het betreft de aanduiding "horeca van categorie 4", ter plaatse van het perceel Van Woustraat 74A. Nu bij het 6:19-besluit deze aanduiding is gehandhaafd, komt ook het 6:19-besluit in zoverre voor vernietiging in aanmerking.

Het beroep van [appellante sub 2]

9. [appellante sub 2] kan zich niet verenigen met het plan voor zover de bestemming "Tuin" is

toegekend aan haar perceel aan de achterzijde van de [locatie 1], tussen de Tweede Jacob van Campenstraat en de Gerard Doustraat. Volgens [appellante sub 2] heeft de raad miskend dat een omgevingsvergunning zou worden verleend voor een nieuwe woning op dat deel van het perceel. [appellante sub 2] betoogt dat de vergunning had moeten worden vertaald in het besluit van 19 september 2018 dan wel bij het 6:19-besluit. [appellante sub 2] wijst er verder op dat de raad in het voorontwerp van het plan positief stond tegenover het plan om een woning daar te realiseren.

9.1. De raad stelt dat het college van burgemeester en wethouders al op 17 juli 2018 de (concept-) nota van zienswijzen had opgesteld en dat toen nog geen ontwerp van het besluit tot vergunningverlening ter inzage was gelegd. Omdat het ontwerp pas op 8 augustus 2018 ter inzage is gelegd en de (concept-) nota van zienswijzen toen al was opgesteld, kon hij de gewenste ontwikkeling niet meer in het plan opnemen. Zolang het ontwerpbesluit tot vergunningverlening nog niet beschikbaar was, was onvoldoende duidelijk in hoeverre kon worden meegewerkt aan de gewenste ontwikkeling. Ook stelt de raad zich op het standpunt dat een te verlenen vergunning niet per definitie moet worden meegenomen in een lopende procedure tot planherziening. Tot het moment waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is, is het verlenen van de vergunning volgens de raad enkel een omstandigheid die mee wordt genomen in de belangenafweging bij het vaststellen van het plan.

9.2. Aan de achterzijde van de [locatie 1] is in het plan "De Pijp 2018" de bestemming "Tuin" toegekend. Het plan voorziet hier niet in een woning. Deze bestemming is niet gewijzigd bij het 6:19-besluit. Het beroep van [appellante sub 2] is van rechtswege tevens gericht tegen het 6:19-besluit.

9.3. Over het betoog dat de omgevingsvergunning had moeten worden meegenomen in het plan "De Pijp 2018", overweegt de Afdeling dat de raad niet inzichtelijk heeft gemaakt waarom hij ten tijde van de vaststelling van dit plan nog geen inschatting kon maken van de aanvaardbaarheid van het niet ingrijpende initiatief van [appellante sub 2]. Gelet op de omstandigheden, zoals door [appellante sub 2] uiteengezet, had het evenwel op de weg van de raad gelegen om een zelfstandige afweging te maken of hij ter plaatse een woning ruimtelijk aanvaardbaar acht. Het besluit berust in zoverre niet op een deugdelijke motivering.

Over het 6:19-besluit heeft de raad ter zitting erkend dat de vergunning ten tijde van het nemen van dat besluit onherroepelijk was geworden en had kunnen worden vertaald in het 6:19-besluit. Gelet hierop is het 6:19-besluit in zoverre onvoldoende zorgvuldig voorbereid. Het betoog slaagt.

Conclusie

10. De beroepen van [appellante sub 2] zijn gegrond. Het besluit waarbij het plan "De Pijp 2018" is vastgesteld en het 6:19-besluit dienen te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb en artikel 3:2 van de Awb, voor zover niet is voorzien in een woning aan de achterzijde van het perceel [locatie 1] te Amsterdam.

Het beroep van Caransa

11. Caransa wenst het oude stadsdeelkantoor dat op de percelen Karel du Jardinstraat 61-65 en 67 staat, te herontwikkelen tot woningen en gebouwen met maatschappelijke functies. De herontwikkeling bestaat uit twee op zichzelf staande, zelfstandig vergunde fases. In fase 1 worden de eerste tot en met vierde verdieping van de huidige hoogbouw aan Karel du Jardinstraat 61-65 getransformeerd tot 53 woningen. In fase 2 wordt een nieuw

appartementengebouw opgericht aan Karel du Jardinstraat 67, ter plaatse van de inmiddels gesloopte bebouwing. In dat gebouw komen 24 woningen.

11.1. Caransa kan zich niet verenigen met de bestemming die aan haar perceel Karel du Jardinstraat 61-65 en 67 is toegekend. Zij betoogt dat de omgevingsvergunning voor fase 1 niet geheel is vertaald in het plan en dat de vergunning fase 2 helemaal niet in het plan is verwerkt. Wat betreft de omgevingsvergunning voor fase 1 had in het bestemmingsplan expliciet moeten worden voorzien in inpandige fietsparkeerplaatsen en zonnepanelen. Ook had overeenkomstig de omgevingsvergunning de maximale bouwhoogte in het plan op 26 m moeten worden vastgesteld. Ook het bestemmingsvlak en het bouwvlak hadden zodanig verruimd moeten worden dat het gehele vergunde (grotendeels bestaande) gebouw binnen de bestemming "Maatschappelijk" en de functieaanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - 1" valt. Verder had het gebruik van de dakterrassen, balkons aan de achterzijde en buitenruimten moeten worden toegestaan en had geborgd moeten zijn dat de parkeergarage zowel ten behoeve van de functie wonen als de functie maatschappelijk kan worden gebruikt.

Wat betreft de omgevingsvergunning voor fase 2 had volgens Caransa het plan moeten voorzien in een maatschappelijk functie in de plint. Ook voor fase 2 hadden inpandige fietsparkeerplaatsen en de plaatsing van zonnepanelen moeten worden toegestaan. Ook had moeten worden voorzien in een maximale bouwhoogte van 18 m en had het bestemmingsvlak en bouwvlak zodanig moeten worden verruimd, dat het hele vergunde gebouw binnen de benodigde bestemmingen valt. Tot slot hadden het gebruik van de beoogde dakterrassen en buitenruimten, (het gebruik van) de balkons aan de voorzijde en het gebruik van de parkeergarage zowel ten behoeve van de functie wonen als de functie maatschappelijk moeten worden geborgd.

11.2. Aan de percelen Karel du Jardinstraat 61-65 en 67 is in het plan "De Pijp 2018" de bestemming "Maatschappelijk" toegekend. In het 6:19-besluit zijn deze bestemming en de bijbehorende planregels ongewijzigd gebleven. Caransa heeft een beroep van rechtswege tegen het 6:19-besluit.

11.3. De omgevingsvergunning voor fase 1 is bij besluit van 13 december 2016 verleend en naar aanleiding van bezwaren aangepast bij besluit van 29 november 2017. Dit besluit is vervolgens onherroepelijk geworden. De omgevingsvergunning voor fase 2 is onherroepelijk geworden op 28 augustus 2019. De raad heeft wat betreft fase 1 erkend dat enkele door Caransa genoemde aspecten zoals het verruimen van de bouwhoogte tot 26 m abusievelijk niet zijn meegenomen in het plan dat bij besluit van 19 september 2018 is vastgesteld en dat ook niet is hersteld bij het 6:19-besluit. Over de omgevingsvergunning voor fase 2 stelt de raad dat enkele genoemde onderwerpen hadden kunnen worden meegenomen in het 6:19-besluit, maar dat dit niet is onderkend. Gelet hierop zijn beide besluiten onvoldoende zorgvuldig voorbereid en genomen. Het betoog slaagt.

Conclusie

11.4. De beroepen tegen het besluit waarbij het plan "De Pijp 2018" is vastgesteld en het 6:19-besluit zijn gegrond. De besluiten dienen wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd voor zover daarbij de bestemming "Maatschappelijk" is toegekend. De raad dient bij het nieuw te nemen besluit te beoordelen welke door Caransa genoemde onderwerpen uit de omgevingsvergunningen moeten worden overgenomen in het vast te stellen plan.

Het beroep van [appellante sub 4] en andere

12. [appellante sub 4] en andere zijn eigenaar of huurder van het pand op de hoek van de Ferdinand Bolstraat en de Eerste Jan Steenstraat, ter hoogte van de [locatie 2]. Op de begane grond van het pand is een supermarkt van de keten Jumbo gevestigd.

Bestemming "Waarde - Landschap"

13. [appellante sub 4] en andere kunnen zich niet verenigen met de dubbelbestemming "Waarde - Landschap" die is toegekend aan een deel van het perceel. [appellante sub 4] en andere betogen dat de exploitatie van de supermarkt, die deels op gronden met deze dubbelbestemming geschiedt, zich niet verhoudt met de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming. Zij wijzen er op dat de raad gelet op de nota van zienswijzen uitdrukkelijk heeft beoogd de supermarkt ter plaatse mogelijk te maken.

13.1. De raad stelt dat geen zienswijze tegen de dubbelbestemming is ingediend en dat het beroep daarom op dit punt niet-ontvankelijk is.

13.2. In het ontwerp van het plan waren aan het perceel de bestemmingen "Tuin" en Gemengd - 2" toegekend alsook de dubbelbestemming "Waarde - landschap. In de zienswijze hebben [appellante sub 4] en andere zich onder meer gericht op het positief bestemmen van zowel de bebouwing als het gebruik van de supermarkt op de begane grond. Daarbij hebben zij verzocht om één enkelbestemming toe te kennen, zodat voor de hele locatie dezelfde planregels gelden. In deze zienswijze heeft de raad aanleiding gezien de begrenzings wel te wijzigen van de bestemmingen "Tuin" en "Gemengd - 2", maar niet van de dubbelbestemming "Waarde - Landschap". Naar het oordeel van de Afdeling behelst de zienswijze evenwel ook het impliciete verzoek om de begrenzing van de dubbelbestemming "Waarde - Landschap" aan te passen, nu op grond van artikel 24 lid 24.1 en artikel 24 lid 24.2 van de planregels geen gebouwen binnen die bestemming zijn toegestaan. De Afdeling ziet daarom geen aanleiding om het beroep om die reden niet-ontvankelijk te verklaren.

