

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de naamloze vennootschap Altera Vastgoed N.V., gevestigd te
Amstelveen,
appellante,

en

de deelraad van het stadsdeel Oost,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 16 oktober 2012 heeft de deelraad het bestemmingsplan "Amstelstation e.o." vastgesteld en besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Tegen dit besluit heeft Altera Vastgoed N.V. beroep ingesteld.

De deelraad heeft een verweerschrift ingediend.

Altera Vastgoed N.V. heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 8 mei 2013, waar Altera Vastgoed N.V., vertegenwoordigd door mr. F. Spijker en mr. B.A.J. Haagen, beiden advocaat te Amsterdam, en haar directeur ing. R.C. Eujen, en de deelraad, vertegenwoordigd door mr. E.A. Minderhoud en mr. H.P. Wiersema, beiden advocaat te Amsterdam, mr. J.G.E. Geleijns, werkzaam bij de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ), ir. M. Hoevenaar en mr. P. Huiszoon, beiden werkzaam bij het stadsdeel, zijn verschenen.

Overwegingen

Het toetsingskader

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

Het plan

2. Het bestemmingsplan voorziet in de herinrichting van het stationsgebied en de oprichting van vier nieuwe bouwblokken met wonen, kantoor en overige voorzieningen.

Het bestemmingsplan maakt onder meer de bouw van meer dan elf woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk, zodat op grond van artikel 1.1, eerste lid, aanhef en onder a, in samenhang gelezen met categorie 3, onder 3.1, van bijlage I van de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw), afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw van toepassing is op het bestemmingsplan.

2.1. Het in het plangebied gelegen perceel Prins Bernardplein 200 is in erfpacht uitgegeven aan Altera Vastgoed N.V. Het op dit perceel gelegen

kantoorgebouw (hierna: het Amstelgebouw) wordt door Altera Vastgoed N.V. verhuurd.

Ontvankelijkheid

3. Het beroep van de Altera Vastgoed N.V. voor zover gericht tegen artikel 26 van de planregels, steunt niet op een bij de deelraad naar voren gebrachte zienswijze.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), zoals dit luidde ten tijde van belang, gelezen in samenhang met artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), kan door een belanghebbende slechts beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, voor zover dit beroep de vaststelling van plandelen, planregels of aanduidingen betreft die de belanghebbende in een tegen het ontwerpplan naar voren gebrachte zienswijze heeft bestreden. Dit is slechts anders indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij terzake geen zienswijze naar voren heeft gebracht. Deze omstandigheid doet zich niet voor. Het beroep van Altera Vastgoed N.V. is in zoverre niet-ontvankelijk.

Uitbreiding geschil

4. De deelraad betoogt dat de bezwaren van Altera Vastgoed N.V. die zien op de behoefte aan de binnen de bestemming "Gemengd – Uit te werken (GD-U)" toegestane functies wonen, consumentverzorgende dienstverlening, horeca van categorie 3 en 4, culturele voorzieningen en sportvoorzieningen, en de beroepsgronden die betrekking hebben op de onderzoeken ten behoeve van de externe veiligheid, de Natuurtoets, de m.e.r.-(beoordelings)plicht en de bodem, buiten beschouwing moeten worden gelaten, omdat deze eerst in de beroepsfase zijn aangevoerd. De deelraad acht het aanvoeren van deze beroepsgronden in strijd met de goede procesorde.

4.1. Het beroep van Altera Vastgoed N.V. steunt, voor zover gericht tegen het plandeel met de bestemming "Gemengd – Uit te werken (GD-U)" dat is gelegen ten westen van het Amstelgebouw (hierna: Blok A), het plandeel met de bestemming "Kantoor" voor het Amstelgebouw en het plandeel met de bestemming "Groen" voor zover daaraan de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied" is toegekend, op een bij de deelraad naar voren gebrachte zienswijze. Binnen de door de wet en de goede procesorde begrensde mogelijkheden, staat geen rechtsregel eraan in de weg dat bij de beoordeling van het beroep gronden worden betrokken die na het nemen van het bestreden besluit zijn aangevoerd en niet als zodanig in de uniforme openbare voorbereidingsprocedure met betrekking tot het desbetreffende besluitonderdeel naar voren zijn gebracht. De betreffende beroepsgronden zijn verder binnen de beroepstermijn ingediend, zodat ook artikel 1.6a van de Chw niet aan de behandeling van deze beroepsgronden in de weg staat.

Formele aspecten

5. Altera Vastgoed N.V. betoogt dat het vastgestelde bestemmingsplan zodanig afwijkt van het ontwerpplan dat sprake is van een wezenlijk ander bestemmingsplan. In dit verband voert zij aan dat Blok A in het ontwerpplan nog bestond uit twee torens, te weten een kantoortoren van 85 m en een woontoren van 35 m. In het vastgestelde bestemmingsplan is alleen nog sprake van één gebouw van 45 m. Daarnaast is de bestemming "Gemengd – 1 (GD-1)" voor Blok A gewijzigd naar een uit te werken bestemming en zijn de kantorenmetrages met 60% teruggebracht.

5.1. De deelraad is bevoegd om bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin al dan niet ambtshalve wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zodanig groot zijn dat sprake is van een wezenlijk ander bestemmingsplan, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen. De deelraad heeft het plandeel voor Blok A gewijzigd vastgesteld. Het gaat daarbij onder meer om de wijziging van de bestemming van "Gemengd - 1 (GD-1)" naar "Gemengd - Uit te werken (GD-U)". Daarnaast voorziet Blok A thans in één toren en niet meer in twee torens. Voorts zijn de maximaal toegestane bouwhoogtes binnen de bestemming "Kantoor" verlaagd, hetgeen leidt tot een vermindering van het kantoorvloeroppervlak in het plangebied. De Afdeling acht voormelde afwijkingen van het ontwerpplan naar hun aard en omvang niet zo groot dat geoordeeld moet worden dat daardoor nu een wezenlijk ander bestemmingsplan voorligt. Hierbij betreft de Afdeling niet alleen de omvang van het plangebied, maar ook dat in het ontwerpplan met de bestemming "Gemengd – 1 (GD-1)" werd voorzien in dezelfde functies als waarin nu met de bestemming "Gemengd – Uit te werken (GD-U)" wordt voorzien en dat de ruimtelijke uitstraling van Blok A, overeenkomstig de wens van Altera Vastgoed N.V., is verkleind. Het betoog van Altera Vastgoed N.V. faalt.

6. Altera Vastgoed N.V. betoogt dat zij door de deelraad onvoldoende is betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.

6.1. De procedure inzake de vaststelling van een bestemmingsplan vangt aan met de terinzagelegging van een ontwerpplan. Het bieden van inspraak maakt geen deel uit van de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geregelde bestemmingsplanprocedure. Afgezien van de omstandigheid dat daartoe geen wettelijke verplichting bestaat, is voorts niet in geschil dat tussen Altera Vastgoed N.V. en het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost overleg is geweest over onder meer de inrichting van het plangebied. Dat dit overleg niet heeft geleid tot de door Altera Vastgoed N.V. gewenste uitkomst, leidt niet tot het oordeel dat het bestemmingsplan hierdoor in strijd met de zorgvuldigheid is vastgesteld. Het betoog faalt.

Inhoudelijke aspecten

7. Altera Vastgoed N.V. betoogt dat de deelraad het bestemmingsplan in strijd met gemaakte afspraken op grond van de samenwerkingsovereenkomst van 2 december 2004 heeft vastgesteld. Het bestemmingsplan komt ten onrechte niet overeen met het stedenbouwkundig plan dat als gevolg van de samenwerkingsovereenkomst tot stand is gekomen. Voorts kon volgens Altera Vastgoed N.V. geen bestemmingsplan worden vastgesteld vóórdat met haar overeenstemming was bereikt over de uitgifte in erfpacht van de gronden van Blok A aan haar.

7.1. Op 2 december 2004 heeft het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost namens de gemeente Amsterdam/stadsdeel Oost/Watergraafsmere een samenwerkingsovereenkomst gesloten met verschillende marktpartijen, waaronder Altera Vastgoed N.V., teneinde onder meer het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Omgeving Amstelstation in samenwerking met verschillende marktpartijen uit te werken in een stedenbouwkundig plan. Daarbij was de intentie dat het stedenbouwkundig plan zou worden vertaald naar een bestemmingsplan en dat Altera Vastgoed N.V. Blok A onder nader overeen te komen voorwaarden zou gaan ontwikkelen. Het stedenbouwkundig plan is in 2009 vastgesteld, waarbij Blok A gedeeltelijk was voorzien op het perceel Prins Bernardlaan 200. Ook in het ontwerpplan was Blok A gedeeltelijk voorzien op het perceel Prins Bernardlaan 200. De deelraad heeft onweersproken gesteld dat Altera Vastgoed N.V. en het dagelijks bestuur geen overeenstemming hebben bereikt over de nadere voorwaarden. In verband daarmee heeft de deelraad het bestemmingsplan ten opzichte van het stedenbouwkundig plan gewijzigd vastgesteld, met dien verstande dat Blok A nu niet meer gedeeltelijk is geprojecteerd op het perceel Prins Bernardlaan 200. De Afdeling acht niet aannemelijk gemaakt dat de samenwerkingsovereenkomst zich onder deze omstandigheden verzet tegen de vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het stedelijk plan. Het betoogt faalt.

