

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN AMSTEL III – OOST

Van 4 april 2013 tot en met 15 mei 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan Amstel III – Oost voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon er door een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van de Amsterdam. Binnen deze periode zijn 20 zienswijzen naar voren gebracht. Voorliggende Nota van Zienswijzen gaat in op deze 20 zienswijzen. Deze Nota valt uiteen in twee delen, deel A behandelt de formele aspecten en algemene gronden uit de zienswijzen welke door meerdere partijen naar voren zijn gebracht. Deel B gaat in op de afzonderlijk ingediende zienswijzen. In deel B zal, daar waar het gronden betreft zoals behandeld onder A, worden verwezen naar deel A.

Deel A

Formele aspecten:

Volgens artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 4 april 2013. Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn eindigde op 15 mei 2013. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen. Met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Amstel III Oost zullen wij de informatie uit deze zienswijzen, voor zover die niet al bij de beantwoording terugkomt, betrekken bij de besluitvorming.

Inhoudelijke behandeling:

De ontvangen zienswijzen zijn kort samengevat. Dit betekent overigens niet dat onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet genoemd worden, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

In de 20 ingebrachte zienswijzen komen diverse gronden (zowel tekstueel als inhoudelijk) vaker terug. Onderstaand zijn deze gronden samengevat en van commentaar voorzien. Daarbij opgemerkt dat reclamanten de doelstellingen van het bestemmingsplan onderschrijven, maar ageren tegen twee voorgestelde maatregelen. Het gaat daarbij om de parkeernormering en de wijzigingsbevoegdheid waarbij kantoorimeters in geval van leegstand of gewijzigd gebruik na jaar twee jaar kunnen worden onttrokken.

I. De wijzigingsbevoegdheid uit artikel 6.5

- I.a De wijzigingsbevoegdheid lijkt niet juist geformuleerd. De wijzigingsbevoegdheid staat haaks op de doelstelling van het bestemmingsplan en stimuleert de beoogde “verkleuring” niet, maar ondergraaft deze. Daarnaast is er op dit moment sprake van overaanbod. Dat betekent echter niet dat een (deel van een) gebouw dat langer dan twee jaar leegstaat, of in een aansluitende periode van twee jaar voor een ander gebruik is aangewend, automatisch niet langer als kantoor worden aangewend. De verwachting is dat na verloop van tijd afzonderlijke kantoorpanden weer conform de toegekende kantoorbestemming kunnen en zullen worden ingevuld. Een groot aantal verkeert overigens ook in goede staat.

Reactie:

Op grond van het Strategiebesluit kan worden geconstateerd dat er in Amstel III sprake is van structurele leegstand. In Amstel III staat ca. 30% van de kantoren leeg. De verwachting is dat minimaal 50% van deze leegstand structureel is. Dit betekent dat van de 720.000m² kantoor, ca. 200.000m² leeg staat en dat hiervan zeker 100.000m² in de toekomst niet langer als kantoor in gebruik wordt genomen. Dit is één van de redenen dat besloten is om de wijzigingsbevoegdheid voor het bestemmingsplan Amstel III – Oost te maximaliseren op 95.000 m² bvo. Voor wat betreft leegstand zal daar waar mogelijk aansluiting worden gezocht bij de terminologie uit de Leegstandswet en Leegstandsverordening. De wijzigingsbevoegdheid kan ook een stimulans/kans zijn voor eigenaren van structureel leegstaande kantoorpanden om op zoek te gaan nieuwe functies. Wij gaan er vanuit dat ook eigenaren zelf goed weten in hoeverre nog te verwachten is dat een leegstaand kantoorpand nog weer ingezet zal kunnen worden voor deze functie. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een bestemmingsplan ook uitvoerbaar te zijn. Daar waar een bestemming binnen de planperiode niet te realiseren is, en dat is in ieder het geval bij de structureel leegstaande kantoren, geeft de systematiek van de Wro aan dat de bestemming of kan worden wegbestemd of dat er middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemming kan worden gewijzigd. Met deze wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid om dat gedeelte van de kantoren welke niet meer als zodanig in gebruik genomen zal worden planologisch weg te halen. De transformatie en herontwikkeling van Amstel III is gezamenlijk belang van de gemeente, eigenaren en gebruikers. De gemeente heeft in dit kader een faciliterende rol en zal binnen Amstel III geen actieve grondpolitiek voeren. Daarnaast heeft de gemeente met de gebruikers in het gebied langdurige, privaatrechtelijke afspraken (erfpacht) gemaakt. De wijzigingsbevoegdheid zal dan ook alleen op vrijwillige basis, en dus in overleg, worden toegepast. In de toelichting is de paragraaf over het Strategiebesluit (zie 3.4.5) aangevuld met de leegstandscijfers.