13.3. Over het niet wijzigen van de begrenzing van de dubbelbestemming "Waarde - Landschap" overweegt de Afdeling dat de raad niet inzichtelijk heeft gemaakt waarom in dit geval de begrenzing niet is aangepast aan de bestaande, legaal aanwezige bebouwing op het perceel in die zin dat die bestaande bebouwing buiten deze dubbelbestemming is gebracht, terwijl het de bedoeling van de raad is geweest om de bestaande bebouwing positief te bestemmen. Het besluit van 19 september 2018 berust in zoverre niet op een deugdelijke motivering. Omdat bij het 6:19-besluit de bestemming "Waarde - Landschap" niet is gewijzigd, berust ook dit besluit op een ondeugdelijke motivering. Het betoog slaagt.

Kantoren

14. [appellante sub 4] en andere kunnen zich niet verenigen met de bestemming "Gemengd - 2", die aan het perceel is toegekend, voor zover daarin niet is voorzien in een kantoorfunctie voor de derde, vierde en vijfde bouwlaag van het pand. Zij wijzen er op dat de verdiepingen nu als kantoorruimte worden verhuurd en dat hiervoor ook bij besluit van 27 juni 2002 een bouwvergunning en vrijstelling van het destijds geldende bestemmingsplan is verleend. [appellante sub 4] en andere stellen verder dat de raad na overleg op 23 augustus 2018 en dus voor de vaststelling van het plan ook heeft erkend dat de kantoren op de hogere bouwlagen vergund waren.

14.1. De raad heeft gesteld dat de indeling van het gebouw ingewikkeld is. Op de bouwtekeningen is volgens hem te zien dat zich in het pand aan de zijde van de Eerste Jan

Steenstraat met name spreekkamers bevinden. Voor de zijde aan de Ferdinand Bolstraat is kantoorruimte op de bouwtekening ingetekend. Uit die tekeningen is niet eenduidig af te lezen hoe deze spreekkamers in verbinding staan met de kantoorruimte en dat het nu feitelijk één gebouw is geworden. Ook vanaf de buitenzijde is niet vast te stellen of de ruimte wordt gebruikt voor kantoren.

14.2. Aan het perceel is de bestemming "Gemengd - 2" toegekend. Verder is aan een groot deel van het perceel de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 3" toegekend. Gelet op artikel 6 lid 6.1 aanhef en onder f gelezen in samenhang met artikel 6 lid 6.3.2, aanhef en onder a, van de planregels zijn hier enkel kantoren op de tweede bouwlaag toegestaan, met een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging. Op grond van artikel 6 lid 6.3.5, onder a en onder b, zijn de op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaande vestigingen met een groter bruto vloeroppervlak toegestaan en zijn in die vestigingen alleen de niet-woonfuncties toegestaan die op het moment van inwerkingtreding van het plan aanwezig waren.

In het 6:19-besluit zijn deze bestemming en de bijbehorende planregels ongewijzigd gebleven. [appellante sub 4] en andere hebben een beroep van rechtswege tegen het 6:19-besluit.

14.3. De Afdeling overweegt dat de raad in de nota van zienswijzen heeft uiteengezet dat hij zich bewust is van de vergunning die in 2002 is verleend. Het had gelet op die vergunning op de weg van de raad gelegen zich nader te informeren over de feitelijke situatie in het pand. De stelling van de raad dat het pand van buiten is geobserveerd en dat van buiten niet is te zien dat de derde, vierde en vijfde bouwlaag als kantoor wordt gebruikt, is daarvoor onvoldoende. De raad heeft verder niet gemotiveerd of en waarom het ruimtelijk niet aanvaardbaar is dat de verdiepingen als kantoor worden gebruikt. Het besluit van 19 september 2018 is daarmee onvoldoende zorgvuldig voorbereid en gemotiveerd. Nu op grond van het 6:19-besluit dezelfde regeling voor het perceel geldt, is ook dit besluit onvoldoende zorgvuldig voorbereid en gemotiveerd. Het betoog slaagt.

Conclusie

14.4. Het beroep van [appellante sub 4] en andere is gegrond. Het besluit van 19 september 2018 en het 6:19-besluit dienen te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb, voor zover de bestemming "Waarde - Landschap" is toegekend aan het perceel op de hoek van de Ferdinand Bolstraat en de Eerste Jan Steenstraat, ter hoogte van [locatie 2]. Beide besluiten dienen verder wegens strijd met artikel 3:2 en 3:46 van de Awb te worden vernietigd, voor zover niet is voorzien in kantoren op de derde, vierde en vijfde bouwlaag van dat perceel.

Het beroep van [appellant sub 5]

Ontvankelijkheid

15. [appellant sub 5] is eigenares van de percelen [locatie 3], [locatie 4] en [locatie 5] te Amsterdam. De achtertuinen behorende bij deze percelen zijn samen met de achtertuinen van de percelen aan de Dusartstraat, de Rustenburgerstraat, de Ruysdaelkade en de overige percelen aan de Van Ostadestraat zogeheten binnentuinen. [appellant sub 5] kan zich niet verenigen met de beperkingen die de dubbelbestemming "Waarde - Landschap" en artikel 24.1 en artikel 24.2 van de planregels met zich brengen voor de bouw mogelijkheden op het achtererf van deze percelen. Verder kan zij zich niet verenigen met de beperkingen die artikel 16.2.2, onder c, van de planregels met zich brengt voor het bouwen van kelders en

souterrains.

15.1. De raad stelt dat [appellant sub 5] geen zienswijze naar voren heeft gebracht tegen het ontwerp van het plan, zodat haar beroep gelet op artikel 6:13 van de Awb niet-ontvankelijk moet worden verklaard.

15.2. Artikel 24 lid 24.1 heeft betrekking op de dubbelbestemming "Waarde-Landschap" die aan een deel van de percelen van [appellant sub 5] is toegekend. Artikel 24 lid 24.2 van de regels van het ontwerp van het plan luidde: "Op en onder de in artikel 24.1 genoemde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, anders dan de gebouwen die op grond van artikel 13.2.1 onder b en artikel 13.3 zijn toegestaan."

15.3. De Afdeling stelt vast dat bij de vaststelling van het plan aan artikel 24 lid 24.2 ten opzichte van het ontwerp een zin is toegevoegd, te weten: "Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan." [appellant sub 5] is door deze toevoeging in een nadeliger positie gekomen ten opzichte van het ontwerp, omdat het erf achter haar woning nu is uitgesloten van de mogelijkheid om bebouwing op te richten. Omdat deze bepaling niet in het ontwerp van het plan was opgenomen, kan [appellant sub 5] in zoverre redelijkerwijs niet worden verweten dat zij geen zienswijze tegen het ontwerp naar voren heeft gebracht. Er bestaat daarom geen aanleiding het beroep niet-ontvankelijk te verklaren voor zover dat beroep betrekking heeft op artikel 24 lid 24.2 van de planregels.

Artikel 16 lid 16.2.2, onder c, is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. [appellant sub 5] heeft niet inzichtelijk gemaakt waarom haar redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijze naar voren te hebben gebracht over dit plandeel. De omstandigheid dat in een gesprek met een gemeenteambtenaar over een eventuele uitbouw niet is gemeld dat het ontwerp ter inzage lag, maakt dat niet anders. Het behoort in beginsel tot de eigen verantwoordelijkheid van een belanghebbende om op de hoogte te blijven van gemeentelijke aankondigingen. Dit beginsel kan uitzondering lijden, indien de betrokkene er gerechtvaardigd op kon vertrouwen dat hij of zij persoonlijk op de hoogte zou worden gesteld van de terinzagelegging van een ontwerpplan. Daarvan is niet gebleken in dit geval. De Afdeling ziet gelet op artikel 6:13 van de Awb daarom aanleiding het beroep in zoverre niet-ontvankelijk te verklaren.

Bebouwing achtererf

16. [appellant sub 5] voert aan dat de raad de regeling om onjuiste redenen heeft opgenomen. Zo is de aanname dat de opnamecapaciteit van hemelwater in de grond in De Pijp vermindert, niet onderbouwd. Zij betoogt dat de opnamecapaciteit afhankelijk is van de bodemgesteldheid. [appellant sub 5] betoogt verder dat ook de redenering dat bewoners op de hoger gelegen etages minder ontspanning en natuurbeleving kunnen ondervinden als op de begane grond wordt gebouwd, niet deugdelijk is gemotiveerd. Tot slot heeft [appellant sub 5] aangevoerd dat haar aan of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te ontnemen rechten op vergunningvrij bouwen worden ontnomen, die overal elders in Nederland wel gelden en worden gerespecteerd. Zonder de dubbelbestemming zou zij tot 4 m vanaf de achtergevel vergunningvrij mogen bouwen. Door de begrenzing van de bestemming "Waarde - Landschap" is daar nu maar nog 2,5 m van over. Volgens haar heeft de raad niet gemotiveerd waarom de beperking met 1,5 m, in verhouding tot een achtertuin van 18 m diep en die grotendeels al betegeld is, bijdraagt aan een waterbergende functie of een betere natuurbeleving van bewoners van hoger gelegen verdiepingen. Ook is niet

duidelijk waarom deze situatie zo bijzonder is, nu deze zich in praktisch heel Nederland voordoet.