Behoeftte kantoren en de "Ladder duurzame verstedelijking"

8. Altera Vastgoed N.V. betoogt dat de behoefte aan 7.300 m² kantoorruimte in Blok A niet is aangetoond. De deelraad kan volgens Altera Vastgoed N.V. niet volstaan met de motivering dat de uitbreiding binnen de Kantorenstrategie Amsterdam valt en dat het kantoorvloeroppervlak in het vastgestelde bestemmingsplan aanzienlijk is verminderd ten opzichte van het ontwerpplan. De deelraad heeft ten onrechte niet de "Ladder duurzame verstedelijking", zoals thans neergelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in acht genomen, zodat het bestemmingsplan in strijd met de wet is vastgesteld. Zo is volgens Altera Vastgoed N.V. in de plantoelichting niet inzichtelijk gemaakt of wordt voorzien in een regionale behoefte en in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Zij

acht evenmin inzichtelijk gemaakt of nabij het Amstelstationsgebied behoefte bestaat aan extra kantoren. In dit verband voert zij aan dat uit het rapport "Snoeien om te kunnen bloeien, Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 van de Metropoolregio Amsterdam" van 23 juni 2011 (hierna: het rapport Uitvoeringsstrategie 2011) weliswaar volgt dat het planaanbod van kantoren nabij het Amstelstation destijds maximaal 7.800 m² was, maar dat uit het rapport "Monitor Uitvoeringsstrategie Plabeka, voortgangsrapportage 2011 - 2012", van de Metropoolregio Amsterdam (hierna: de MRA) van juli 2012 (hierna: het rapport Monitor Uitvoeringsstrategie 2012) volgt dat de uitbreidingsvraag voor kantoren voor het metropoolgebied voor het derde jaar op rij negatief is geweest. Voorts heeft de deelraad de bestaande leegstand van kantoren in het plangebied en de notitie "Kantorenmarkt in historisch en toekomstig perspectief" van 29 juni 2012 van het Centraal PlanBureau (hierna: CPB), waaruit volgt dat de werkgelegenheid en het kantoorgebruik per werkende zullen dalen, onvoldoende bij het bestreden besluit betrokken, aldus Altera Vastgoed N.V.

8.1. De deelraad betoogt dat hij heeft voldaan aan de voorwaarden van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Hiertoe voert de deelraad aan dat in het rapport Uitvoeringsstrategie 2011 het Amstelstation is aangewezen als groeigebied voor kantoren binnen de gemeente Amsterdam. Aan het rapport Uitvoeringsstrategie 2011 ligt de behoeftestudie "Ruimtebehoefte bedrijventerreinen en kantoren 2010-2040 Metropoolregio Amsterdam" van 18 oktober 2010 (hierna: rapport Behoefteraming MRA 2010) ten grondslag. Uit deze behoeftestudie volgt volgens de deelraad dat in Amsterdam sprake is van een tekort aan planaanbod op knooppuntlocaties, zoals het Amstelstation. De deelraad stelt verder, gelet op de huidige marktontwikkelingen en naar aanleiding van het rapport "Voortgangsrapportage Aanpak leegstand kantoren" van 20 oktober 2011, het oorspronkelijk voorziene kantoorvloeroppervlak in het plangebied te hebben verminderd met 60%. Dit neemt volgens de deelraad niet weg dat het stationsgebied alsmede de omgeving daarvan, in vergelijking met andere kantoorgebieden in de stad, vanwege de goede bereikbaarheid en de aanwezige voorzieningen, een goede marktpotentie hebben. Om die reden wordt in de Kantorenstrategie Amsterdam op het Amstelstationsgebied ruimte geboden voor nieuwbouw van kantoren. De deelraad acht het niet uitgesloten dat in de toekomst de vraag naar kantoorruimte weer zal toenemen, al dan niet als gevolg van maatregelen om leegstand van kantoren elders terug te brengen.

8.2. Aan de gronden ter plaatse van Blok A is de bestemming "Gemengd – Uit te werken (GD-U)" toegekend met een bouwvlak met de aanduiding "minimale bouwhoogte 35 m" en de aanduiding "maximale bouwhoogte 45 m".

Ingevolge artikel 19, lid 19.1, van de planregels zijn de voor "Gemengd - Uit te werken (GD-U)" aangewezen gronden bestemd voor:

[...]

b. kantoren;

[...]

Ingevolge lid 19.2 werkt het dagelijks bestuur, overeenkomstig het

bepaalde in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de Wro, de in lid 19.1 bedoelde bestemming nader uit, met inachtneming van de volgende regels:
[...]

e. het bvo voor de functie kantoor als bedoeld in lid 19.1, onder b, bedraagt maximaal 7.300 m²;

[...]

g. het totaal maximum bvo bedraagt maximaal 13.050 m²;

[...]

8.3. Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder bestaand stedelijk gebied verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

8.4. Door Buck Consultants International is in opdracht van het Platform Bedrijven Kantoren Metropoolregio Amsterdam (hierna: Plabeka) een kwantitatieve behoefteraming gemaakt van onder meer de behoefte aan kantoren binnen de MRA. Het Plabeka is het informele samenwerkingsverband van 36 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de stadsregio Amsterdam. Het metropoolgebied omvat het grondgebied van het noordelijk deel van de Randstad en strekt zich uit van IJmuiden tot Lelystad en van Purmerend tot Haarlemmermeer. De resultaten van de behoeftestudie van Buck Consultants International zijn neergelegd in het rapport Behoefteraming MRA 2010. In het rapport Behoefteraming MRA 2010 staat dat in Amsterdam een fors overaanbod van kantoren bestaat. Uit tabel 6.2 van het rapport volgt voorts dat in Amsterdam in de periode 2010-2040 een tekort bestaat aan kantoren op knooppuntlocaties.

8.5. Voor de MRA is vervolgens in opdracht van het Plabeka een regionale uitvoeringsstrategie voor kantoren en bedrijven opgesteld waarvan de resultaten zijn neergelegd in het voormelde rapport Uitvoeringsstrategie 2011. Aan dit rapport ligt de behoefteraming uit het rapport Behoefteraming MRA 2010 ten grondslag. Het Amstelstation is in het rapport Uitvoeringsstrategie 2011 aangewezen als knooppuntlocatie en groeigebied voor kantoren voor meer dan 20.000 m², waarbij het accent ligt op uitbreiding. Het planaanbod voor het Amstelstation is daarbij voor de periode 2010-2020 gesteld op 7.800 m² en nog eens 14.000 m² voor de periode van 2020-2030.

8.6. In de Kantorenstrategie Amsterdam van 14 juli 2011, waarin wordt verwezen naar het rapport Uitvoeringsstrategie 2011 van het Plabeka, is het Amstelstation aangewezen als een knooppuntlocatie waarvoor tot 2020 een planaanbod bestaat van in totaal 19.800 m² kantoorvloeroppervlak. In de plantoelichting staat dat uit de beleidslijnen, zoals deze zijn neergelegd in de Kantorenstrategie, volgt dat slechts in beperkte mate ruimte bestaat voor nieuwbouw van kantoren in Amsterdam. Het bestemmingsplan voorziet in maximaal 7.300 m² extra kantoorvloeroppervlak in het Amstelstationsgebied en past daarmee in het programma van het Plabeka en de Kantorenstrategie, aldus de plantoelichting.

8.7. Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van vier torens ten behoeve van onder meer de functies kantoor, wonen, detailhandel en horeca en daarmee in stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1, aanhef en onder i, van het Bro. Ter plaatse van Blok A voorziet het bestemmingsplan in maximaal 7.300 m² extra kantoorvloeroppervlak. Uit het rapport Behoefteraming MRA 2010 volgt dat in de periode 2010-2040 binnen de MRA een regionale behoefte zal ontstaan aan kantoren in Amsterdam op knooppuntlocaties. De deelraad heeft toegelicht dat in het kader van het rapport Uitvoeringsstrategie 2011 afstemming heeft plaatsgevonden van het kantorenbeleid tussen verschillende gemeenten binnen de MRA. In dit verband is onder meer bezien in hoeverre door transformatie en herontwikkeling van kantoren en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen een overaanbod aan kantoren binnen de MRA kan worden tegengegaan. Hierbij is het Amstelstation, dat dient te worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, aanhef en onder h, van het Bro, aangewezen als een knooppuntlocatie en tevens als groeigebied voor kantoren met 7.800 m² voor de periode 2010-2020. Altera Vastgoed N.V. heeft niet aannemelijk gemaakt dat aan het rapport Behoefteraming MRA 2010 of het rapport Uitvoeringsstrategie 2011 zodanige gebreken kleven of dat deze zodanige leemten in kennis vertonen dat de deelraad zich hier bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet op heeft mogen baseren.

Voor zover Altera Vastgoed N.V. betoogt dat het rapport Behoefteraming MRA 2010 en het rapport Uitvoeringsstrategie 2011 onvoldoende actueel zijn, omdat uit het rapport Monitor Uitvoeringsstrategie 2012 volgt dat de uitbreidingsvraag voor kantoren voor het derde jaar op rij negatief is geweest, overweegt de Afdeling dat de conclusie uit het rapport Monitor Uitvoeringsstrategie 2012 geldt voor de

algehele MRA en niet is toegespitst op de situatie in het Amstelstationsgebied. Dit geldt ook voor de notitie "Kantorenmarkt in historisch en toekomstig perspectief" van het CPB die ziet op de toenemende leegstand op de nationale kantorenmarkt.