In de wijzigingsbevoegdheid is een verwijzing weggevalen waardoor deze lastiger leesbaar is. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 6 lid 5 zal, voor de leesbaarheid en toepasbaarheid, als volgt worden herschreven:

- a. *burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen en het aantal m2 bvo voor een functie kantoor, zoals op de verbeelding binnen de maatvoeringsvlakken “maximum vloeroppervlak; (bvo) (m2)” aangeven, verminderen met het aantal m2 waarmee binnen het maatvoeringsvlak het gebruik van kantoor is gewijzigd in één of meerdere functies zoals genoemd in artikel 6 lid 1 en dit gebruik voor een periode van twee jaar is voortgezet;*
- b. *burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen en het aantal m2 bvo voor een functie kantoor, zoals op de verbeelding binnen de maatvoeringsvlakken “maximum vloeroppervlak; (bvo) (m2)” aangeven, verminderen met maximaal het aantal m2 bvo, waarvan binnen het maatvoeringsvlak voor een periode van twee jaar of meer geen gebruik is gemaakt;*
- c. *de onder sub a en b aangegeven regeling kan voor maximaal 100.000 m2 bvo kantoor worden toegepast;*
- d. *burgemeester en wethouders kunnen het aantal m2 bvo voor een functie kantoor, zoals op de verbeelding binnen de maatvoeringsvlakken “maximum vloeroppervlak; (bvo) (m2)” aangeven, ook op verzoek verminderen;*
- e. *als peildatum voor het gestelde onder a en b geldt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.*

I.b Door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid om een soepele aanpassing van bestemmingsplannen aan zich wijzigende omstandigheden mogelijk te maken, zonder dat waarborgen van belanghebbenden zeer in gevaar komen. Met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag de Raad geen ingrijpende verandering van de structurele opzet van het plan bewerkstelligen, omdat in dat geval de bovengrens van de wijzigingsbevoegdheid wordt overschreden. Daarvan is onder meer sprake als de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op planelementen die de planologische conceptie (structuur) en de economische bruikbaarheid van de gronden voor de eigenaar bepalen. Als kantoorbestemmingen worden wegbestemd is sprake van een dergelijke ingrijpende wijziging van de structurele opzet van het bestemmingsplan. De economische gebruikswaarde wordt mede bepaald door de kantoorbestemming. Als deze vervalt zullen banken nog terughoudender worden met het verstrekken van leningen voor investeringen.

Reactie:

Door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan een bestemmingsplan aangepast worden aan de zich wijzigende omstandigheden. Vanuit de Wro bestaat ook geen verplichting om een wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Het betreft een flexibiliteitsbepaling die kan worden toegepast om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. De wijzigingsprocedure is gekoppeld aan afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dat betekent dat een ontwerpwijzigingsplan voor de periode van zes weken ter inzage wordt gelegd en een ieder zijn zienswijze kan indienen. Om de procedure op te kunnen starten

dient het bevoegde gezag op basis van alle relevante feiten en belangen (3:2 Awb) een belangenafweging te maken (3:4 Awb) én het besluit te motiveren (3:46 Awb). Na vaststelling van het wijzigingsbesluit kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Zoals beschreven onder I.a kan er vanuit worden gegaan dat er in Amstel III 100.000 m2 structurele leegstand aanwezig is. De wijzigingsbevoegdheid zal hier ook aan gekoppeld worden, de economische bruikbaarheid van deze m2 zal door het eventueel wijzigen van de kantoorbestemming voor deze panden ons inziens niet wijzigen. Zeker niet omdat de wijzigingsbevoegdheid alleen in overleg zal worden toegepast. Voor wat betreft de structuur van het plan kan worden opgemerkt dat de stedenbouwkundige structuur van het plangebied niet (ingrijpend) zal wijzigen. In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bestaande bebouwingskarakteristieken (zowel in hoogte als bebouwingspercentage) en functies. Met het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gegeven om binnen de bestaande bebouwingspercentages en –hoogten van functie te wijzigen. Daarnaast zou het ook niet van een goede ruimtelijke ordening getuigen als voetstoets leegstand zou worden geaccepteerd. In dit licht kan worden gewezen op het gestelde in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel wordt aangegeven dat als er nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt dit moet voorziet in een regionale behoefte en beschreven moet worden hoe hier invulling aan kan worden gegeven door herstructurering en transformatie. In het Plabeka zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over de omgang met de planvorming rond kantoren- en bedrijventerreinen. Met de wijzigingsmogelijkheid wordt geopereerd binnen de (stedenbouwkundige) kaders van de Wro, Plabeka, Structuurvisie Amsterdam 2040, Kantorenstrategie en het Strategiebesluit Amstel III. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is het vergroten van de levendigheid, diversiteit en daarmee de aantrekkelijkheid van het gebied en het bieden van een alternatief programma voor herontwikkeling van leegstaande kantoorvloeren. Wij kunnen reclamanten in hun kritiek dan ook niet volgen en merken in dit kader ook op dat in de zienswijzen wordt aangegeven dat indieners met de uitgangspunten van het bestemmingsplan in te kunnen stemmen.