17. De dubbelbestemming "Waarde - Landschap" is in het 6:19-besluit wat betreft de percelen van [appellant sub 5] op dezelfde wijze begrensd als in het plan "De Pijp 2018". Eveneens zijn de betrokken planregels niet gewijzigd. [appellant sub 5] heeft daarom van rechtswege een beroep tegen het 6:19 besluit.

17.1. De Afdeling stelt vast dat de raad er in de voor de binnentuinen van De Pijp vastgestelde regels voor heeft gekozen een regeling op te nemen die het bebouwen van deze binnentuinen beperkt door te bepalen dat de gronden met de dubbelbestemming niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor). Met deze regeling heeft de raad beoogd de inrichting van het erf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw te beperken en aldus de bepalingen die vergunningvrij bouwen in de zin van artikel 2 van bijlage II van het Bor mogelijk maken buiten werking te stellen. Wanneer met een dergelijke planregeling in zijn algemeenheid, dus zonder acht te slaan op de locatiespecifieke omstandigheden, vergunningvrij bouwen aan banden zou worden gelegd, acht de Afdeling dat niet aanvaardbaar. Daarmee zou de uitdrukkelijk door de Amvb-regelgever in het Bor gemaakte keuze om vergunningvrij bouwen mogelijk te maken op onaanvaardbare wijze worden doorkruist. De raad moet dan ook deugdelijk motiveren dat een dergelijke planregeling gelet op de locatie-specifieke omstandigheden uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 21 februari 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:571](#)).

In de nota van uitgangspunten die onderdeel is van de plantoelichting heeft de raad gesteld dat hij een verdere verdichting van binnentuinen in De Pijp wil tegengaan. De raad wenst hiermee te bereiken dat bewoners op de hoger gelegen bouwlagen uitzicht houden op groene, rustige binnentuinen ter afwisseling van de stedelijke drukte aan de voorzijde. Ook is het de bedoeling van de raad om de waterbergende effecten van de tuinen te behouden. Om die reden is de dubbelbestemming "Waarde - Landschap" aan een groot deel van de binnentuinen in De Pijp toegekend.

[appellant sub 5] stelt terecht dat de raad hiermee onvoldoende aan de hand van locatie-specifieke omstandigheden heeft gemotiveerd dat een inbreuk op de wettelijke regeling van het vergunningvrij bouwen voor de binnentuinen gerechtvaardigd is. De algemene opmerkingen in paragraaf 3.2.3 van de plantoelichting over de hydrologische situatie in De Pijp zijn onvoldoende redengevend om aan te nemen dat de beperking van de wettelijke regeling voor het vergunningvrij oprichten van bouwwerken ter plaatse van de binnentuinen noodzakelijk is voor de waterberging in het betrokken gebied. Ook is niet deugdelijk gemotiveerd dat deze planregeling noodzakelijk is voor het behoud van landschappelijke of cultuurhistorische waarden ter plaatse van de binnentuinen, waarvan de tuin van [appellant sub 5] onderdeel uitmaakt. De raad heeft evenmin inzichtelijk gemaakt dat de planregeling uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig is ter afwisseling van de stedelijke drukte in de straten voor de bewoners van de boven de benedenwoningen van onder meer [appellant sub 5] gelegen woningen en waarom het terugdringen van het vergunningvrij bouwen met 1,5 m binnen een tuin van 18 m bijdraagt aan dit doel. Het besluit waarbij het plan "De Pijp 2018" is vastgesteld berust gelet op het voorgaande daarom in zoverre niet op een deugdelijke motivering. Het betoog slaagt.

Conclusie

18. Het beroep van [appellant sub 5] is niet-ontvankelijk voor zover dat is gericht tegen artikel

16.2.2, onder c, van de planregels. Het beroep is gegrond voor zover dat is gericht tegen de bestemming "Waarde - Landschap" die in het besluit van 19 september 2018 en het 6:19-besluit is toegekend aan de percelen [locatie 3], [locatie 4] en [locatie 5]. Beide besluiten dienen te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb voor zover de bestemming "Waarde - Landschap" is toegekend aan deze percelen.

Het beroep van MCV en anderen

19. MCV en anderen verhuren de bebouwing op het perceel Eerste van der Helststraat 31. Aan het perceel waarop de bebouwing staat is in het plan "De Pijp 2018" de bestemming "Gemengd - 2" toegekend. Het 6:19-besluit behelst geen wijziging ten opzichte van dat plan. MCV en anderen hebben een beroep van rechtswege tegen het 6:19-besluit.

19.1. MCV en anderen kunnen zich niet verenigen met het bestemmingsplan en het 6:19-besluit voor zover dat geen mogelijkheid biedt, hetzij bij recht, hetzij via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, om horeca-activiteiten uit te oefenen op het perceel. Volgens MCV en anderen brengt het plan voor het deel van het perceel waarop de hoofdbebouwing staat een beperking van de gebruiksmogelijkheden met zich ten opzichte van het vorige plan, omdat daarin een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid was opgenomen om horeca van het type IV mogelijk te maken. De raad had in ieder geval de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid voor horeca type IV over moeten nemen. MCV en anderen stellen dat het niet ondenkbaar is dat in de toekomst twee horecabedrijven in de straat hun activiteiten beëindigen zodat zij een beroep kunnen doen op de vrijstellingsmogelijkheid.

19.2. In het plan "De Pijp 2005" was aan het perceel de bestemming "Gemengde doeleinden" toegekend. Horeca van het type IV was niet bij recht toegestaan op het perceel van MCV en anderen. Artikel 4, lid 9, van de planvoorschriften bevatte een vrijstellingsbevoegdheid, waarmee horeca van het type IV in een deel van de Eerste van der Helststraat mogelijk kon worden gemaakt, met de restrictie dat maximaal 25% van de straatwand voor horeca van het type I, III en IV was toegestaan.

In het plan "De Pijp 2018" is aan het perceel de bestemming "Gemengd - 2" toegekend. In dit plan is horeca van het type IV overeenkomstig het vorige plan niet bij recht toegestaan, maar anders dan in het vorige plan is er geen afwijkingsmogelijkheid meer opgenomen.

19.3. De raad heeft toegelicht dat een verleende vrijstelling als bedoeld in artikel 4, lid 9, van de planvoorschriften om een perceel voor horeca van het type IV te gebruiken niet is gebonden aan de ondernemer of de onderneming, maar aan het perceel waarop die onderneming wordt uitgeoefend. De vrijstelling is dus objectgebonden. De Afdeling ziet geen grond voor een andere uitleg van artikel 4, lid 9, van de planvoorschriften. De raad heeft verder toegelicht dat al ten tijde van het vorige plan 25% van de straatwand was gevuld met horeca van het type IV. MCV en anderen hebben dat niet bestreden. De Afdeling overweegt gelet hierop dat de vrijstellingsbevoegdheid dus onder het vorige plan al niet meer kon worden aangewend om horeca type IV mogelijk te maken voor het perceel van MCV en anderen. Het voorliggende plan betekent daarom voor hen geen beperking ten opzichte van het vorige plan. Met betrekking tot het toestaan bij recht van horeca van het type IV heeft de raad zich, overeenkomstig pagina 37 van het "Horecabeleid stadsdeel Zuid 2011", op het standpunt gesteld dat voor de Eerste van der Helststraat de uitgangspunten van het plan "De Pijp 2005" onverkort van kracht blijven. In dat plan was horeca van het type IV niet bij recht toegestaan. In het aangevoerde ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid zijn beleid heeft kunnen hanteren en heeft kunnen afzien van het voorzien bij recht in horeca van het type IV op het perceel. Het betoog slaagt niet.

Toegestane bedrijven

20. MCV en anderen betogen dat op grond van het plan "De Pijp 2005" meer soorten bedrijven waren toegestaan. Zo was onder andere een broodbakkerij zonder verkooppunt mogelijk. Zij stellen dat voor het beperken van de mogelijkheden in het voorliggende plan geen motivering is gegeven. Verder betogen zij dat het voorliggende plan een kleine bakkerij mogelijk maakt op het perceel, maar dat onduidelijk is wat daarmee bedoeld is.

21. Op grond van artikel 6, lid 1, onder c en d, in samenhang met artikel 27.2 van de planregels van het plan "De Pijp 2018" zijn (ambachtelijke) bedrijven toegestaan, voor zover die op de Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en - deels - op de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen.

21.1. De Afdeling stelt voorop dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De Afdeling stelt vast dat ten opzichte van het plan "De Pijp 2005" minder soorten bedrijven mogelijk zijn op het perceel. Zo is, zoals MCV en anderen bij wijze van voorbeeld hebben genoemd, een broodbakkerij gelet op artikel 27.2, onder c1, in samenhang met de Staat van Bedrijfsactiviteiten niet mogelijk. Onder het vorige plan was een broodbakkerij kleiner dan 150 m² gelet op artikel 4, eerste lid, onder c, 14, eerste lid, onder a, en de Staat van Inrichtingen van de planvoorschriften, wel toegestaan. De raad heeft gesteld dat dit het gevolg is geweest van de toepassing van een geactualiseerde Staat van Bedrijfsactiviteiten die een andere systematiek hanteert dan de Staat van Inrichtingen behorende bij het plan "De Pijp 2005". Er blijven volgens de raad voldoende gebruiksmogelijkheden over en het was niet noodzakelijk om alle in het plan "De Pijp 2005" mogelijk gemaakte bedrijven opnieuw mogelijk te maken in dit plan. MCV en anderen hebben ter zitting beaamd dat de planregels van beide nu voorliggende plannen voldoende mogelijkheden bieden om het perceel te verhuren aan bedrijven. Verder hebben zij niet inzichtelijk gemaakt welke concrete bedrijven specifiek mogelijk gemaakt zouden moeten worden in het plan. In het aangevoerde ziet de Afdeling daarom geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid de bedrijfsmogelijkheden op het perceel heeft kunnen beperken aan de hand van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Over de uitleg van het begrip "kleine bakkerij" heeft de raad ter zitting toegelicht dat hiermee ambachtelijke eenmanszaken zijn bedoeld. Deze eenmanszaken mogen geen onderdeel zijn van meerdere vestigingen of ketens waar het brood niet op ambachtelijke wijze wordt gemaakt. De Afdeling ziet, mede gelet op deze toelichting, in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat het begrip "kleine bakkerij" onduidelijk is. Dit betoog slaagt niet.