Voor zover Altera Vastgoed N.V. betoogt dat de deelraad de bestaande leegstand in het plangebied onvoldoende in haar afwegingen heeft betrokken, overweegt de Afdeling het volgende. Het ontwerpbestemmingsplan voorzag oorspronkelijk in een minimum van 16.500 m² bvo voor kantoorruimte. De deelraad heeft te kennen gegeven dat hij naar aanleiding van het rapport "Voortgangsrapportage aanpak leegstand kantoren Amsterdam" van 20 oktober 2011 opgesteld door de gemeente Amsterdam, het maximale kantoorvloeroppervlak waarin het bestemmingsplan voorziet heeft verlaagd met 60% tot maximaal 7.300 m² bvo. Altera Vastgoed N.V. heeft niet aannemelijk gemaakt dat de deelraad met deze verlaging van het bvo voor kantoren in het plangebied onvoldoende rekening heeft gehouden met gewijzigde economische omstandigheden.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen Altera Vastgoed N.V. heeft aangevoerd geen aanleiding voor twijfel aan de juistheid van het standpunt van de deelraad dat met maximaal 7.300 m² aan extra kantoorvloeroppervlak ter plaatse van het Amstelstation voor de periode 2010-2010 wordt voorzien in de leniging van een actuele regionale behoefte aan kantoor op een knooppuntlocatie, in welke behoefte niet op een niet-knooppuntlocatie in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.

8.8. Nu de deelraad weliswaar inzichtelijk heeft gemaakt dat het bestemmingsplan met 7.300 m² extra kantoorvloeroppervlak voorziet in een actuele regionale behoefte binnen bestaand stedelijk gebied, maar dit niet in de plantoelichting heeft verantwoord, is in zoverre niet voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid, onder a en b, van het Bro. Het betoog van Altera Vastgoed N.V. slaagt in zoverre.

Behoeft overige functies

9. Altera Vastgoed N.V. betoogt dat de deelraad ook ten behoeve van de overige functies binnen de bestemming "Gemengd – Uit te werken (GD-U)" voor Blok A ten onrechte artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet in acht heeft genomen en derhalve de behoefte daaraan niet is aangetoond.

9.1. De deelraad stelt dat het bestemmingsplan voldoet aan de in de "Structuurvisie Amsterdam 2040, Economisch sterk en duurzaam" van 17 februari 2011 (hierna: de Structuurvisie) geformuleerde opgave van transformatie. In het kader van het overleg met betrokken overheden is geconcludeerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten voor wat betreft kantoren, detailhandel en wonen. De behoefte aan detailhandel is getoetst aan de SER-ladder. De Commissie Winkelpanning heeft positief geadviseerd en aangegeven dat er ruimte is voor ongeveer 4.000 m² winkelvloeroppervlak, aldus de deelraad. Gelet op de specifieke locatie van het Amstelstation zullen de winkels in het gebied volgens de deelraad naast de bewoners ook andere doelgroepen aantrekken.

9.2. Ingevolge artikel 19, lid 19.1, van de planregels zijn de voor "Gemengd - Uit te werken (GD-U)" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short-stay, al dan niet inclusief praktijk of vrije beroepsbeoefening aan huis;
- b. kantoren;
- c. consumentverzorgende dienstverlening;
- d. horeca 3;
- e. horeca 4;
- f. culturele voorzieningen;
- g. sportvoorzieningen;

[...]

Ingevolge lid 19.2 werkt het dagelijks bestuur, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de Wro, de in lid 19.1 bedoelde bestemming nader uit, met inachtneming van de volgende regels:

[...]

- d. het bvo voor de functie wonen als bedoeld in lid 19.1, onder a, bedraagt minimaal 4.500 m²;
- e. het bvo voor de functie kantoor als bedoeld in lid 19.1, onder b, bedraagt maximaal 7.300 m²;
- f. het bvo voor de functies als bedoeld in lid 19.1, onder c tot en met f, bedraagt minimaal 1.000 m²;
- g. het totaal maximum bvo bedraagt maximaal 13.050 m²;

[...]

9.3. In de plantoelichting staat dat de centrale ambitie van de Structuurvisie is dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese Metropool. Intensivering van het grondgebruik in de stad biedt aan tal van mensen woon- en werkruimte. Dit leidt volgens de plantoelichting tot een extra draagvlak voor andere voorzieningen. Uit de Structuurvisie volgt dat in het kader van de ontwikkelingsstrategie Amstel – AMC visievorming plaatsvindt voor woningbouw en functiemenging.

In de plantoelichting staat verder dat de regionale Woonvisie het beleidskader is op het gebied van huisvesting voor zestien gemeenten in de stadsregio Amsterdam. Uit deze Woonvisie volgt de opgave tot het bouwen van voldoende woningen en dus het op gang brengen van de nieuwbouw en de herstructurering. De ontwikkeling van het Amstelstation en omgeving levert daaraan een bijdrage door de geprojecteerde woningbouw, aldus de plantoelichting.

9.4. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse van Blok A in minimaal 4.500 m² wonen en in minimaal 1000 m² aan de functies consumentverzorgende dienstverlening, horeca, sport- en culturele voorzieningen tezamen. Deze ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden aangemerkt als stedelijke ontwikkelingen, zodat ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, de actuele regionale behoefte aan voormelde ontwikkelingen in de plantoelichting inzichtelijk moet zijn gemaakt. De deelraad heeft ter onderbouwing van deze behoefte gewezen op gemeentelijke en regionale beleidsdoelen en op de wens om het Amstelstation, als derde treinstation van Amsterdam, te ontwikkelen. Verder

heeft de deelraad gesteld dat de behoefte aan de functies voor wonen, consumentverzorgende dienstverlening, horeca en sport- en culturele voorzieningen is getoetst aan de SER-ladder. De deelraad heeft evenwel niet met concrete gegevens inzichtelijk gemaakt in hoeverre wordt voorzien in de leniging van een actuele regionale behoefte. Het lag op de weg van de deelraad om met concrete gegevens de actuele regionale behoefte aan de voormelde ruimtelijke ontwikkelingen te onderbouwen. Ook in de plantoelichting is aan de hand van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet inzichtelijk gemaakt of met de voormelde stedelijke ontwikkelingen op het Amstelstation wordt voorzien in de leniging van een actuele regionale behoefte binnen bestaand stedelijk gebied.

Voor zover de deelraad betoogt dat met de functies consumentverzorgende dienstverlening, horeca, sport- en culturele voorzieningen wordt voorzien in lokale behoefte die wordt veroorzaakt door de overige binnen het plangebied voorziene stedelijke ontwikkelingen waaraan naar gesteld wel een actuele regionale behoefte bestaat, overweegt de Afdeling het volgende. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse van Blok A in minimaal 4.500 m² wonen en minimaal 1000 m² aan de functies consumentverzorgende dienstverlening, horeca, sport- en culturele voorzieningen tezamen. Ten behoeve van de functie kantoor is voor Blok A geen minimum bvo opgenomen. Nu ter plaatse van Blok A het bvo ingevolge artikel 19, lid 2, aanhef en onder g, van de planregels maximaal 13.050 m² mag bedragen, brengt een maximale planologische invulling met zich dat kan worden voorzien in maximaal 8.550 m² ten behoeve van de functies consumentverzorgende dienstverlening, horeca, sport- en culturele voorzieningen. Gelet hierop is naar het oordeel van de Afdeling met de functies consumentverzorgende dienstverlening, horeca, sport- en culturele voorzieningen niet aan de orde het voorzien in de leniging van een door het bestemmingsplan mogelijke gemaakte stedelijke ontwikkeling ten behoeve waarvan de actuele regionale behoefte ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, niet inzichtelijk behoeft te worden gemaakt. Gelet op het voorgaande is het besluit ook in zoverre onzorgvuldig voorbereid en is niet voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a en b, van het Bro. Het betoog van Altera Vastgoed N.V. slaagt.

Uitwerkingsregels Blok A

10. Altera Vastgoed N.V. betoogt dat onduidelijk is hoe artikel 19, lid 19.2, aanhef en onder b, van de planregels zich verhoudt tot lid 19.2, aanhef en onder c, van de planregels. Volgens Altera Vastgoed N.V. is sprake van een innerlijke tegenstrijdigheid, nu ingevolge lid 19.2, onder b, de eerste bouwlaag van de voorgevel in de bestemmingsgrens moet worden gebouwd terwijl ingevolge lid 19.2, onder c, de voorgevel pas vanaf een hoogte van 17 m mag worden gebouwd.

10.1. Aan de westkant van Blok A is vanaf de noordkant tot aan de zuidkant de aanduiding "onderdoorgang" toegekend.

Ingevolge artikel 19, lid 19.2, werkt het dagelijks bestuur, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid, onder b van de Wro, de in lid 19.1 bedoelde bestemming nader uit, met inachtneming van de

volgende regels:

[...]

b. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover de voorgevels van de eerste bouwlaag van de gebouwen hoofdzakelijk in de bestemmingsgrens worden gebouwd;

c. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mag uitsluitend vanaf een hoogte van 17 m worden gebouwd.

Ingevolge artikel 1, lid 1.38, wordt als eerste bouwlaag aangemerkt de bouwlaag op de begane grond.