- I.c Een wijzigingsbevoegdheid moet objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria bevatten. Niet duidelijk is naar welke functies de kantoorfunctie zal worden gewijzigd. Daarnaast is onduidelijk hoe het bevoegd gezag gaat meten/vaststellen dat aan de wijzigingsvoorwaarden is voldaan. Nu op basis van het bestemmingsplan geen meldingsplicht kan worden opgelegd is het voor de gemeente praktisch onmogelijk om vast te stellen of, en zo ja, in welke mate het kantoorgebruik van een pand is beëindigd. Daarbij opgemerkt dat de meldingsplicht op grond van de Leegstandsverordening slechts geldt voor kantoorgebouwen welke groter zijn dan 10.000 m2. Verder leent de wijzigingsbevoegdheid niet voor toepassing in een geval als onderhavige omdat de gebruiksmogelijkheden van de bestemming “Gemengd” zich niet beperken tot kantoren alleen.

Reactie:

Op grond van artikel 6 lid 1 zijn binnen de bestemming Gemengd de volgende functies toegestaan:

- a. kantoren;*
- b. bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen";*
- c. culturele en recreatieve voorzieningen;*

- d. dienstverlening;
- e. detailhandel;
- f. horeca I, III, IV;
- g. horeca V;

Bovenstaande functies worden allen beperkt door een maximum vloeroppervlak per vestiging (zie artikel 6 lid 3). Op de verbeelding en het bestemmingsplan is per kadastraal perceel aangegeven hoeveel m² bvo mogen worden ingezet voor de functie kantoor. De overige functies zoals genoemd in lid 1 van artikel 6 kunnen altijd worden uitgeoefend. Als de gemeente overgaat tot het wijzigen van het bestemmingsplan kunnen de vrijkomende m² (logischerwijs) worden ingezet ten behoeve van de functies zoals genoemd in lid 1 van artikel 6. Waarbij deze, zoals al aangegeven, alleen worden beperkt door een maximum vloeroppervlak of maximum aantal m², zoals bijvoorbeeld detailhandel. De wijzigingsbevoegdheid ziet op het reduceren van de op de verbeelding aangegeven m² voor de functie kantoor. Daarbij is aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort na 2 jaar leegstand. Dit op basis van vrijwilligheid en in onderling overleg. Verder zal, zie onder meer onze reactie bij I.a. en I.b, het aantal m² kantoor wat daadwerkelijk gewijzigd kan worden gemaximaliseerd worden op 95.000 m². Dat staat gelijk aan de structurele leegstand. De gemeente houdt zicht op het aantal leegstaande m² kantoor door te inventariseren. Jaarlijks wordt door de gemeente bij kantoren geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van leegstand. Dit gebeurt in eerste instantie op vrijwilligheid, maar zowel op basis van de Leegstandsverordening als op basis van het Amsterdamse Erfpachtbeleid zou eventueel kunnen worden afgedwongen dat in gebouwen geïnventariseerd mag worden. Verder zijn eigenaren op grond van de Leegstandsverordening verplicht om bij een leegstand van meer 2.000 m² of meer dan 50% dit te melden aan de gemeente. De gemeente kan zich dus een goed beeld vormen van de leegstand binnen Amstel III. Gelet op voornoemde zijn wij van mening dat de wijzigingsbevoegdheid voldoet aan de door de Wro gestelde eisen.

- I.d De doelstelling van het plan rijmt niet met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Immers, hoe ruimer de bestemming, hoe groter de kans dat de eigenaren binnen het plangebied een gebruiker voor hun locatie zullen vinden. Leegstand wordt juist in de hand gewerkt door het wegbestemmen van kantoren, nu dit oppervlak na wijziging niet meer voor de kantoorfunctie kan worden gebruikt. Het doel van het bestemmingsplan wordt juist bereikt door de kantoorfunctie te laten bestaan. De wijzigingsbevoegdheid is niet opgenomen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening met ten behoeve van andere economische/concurrentiebelangen. De gemeente maakt in deze misbruik van haar bevoegdheid (3:3 Awb).

Reactie:

Op grond van het Strategiebepsluit kan worden geconstateerd dat er in Amstel III sprake is van structurele leegstand. In Amstel III staat ca. 30% van de kantoren leeg. De verwachting is dat minimaal 50% van deze leegstand structureel is. Dit betekent dat van de 720.000m² kantoor, ca. 200.000m² leeg staat en dat hiervan zeker 100.000m² in de toekomst niet langer als kantoor in gebruik wordt genomen. Niet valt in te zien waarom voor deze 100.000 m² de kantoorbestemming zou moeten worden gehandhaafd. Besloten is dan ook om de wijzigingsbevoegdheid, voor Amstel III – Oost, te maximaliseren op 95.000 m². De

wijzigingsbevoegdheid zal, logischerwijs, alleen worden toegepast bij panden waarvan duidelijk is dat deze structureel niet meer ingezet zullen/kunnen worden voor de kantoorfunctie. Niet valt in te zien dat het niet kunnen wegbestemmen van deze structureel leegstaande kantoorfuncties de leegstand zal verminderen. Op grond van artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het grondgebied één of meerdere structuurvisies vast. De gemeente Amsterdam heeft hier gevolg aan gegeven door middel van de Structuurvisie Amsterdam 2040. In de Structuurvisie wordt het volgende geconstateerd over de Amsterdamse Kantorenmarkt (blz 107 en verder):