Ondergeschikte dienstverlening en kantoren

22. MCV en anderen betogen dat het plan ten onrechte een beperking van de mogelijkheid tot dienstverlening oplevert ten opzichte van het vorige plan. Zij stellen dat enkel nog is voorzien in ondergeschikte dienstverlening bij de hoofdfuncties detailhandel en/of ambachtelijke bedrijven. Daardoor zijn functies zoals een kapper, reisbureau of kinderopvang niet langer toegestaan. Zij betogen verder dat onduidelijk is wat in artikel 6 van de planregels met de term "ondergeschikt" wordt bedoeld. Volgens hen had voor de duidelijkheid een maximale oppervlakte moeten worden opgenomen. MCV en anderen stellen verder dat ten onrechte niet is voorzien in kantoren. Aan hen zijn daarmee in strijd met de nota van uitgangspunten die aan het plan ten grondslag ligt, gebruiksrechten ontnomen. Zij betogen tot slot dat het niet begrijpelijk is waarom de bestemming "Gemengd - 2" aan het perceel is

toegekend en niet de ruimere bestemming "Gemengd - 1".

22.1. De Afdeling overweegt dat in paragraaf 2.1.1 van de nota van uitgangspunten, onder I, is vermeld dat het plan voorziet in behoud van bestaande rechten. Verder is vermeld dat in een aantal gevallen aanleiding bestaat om de huidige gebruiksmogelijkheden nog eens te beoordelen en dat voornamelijk melding wordt gemaakt van onderwerpen waarbij gemotiveerd afgeweken zal gaan worden van het algemene uitgangspunt dat bestaande gebruiksrechten gehandhaafd blijven. Zoals onder 21.1 is overwogen kan de raad op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De raad heeft verklaard dat het perceel ligt in een dwarsstraat van een winkelstraat, te weten de Albert Cuypstraat, en dat hij inmiddels in dergelijke straten alleen detailhandel, inbandige fietsstallingen en ambachtelijke bedrijven nog wenselijk acht om het karakter van zogeheten "stadsstraten" en marktgebieden te behouden. Met deze verklaring heeft de raad evenwel niet duidelijk gemaakt waarom na afweging van de betrokken belangen dienstverlening en een kantoorfunctie voor het pand van MCV en anderen nog wel in ondergeschikte vorm, maar niet meer als hoofdfunctie planologisch aanvaardbaar is. Niet valt in te zien dat de door MCV en anderen genoemde vormen van dienstverlening niet zouden passen in de door de raad gewenste, niet nader omschreven functie van "stadsstraten" en marktgebied en ook verder is niet duidelijk gemaakt waarom dienstverlening en een kantoorfunctie in het pand van MCV en anderen onaanvaardbaar afbreuk zullen doen aan de door de raad gewenste functie van de Albert Cuypstraat. Het 6:19-besluit en het besluit waarbij het plan "De Pijp 2018" is vastgesteld zijn op dit punt ondeugdelijk gemotiveerd. Het betoog slaagt. Het betoog dat onduidelijk is wat wordt bedoeld met "ondergeschikt", behoeft om die reden geen bespreking.

Conclusie

23. Het beroep van MCV en anderen is gegrond. Het 6:19-besluit en het besluit waarbij het plan "De Pijp 2018" zijn vastgesteld dienen wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb te worden vernietigd, voor zover daarbij niet is voorzien in dienstverlening en kantoren, ter plaatse van het perceel Eerste van der Helststraat 31 te Amsterdam.

Het beroep van het Bisdome

24. Het Bisdome is eigenaar van het Afrikahuis aan de Van Ostadestraat 270 te Amsterdam. Het complex bestaat uit een pastorie, een kerk en het kostershuis. Niet in geschil is dat het complex al jaren niet meer voor deze functies wordt gebruikt.

Maatschappelijke bestemming

25. Het Bisdome kan zich niet verenigen met de bestemming "Maatschappelijk" die aan het perceel Van Ostadestraat 270 is toegekend, omdat volgens het Bisdome het Afrikahuis niet rendabel voor maatschappelijke doeleinden kan worden gebruikt. Dit betekent dat het plan niet uitvoerbaar is. Het Bisdome voert aan dat het complex grotendeels leegstaat en in slechte staat verkeert, waardoor het visueel misstaat in de omgeving en vandalisme en hanggroepen aantrekt. Het pand is volgens het Bisdome daardoor onverkoopbaar en kan hooguit tegen een minimale prijs verhuurd worden. Het Bisdome betoogt verder dat de raad niet is ingegaan op de argumenten die het in zijn zienswijze naar voren heeft gebracht en op de overgelegde rapporten en adviezen over de haalbaarheid van het toekennen van de maatschappelijke bestemming. Het Bisdome wijst er op dat de raad zijn keuze voor de bestemming heeft onderbouwd met het rapport "Haalbaarheidsonderzoek herbestemming van het "Afrikahuis" te Amsterdam", gedateerd 2 juli 2015 en opgesteld door Herbestem B.V. In dit rapport is weliswaar vermeld dat het middelste deel van het gebouw de bestemming "Maatschappelijk"

moet behouden, maar die stelling is niet onderbouwd. Verder is in het rapport ook vermeld dat de welstandscommissie heeft geadviseerd dat een herbestemming naar "Wonen" met behoud van de belangrijkste waarden van het gebouw mogelijk is. Op dat advies is de raad ten onrechte niet ingegaan. Het Bisdome betoogt voorts dat de raad niet inzichtelijk heeft gemaakt waarom de cultuurhistorische waarde en de ligging in De Pijp zouden moeten betekenen dat de bestemming "Maatschappelijk" moet worden gehandhaafd. De cultuurhistorische waarde kan immers ook met een andere bestemming worden geborgd. Verder bestrijdt het Bisdome de stelling van de raad dat in De Pijp een tekort zou ontstaan aan maatschappelijke voorzieningen.

25.1. De raad stelt dat in De Pijp veel panden met een maatschappelijke bestemming zijn getransformeerd en een andere bestemming hebben gekregen. Er zijn daardoor weinig plekken behouden gebleven met een maatschappelijke functie. De plekken die er nog zijn, wenst hij te behouden. Verder stelt de raad dat het niet vinden van een geschikte huurder of koper niet ligt aan de bestemming, maar aan het nalaten van het uitvoeren van onderhoud. Het enkele financiële belang van het Bisdome is voor hem geen reden de woonbestemming toe te kennen. Verder stelt de raad dat in 2015 eenzelfde verzoek om wijziging is ingediend en dat dat verzoek is afgewezen. De verwijzing naar het haalbaarheidsonderzoek, dat ten behoeve van dat verzoek is opgesteld, ziet daarop. De raad stelt dat hij op dit moment geen reden ziet om de situatie anders te beoordelen. Verder stelt de raad dat de omstandigheid dat de welstandscommissie positief is over het initiatief, niet betekent dat de bestemming moet worden gewijzigd in "Wonen". Over de uitvoerbaarheid stelt de raad dat in het voorliggende geval het Afrikahuis is bestemd overeenkomstig de bestaande situatie. Het pand had onder het vorige planologische regime een maatschappelijke bestemming en die is met dit plan behouden. Tot slot stelt de raad dat religieuze organisaties en onderwijs-, zorg- en sportinstellingen belangstelling hebben getoond voor het gebruik van het gebouw voor maatschappelijke doeleinden.

25.2. Aan het perceel Van Ostadestraat 270 is in het plan "De Pijp 2018" de bestemming "Maatschappelijk" toegekend. Deze bestemming is behouden in het plan dat bij het 6:19-besluit is vastgesteld. In het 6:19-besluit is verder de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 1" aan het perceel toegekend.

25.3. Tussen partijen is niet in geschil dat de bebouwing al sinds 2010 niet meer als kerkgebouw wordt gebruikt en in slechte staat verkeert. In geschil is of de bestemming "Maatschappelijk" voor het complex nog steeds passend en uitvoerbaar is. Het Bisdome heeft de stelling van de raad dat maatschappelijke instanties gebruik kunnen maken van het pand, gemotiveerd bestreden. Zo heeft het Bisdome er op gewezen dat de belangstelling van de door de raad genoemde culturele of religieuze instellingen dateert van 2012 en 2013 dan wel dat deze instellingen veel minder vierkante meters zoeken. Deze instellingen zullen niet de investeringen kunnen doen om het pand bruikbaar te maken voor hun activiteiten. Verder heeft het Bisdome gesteld dat interesse bestaat om het pand voor medische zorg of woonzorg te gebruiken, maar dat ook in dat geval geldt dat een deel van de ruimte een commerciële functie zou moeten hebben om het pand rendabel te exploiteren. De raad heeft dit ter zitting niet gemotiveerd bestreden. Onder deze omstandigheden heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling met de hiervoor gegeven motivering niet inzichtelijk gemaakt waarom het, mede gelet op de gerechtvaardigde belangen van het Bisdome als eigenaresse van het complex, uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig is dat het gehele complex een maatschappelijke bestemming behoudt en dat het niet gewenst is om te voorzien in een andere bestemming om een rendabele exploitatie mogelijk te maken om het complex - een gemeentelijk monument- op deze wijze geheel of gedeeltelijk te behouden.