Ingevolge lid 1.77 wordt als voorgevel van een gebouw aangemerkt de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

10.2. Uit de plantoelichting volgt dat de hoofdentree van de Blok A zal worden ontwikkeld aan de westkant van Blok A. Mede gelet hierop kan de westgevel van Blok A, gezien de definitie van "voorgevel" in artikel 1, lid 1.77, van de planregels, worden aangemerkt als de voorgevel van het gebouw. Ingevolge artikel 19, lid 19.2, aanhef en onder b, van de planregels mag de voorgevel van de eerste bouwlaag van het gebouw van Blok A uitsluitend op de bestemmingsgrens worden gebouwd. Nu de deelraad te kennen heeft gegeven dat hij heeft beoogd dat ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" aan de westkant van het bouwblok pas vanaf een hoogte van 17 m mag worden gebouwd, wordt met artikel 19, lid 19.2, onder b, van de planregels niet bereikt wat de deelraad heeft beoogd. In zoverre is het besluit onzorgvuldig voorbereid. Het betoog van Altera Vastgoed N.V. slaagt.

10.3. Wat betreft het betoog van de deelraad dat de door Altera Vastgoed N.V. ingeroepen norm dat uit oogpunt van rechtszekerheid de uitwerkingsregels voldoende duidelijk moeten zijn, kennelijk niet strekt ter bescherming van Altera Vastgoed N.V., omdat de uitwerkingsregels alleen zien op Blok A, overweegt de Afdeling als volgt.

Ingevolge artikel 3.1.4 van het Bro geeft een bestemmingsplan voor een uit te werken deel van het bestemmingsplan op een zodanige wijze de doelstellingen aan, dat voldoende inzicht wordt verkregen in de toekomstige ontwikkeling van het desbetreffende gebied. Gezien de ruimtelijke effecten van Blok A op het Amstelgebouw bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat dit vereiste kennelijk niet strekt ter bescherming van de belangen van Altera Vastgoed N.V. Artikel 1.9 van de Chw staat derhalve niet in de weg aan vernietiging van artikel 19, lid 19.2, onder b, van de planregels om deze reden.

11. Altera Vastgoed N.V. acht artikel 19, lid 19, onder f, van de planregels rechtsonzeker. Hiertoe voert zij aan dat onduidelijk is of het bvo voor de functies als bedoeld in lid 19.1, onder c tot en met f, ingevolge lid 19.2, onder f, van de planregels ieder afzonderlijk of gezamenlijk minimaal 1000 m² dient te bedragen.

11.1. De Afdeling volgt het betoog van Altera Vastgoed N.V. niet. Uit artikel 19, lid 19.2, onder f, in samenhang bezien met lid 19.2, onder d, e

en g, van de planregels volgt dat het toegestane bvo voor de functies als bedoeld in lid 19.1, onder c tot en met f, gezamenlijk minimaal 1000 m² moet bedragen en niet afzonderlijk minimaal 1000 m². De Afdeling acht artikel 19, lid 19.2, van de planregels in zoverre duidelijk. Hiertoe overweegt de Afdeling dat indien zou worden uitgegaan van een lezing op grond waarvan de in lid 19.1, onder c tot en met f, genoemde functies ieder afzonderlijk minimaal 1000 m² moeten bedragen, gelet op lid 19.2, aanhef en onder g, van de planregels nooit 7.300 m³ bvo kantoor zou kunnen worden gerealiseerd. Het betoog faalt.

12. Altera Vastgoed N.V. betoogt dat de resultaten van de Hoogbouw Effect Rapportage (hierna: de HER) en het aanvullend windonderzoek onvoldoende zijn verankerd in de uitwerkingsregels van de bestemming "Gemengd – Uit te werken (GD-U)". Uit het aanvullend windonderzoek van 21 februari 2012 volgt dat ter hoogte van de ingang van het Amstelgebouw en in de directe nabijheid daarvan een slecht windklimaat ontstaat als gevolg van de realisering van Blok A. Voorts wordt volgens Altera Vastgoed N.V. in het windonderzoek bij het Amstelgebouw ten onrechte uitgegaan van een loopgebied en niet van een slentergebied.

12.1. De deelraad betoogt dat op grond van artikel 19, lid 19.2, onder j, van de planregels geen afbreuk mag worden gedaan aan onder meer de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Verder voert de deelraad aan dat in artikel 23, aanhef en onder a, van de planregels de mogelijkheid is opgenomen om bouwkundige voorzieningen te plaatsen ter voorkoming van windhinder. De deelraad acht met voormelde planregels voldoende gewaarborgd dat bij de ontwikkeling van Blok A rekening wordt gehouden met het windklimaat in de omgeving van Blok A. Uit aanvullend onderzoek van 21 februari 2012 volgt volgens de deelraad dat het windklimaat bij Blok A goed is.

12.2. In het kader van het bestemmingsplan is een windanalyse uitgevoerd voor het Amstelstation en omgeving. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Windtunnelonderzoek met betrekking tot het te verwachten windklimaat op loop- en verblijfsgebied" van 24 december 2008 dat is opgesteld door Peutz. Dit rapport is als gevolg van een actualisatie van het stedenbouwkundig programma aangevuld met het rapport "Actualisatie windklimaatonderzoek Amstelstation- Amsterdam", van Peutz van 18 augustus 2009. In verband met het gewijzigde bouwvolume van blok A is door Peutz een aanvullend windtunnelonderzoek verricht met betrekking tot het te verwachten windklimaat rondom Blok A. De resultaten hiervan zijn neergelegd in het rapport "Aanvullend windtunnelonderzoek met betrekking tot het te verwachten windklimaat rondom Blok A" van 21 februari 2012 (hierna: het rapport windtunnelonderzoek Blok A).

12.3. In het rapport windtunnelonderzoek Blok A staat dat, anders dan Altera Vastgoed N.V. betoogt, bij het Amstelgebouw een overwegend als goed te beoordelen windklimaat te verwachten valt, met dien verstande dat alleen ter hoogte van de gebouwhoeken bij Blok A het windklimaat als matig wordt beoordeeld.

Voor zover Altera Vastgoed N.V. betoogt dat in het windonderzoek het gebied ter hoogte van de ingang van het Amstelgebouw en in de directe nabijheid van het Amstelgebouw ten onrechte is aangemerkt als een loopgebied en niet als een slentergebied, heeft de deelraad te kennen gegeven dat het gebied in de nabijheid van het Amstelgebouw geen gebied is dat specifiek is gericht op een verblijfsfunctie, zoals ruimtes bij entrees en winkelgebieden en daarom niet als slentergebied is aangemerkt. De Afdeling acht dit niet onjuist. Hierbij betreft de Afdeling dat de entree van het Amstelgebouw in het rapport windtunnelonderzoek Blok A is aangemerkt als slentergebied. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen Altera Vastgoed N.V. heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat aan het rapport windtunnelonderzoek Blok A zodanige gebreken kleven of dat het zodanige leemten in kennis bevat dat de deelraad zich hierop niet heeft mogen baseren. De Afdeling overweegt dat in hetgeen Altera Vastgoed N.V. heeft aangevoerd geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat de deelraad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat ter hoogte van de ingang van het Amstelgebouw en in de directe nabijheid daarvan sprake kan zijn van een aanvaardbaar windklimaat in geval Blok A wordt gerealiseerd.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen Altera Vastgoed N.V. heeft aangevoerd voorts geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad in de uitwerkingsregels van de bestemming "Gemengd - Uit te werken (GD-U)" niet in redelijkheid heeft kunnen afzien van het opnemen van nadere regels omtrent het windklimaat in de nabijheid van het Amstelgebouw. Het betoog faalt.

13. De Afdeling ziet in de niet nader onderbouwde stelling van Altera Vastgoed N.V. dat artikel 2, lid 2.5, artikel 21, onder b, aanhef en onder 6 en artikel 23, aanhef en onder d, innerlijk tegenstrijdig zijn, geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad deze regels niet als zodanig heeft mogen vaststellen. In de niet gemotiveerde stelling van Altera Vastgoed N.V. dat onduidelijk is wat in artikel 19, lid 19.1, onder i, wordt verstaan onder de zinsnede "detailhandel als nevenactiviteit en gerelateerd of ondersteunend aan de hoofdactiviteit voor de functies als bedoeld onder b tot en met g", ziet de Afdeling evenmin aanleiding voor het oordeel dat de deelraad deze regels niet als zodanig heeft mogen vaststellen. Het betoog faalt.

Parkeervoorzieningen Amstelgebouw

14. Altera Vastgoed N.V. betoogt dat de bij het Amstelgebouw behorende parkeervoorzieningen ten onrechte niet als zodanig zijn bestemd. Daarnaast betoogt zij dat de gebruiksmogelijkheden van het parkeerdek onevenredig worden beperkt, nu ingevolge artikel 19, lid 19.2, aanhef en onder k, van de planregels ten behoeve van Blok A de toegang en bruikbaarheid van het parkeerdek van het Amstelgebouw mag worden verhinderd mits is voorzien in compenserende maatregelen. In dit verband voert Altera Vastgoed N.V. aan dat onduidelijk is welke compenserende maatregelen zullen worden getroffen. Nu Altera Vastgoed N.V. niet voornemens is om het gebruik van het parkeerdek binnen de planperiode te

beëindigen, is volgens haar sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering.

14.1. De deelraad betoogt dat de parkeervoorzieningen van het Amstelgebouw als zodanig zijn bestemd. Wanneer Blok A wordt gerealiseerd kan het huidige gebruik van het parkeerdek van het Amstelgebouw volgens de deelraad in beginsel worden voortgezet. De deelraad voert verder aan dat artikel 19, lid 19.2, onder k, van de planregels een uitzondering betreft op lid 19.2, onder j, op grond waarvan geen afbreuk mag worden gedaan aan onder meer de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De verhindering van het parkeerdek is volgens de deelraad alleen mogelijk indien wordt voorzien in compenserende maatregelen ten behoeve van het Amstelgebouw. Een invulling van het begrip "compenserende maatregelen" vooraf biedt onvoldoende flexibiliteit en is daarnaast niet in het belang van Altera Vastgoed N.V., aldus de deelraad.