“De afgelopen 25 jaar heeft de kantoorvoorraad in Amsterdam zich bijna verdubbeld. Deze groei is mogelijk geweest door de ontwikkelingen van nevencentra voor werken, zoals in Zuidoost en Teleport. De groei kende een hoogtepunt rond de eeuwwisseling met 2002 als absolute top met de realisatie van een half miljoen vierkante meter bvo bestemd voor kantoren. Daarna is een snelle kentering gekomen in het denken en doen op de kantorenmarkt, met snel oplopende leegstandscijfers tot gevolg. Daarbij kan worden geconstateerd dat de kantorenmarkt een vervangingsmarkt is geworden.

Het algemene beeld is dat vraag en aanbod op de kantorenmarkt niet in evenwicht zijn. Bovendien is hierbij sprake van een structureel probleem. De te hoge leegstand liep afgelopen drie jaar weliswaar weer heel langzaam terug, de effecten van de huidige economische crisis zullen pas volgende jaar in de cijfers tot uiting komen door opnieuw oplopende leegstandscijfers.

In 2007 heeft Amsterdam in regionaal verband binnen het Plabeka actie ondernomen om het evenwicht te herstellen door het schrappen van 1,2 miljoen vierkante meter bvo in de plannen voor nieuwe kantoren. Tevens is voor Amsterdam een Kantorenloods aangesteld om te helpen bij het transformeren van leegstaande kantoorpanden naar andere functies.

Desondanks is het noodzakelijk om meer grip te krijgen op de kantoorontwikkelingen in de stad. Daarvoor is in de eerste plaats een samenhangend verhaal nodig waarin de planvoorraad, de in gebruik zijnde voorraad en de leegstand met elkaar in verband worden gebracht en tegen elkaar afgewogen, ofwel een kantorenstrategie. Gezien de overmaat aan plannen en voorraad betekent dit dat er scherpe keuzes moeten worden gemaakt op bestaande en/of toekomstige locaties. Daarnaast is het noodzakelijk regie te blijven voeren op de Plabeka-acties door de toetsing van kantoorplannen een meer formeel karakter te geven.

De nog op te stellen kantorenstrategie zal als uit te werken deel van de Structuurvisie worden opgenomen. Het opstellen van de kantorenstrategie is Amsterdams naar reikwijdte, maar moet worden beschouwd en ingebed in de regionale context. Een tweede Plabeka-ronde lijkt gezien de verslechterende situatie ook aan de orde.

De belangrijkste opgave bij deze acties is om de juiste balans te vinden in het schrappen van het overaanbod in zowel bestaande voorraad als de planvoorraad en in het garanderen van de juiste locaties naar aard en omvang voor Amsterdamse kantoorgebruikers”.

De Kantorenstrategie is een uitwerking van de Structuurvisie, in de Structuurvisie is beschreven waarom vanuit een goede ruimtelijke ordening deze kantorenstrategie noodzakelijk is. Gelet op het feit dat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast op de structurele leegstand, dat de wijzigingsbevoegdheid alleen in gezamenlijk overleg wordt

toegepast én er een procedure met rechtsbescherming aan ten grondslag ligt, valt niet in te zien dat de gemeente misbruik van haar bevoegdheden maakt.

- I.e In de Kantorenstrategie is Amstel III aangewezen als krimpgebied. Dit zijn gebieden waar de kantorenvorraad per saldo moet krimpen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad. De Kantorenstrategie gaat in alle gevallen uit van het handhaven van de bestaande kantorenvorraad. Ten aanzien van deze bestaande voorraad stimuleert en faciliteert de gemeente tot herontwikkeling, transformatie dan wel sloop. In geen geval worden op basis van de Kantorenstrategie kantoren “wegbestemd”. Met de wijzigingsbevoegdheid overschrijdt de gemeente de eerder genoemde kaders.

Reactie:

Amstel III is op grond van de Kantorenstrategie aangewezen als krimpgebied. De belangrijkste opgave in de krimpgebieden vormt het per saldo terugdringen van de aanwezige kantorenvorraad (zie blz 46 Kantorenstrategie). De nadruk ligt daarom op het onttrekken van bestaande kantoren door transformatie en sloop. Niet valt in te zien dat de wijzigingsbevoegdheid daarmee de kaders van de Kantorenstrategie overschrijdt. Daarbij opgemerkt dat reclamanten zelf ook aangegeven dat in krimpgebieden het accent ligt op onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop, en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid betekent niet dat er al kantoren zijn wegbestemd, pas na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is er sprake van wegbestemmen. Wij wijzen ook op het gestelde in paragraaf 3.4.5 van het bestemmingsplan.