Het besluit waarbij het plan "De Pijp 2018" is vastgesteld, is in zoverre onvoldoende gemotiveerd en onzorgvuldig voorbereid. Het betoog slaagt.
Beroep tegen het 6:19-besluit.

26. Het Bisdom kan zich niet verenigen met de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 1" die bij het 6:19-besluit aan het perceel is toegekend. Volgens hem is geen motivering gegeven om die bestemming voor dit concrete perceel toe te kennen. Ook is de bestemming niet nodig gelet op de afwijkende architectuur van het gebouw ten opzichte van de dakconstructies in de omgeving, die de raad kennelijk met de dubbelbestemming wenst te beschermen. Verder wijst het Bisdom er op dat uit de "Waarderingskaart stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit" blijkt dat het Afrikahuis zich deels langs de stedenbouwkundige zone C en deels langs de Basiszone bevindt, en dus niet langs zone A en B. Gelet op wat in paragraaf 3.2.1 van de toelichting is uiteengezet over de ratio en het toepassingsbereik van de cultuurhistorische bescherming is ten onrechte de dubbelbestemming opgenomen.

27. Aan de percelen waarop het Afrikahuis staat, is bij het 6:19-besluit de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie -1 " toegekend.

27.1. De raad stelt dat het Afrikahuis al in het plan "De Pijp 2018" de dubbelbestemming had moeten krijgen. Hij wijst er op dat voor de panden die zijn aangewezen als Orde 1 en Orde 2 op de waarderingskaart van de welstandsnota, de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie 1' is opgenomen. Het Afrikahuis is verder bij besluit van 11 juni 2009 door het dagelijks bestuur aangewezen tot gemeentelijk monument, en ook op de ordewaarderingskaarten van Amsterdam weergegeven.

27.2. De Afdeling stelt op basis van de Waarderingskaart architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit, opgesteld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Amsterdam, vast dat het Afrikahuis langs de zogeheten Stedenbouwkundige Zones "Basiszone" en "Zone C" ligt, maar dat het Afrikahuis zelf als een zogeheten "Orde 1"-gebouw is aangewezen. Volgens het welstandsbeleid van de commissie zijn Orde 1-gebouwen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met een vergelijkbare cultuurhistorische waarde. Voor geregistreerde rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten geldt dat die worden behandeld gelijk aan de bescherming volgens de voormalige Monumentenwet 1988 dan wel Verordening tot behoud van monumenten in de stadsdelen van de 19de-eeuwse Ring. Voor het casco geldt een restauratieve aanpak. In paragraaf 7.2.2 van de toelichting bij het plan "De Pijp 2018" is vermeld dat de raad voor de panden die zijn aangewezen als orde 1-gebouw in de welstandsnota, de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 1" heeft opgenomen. De regeling is er volgens de plantoelichting op gericht om bij alle ordependen het kapprofiel te behouden. In paragraaf 3.2.1 van die plantoelichting is vermeld dat alle kappen van gebouwen in orde 1, 2 en 3 langs stedenbouwkundige zones A en B middels een dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie (1 of 2)" worden "bevroren". De Afdeling leidt uit dit aangehaalde citaat uit paragraaf 3.2.1 niet af dat een Orde 1-gebouw dat langs Zone C of Basiszone ligt niet mag worden beschermd met de dubbelbestemming. Verder heeft de raad er blijkens paragraaf 7.2.2 van de plantoelichting voor gekozen om bij panden die zijn aangewezen als Orde - 1 de dubbelbestemming toe te kennen en het kapprofiel te behouden, ongeacht langs welke zone die panden staan. In het aangevoerde en gelet op de aanwijzing van het pand als gemeentelijk monument, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie - 1" heeft mogen toekennen. Dit betoog slaagt niet.

Conclusie

28. Het beroep van het Bisdome is gegrond. Het besluit van 19 september 2018 en het 6:19-besluit dienen te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:2 en artikel 3:46 van de Awb, voor zover het de bestemming "Maatschappelijk" ter plaatse van het perceel Van Ostadestraat 270 betreft.

Het beroep van Aalborg Hotel

29. Aalborg Hotel exploiteert een hotel, het Arcade Hotel, aan het Sarphatipark 104, 106 en 108 te Amsterdam. Op 12 november 2015 heeft Aalborg Hotel een vergunning aangevraagd om van de drie kleine kelders onder de percelen Sarphatipark 104, 106 en 108 één grote kelder te maken en daar negen hotelkamers in te realiseren. Verder zijn daarbij een zogeheten koekoek en wolfskuil om de kelder van licht en lucht te voorzien, aangevraagd. Deze vergunning is geweigerd.

29.1. Aalborg Hotel kan zich niet verenigen met het plan, voor zover dat in een verbod voorziet tot het aanbrengen van nieuwe kelders onder haar gebouwen. Aalborg Hotel betoogt dat het enkele feit dat de omgevingsvergunning na herovergng in bezwaar is geweigerd, niet met zich brengt dat de raad het positief bestemmen van het bouwplan niet hoeft te overwegen bij de vaststelling van het plan. Zij voert aan dat gelet op de jurisprudentie van de Afdeling voldoende concrete initiatieven die tijdig kenbaar zijn gemaakt bij de vaststelling van het plan moeten worden betrokken. Daarbij is het niet nodig dat de besluitvorming in de vorm van een omgevingsvergunning al is afgerond. Volgens Aalborg Hotel was het bouwplan ten tijde van het vaststellen van het plan voldoende concreet, tijdig kenbaar en kon de ruimtelijke aanvaardbaarheid worden beoordeeld. Dat het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie van Stadsdeel Zuid de omgevingsvergunning heeft geweigerd maakt dat niet anders, omdat dit een ander bevoegd gezag is dan de raad. Ook was het besluit op bezwaar nog niet onherroepelijk.

Verder voert Aalborg Hotel aan dat indien de raad het voornemen inhoudelijk had beoordeeld, hij het bouwplan positief had moeten bestemmen. Aalborg Hotel betoogt daartoe dat de aanduiding "hotel toegestaan", zoals ook het dagelijks bestuur heeft erkend, abusievelijk niet was toegekend aan de percelen Sarphatipark 106 en 108 in het vorige plan en dat het herstel van die omissie een zwaarder wegend belang zou moeten zijn dan de belangen van omwonenden en de algemene belangen die in het Overnachtingsbeleid zijn genoemd.

29.2. De raad stelt dat het voornemen van Aalborg Hotel is beoordeeld bij het vaststellen van het plan, maar dat het niet heeft geleid tot het opnemen van de door Aalborg Hotel gewenste planregeling. De raad stelt dat hij de gewenste verdere uitbreiding van het hotel ruimtelijk niet aanvaardbaar acht, mede gelet op de druk van het bestaande hotel op het woon-en leefklimaat van de direct omwonenden. De raad verwijst hiervoor naar de motivering in het besluit op bezwaar van 24 maart 2018 in de procedure over de in bezwaar geweigerde omgevingsvergunning voor hetzelfde bouwplan.

29.3. In het plan "De Pijp 2005" was aan de percelen Sarphatipark 104, 106 en 108 de bestemming "Gemengde doeleinden" toegekend. Op de plankaart behorende bij dit plan was de aanduiding "hotel toegestaan" niet toegekend aan de percelen. In het plan van 19 september 2018 is aan de percelen de bestemming "Horeca" toegekend, waarmee de gestelde omissie uit het vorige plan is hersteld. Het 6:19-besluit brengt in de voor het hotel opgenomen planregeling geen verandering. Aalborg Hotel heeft een beroep van rechtswege tegen het 6:19-besluit.

29.4. De raad heeft toegelicht dat hij bij het vaststellen van het plan op de hoogte was van het concrete initiatief van Aalborg Hotel voor het realiseren van de uitbreiding in de kelder. Hij was zich voorts bewust van de weigering van de omgevingsvergunning hiervoor, in bezwaar. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat hij wat de ruimtelijke aanvaardbaarheid betreft hetzelfde standpunt hanteert als het voormalige algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid. Het besluit van dat bestuur van 24 maart 2018 bevat een inhoudelijke ruimtelijke afweging over de afwijzing van de aanvraag om de uitbreiding te realiseren. De raad heeft zich dus aangesloten bij het standpunt van het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid en dat tot het zijne gemaakt. Dat de raad dit standpunt heeft overgenomen maakt niet dat de raad geen eigen zelfstandige afweging heeft gemaakt over de aanvaardbaarheid van de gewenste uitbreiding. Het betoog van Aalborg Hotel slaagt daarom niet. Voorts ziet de Afdeling in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat aan het belang van omwonenden om gevrijwaard te blijven van onder meer geluidhinder van het gebruik van de nieuwe hotelkamers meer gewicht toekomt dan aan het bedrijfsbelang van Aalborg Hotel. Ook in zoverre slaagt het betoog niet.

Conclusie

30. Het beroep van Aalborg Hotel is ongegrond.

Het beroep van VastNed

31. VastNed is eigenaar van de percelen Ferdinand Bolstraat 47H, 47-I, 47-II, 49, 49-I, 49-II, 79HS, 79-I, 79-II, 79-III, 81HS, 81-I, 81-II, 81-III, 88HS, 88-I, 88-II, 88-III, 97H, 97-I, 97-II, 97-III, 101HS, 101-I, 101-II, 101-III, 122HS, 122-I, 122-II, 122-III, 124HS, 124-I, 124-II en 124-III.