14.2. Aan de gronden ter plaatse van het Amstelgebouw is de bestemming "Kantoor" met onder meer de aanduiding "parkeergarage" toegekend.

Ingevolge artikel 8, lid 8.1, van de planregels zijn de op de verbeelding voor "Kantoor" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. zakelijke dienstverlening;
met de daarbij behorende
- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare ruimte;
- e. tuinen en erven;
- f. nutsvoorziening;
- g. bergingen en andere nevenruimten.

Ingevolge lid 8.2 mag op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming "Kantoor", met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen.

Ingevolge lid 8.3 gelden in afwijking van het bepaalde in artikel 22 voor de in lid 8.1 genoemde gronden, de volgende gebruiksbepalingen:

- a. het totaal aantal gebouwde parkeerplaatsen mag maximaal 389 bedragen;
- b. het totaal aantal ongebouwde parkeerplaatsen mag maximaal 21 bedragen.

Ingevolge artikel 1, lid 1.30, wordt onder een bouwwerk verstaan elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Ingevolge artikel 19, lid 19.2, werkt het dagelijks bestuur, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de Wro, de in lid 19.1 bedoelde bestemming nader uit, met inachtneming van de volgende regels:

[...]

j. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

k. de toegang en bruikbaarheid van het parkeerdek van naastgelegen kantoorgebouw mag uitsluitend worden verhinderd indien en voor zover is voorzien in compenserende maatregelen;

l. in afwijking van het bepaalde in onder k, mogen ter compensatie 21 extra parkeerplaatsen boven de in artikel 22, onder b, onder 2, geldende parkeernorm worden gebouwd en uitsluitend ten behoeve van het kantoorgebouw op het aangrenzend perceel.

Ingevolge artikel 21, onder a, van de planregels geldt als algemene bouwregel dat de bouwdiepte van een bouwwerk maximaal -5,5 m mag bedragen.

14.3. De deelraad heeft toegelicht de bestaande parkeervoorzieningen van het Amstelgebouw als zodanig te hebben willen bestemmen. Aan de aanduiding "parkeergarage" op de verbeelding is in de planregels geen inhoud gegeven. Aan de aanduiding "parkeergarage" op de verbeelding komt derhalve geen betekenis toe. In artikel 8, lid 8.3, onder a en b, van de planregels is echter bepaald dat binnen de bestemming "Kantoor" het gebruik voor parkeervoorzieningen is toegestaan. Gelet hierop mist het betoog van Altera Vastgoed N.V. dat de bij het Amstelgebouw behorende parkeervoorzieningen niet als zodanig zijn bestemd feitelijke grondslag.

De deelraad heeft met de termen "gebouwde parkeerplaatsen" in lid 8.3, onder a, en "ongebouwde parkeerplaatsen" in lid 8.3, onder b, van de planregels een onderscheid willen maken tussen de parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage van het Amstelgebouw en de parkeerplaatsen op het onoverdekte parkeerdek van het Amstelgebouw. Met het onderscheid tussen gebouwde en ongebouwde parkeerplaatsen wenst de deelraad tegen te gaan dat een overkapping wordt geplaatst op het parkeerdek van het Amstelgebouw. In dit verband stelt de deelraad dat de parkeerplaatsen op het onoverdekte parkeerdek, in tegenstelling tot de parkeerplaatsen gelegen in de ondergrondse parkeergarage van het Amstelgebouw, niet kunnen worden aangemerkt als een bouwwerk als bedoeld in artikel 1, lid 1.77, van de planregels. De Afdeling volgt de deelraad hierin niet, nu een parkeerplaats als zodanig niet kan worden aangemerkt als een bouwwerk als bedoeld in artikel 1, lid 1.30, van de planregels. Met onderscheid tussen "gebouwde" en "ongebouwde" parkeerplaatsen in artikel 8, lid 8.3, onder a en b, van de planregels wordt in zoverre niet bereikt wat de deelraad daarmee heeft beoogd, zodat het bestreden besluit in zoverre onzorgvuldig is voorbereid. Het betoog van Altera Vastgoed N.V. slaagt in zoverre.

Verder heeft Altera Vastgoed N.V. betoogd dat de deelraad ten onrechte is uitgegaan van de bouwtekening van Buro Bollen Achitecten en Ingenieurs B.V. van 18 januari 1993, nu daarop slechts eenentwintig parkeerplaatsen op het parkeerdek staan ingetekend. Altera Vastgoed N.V. heeft onweersproken gesteld dat op het parkeerdek van het Amstelgebouw drieëntwintig parkeerplaatsen zijn gelegen. Gelet hierop stelt de Afdeling vast dat de deelraad zich onvoldoende heeft vergewist van de relevante

feiten, zodat het bestreden besluit ook in zoverre onzorgvuldig is voorbereid.
Het betoog van Altera Vastgoed N.V. slaagt in zoverre.

14.4. Naar aanleiding van het betoog van Altera Vastgoed N.V. dat de bestaande ondergrondse parkeergarage van het Amstelgebouw ten onrechte niet als zodanig is bestemd, nu deze gedeeltelijk dieper is gelegen dan -5,5 m, heeft de deelraad onweersproken gesteld dat uit de bij hem bekende gegevens blijkt dat de bodem van de laagstgelegen parkeerverdieping is gelegen op een diepte van -4,85 m. Altera Vastgoed N.V. heeft niet aannemelijk gemaakt dat de deelraad in zoverre is uitgegaan van onjuiste gegevens. Gelet hierop slaagt het betoog van Altera Vastgoed N.V. dat de ondergrondse parkeergarage gedeeltelijk onder het overgangsrecht zou vallen, niet.

14.5. De Afdeling begrijpt het betoog van Altera Vastgoed N.V. dat het plan wat betreft Blok A vanwege een evidente privaatrechtelijke belemmering niet uitvoerbaar is, aldus dat daarvoor volgens Altera Vastgoed N.V. een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de aan haar in erfpacht uitgegeven gronden noodzakelijk is. De deelraad heeft te kennen gegeven dat Blok A kan worden gerealiseerd zonder dat hierbij de toegang tot het parkeerdek van het Amstelgebouw behoeft te worden beperkt. Gelet op de afstand van ongeveer 11 m tussen Blok A en het perceel Prins Bernardlaan 200 acht de Afdeling dit niet onaannemelijk. Altera Vastgoed N.V. heeft niet aannemelijk gemaakt dat het bestreden plandeel niet uitvoerbaar is zonder dat daarbij de toegang en bruikbaarheid van het parkeerdek van het Amstelgebouw zullen worden beperkt. Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat in zoverre geen sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering die aan de uitvoering van het plan in de weg staat.

Met artikel 19, lid 19.2, aanhef en onder k, van de planregels heeft de deelraad planologisch voorzien in een uitzondering op het verbod dat ten behoeve van de uitwerking van de bestemming "Gemengd – Uit te werken (GD-U)" de gebruiksmogelijkheden van het perceel Prins Bernardplein 200 mogen worden beperkt. Gelet op de nog lopende onderhandelingen met Altera Vastgoed N.V. ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan acht de Afdeling dit niet onredelijk. Ingevolge lid 19.2, aanhef en onder k, mogen de gebruiksmogelijkheden van het perceel Prins Bernardplein 200 alleen worden beperkt indien is voorzien in compenserende maatregelen voor het perceel Prins Bernardplein 200. De deelraad heeft blijkens zijn toelichting ter zitting met lid 19.2, onder l, van de planregels planologisch willen voorzien in een compenserende maatregel als bedoeld in lid 19.2, onder k. Dat de deelraad niet alle mogelijke compenserende maatregelen expliciet in de planregels heeft willen vastleggen, acht de Afdeling niet onredelijk. Hetgeen Altera Vastgoed N.V. heeft aangevoerd biedt geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad niet in redelijkheid heeft kunnen afzien van een expliciete invulling van de mogelijke compenserende maatregelen in de planregels. Het betoog van Altera Vastgoed N.V. faalt.

Milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.)

15. Voor zover Altera Vastgoed N.V. betoogt dat ten onrechte geen m.e.r.-beoordeling is gemaakt overweegt de Afdeling dat in de notitie "Aanmeldingsnotitie voor beoordeling m.e.r.-plicht Oosteramstel en Amstelpoort" van 17 maart 2010 (hierna: de m.e.r.-beoordeling) een m.e.r.-beoordeling is gemaakt. Het beroep van Altera Vastgoed N.V. mist in zoverre feitelijke grondslag.

Wat betreft het betoog van Altera Vastgoed N.V. dat de m.e.r.-beoordeling naar aanleiding van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten onrechte niet is geactualiseerd, overweegt de Afdeling dat als gevolg van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan op de gronden voor Blok A de toegestane functies zijn verminderd. Naar het oordeel van de Afdeling bestaat in zoverre geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad een nieuwe m.e.r.-beoordeling had moeten opstellen. De Afdeling ziet dit bevestigd in de na de vaststelling van het bestemmingsplan opgestelde notitie "Actualisatie m.e.r.-beoordeling Oosteramstel en Amstelpoort van maart 2010" van 30 oktober 2012 die is opgesteld door het ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam waarin wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan onveranderd geen belangrijke nadelige gevolgen zal hebben voor het milieu. Het betoog van Altera Vastgoed N.V. faalt.