- I.f Onduidelijk is welk beleid de gemeente beoogt te hanteren in het licht van grondprijzen en erfpacht, met name als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid. De systemen en regels die voor grondprijzen en erfpacht gelden, zijn grotendeels toegesneden op nieuwbouw en nieuwe uitgften en daardoor te rigide voor herontwikkeling en transformatie, laat staan voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Gevreesd wordt voor intransparante situaties en onevenredige financiële gevolgen.

Reactie:

Op grond van de Kantorenstrategie, maar ook de Experimenteerregeling, wordt bij herontwikkeling en transformatie in toenemende mate maatwerk geleverd op het gebied van grondprijzen en erfpacht. Een belangrijke wijziging van het gemeentelijke erfpachtbeleid om transformatie en herontwikkeling te stimuleren betreft de zogenaamde ‘Vervroegde Herziening Erfpachttijdvakken’, welke op 1 oktober 2008 in werking is getreden. Op basis van deze regeling kan gekeken worden naar erfpachttijdvakken en de al betaalde afkoopsommen van oude tijdvakken. In dit licht kan de wijzigingsbevoegdheid ook een kans bieden voor eigenaren. Verder uitwerking van het systeem, voor kosten, opbrengsten en dekking van de transformatieopgave vindt casusgewijs plaats. Dit betekent dat de gemeente ziet dat er per casus maatwerk nodig is en zal moeten vermijden dat er onevenredige financiële gevolgen plaats vinden. Daarbij zal er via transparante regels gewerkt moeten worden zodat het voor een ieder duidelijk is hoe om wordt gegaan met de erfpacht en canon.

- 1.g Gelet op de vergaande gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid is het de vraag of de wijzigingsbevoegdheid niet in strijd komt met de eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocolk EVRM. Nu er geen 'fair balance' aanwezig is tussen enerzijds het algemeen belang dat gediend is met de wijzigingsbevoegdheid en anderzijds de bescherming van de eigendomsrechten.

Reactie:

Volgens vaste jurisprudentie (zie onder meer ABRvS 19 december 2012, nr. 201200104/1/R1 en ABRvS 13 juni 2012, nr. 2010010885/1/R2) laat artikel 1 van het Eerste protocol bij het EVRM de toepassing van wetten onverlet die noodzakelijk worden geacht om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang en is een bestemmingsplanregeling een zodanige regeling. Het opstellen van een bestemmingsplan voor terugdringen van de kantorenleegstand is een algemeen belang en is daarmee niet in strijd met artikel 1 van het Eerste protocol van het EVRM.

II. Restricties metrages “zelfstandige kantoren” en “overige functies”

- II.a Door de vergaande metragebeperkingen voor de “overige functies” wordt het voor eigenaren van de panden feitelijk onmogelijk om hun pand binnen het bestemmingsplan “Amstel III” volledig verhuurd te krijgen. Dit komt omdat nauwelijks maatwerk kan worden geleverd op de vraag welke er in de markt is. In de tweede plaats zal de wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de metragebeperkingen per definitie tot leegstand leiden.

Reactie:

Op grond van artikel 6 lid 3, sub d gelden er voor diverse functies restricties voor de maximale vloeroppervlakte per functie. Hier is voor gekozen omdat de functies welke mogelijk worden gemaakt op basis van dit bestemmingsplan verschillen qua verkeersaantrekkende werking en parkeervraag met de huidige aanwezige functies. Met de gekozen maatvoering kan worden gegarandeerd dat er geen overlast zal ontstaan qua verkeersaantrekkende werking en parkeervraag. In het bestemmingsplan is verder een binnenplanse afwijkinsmogelijkheid opgenomen (artikel 6.4 leden f en g) die het mogelijk maakt om af te wijken van het maximale vloeroppervlak. Dit als aangetoond wordt dat er geen verkeerstechnische belemmeringen zijn en voldaan kan worden aan de parkeernormering. Voor de hotelfunctie geldt ook nog een aanvullende eis op het gebied van externe veiligheid. Deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is niet begrensd aan een maximaal vloeroppervlak. Procedureel zal op basis van de Wabo ook op een dergelijke aanvraag binnen 8 weken moeten worden beslist en er is dan ook geen verlies in proceduretijd. Er zijn dus voldoende mogelijkheden om panden weer volledig verhuurd te krijgen, mits aangetoond kan worden dat er geen verkeerstechnische belemmeringen zijn en voldaan kan worden aan de parkeernormering. De vrees dat maatwerk niet mogelijk is, is niet terecht. Voor wat betreft de wijzigingsbevoegdheid kan worden verwezen naar hetgeen gesteld is onder I.a en I.b.