VastNed verhuurt de benedenverdiepingen van de panden op deze percelen aan uiteenlopende detailhandelsfuncties. De etages worden bewoond.

31.1. VastNed betoogt dat het plan dat bij besluit van 19 september 2018 is vastgesteld, rechtsonzeker is. Zij stelt dat niet uitdrukkelijk is bepaald dat het gebruik van bijbehorende bouwwerken op gronden met een tuinbestemming ook is toegestaan voor functies die zijn toegestaan binnen de gronden met de bestemming "Gemengd - 2". Verder stelt VastNed dat uit artikel 13 lid 13.2.1, onder b, van de planregels van het plan "De Pijp 2018" niet duidelijk blijkt of de bestaande bijgebouwen (deels) mogen worden vernieuwd.

31.2. Aan de bovengenoemde percelen, voor zover daar bebouwing op staat, is de bestemming "Gemengd - 2" toegekend. Achter de gebouwen bevinden zich bestemmingsvlakken, waaraan telkens de bestemming "Tuin" en de dubbelbestemming "Waarde - Landschap" is toegekend. Deze bestemmingen zijn gehandhaafd in het 6:19-besluit, zodat VastNed hiertegen een beroep van rechtswege heeft.

31.3. De Afdeling overweegt dat op grond van artikel 13 lid 13.4, onder b, van de planregels bijgebouwen ondergeschikt aan de functie in het hoofdgebouw mogen worden gebruikt. Aangezien de hoofdgebouwen op de gronden met de bestemming "Gemengd - 2" staan, mogen bestaande en vergunde bijgebouwen op de percelen dus ook worden gebruikt voor de functies die het plan ter plaatse van de bestemming "Gemengd - 2" mogelijk maakt. De raad heeft bevestigd dat dit ook zijn bedoeling is geweest. Verder mogen op grond van artikel 13 lid 13.2.1, onder b, bijgebouwen geheel worden vernieuwd. Naar het oordeel van de Afdeling betekent dit ook dat deze bijgebouwen geheel mogen worden vernieuwd. Gelet hierop heeft het toekennen van de bestemming "Tuin" op de percelen geen nadelige gevolgen voor het gebruik van deze percelen door VastNed. Het betoog dat deze planregels

rechtsonzeker zijn slaagt niet.

32. VastNed kan zich ook niet verenigen met de dubbelbestemming "Waarde - Landschap", omdat daardoor in de binnentuinen geen bijgebouwen kunnen worden opgericht. Zij betoogt dat deze bestemming beperkende gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van de bedrijven aan wie zij haar panden verhuurt. De op de percelen aanwezige gebouwen hadden volgens haar als zodanig moeten worden bestemd. VastNed voert aan dat de raad volgens de plantoelichting met de bestemming "Waarde - Landschap" heeft beoogd om verdere verdichting van binnentuinen tegen te gaan om daarmee het waterbergend vermogen van de bodem, de verhouding tussen bebouwing en groen en de cultuurhistorische waarde van binnentuinen te behouden. Daaruit blijkt niet dat de raad wenst dat bestaande bouwwerken worden gesloopt. Verder zijn de percelen van VastNed volgebouwd en zijn er dus geen groene of open binnentuinen om te beschermen. Voorts stelt VastNed dat de bebouwing niet binnen redelijke termijn zal worden verwijderd. Tot slot stelt VastNed dat de raad niet heeft gemotiveerd waarom de planregeling zou strekken tot een goede ruimtelijke ordening. De raad heeft geen tuinhistorisch of locatiespecifiek onderzoek gedaan. Ook heeft de raad geen op het plangebied toegesneden onderzoek naar de mate en wijze van waterberging, die nodig zou zijn in verband met klimaatverandering, overgelegd. Verder stelt VastNed dat artikel 24 lid 24.2 van de planregels in strijd is met de mogelijkheden die artikel 2.1, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.3 van het Bor bieden om zonder omgevingsvergunning te bouwen op het achtererfgebied.

32.1. Zoals de Afdeling eerder in haar uitspraak van 21 februari 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:571](#), heeft overwogen, kan de raad er voor kiezen de inrichting van het erf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw te verbieden, zodat de bepalingen die vergunningvrij bouwen in de zin van artikel 2 van bijlage II van het Bor mogelijk maken, niet van toepassing zijn. Wanneer met een dergelijke planregeling in zijn algemeenheid, dus zonder acht te slaan op de locatiespecifieke omstandigheden, vergunningvrij bouwen aan banden zou worden gelegd, acht de Afdeling dat niet aanvaardbaar. Daarmee zou de uitdrukkelijk in het Bor gemaakte keuze om vergunningvrij bouwen mogelijk te maken, op onaanvaardbare wijze worden doorkruist. De raad moet deugdelijk motiveren dat een dergelijke planregeling, gelet op de locatiespecifieke omstandigheden, strekt tot een goede ruimtelijke ordening.

32.2. In de nota van uitgangspunten, die deel uitmaakt van de plantoelichting, heeft de raad gesteld dat hij een verdere verdichting van binnentuinen wil tegengaan. De raad wenst hiermee te bereiken dat bewoners op de hoger gelegen bouwlagen uitzicht houden op groene binnentuinen ter afwisseling van de stedelijke drukte aan de voorzijde. Verder beoogt de raad om de waterbergende effecten van de tuinen te behouden. Om die reden is de dubbelbestemming "Waarde - Landschap" aan diverse binnentuinen in De Pijp toegekend. In dit geval heeft de raad evenwel niet onderbouwd dat de binnentuinen waarvan de percelen van VastNed deel uitmaken, waterbergende functies hebben en dat de regeling bijdraagt aan het voorkomen van wateroverlast in dit gebied. De Afdeling overweegt dat de raad geen locatiespecifiek onderzoek heeft gedaan naar de noodzaak om de dubbelbestemming op te nemen voor de (binnen)tuinen achter de bebouwing op de percelen van VastNed. Daarbij betreft de Afdeling dat de raad de stelling van VastNed dat de binnentuinen van haar percelen al geheel of grotendeels zijn volgebouwd, niet heeft bestreden. Het besluit waarbij het plan "De Pijp 2018" is vastgesteld berust gelet op het voorgaande daarom in zoverre niet op een deugdelijke motivering.

Conclusie

32.3. Het beroep van VastNed is gegrond voor zover dat is gericht tegen de

dubbelbestemming "Waarde - Landschap" die in het besluit van 19 september 2018 en het 6:19-besluit is toegekend aan de percelen Ferdinand Bolstraat 47H, 47-I, 47-II, 49, 49-I, 49-II, 79HS, 79-I, 79-II, 79-III, 81HS, 81-I, 81-II, 81-III, 88HS, 88-I, 88-II, 88-III, 97H, 97-I, 97-II, 97-III, 101HS, 101-I, 101-II, 101-III, 122HS, 122-I, 122-II, 122-III, 124HS, 124-I, 124-II en 124-III.

Beide besluiten dienen te worden vernietigd wegens strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb voor zover de bestemming "Waarde - Landschap" is toegekend aan deze percelen.

Opdracht

33. De Afdeling ziet aanleiding de raad met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb op te dragen om voor de vernietigde planonderdelen een nieuw besluit te nemen en zal daarvoor een termijn stellen.

Proceskosten

34. Ten aanzien van Comité Oude Pijp en anderen, [appellante sub 2], Caransa, [appellante sub 4] en andere, MCV en anderen, het Bisdomein en VastNed dient de raad op hierna te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld. Voor zover [appellante sub 4] en andere hebben verzocht om op grond van artikel 2, derde lid, van het Besluit proceskosten bestuursrecht af te wijken van de op grond van het eerste lid vastgestelde bedragen en over te gaan tot een veroordeling van de zogenoemde integrale kosten, wijst de Afdeling dit verzoek af reeds omdat niet inzichtelijk is gemaakt waaruit die integrale kosten bestaan. Ten aanzien van [appellant sub 5] is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen. Ten aanzien van Aalborg Hotel bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 5] niet-ontvankelijk, voor zover dat betrekking heeft op artikel 16 lid 16.2.2, onder c, van de planregels;

II. verklaart de beroepen van Comité Oude Pijp en anderen, [appellante sub 2], Caransa Group B.V., [appellante sub 4] en andere, [appellant sub 5], voor zover ontvankelijk, Maatschap Centrum Vastgoed en anderen, Bisdomein Haarlem - Amsterdam en VastNed Retail Nederland B.V. tegen het besluit van 19 september 2018, waarbij de raad van de gemeente Amsterdam het bestemmingsplan "De Pijp 2018" heeft vastgesteld, gegrond;

III. vernietigt het besluit van 19 september 2018, voor zover:

a. de aanduiding "horeca van categorie 4" is toegekend ter plaatse van het perceel Van Woustraat 74A te Amsterdam;

b. ter plaatse van de achterzijde van het perceel [locatie 1] te Amsterdam niet is voorzien in een woonbestemming;

c. de bestemming "Maatschappelijk" is toegekend aan de percelen Karel du Jardinstraat 61-65 en 67 te Amsterdam;

d. de dubbelbestemming "Waarde - Landschap" is toegekend aan het perceel op de hoek van de Ferdinand Bolstraat en de Eerste Jan Steenstraat, ter hoogte van [locatie 2] te Amsterdam en voor zover niet is voorzien in kantoren op de derde, vierde en vijfde bouwlaag op dat perceel;

e. de dubbelbestemming "Waarde - Landschap" is toegekend aan de percelen [locatie 3],