Bezonningsstudie

16. Altera Vastgoed N.V. betoogt dat de realisering van Blok A leidt tot een onevenredige aantasting van het kantoor klimaat van het Amstelgebouw. In dit verband voert zij aan dat uit de HER kan worden afgeleid dat het Amstelgebouw volledig in de schaduw van Blok A komt te liggen.

16.1. Niet in geschil is dat het Amstelgebouw schaduwhinder zal ondervinden als gevolg van de realisering van Blok A. De deelraad heeft onweersproken gesteld dat het Amstelgebouw het gehele jaar door tot 13.00 uur niet of nauwelijks schaduwhinder zal ondervinden van Blok A. De Afdeling ziet dit bevestigd in de HER. Altera Vastgoed N.V. heeft niet aannemelijk gemaakt dat het kantoor klimaat van het Amstelgebouw, dat aldus is gelegen in een stedelijk gebied waarbij schaduwhinder als gevolg van hoogbouw in de omgeving niet uitzonderlijk is, onevenredig wordt aangetast door schaduwhinder als gevolg van Blok A. Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vermindering van lichtinval bij het Amstelgebouw als gevolg van de realisering van Blok A niet zodanig is dat daardoor het kantoor klimaat onevenredig wordt aangetast. Het betoog van Altera Vastgoed N.V. faalt.

Akoestisch onderzoek

17. Wat betreft het betoog van Altera Vastgoed N.V. dat in het akoestisch onderzoek ten onrechte geen rekening is gehouden met de omstandigheid dat wegen in het plangebied worden gereconstrueerd,

overweegt de Afdeling als volgt. In het rapport "Bestemmingsplan Amstelstation e.o. Amsterdam; geluidonderzoek Wet geluidhinder" van 20 juli 2012, dat ten behoeve van het bestemmingsplan is opgesteld door Cauberg-Huygen (hierna: het akoestisch rapport) staat dat onderzoek is gedaan naar de gevolgen voor de geluidbelasting ten gevolge van het bestemmingsplan, waarbij rekening is gehouden met de reconstructie van de Julianaplein. Altera Vastgoed N.V. heeft niet gemotiveerd waarom de deelraad met dit uitgangspunt niet heeft kunnen volstaan. Gelet hierop, ziet de Afdeling in de niet onderbouwde stelling van Altera Vastgoed N.V. dat in het akoestisch onderzoek geen, dan wel onvoldoende rekening is gehouden met de omstandigheid dat verschillende wegen worden gereconstrueerd, geen aanleiding voor het oordeel dat het akoestisch onderzoek gebreken vertoont of zodanige leemtes in kennis bevat dat de deelraad zich hierop niet had mogen baseren. Het betoog van Altera Vastgoed N.V. faalt.

Bodemonderzoek

18. Voor zover Altera Vastgoed N.V. betoogt dat het onzeker is of het bestemmingsplan wat betreft het plandeel voor Blok A uitvoerbaar is vanwege de geconstateerde bodemverontreinigingen, overweegt de Afdeling het volgende. Uit de bodemonderzoeken die zijn verricht door het ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam en waarvan de resultaten zijn neergelegd in het rapport "Vooronderzoek Omgeving Amstelstation, archeologie, bodem (inclusief asbest), explosieven, obstakels en verhardingen", van 6 januari 2010, volgt dat in het plangebied over het algemeen slechts lichte verontreinigingen zijn aangetoond. Anders dan Altera Vastgoed N.V. ziet de Afdeling in de enkele omstandigheid dat het bodemonderzoek enige tijd geleden is uitgevoerd onvoldoende grond voor het oordeel dat de deelraad zich niet in redelijkheid op dit bodemonderzoek heeft kunnen baseren. Hierbij betreft de Afdeling dat Altera Vastgoed N.V. niet aannemelijk heeft gemaakt dat na het bodemonderzoek nog activiteiten in het plangebied hebben plaatsgevonden die mogelijk hebben geleid tot een zodanige verslechtering van de bodemkwaliteit bij Blok A dat de deelraad zich in redelijkheid niet op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bestemmingsplan in zoverre op voorhand uitvoerbaar is. Het betoog faalt.

Flora- en faunawet (hierna: Ffw)

19. Voor zover Altera Vastgoed N.V. betoogt dat onzeker is of het bestemmingsplan, gelet op de Ffw en de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen, uitvoerbaar is, overweegt de Afdeling het volgende. De vragen of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan een vrijstelling geldt, dan wel een ontheffing op grond van de Ffw nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel eerst aan de orde in een procedure op grond van de Ffw. Dat doet er niet aan af dat de deelraad het bestemmingsplan niet had mogen vaststellen, indien en voor zover de deelraad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Ffw aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een natuurtoets uitgevoerd waarvan de resultaten

zijn neergelegd in het rapport "Natuurtoets Amstelstation" van maart 2011. Uit dit rapport volgt dat het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen slechts een beperkte functie heeft en dat er in de nabije omgeving voldoende goede alternatieven bestaan. De stelling van Altera Vastgoed N.V. dat aan de Natuurtoets ten onrechte niet het Vleermuisprotocol 2012 van de Gegevensautoriteit Natuur ten grondslag is gelegd, slaagt niet. Dit protocol is een leidraad bij het onderzoek ten behoeve van een aanvraag van een ontheffing in de zin van de Ffw. In de onderhavige procedure is een dergelijke aanvraag niet aan de orde. Gelet op het voorgaande heeft de deelraad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de Ffw op voorhand niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het betoog van Altera Vastgoed N.V. faalt.

Bomen

20. Altera Vastgoed N.V. betoogt dat de boomonderzoeken die aan het bestemmingsplan ten grondslag zijn gelegd gedateerd waren ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. De Afdeling overweegt dat de enkele omstandigheid dat de boomonderzoeken in 2008 zijn verricht niet met zich brengt dat de deelraad zich daar bij de vaststelling van het bestemmingsplan in redelijkheid niet op heeft kunnen baseren. In de in zoverre niet nader gemotiveerde stelling van Altera Vastgoed N.V. ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad zich bij de vaststelling van het bestreden besluit in redelijkheid niet op de boomonderzoeken uit 2008 heeft kunnen baseren. Het betoog faalt.

Parkeerbehoefte

21. Altera Vastgoed N.V. betoogt dat het plan in onvoldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe ontwikkelingen voorziet.

21.1. Ingevolge artikel 22, onder b, van de planregels gelden ten aanzien van parkeren de volgende bepalingen:

1. het totaal aantal gebouwde parkeerplaatsen in het plangebied mag maximaal 602 plaatsen bedragen;
2. het totaal aantal parkeerplaatsen mag maximaal bedragen voor:
 - kantoren: maximaal 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
 - wonen: maximaal 1 parkeerplaats per woning;
 - detailhandel: maximaal 1 parkeerplaats per 60 m² bvo; overig voorzieningen: maximaal 1 parkeerplaats per 100 m² bvo.
3. het aantal gebouwde en ongebouwde parkeerplaatsen binnen de bestemming "Kantoor": maximaal 1 parkeerplaats per 50 m² bvo.

21.2. De Afdeling wijst erop dat, gelet op overweging 14.3, aan de begrippen "gebouwde" en "ongebouwde" in artikel 22, onder b, van de planregels geen betekenis toekomt. De deelraad heeft te kennen gegeven dat in artikel 22, onder b, sub 1, van de planregels abusievelijk staat vermeld dat het aantal parkeerplaatsen in het plangebied in totaal maximaal 602 mag bedragen. De deelraad heeft willen voorzien in 602 extra parkeerplaatsen in het plangebied. De deelraad heeft in zoverre niet bereikt wat hij heeft beoogd. Het betoog van Altera Vastgoed N.V. slaagt in zoverre.

21.3. Naar aanleiding van het betoog van Altera Vastgoed N.V. dat met 602 extra parkeerplaatsen niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe ontwikkelingen overweegt de Afdeling het volgende. De door de deelraad gehanteerde parkeernormen zijn door Altera Vastgoed N.V. niet betwist. De deelraad heeft ter zitting te kennen gegeven dat hij is uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden en derhalve heeft voorzien in 602 parkeerplaatsen. De Afdeling acht dit in het onderhavige geval niet onredelijk, te meer nu het een globaal en een gedeeltelijk uit te werken bestemmingsplan betreft. Hierbij betreft de Afdeling dat Altera Vastgoed N.V. niet aannemelijk heeft gemaakt dat een representatieve invulling van de maximale planologische invulling een grotere parkeerbehoefte genereert dan 602 parkeerplaatsen. Gelet op het voorgaande bestaat in hetgeen Altera Vastgoed N.V. heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat met 602 extra parkeerplaatsen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het betoog van Altera Vastgoed N.V. faalt in zoverre.

Verkeersonderzoek en luchtkwaliteit

22. Altera Vastgoed N.V. betoogt dat in het verkeersonderzoek van 27 augustus 2010 ten onrechte rekening is gehouden met het wetsvoorstel houdende regels voor het in rekening brengen van een gebruikersafhankelijke prijs voor het rijden met een motorrijtuig (hierna: Wet kilometerprijs). Dit levert ten onrechte een gunstiger beeld op van minimaal 10%, aldus Altera Vastgoed N.V. Zij betoogt voorts dat in het luchtkwaliteitsonderzoek ten onrechte gebruik is gemaakt van de gedateerde verkeercijfers uit het verkeersonderzoek van 27 augustus 2010.