- II.b Het plan is maatschappelijk onuitvoerbaar, aangezien niet aannemelijk is dat met de toegekende bestemmingen een duurzame, doelmatige en rendabele exploitatie van de panden in het gebied mogelijk.

Reactie:

Uit het Strategiebesluit komt naar voren dat er in Amstel III een structurele kantorenleegstand is van 100.000 m². Deze leegstand kan door middel van een wijzigingsplan worden weggehaald. Daarnaast wordt er volop mogelijkheid gegeven voor transformatie. Daarbij zijn feitelijk gezien de enige restricties verkeerstechnische belemmeringen en het voldoen aan de parkeernormering. De functies waarnaar getransformeerd kan worden zorgen voor het vergroten van de levendigheid, diversiteit en daarmee de aantrekkelijkheid van het gebied en het bieden van een alternatief programma voor herontwikkeling van leegstaande kantoorvloeren. Niet is in te zien dat het bestemmingsplan maatschappelijk niet uitvoerbaar is.

- II.c In artikel 6.3 onder g wordt verwezen naar de “Staat van Inrichtingen”, daarin is bepaald dat functies uitsluitend zijn toegestaan voor wat betreft de indice “vrachtverkeer” niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de indice “personenverkeer” niet hoger scoren dan 2. Er is geen herkenbaar onderscheid

aangebracht tussen “vrachtverkeer” en “personenverkeer” en het is niet duidelijk hoe de Staat van Inrichtingen is geïmplementeerd.

Reactie:

Opmerking is terecht, hoewel in de “Staat van Inrichtingen” wel een onderscheid is aangebracht naar “goederenvervoer” en “personenvervoer” ontbreekt een duidelijke verwijzing naar “goederenvervoer” en “personenvervoer”. De “Staat van Inrichtingen” is hierop aangepast. Daarnaast geldt sub g van artikel 6.3 alleen voor het gestelde in sub f van artikel 6.3. De regeling is hierop aangepast. Voor wat betreft de indice 1 en indice 2 is de Staat van Inrichtingen ook verder verduidelijkt. Daarnaast geldt voor zowel goederenvervoer en personenvervoer dat voor beide nu een indice 2 geldt. Met deze regeling is aansluiting gezocht bij de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”. Daarbij wordt aan de hand van de indice gezien wat de verkeersaantrekkende werking van een functie zal zijn.

III Beperking bedrijven

- III.a De milieucategorieën zijn binnen de bestemming 'Gemengd' beperkt tot de categorie 1 en 2. Verzocht wordt om deze op te hogen tot de categorieën 3.1 en 3.2.

Reactie:

In het bestemmingsplan is bewust gekozen om alleen categorieën 1 en 2 toe te staan. Dit heeft te maken met de insteek om op termijn wonen en andere gevoelige functies mogelijk te maken. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kunnen richtafstanden worden gehanteerd voor afstanden tussen gevoelige functies en bedrijvigheid. In een rustige woonwijk bedragen deze afstanden voor categorie 1 10 meter en voor categorie 2 30 meter. In een gemengd gebied (wat Amstel III is) mag voor een categorie 1 bedrijf 0 meter worden aangehouden en voor een categorie 2 10 meter. Een categorie 3.1 bedrijf heeft een richtafstand van 30 meter en een categorie 3.2 bedrijf een richtafstand van 50 meter. De afstanden tussen bebouwing en functies bedragen vaak minder dan 30 meter. Door in eerste instantie alleen bedrijven in de categorieën 1 en 2 mogelijk te maken wordt voorkomen dat bedrijvigheid van een milieucategorie 3.1 of hoger er later aan in de weg zal staan om een gevoelige functie te realiseren.

Wel is het mogelijk om een milieuhindercategorie 3.1 toe te staan. Functies uit milieuhindercategorie 3.1 zijn uitsluitend toegestaan voor zover:

- 1. de betreffende functie op grond van milieuhinderaspecten gevaar, geur en stof niet hoger scoort dan categorie 2;*
- 2. de activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden;*
- 3. de activiteiten niet tijdens de nachtperiode plaatsvinden.*

Verder dient inzichtelijk te worden gemaakt dat er qua verkeersaantrekkende werking geen problemen ontstaan.