[locatie 4] en [locatie 5] te Amsterdam;

f. ter plaatse van het perceel Eerste van der Helststraat 31 te Amsterdam niet is voorzien in dienstverlening en kantoren;

g. de bestemming "Maatschappelijk" is toegekend aan het perceel Van Ostadestraat 270 te Amsterdam;

h. de dubbelbestemming "Waarde - Landschap" is toegekend aan de percelen Ferdinand Bolstraat 47H, 47-I, 47-II, 49, 49-I, 49-II, 79HS, 79-I, 79-II, 79-III, 81HS, 81-I, 81-II, 81-III, 88HS, 88-I, 88-II, 88-III, 97H, 97-I, 97-II, 97-III, 101HS, 101-I, 101-II, 101-III, 122HS, 122-I, 122-II, 122-III, 124HS, 124-I, 124-II en 124-III, alle te Amsterdam;

IV. verklaart de beroepen van Comité Oude Pijp en anderen, [appellante sub 2], Caransa Group B.V., [appellante sub 4] en andere, [appellant sub 5], voor zover ontvankelijk, Maatschap Centrum Vastgoed en anderen, Bisdome Haarlem - Amsterdam en VastNed Retail Nederland B.V. tegen het besluit van 9 oktober 2019, waarbij de raad van de gemeente Amsterdam het bestemmingsplan "De Pijp 2018, 1e herziening" heeft vastgesteld gegrond;

V. vernietigt het besluit van 9 oktober 2019, voor zover:

a. de aanduiding "horeca van categorie 4" is toegekend ter plaatse van het perceel Van Woustraat 74A te Amsterdam;

b. ter plaatse van de achterzijde van het perceel [locatie 1] te Amsterdam niet is voorzien in een woonbestemming;

c. de bestemming "Maatschappelijk" is toegekend aan de percelen Karel du Jardinstraat 61-65 en 67;

d. de dubbelbestemming "Waarde - Landschap" is toegekend aan het perceel op de hoek van de Ferdinand Bolstraat en de Eerste Jan Steenstraat, ter hoogte van [locatie 2] en voor zover niet is voorzien in kantoren op de derde, vierde en vijfde bouwlaag op dat perceel;

e. de dubbelbestemming "Waarde - Landschap" is toegekend aan de percelen [locatie 3], [locatie 4] en [locatie 5] te Amsterdam;

f. ter plaatse van het perceel Eerste van der Helststraat 31 te Amsterdam niet is voorzien in dienstverlening en kantoren;

g. de bestemming "Maatschappelijk" is toegekend aan het perceel Van Ostadestraat 270 te Amsterdam;

h. de dubbelbestemming "Waarde - Landschap" is toegekend aan de percelen Ferdinand Bolstraat 47H, 47-I, 47-II, 49, 49-I, 49-II, 79HS, 79-I, 79-II, 79-III, 81HS, 81-I, 81-II, 81-III, 88HS, 88-I, 88-II, 88-III, 97H, 97-I, 97-II, 97-III, 101HS, 101-I, 101-II, 101-III, 122HS, 122-I, 122-II, 122-III, 124HS, 124-I, 124-II en 124-III, alle te Amsterdam;

VI. verklaart het beroep van Aalborg Hotel Management B.V. ongegrond;

VII. draagt de raad op om binnen 26 weken na verzending van deze uitspraak met inachtneming daarvan een nieuw besluit te nemen voor de onderdelen genoemd onder V en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;

VIII. veroordeelt de raad van de gemeente Amsterdam tot vergoeding van de bij appellanten in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten als volgt:

- a. bij Comité Oude Pijp en anderen een bedrag van € 459,61 (zegge: vierhonderdnegenenvijftig euro en eenenzestig cent), met dien verstande dat bij betaling aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
- b. bij [appellante sub 2] een bedrag van € 796,50 (zegge: zevenhonderdzesennegentig euro en vijftig cent), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- c. bij Caransa Group B.V. een bedrag van € 1.335,00 (zegge: dertienhonderdvijfendertig euro en vijftig cent), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- d. bij [appellante sub 4] en andere een bedrag van € 1.335,00 (zegge: dertienhonderdvijfendertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
- e. bij Maatschap Centrum Vastgoed en anderen een bedrag van € 1.068,00 (zegge: duizendachtenzestig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
- f. bij Bisdome Haarlem - Amsterdam een bedrag van € 1.335,00 (zegge: dertienhonderdvijfendertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- g. bij VastNed Retail Nederland B.V. een bedrag van € 1.335,00 (zegge: dertienhonderdvijfendertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

IX. gelast dat de raad van de gemeente Amsterdam het door appellanten voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht als volgt vergoedt:

- a. voor Comité Oude Pijp en anderen een bedrag van € 338,00 (zegge: driehonderdachtendertig euro), met dien verstande dat bij betaling aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
- b. voor [appellante sub 2] een bedrag van € 338,00 (zegge: driehonderdachtendertig euro);
- c. voor Caransa Group B.V. een bedrag van € 338,00 (zegge: driehonderdachtendertig euro);
- d. voor [appellante sub 4] en andere een bedrag van € 338,00 (zegge: driehonderdachtendertig euro), met dien verstande dat bij betaling aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
- e. voor [appellant sub 5] een bedrag van € 170,00 (zegge: honderdzeventig euro);
- f. voor Maatschap Centrum Vastgoed en anderen een bedrag van € 338,00 (zegge: driehonderdachtendertig euro), met dien verstande dat bij betaling aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
- g. voor Bisdome Haarlem - Amsterdam een bedrag van € 338,00 (zegge: driehonderdachtendertig euro);
- h. voor VastNed Retail Nederland een bedrag van € 338,00 (zegge: driehonderdachtendertig euro).

Aldus vastgesteld door mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillesen, voorzitter, en mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen en mr. E.A. Minderhoud, leden, in tegenwoordigheid van mr. W.S. van Helvoort, griffier.

w.g. Van der Beek-Gillesen w.g. Van Helvoort
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 10 februari 2021

361.

BIJLAGE

Planregels van het bestemmingsplan "De Pijp 2018, 1e herziening"

Artikel 11 lid 11.1 luidt:

"De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing."

Artikel 11 lid 11.2 luidt:

"Op en onder de in 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), met inachtneming van de volgende regels:

a. de hoofdvorm van bouwwerken, bepaald door het kapprofiel, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en zoals die is gebouwd, dan wel mag worden gerealiseerd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning dient gehandhaafd te worden;

b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag een dakuitbouw gerealiseerd worden mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de hoogte van de dakuitbouw moet minimaal 0,3 meter minder zijn dan de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw;
2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient groter dan 0,5 meter te zijn;
3. de dakuitbouw dient in de dakvoet geplaatst te worden;
4. indien binnen het betreffende bouwblok reeds dakuitbouwen aanwezig zijn, dient de dakuitbouw in de maatvoering en positionering in het dakvlak aan te sluiten bij de al aanwezige dakuitbouwen;
5. indien binnen het betreffende bouwblok nog geen dakuitbouwen aanwezig zijn, mag de eerste dakuitbouw, en dakuitbouwen die daaropvolgend op grond van het bepaalde onder 4 gerealiseerd kunnen worden, geen onevenredige aantasting van het daklandschap tot gevolg hebben;
6. indien de dakuitbouw zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
7. door het bouwen van de dakuitbouw mag het aantal woningen of zelfstandige niet-woonfuncties niet toenemen;

8. over de dakuitbouw dient geadviseerd te zijn door Monumenten en Archeologie.;

c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ondergeschikte overschrijdingen van het kapprofiel ten behoeve van ornamenten, dakkapellen en daklijsten toegestaan."

Planregels van het bestemmingplan "De Pijp 2018"

In artikel 1 lid 1.17 zijn bestaande kelders of souterrains omschreven als: "Kelders en/of souterrains, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel zoals die mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning."

In artikel 1 lid 1.18 zijn bestaande bijbehorende bouwwerken omschreven als: "Legale bijbehorende bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel zoals die mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning."

In artikel 1 lid 1.21 is een 'bijbehorend bouwwerk' omschreven als: "Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak."

In artikel 1, lid 1.37, is detailhandel omschreven als: "Het anders dan voor directe consumptie bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit."

In artikel 1 lid 1.52 is horeca van categorie 4 omschreven als: "Een inrichting die geheel gericht is op het voor directe consumptie verstrekken van maaltijden, (kleine) etenswaren, dan wel van alcoholvrije dranken, die uitsluitend ter plaatse aan tafel genuttigd worden, eventueel aangevuld met een afhaalfunctie, en in zoverre deze inrichting niet valt onder horeca van categorie 1 en horeca van categorie 3, daaronder worden in elk geval begrepen: restaurant, eetcafé, lunchroom, koffie-/theehuizen, juicebars en ijssalons. Het bieden van de gelegenheid om te dansen is toegestaan op voorwaarde dat er geen entreegeld wordt geheven en de dansvloer niet groter is dan 20% van de bruto vloeroppervlakte van de horecazaak."

In artikel 1 lid 1.81 is een straatwand gedefinieerd als: "Aan een straat gelegen zijde van een aaneengesloten bouwblok, welke aan weerszijden begrensd wordt door openbare ruimte en/of begrensd wordt door verandering van straatnaam."

Artikel 5, lid 5.1, luidt: "De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen inclusief huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast;
- b. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat supermarkten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt';
- c. dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- d. bedrijf, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder met inachtneming van artikel 27.2;

e. ambachtelijk bedrijf, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder met inachtneming van artikel 27.2;

f. kantoor, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;

g. casino, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'casino';

h. horeca van categorie 1, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1';

i. horeca van categorie 3, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduidingen 'horeca van categorie 1' en 'horeca van categorie 3';

j. horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduidingen 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4';

k. hotel, uitsluitend in de derde bouwlaag en hoger ter plaatse van de functieaanduiding 'hotel';

met daaraan ondergeschikt:

l. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel, dienstverlening, (ambachtelijk) bedrijf, kantoor, hotel en casino;

m. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 5.1 onder a t/m j genoemde gebruik in kelder en/of souterrain;

n. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 5.1 onder a t/m j genoemde gebruik in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';

o. nutsvoorzieningen;

p. tuinen."