22.1. In het op 27 augustus 2010 uitgebrachte rapport "Verkeersonderzoek Wibaut aan de Amstel Fase II", dat is opgesteld door de Dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer van de gemeente Amsterdam (hierna: het rapport Verkeersonderzoek) staat dat in een gevoeligheidsanalyse is onderzocht wat het effect is van het niet doorgaan van een kilometerheffing op de verkeersdruk in het studiegebied. Daarbij is een inschatting gegeven van wat de uitkomsten van de gevoeligheidsanalyse betekenen voor de conclusies van het rapport Verkeersonderzoek dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. De gevoeligheidsanalyse wijst uit dat het niet meenemen van de kilometerheffing op de verkeersintensiteiten zichtbaar is op het gehele stedelijke wegennet van Amsterdam. In het rapport Verkeersonderzoek staat voorts dat de gevoeligheidsanalyse de conclusies van het rapport Verkeersonderzoek niet aantasten.

22.2. In het op 23 oktober 2009 uitgebrachte rapport "Onderzoek Luchtkwaliteit Wibaut aan de Amstel, studie naar het effect van het bouwprogramma in relatie tot de Wet luchtkwaliteit 2007" van projectbureau WADA dat is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan (hierna: het rapport luchtkwaliteit) wordt geconcludeerd dat met de planontwikkeling tot en met 2015 wordt voldaan aan de Wet milieubeheer

wat betreft de luchtkwaliteitseisen. Met de notitie "Actualisatie van het luchtkwaliteitsonderzoek voor het projectgebied WADA" van 27 juli 2012 is het rapport luchtkwaliteit geactualiseerd. Bij deze actualisatie is uitgegaan van de verkeercijfers die voor dit onderzoek zijn opgesteld door de Dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer op 12 november 2010 en gebaseerd op de "Verkeersstudie Wibaut aan de Amstel fase 2" van 27 augustus 2010.

22.3. Altera Vastgoed N.V. heeft niet aannemelijk gemaakt dat aan het rapport Verkeersonderzoek zodanige gebreken kleven of dat het zodanige leemten in kennis bevat dat de deelraad zich hierop bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet heeft mogen baseren. Hierbij betreft de Afdeling dat in het rapport Verkeersonderzoek door middel van een gevoeligheidsanalyse rekening is gehouden met de mogelijke intrekking van het wetsvoorstel Wet kilometerprijs en dat daarbij is geconcludeerd dat een intrekking van dat wetsvoorstel onverlet laat de conclusies van het rapport Verkeersonderzoek. Altera Vastgoed N.V. heeft haar stelling dat de gevoeligheidsanalyse niet deugt, niet onderbouwd. Dat het verkeersonderzoek in 2010 is uitgevoerd, is ontoereikend voor het oordeel dat de deelraad zich hierop niet heeft mogen baseren. Gelet hierop bestaat in hetgeen Altera Vastgoed N.V. heeft aangevoerd evenmin aanleiding voor het oordeel dat de luchtkwaliteitsonderzoeken zodanige gebreken vertonen of zodanige leemtes in kennis bevatten dat de deelraad zich hierop niet had mogen baseren. Het betoog faalt.

Wijzigingsbevoegdheid

23. Altera Vastgoed N.V. richt zich tegen de wijzigingsbevoegdheid van artikel 24, aanhef onder 2, van de planregels voor zover daarbij kan worden voorzien in een uitrit vanaf het Amstelgebouw naar de Gooiseweg. Zij betoogt dat de effecten daarvan niet zijn onderzocht en dat het niet aannemelijk is dat de uitrit binnen de planperiode zal worden gerealiseerd. Altera Vastgoed N.V. vreest voorts dat de kosten van de aanleg van de uitrit op haar zullen worden afgewenteld.

23.1. Aan de gronden grenzend aan de noord-oostgevel van het Amstelgebouw is de bestemming "Groen" toegekend met de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied".

Ingevolge artikel 24, aanhef en onder 2, van de planregels is het dagelijks bestuur bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wro en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Awb, het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin dat ter plaatse van de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied" de bestemming "Groen" kan worden gewijzigd in de bestemming "Verkeer – 2", indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het realiseren van een ontsluitingsweg, met dien verstande dat
- b. de weg maximaal één rijstrook mag omvatten;
- c. de wijziging uitsluitend is toegestaan indien dit op planologische, stedenbouwkundige, milieutechnische en waterhuishoudkundige gronden aanvaardbaar is.

23.2. De Afdeling overweegt dat opname van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan inhoudt dat het eventuele gebruik daarvan in beginsel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht. Derhalve dient reeds bij de vaststelling van de wijzigingsbevoegdheid te worden onderzocht of een invulling van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk is, waarbij onder meer nagegaan moet worden of sprake kan zijn van een aanvaardbare verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. De deelraad heeft ter zitting erkend dat hij geen onderzoek heeft gedaan naar de verkeerstechnische situatie die zal ontstaan bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Gelet hierop is het bestreden besluit in zoverre genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het betoog van Altera Vastgoed N.V. slaagt. Gelet hierop behoeven de overige beroepsgronden die Altera Vastgoed N.V. in dit verband heeft aangevoerd geen bespreking meer.

Externe veiligheid

24. Altera Vastgoed N.V. betoogt dat de rapporten met betrekking tot de externe veiligheid gedateerd zijn. Nu uit de plantoelichting niet volgt dat de deelraad heeft onderkend dat Blok A dicht bij het spoor is gesitueerd dan in het ontwerpbestemmingsplan, vermoedt Altera Vastgoed N.V. dat de rapporten met betrekking tot de externe veiligheid in zoverre ontoereikend zijn.

24.1. Ingevolge artikel 1.9 van de Chw, zoals dat luidde ten tijde van belang, dient de bestuursrechter een besluit niet te vernietigen op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dat beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept.

24.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 19 januari 2011, in zaak nr. 201006426/1/R2; www.raadvanstate.nl) kan uit de memorie van toelichting op het wetsvoorstel van de Chw (Kamerstukken II 2009/10, 32 127, nr. 3, blz. 49) worden afgeleid dat de wetgever met artikel 1.9 van de Chw de eis heeft willen stellen dat er een verband moet bestaan tussen een beroepsgrond en de daadwerkelijke (of: achterliggende) reden om een besluit in rechte aan te vechten en dat de bestuursrechter een besluit niet mag vernietigen wegens schending van een rechtsregel die niet strekt tot bescherming van een belang waarin de eisende partij feitelijk dreigt te worden geschaad.

24.3. De beroepsgrond van Altera Vastgoed N.V. met betrekking tot de externe veiligheid ziet op de normen in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. De door Altera Vastgoed N.V. ingeroepen normen betreffen normen voor de bepaling van hetgeen een goede ruimtelijke ordening vereist uit een oogpunt van een goed woon- en leefklimaat dan wel de bescherming van het leefklimaat bij kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. De met deze normen verbonden bezwaren heeft Altera Vastgoed N.V. aangevoerd met het oog op de bescherming van de belangen van de bewoners van de nieuw op te richten woningen dan wel de bescherming van het leefklimaat bij kwetsbare of beperkt kwetsbare

objecten bij Blok A. Voor Altera Vastgoed N.V. gaat het evenwel om het belang dat het Amstelgebouw gevrijwaard blijft van de ruimtelijke invloed van de realisering van Blok A. De ingeroepen normen ter verantwoording van het externe veiligheidsrisico's door het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor hebben niet de strekking deze belangen te beschermen. Daargelaten of deze beroepsgrond zou slagen, laat de Afdeling deze dan ook buiten beschouwing, nu artikel 1.9 van de Chw er niet toe kan leiden dat het bestreden besluit in zoverre om die reden wordt vernietigd.

Woon- en leefklimaat bij Blok A

25. Altera Vastgoed N.V. betoogt dat niet duidelijk is wat wordt verstaan onder "stille zijde" in artikel 19.2, onder i, van de planregels. Dit is volgens haar ten onrechte niet gedefinieerd in de planregels. Deze beroepsgrond ziet op normen voor de bepaling van hetgeen een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot geluid vereist uit een oogpunt van een goed woon- en leefklimaat bij de voorziene woningen in Blok A. De met deze normen verbonden bezwaren hebben geen betrekking op het Amstelgebouw. De in geding zijnde norm voor het garanderen van een goed woon- en leefklimaat bij Blok A heeft niet de strekking de belangen van Altera Vastgoed N.V. te beschermen, die het in zoverre gaat om het gevrijwaard blijven van de ruimtelijke invloed van Blok A voor het Amstelgebouw. Artikel 1.9 Chw staat er daarom aan in de weg dat het bestreden besluit in zoverre om die reden wordt vernietigd.

26. Altera Vastgoed N.V. betoogt dat nu in het hogere waarden besluit van 4 september 2012 is uitgegaan van 60 woningen, in de uitwerkingsregels van de bestemming "Gemengd – Uit te werken (GD-U)" ten onrechte niet is vastgelegd dat Blok A maximaal in 60 woningen mag voorzien. Deze beroepsgrond ziet op de normen uit de Wet geluidhinder (hierna: Wgh). De met deze normen verbonden bezwaren hebben geen betrekking op het Amstelgebouw. De door Altera Vastgoed N.V. ingeroepen normen betreffen normen voor de bepaling van hetgeen een goede ruimtelijke ordening vereist uit een oogpunt van een goed woon- en leefklimaat bij Blok A. Voor Altera Vastgoed N.V. gaat het evenwel om het belang dat het Amstelgebouw gevrijwaard blijft van de ruimtelijke invloed van de realisering van Blok A. De ingeroepen normen ter verantwoording van de maximaal toegestane geluidsbelasting op de gevels van Blok A hebben niet de strekking deze belangen te beschermen. Daargelaten of deze beroepsgrond zou slagen, laat de Afdeling deze dan ook buiten beschouwing, nu artikel 1.9 van de Chw er niet toe kan leiden dat het bestreden besluit in zoverre om die reden wordt vernietigd.