Artikel 6, lid 6.1, luidt:

"De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen inclusief huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger en uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' tevens in de eerste bouwlaag, souterrain en/of de kelder;

b. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat supermarkten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt';

c. bedrijf, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met inachtneming van artikel 27.2;

d. ambachtelijk bedrijf, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder met inachtneming van artikel 27.2;

e. dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'dienstverlening';

f. kantoor, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' en ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van

gemengd - 3'. uitsluitend in de tweede bouwlaag;

g. horeca van categorie 1, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1'';

h. horeca van categorie 3, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduidingen 'horeca van categorie 1' en 'horeca van categorie 3';

i. horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduidingen 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4';

met daaraan ondergeschikt:

j. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel, (ambachtelijk) bedrijf, dienstverlening en kantoor;

k. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 6.1 onder a t/m i genoemde gebruik in kelder en/of souterrain;

l. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 6.1 onder a t/m i genoemde gebruik in de eerste bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';

m. nutsvoorzieningen;

n. tuinen."

Artikel 6 lid 6.3.2, luidt: "Voor de in 6.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

a. voor onder meer kantoren een maximum bruto vloeroppervlak geldt van 300 m² per vestiging."

Artikel 6 lid 6.3.5 luidt: "a. In afwijking van het bepaalde in 6.3.2 zijn de, op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, bestaande vestigingen met een groter bruto vloeroppervlak en/of winkelvloeroppervlak toegestaan. Een verdere vergroting is niet toegestaan;

b. in afwijking van het bepaalde in 6.1 zijn in de vestigingen als bedoeld in artikel 6.3.5 onder a alleen de niet-woonfuncties toegestaan, die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig waren;"

Artikel 6 lid 6.4.2 van de planregels luidt: "Het College van Burgemeester en Wethouders is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 6.1 onder g en i, ten behoeve van horeca van categorieën 1 en 4 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder van de panden aan de Ceintuurbaan, de Ferdinand Bolstraat (uitsluitend ten zuiden van de Lutmastraat) en de Van Woustraat (ten zuiden van de Tolstraat), met dien verstande dat:

a. het percentage van de straatwand dat voor horeca wordt toegestaan maximaal 25% is; [...]"

Artikel 9 lid 9.1 van de planregels luidt: "De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. hotels met bijbehorende horeca;

[...]"

Artikel 9 lid 9.2.2 van de planregels luidt: "Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

[...]

c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan."

Artikel 28, onder a, van de planregels luidt: "Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

[...]

8. het bouwen van kelders en souterrains en het vergroten van bestaande kelders en souterrains onder voorwaarden dat:

- het gebruik ten dienste is van de functie in het hoofdgebouw;
- de technische haalbaarheid is aangetoond;
- de diensten, die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht, het (grond)waterbeheer en de bescherming van monumenten en archeologie, geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling;
- de bovenzijde van het dak van het deel van de kelder dat zich niet onder een toegestaan bovengronds bijbehorend bouwwerk bevindt, tenminste 0,80 meter is gelegen onder de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld van de (binnen)tuin en op dit deel van de kelder een grondpakket wordt gerealiseerd van minimaal 0,80 meter;
- aangetoond is dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin."

Artikel 13 lid 13.1 van de planregels luidt:

"De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. bijbehorende bouwwerken;

[...]

e. groenvoorzieningen."

Artikel 13 lid 13.2.1 luidt:

"a. Op de in 13.1 genoemde gronden zijn uitsluitend de op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande bijbehorende bouwwerken toegestaan.

b. Bestaande bijbehorende bouwwerken als bedoeld onder a mogen gesloopt en opnieuw opgericht worden, mits deze maximaal dezelfde omvang en locatie hebben als het gesloopte bijbehorende bouwwerk.

c. Uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan."

Artikel 13 lid 13.2.2 luidt:

"a. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken op een afstand van niet meer dan 2,5 meter van het hoofdgebouw is op grond van dit bestemmingsplan toegestaan, mits het bijbehorende bouwwerk voldoet aan de volgende eisen:

1. Het bijbehorende bouwwerk mag niet hoger zijn dan:

- 5 m;

- 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en

- het hoofdgebouw;

2. Het bouwen van het bijbehorende bouwwerk op grond van dit artikel mag niet leiden tot meer dan 50% bebouwing van het perceel binnen deze bestemming;

3. Het bijbehorende bouwwerk dient te worden voorzien van een groen dak;

4. Het waterbergend vermogen van het bouwwerk bedraagt minstens 60 millimeter per uur;

b. op de gronden als bedoeld in 13.1 onder c mag op het perceel binnen deze bestemming maximaal 15% worden bebouwd ten behoeve van fietsenstallingen en bergingen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,5 meter."

Artikel 13 lid 13.4 luidt:

"Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:

a. aan- en uitbouwen gebruikt worden ten behoeve van de functie in het hoofdgebouw;

b. bijgebouwen ondergeschikt aan de functie in het hoofdgebouw worden gebruikt, dan wel ten behoeve van de bestemming."

Artikel 16 lid 16.2.2., luidt: "Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

[...]

c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan;"

Artikel 24 lid 24.1 van de planregels luidt:

"a. De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor uitsluitend instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarde.

b. De dubbelbestemming Waarde - Landschap is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen."

Artikel 24 lid 24.2 luidt: "Op en onder de in artikel 24.1 genoemde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, anders dan de gebouwen die op grond van artikel 13.2.1 onder b en artikel 13.3 zijn toegestaan. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan."

Artikel 27, lid 27.2, luidt:

"Voor bedrijven geldt:

- a. Voor zover op grond van deze regels ambachtelijke bedrijven zijn toegestaan, zijn uitsluitend ambachtelijke bedrijven toegestaan:
1. die in de Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten voorkomen;
 2. die niet in de Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten voorkomen, maar wel aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- b. de ambachtelijke bedrijven als bedoeld in 27.2 onder a onder 2 worden geacht onderdeel uit te maken van de Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
- c. voor zover op grond van deze regels bedrijven zijn toegestaan anders dan ambachtelijke bedrijven als bedoeld in 27.2 onder a, zijn uitsluitend:
1. de bedrijven toegestaan die in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder categorie A vallen;
 2. in pandige fietsenstallingen toegestaan.
- d. Het College van Burgemeester en Wethouders is bevoegd in afwijking van het bepaalde in a een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een ambachtelijk bedrijf dat niet in de Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten voorkomt en dat ook niet aanwezig was ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan onder de voorwaarde dat het ambachtelijke bedrijf vergelijkbare of minder nadelige ruimtelijke gevolgen heeft voor het aanwezige woon- leefklimaat als een bedrijf dat wel op de Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten voorkomt;
- e. Het College van Burgemeester en Wethouders is bevoegd in afwijking van het bepaalde in c een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat niet aanwezig was ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit bedrijf vergelijkbare of minder nadelige ruimtelijke gevolgen heeft voor het aanwezige woon- leefklimaat als een bedrijf dat wel op de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt."

Planvoorschriften bestemmingsplan "De Pijp 2005"

Artikel 4, lid 1, luidt:

"De gronden, op de plankaart bestemd voor "Gemengde doeleinden" (GD), zijn aangewezen voor:

[...]

c. detailhandel, bedrijven met inachtneming van het bepaalde in artikel 14, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening voor wat betreft de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;

[...]

e. horeca I, III en IV voor wat betreft de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, ter plaatse van de in de bijlage bij deze voorschriften opgenomen lijst "Toegestane horeca" onder a. genoemde adressen;

f. horeca III en IV voor wat betreft de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de in de bijlage bij deze voorschriften opgenomen lijst "Toegestane horeca" onder b. genoemde adressen;

g. horeca IV voor wat betreft de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse

van de in de bijlage bij deze voorschriften opgenomen lijst "Toegestane horeca" onder c. genoemde adressen;
h. een hotel, daar waar dat met de nadere aanduiding "hotel toegestaan" op de plankaart staat aangegeven.;

[...].

Lid 9 van dit artikel luidt: "Het dagelijks bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, onder g, met dien verstande dat Horeca IV tevens wordt toegestaan ter plaatse van de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder van de panden:

- met de in dit artikel in lid 6 genoemde nadere aanduiding "winkellint";
- aan de Eerste Jacob van Campenstraat;
- aan Sarphatipark aan de west- en zuidzijde;
- aan de Eerste Van der Helststraat tussen Sarphatipark en de Quellijnstraat, met uitzondering van het Gerard Douplein;
- aan de Quellijnstraat tussen het Marie Heinekenplein en de Eerste van der Helststraat;
- aan de Amsteldijk;
- aan de Stadhouderskade;

met dien verstande dat het percentage van de lengte van de straatwand dat voor horeca I, III en IV wordt toegestaan in totaal maximaal 25% is."

Artikel 14, lid 1, onder a, luidt: "Voor zover de gronden binnen dit plan mogen worden bebouwd en gebruikt voor bedrijven, zijn slechts bedrijven toegestaan die in de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen vallen onder categorie I en II, met uitzondering van de in de Staat van Inrichtingen aangegeven stallingsbedrijven en particuliere stalling, tenzij deze met de nadere aanduiding "parkeervoorzieningen toegestaan" op de plankaart staat aangegeven."