Economische uitvoerbaarheid

27. Voor zover Altera Vastgoed N.V. betoogt dat Blok A niet binnen de planperiode zal worden gerealiseerd, overweegt de Afdeling het volgende. Uit de notitie "WadA 2^e fase: Herberekening Amstelstation met aanpassing van woontoren Blok A" van 24 januari 2012 van de Dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer van de gemeente Amsterdam volgt dat de realisering van

Blok A staat gepland binnen de planperiode in 2022. De deelraad heeft ter zitting toegelicht dat de realisering van de vier voorziene bouwblokken in fases zullen worden gerealiseerd, waarbij in beginsel eerst het bouwblok met de bestemming "Gemengd – 2" (hierna: Blok D) zal worden ontwikkeld en daarna het bouwblok met de bestemming "Wonen" (hierna: Blok C), het bouwblok met de bestemming "Gemengd – 1" (hierna: Blok B) en als laatste Blok A. Alvorens Blok A kan worden gerealiseerd, moet eerst de trambaan worden verlegd. De deelraad acht niet uitgesloten dat Blok A eerder wordt gerealiseerd dan Blok B, C of D. In hetgeen Altera Vastgoed N.V. heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat Blok A niet binnen de planperiode zal worden gerealiseerd. Hetgeen Altera Vastgoed N.V. heeft aangevoerd biedt geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat Blok A binnen de planperiode zal worden gerealiseerd. Het betoog faalt.

Financiële uitvoerbaarheid

28. Altera Vastgoed N.V. betoogt dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onvoldoende is aangetoond. Hiertoe voert zij aan dat de planschaderisicoanalyse van SAOZ onvolledig is onder meer omdat hier onjuiste uitgangspunten aan ten grondslag liggen. In dit verband verwijst zij naar haar tegenrapport "Deskundigenadvies" van april 2013 dat is opgesteld door Gloudemans.

28.1. In de plantoelichting staat dat rekening is gehouden met een toename van kosten vanwege mogelijke planschade als gevolg van de beoogde ontwikkelingen en dat SAOZ een planschaderisicoanalyse heeft gemaakt, waarvan de resultaten zijn neergelegd in het rapport "Risicoanalyse planschade met betrekking tot het project Amstelstation Blok A te Amsterdam" van maart 2012. In het tegenrapport van Gloudemans wordt de planschade voor het Amstelgebouw vastgesteld op € 18.000.000,-. De Afdeling overweegt dat, wat hier ook van zij, de deelraad ter zitting te kennen heeft gegeven dat met projectontwikkelaars zal worden overeengekomen dat zij instaan voor de planschade die de ontwikkeling van Blok A met zich brengt en dat in de algemene middelen voldoende dekking bestaat voor tegemoetkomingen in planschade als gevolg van de realisering van Blok A. Gelet hierop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre niet financieel uitvoerbaar is.

Het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen

29. Altera Vastgoed N.V. betoogt dat in strijd met artikel 6.12 van de Wro geen exploitatieplan is vastgesteld, omdat onduidelijk is of het kostenverhaal ten aanzien van Blok A anderszins is verzekerd.

29.1. De deelraad stelt dat hij eigenaar is van het merendeel van de gronden binnen het plangebied en dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd zodat geen exploitatieplan behoefde te worden vastgesteld.

29.2. Ingevolge artikel 6.12, eerste lid, van de Wro stelt de raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van

bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder a, voor zover hier van belang, kan de raad, in afwijking van het eerste lid, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, aanhef en onder h, voor zover hier van belang, kan een belanghebbende bij de Afdeling beroep instellen tegen een besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan voor gronden, begrepen in een gelijktijdig vastgesteld bestemmingsplan.

Ingevolge het vijfde lid, zoals dit luidde ten tijde van belang en voor zover hier van belang, wordt als belanghebbende bij een besluit als bedoeld in artikel 6.12, eerste en tweede lid, in elk geval aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar is van die gronden.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

29.3. Vaststaat dat Altera Vastgoed N.V. het perceel Prins Bernardlaan 200 in erfpacht heeft. Zij kan derhalve op grond van artikel 8.2, vijfde lid, van de Wro niet als belanghebbende worden aangemerkt bij het besluit tot het niet vaststellen van het exploitatieplan. De Afdeling ziet zich derhalve voor de vraag gesteld of Altera Vastgoed N.V. als erfpachter op grond van artikel 1:2 van de Awb kan worden aangemerkt als belanghebbende bij het besluit tot het niet vaststellen van het financiële deel van het exploitatieplan bestaande uit de exploitatieopzet en de daarvan deel uitmakende kostentoerekening als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, van de Wro. Hiervoor is volgens de geschiedenis van de totstandkoming van de Wro van belang dat degenen die uit hoofde van een exploitatieplan geconfronteerd kunnen worden met het verhaal van kosten, verbonden aan exploitatie van de gronden gelegen in het exploitatiegebied, hiertegen rechtsmiddelen moeten kunnen aanwenden (Kamerstukken II 2006-2007, 30 938, nr. 3, p.55). Zoals de Afdeling eerder bij haar uitspraak van 15 februari 2012, in zaak nr. 201011643/1/R2 (www.raadvanstate.nl), oordeelde betekent dit dat degenen van wie vaststaat dat zij niet rechtstreeks met een kostenverhaal uit hoofde van een exploitatieplan te maken zullen krijgen, dienaangaande niet als belanghebbende kunnen worden aangemerkt. In het onderhavige geval voorziet het bestemmingsplan niet in bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro op de bij aan Altera Vastgoed N.V. in erfpacht gegeven gronden. Daarom had zij ook in het geval dat de deelraad wel een exploitatieplan zou hebben vastgesteld, niet kunnen worden geconfronteerd met een verhaal van kosten verbonden aan de exploitatie van de gronden gelegen in het exploitatiegebied. Altera Vastgoed N.V. wordt reeds hierom niet rechtstreeks door het door haar bestreden besluit tot het niet vaststellen van het financiële deel van het exploitatieplan in haar belangen geraakt. Het beroep van Altera Vastgoed N.V. is in zoverre niet-ontvankelijk.

Conclusie

30. In hetgeen Altera Vastgoed N.V. heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, wat betreft het plandeel met de bestemming "Gemengd – Uit te werken (GD-U)" is genomen in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a en b, van de Bro en de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

In hetgeen Altera Vastgoed N.V. heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, wat betreft het plandeel met de bestemming "Kantoor" voor het perceel Prins Bernardlaan 200, artikel 22, onder b, sub 1, van de planregels, het plandeel met de bestemming "Groen" voor zover daar de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied" is toegekend is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Gelet op het voorgaande is het beroep van Altera Vastgoed N.V., voor zover ontvankelijk, gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd. Gelet hierop behoeven de overige beroepsgronden geen bespreking meer.

31. Voor zover in deze uitspraak is geoordeeld dat een beroepsgrond faalt, heeft de Afdeling zich niet uitgesproken over de vraag of artikel 1.9 van de Chw van toepassing is.

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

Proceskosten

33. De deelraad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep niet-ontvankelijk voor zover gericht tegen artikel 26 van de planregels en het besluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan;
- II. verklaart het beroep, voor zover ontvankelijk, gegrond;
- III. vernietigt het besluit van de deelraad van het stadsdeel Oost van 16 oktober 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Amstelstation e.o." voor zover het betreft:
 - het plandeel met de bestemming "Gemengd – Uit te werken (GD-U)";
 - artikel 22, onder b, sub 1, van de planregels;
 - het plandeel met de bestemming "Kantoor" voor het perceel Prins Bernardlaan 200;
 - het plandeel met de bestemming "Groen" voor zover daaraan de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied" is toegekend;
- IV. draagt de deelraad van het stadsdeel Oost op om binnen vier weken na de verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;
- V. veroordeelt de deelraad van het stadsdeel Oost tot vergoeding van in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten ten aanzien van de naamloze vennootschap Altera Vastgoed N.V. tot een bedrag van € 944,00 (zegge: negenhonderdvierenveertig euro) geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VI. gelast dat de deelraad van het stadsdeel Oost aan de naamloze vennootschap Altera Vastgoed N.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 310,00 (zegge: driehonderdtien euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, voorzitter, en mr. J. Hoekstra en mr. R.J.J.M. Pans, leden, in tegenwoordigheid van mr. Z. Huszar, ambtenaar van staat.

w.g. Van Diepenbeek
voorzitter

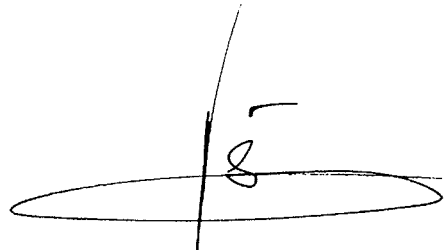
w.g. Huszar
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 25 september 2013

533-749.

Verzonden: 25 september 2013

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line extending to the right.

mr. H.H.C. Visser