IV. Parkeren

IV.a De parkeernormen staan haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan. Met een norm van 1 parkeerplaats per 250 m²/125 m² wordt de parkeernorm ten opzichte van de huidige feitelijke situatie met een factor 2 tot 4 verzwaaard, waardoor de parkeerdruk op het gebied onnodig toeneemt. De beperking in parkeermogelijkheden zullen eigenaren er van weerhouden om te investeren in herontwikkeling. Gebruikers in het plangebied hebben zelfs aangegeven dat de huidige parkeernorm eigenlijk (1:70) al te laag is. Bijvoorbeeld omdat er steeds meer fietsers op minder ruimte werkzaam zijn. Terwijl de kracht de concurrentiekracht van Amstel III juist is gelegen in de ruime parkeermogelijkheden en goede bereikbaarheid. Daarnaast is de ontsluiting van de afzonderlijke locaties in het plangebied door de openbaar vervoersverbindingen bovendien slecht te noemen. Met name de afzonderlijke locaties aan de westzijde van de Amstel III zijn met het openbaar vervoer moeilijk bereikbaar. Verder is het niet duidelijk welk belang de gemeente heeft om het parkeren – op een voor de eigenaren beperkende wijze – te reguleren.

Reactie:

Amsterdam kiest ervoor de stad beter bereikbaar te maken door de bekende parkeernormen voor kantoren en bedrijven te blijven hanteren. Dit houdt een parkeernorm voor kantoren en bedrijven in van 1:250 m² bvo (op A locaties) en 1: 125 m² bvo (op B locaties). A locaties zijn de gebieden rondom de vijf belangrijkste NS stations (CS, Amstel, Sloterdijk, Zuid en Bijlmer) en B locaties zijn locaties in de directe omgeving van ringlijn/metrolijnstation en overige NS stations of locaties gelegen binnen het fijnmazige netwerk van trams en bussen. Dit zijn dezelfde normen zoals die zowel in het Amsterdamse locatiebeleid 1996 als in het Regionale Verkeer en Vervoer Plan (2004) zijn opgenomen. Op C locaties, die goed via het hoofdnet auto zijn ontsloten, gelden geen parkeernormen voor bedrijven. Voor kantoren zal op C locaties afhankelijk van de locatie, de grootte en de ruimtelijke inpassingmogelijkheden maatwerk worden geleverd. Nieuw is in dit beleid dat voor overige niet-woon functies (bijvoorbeeld leisure, hotels, congresruimten, winkels) de Amsterdamse parkeerkencijfers als hulpmiddel worden gebruikt om te komen tot het vaststellen van het aantal parkeerplaatsen. Het Locatiebeleid wordt mede gevoerd om aspecten als congestie, leefbaarheid en luchtkwaliteit. Speerpunten van het mobiliteitsbeleid zijn onder andere de doorstroming, het tegengaan van niet-noodzakelijk autoverkeer, parkeerbeleid en investeringen in regionaal openbaar vervoer. Om de luchtkwaliteit te verbeteren wordt vastgehouden aan de compacte stad en concentratie van autoverkeer op hoofdwegen. De Amsterdamse parkeerkencijfers zijn gebaseerd op de CROW-cijfers. CROW maakt onderscheid in verschillende soorten van stedelijkheid. Amsterdam onderscheidt de volgende normeringen voor -A, B- en C-locaties:

Functies	A locaties: Centraal Station, Amstelstation, Station Sloterdijk, Station Zuid, Station Bijlmer	B locaties: Goed via openbaar vervoer ontsloten locaties	C locaties: Goed via het hoofdnet ontsloten locaties
Kantoren	1:250 m ² bvo	1:125 m ² bvo	maatwerk
Bedrijven	1:250 m ² bvo	1:125 m ² bvo	Geen normen
Overige niet-wonen functies	Zie bijlage V	Zie bijlage V	Zie bijlage V

Het vigerende bestemmingsplan "Amstel III" dateert van 1986 en kent een ruime parkeernormering, welke niet meer past binnen het huidige tijdsgewricht. De doelstellingen van het locatiebeleid worden nog steeds nagestreefd. Op basis van het door Goudappel Coffeng uitgevoerde parkeerbalansonderzoek kwam naar voren dat, op basis van de B-

normeringen uit het locatiebeleid, er een (theoretisch) overschot aan parkeerplaatsen is. Er is geen intentie om parkeerplaatsen weg te bestemmen, bestaande rechten worden gerespecteerd en er zal niet worden geeist dat met terugwerkende kracht moet worden voldaan aan de eisen uit locatiebeleid. Het bestemmingsplan “Amstel III” kende de voorwaarde om parkeren op eigen terrein te realiseren. Deze regeling wordt in stand gelaten, met de toevoeging dat het parkeren ook elders duurzaam gerealiseerd mag worden. Elders duurzaam gerealiseerd kan betekenen parkeren op buurpercelen of in een (openbare) parkeergarage. Deze regeling maakt dat, zolang er geen nieuwe functies of bebouwing op een perceel worden gerealiseerd, partijen alleen hoeven te voldoen aan parkeren op eigen terrein. De nieuwe parkeernorm komt alleen in beeld op het moment dat er een nieuwe functie of uitbreiding wordt gerealiseerd. Dan moet, voor de specifieke uitbreiding, worden voldaan aan de nieuwe parkeernormering. Gelet op deze regeling staat het partijen dan ook vrij om bijvoorbeeld een gezamenlijke parkeervoorziening te realiseren, het parkeren is dan immers duurzaam elders gerealiseerd. Voor eventueel vrijvallende ruimte geldt dat, als er nieuwe functie of bebouwing wordt toegevoegd, wel moet worden voldaan aan de nieuwe parkeernormering. Ook bij sloop/nieuwbouw, zonder uitbreiding van m² bebouwing, worden de bestaande parkeermogelijkheden gerespecteerd. Wij hebben de parkeerbepalingen daarom ter verduidelijking uitgebreid en herschreven:

h. Bij functiewijziging of -uitbreiding gelden de volgende normen:

1. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden of aanvrager heeft aangetoond dat elders in het plangebied voldoende parkeerplaatsen duurzaam beschikbaar zijn voor het betreffende bouwplan en functie.
2. Bij functieuitbreiding gelden voor de fysieke uitbreiding de volgende normen:
 - a. kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
 - b. binnen de gebiedsaanduiding 'other' kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 125 m² bvo.
 - c. overig: zoals aangegeven op de bij deze regels behorende parkeertabel.
3. Bij een functiewijziging zonder fysieke uitbreiding mag hetzelfde aantal parkeerplaatsen in stand worden gehouden als voor de functiewijziging;
4. Bij sloop/nieuwbouw mogen hetzelfde aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd als aanwezig voor de uitvoering van de sloop/nieuwbouw;
5. Bij functiewijziging of -uitbreiding binnen een bestaand gebouw met daarnaast een fysieke uitbreiding gelden de volgende normen:
 - a. kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
 - b. binnen de gebiedsaanduiding 'other' kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 125 m² bvo.
 - c. overig: zoals aangegeven op de bij deze regels behorende parkeertabel
 - d. voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de functiewijziging of -uitbreiding én de fysieke uitbreiding dient van het aantal verplichte parkeerplaatsen voor de nieuwe functie(s) de reeds aanwezige parkeerplaatsen ten behoeve van de voormalige functie te worden afgetrokken. Bij een berekend tekort geldt het gestelde onder a, in overige gevallen geldt dat hetzelfde aantal parkeerplaatsen in stand mag worden gehouden als voor de functiewijziging of -uitbreiding.

Voor wat betreft de bereikbaarheid met het openbaar vervoer kan verwezen worden naar paragraaf 6.1.2.2. Verder blijkt dat zowel het noordelijk als het zuidelijk gedeelte van het plangebied binnen een straal van 750 meter ligt van de trein- en metrostations Amsterdam Arena, Bullewijk en Duivendrecht. Daarnaast lopen er door het plangebied nog diverse buslijnen. Het parkeerregime is een implementatie van het locatiebeleid. Bestaande

rechten in deze zullen worden gerespecteerd en de nieuwe normen zullen alleen gelden bij de functiewijziging en/of –uitbreiding. Daar waar door reclamanten wordt gevreesd dat de aantrekkelijkheid van het gebied zal afnemen door de parkeernormering denken wij door de bestaande rechten te respecteren daar voldoende aan tegemoet zijn gekomen.

- IV.b Door uit te gaan van een A- en B-locatienorm is het aanbodoverschot op kunstmatige wijze hoger uitgevallen dan in werkelijkheid het geval is. Dit komt omdat Amstel III altijd als C-locatie is gezien. In de tweede plaats is niet duidelijk en gemotiveerd waarom de gehanteerde parkeernormering afwijken van de reguliere en betrouwbare CROW-normering.

Reactie:

Zoals ook al beschreven onder IV.a valt Amstel III vanuit het locatiebeleid onder de A- en B-normering. Daar waar er altijd is gewerkt met een C-normering zal., met een toets aan A- en B-normering, een theoretisch overschot ontstaan. Dit heeft Goudappel Coffeng zelf ook geconstateerd. Onder IV.a hebben wij al aangegeven bestaande rechten te respecteren. Daarnaast willen wij recht doen aan het locatiebeleid en daarom is gekozen om voor uitbreidingen de nieuwe normeringen toe te passen. De door Goudappel Coffeng gehanteerde parkeernormering is gebaseerd op de parkeernormering van het Stadsdeel Zuidoost en de parkeernormering vanuit het Locatiebeleid. Beide zijn gebaseerd op de CROW-normering en voor bepaalde functies verbijzonderd naar de amsterdamse situatie.

- IV.c Het parkeeronderzoek is uitgevoerd op de vrijdag voor de schoolvakantie van de middelbare scholen in de Regio Noord en gedurende schoovakanties van de regio Midden en Zuid. De aanwezigheidspercentages zullen door deze vakanties minder zijn geweest dan normaal en daarom kunnen de onderzoeksresultaten niet als representatief worden beschouwd. Daarnaast is het de vraag hoe de gemeente rekening heeft gehouden met de aanwezige leegstand. Het parkeeronderzoek kan pas als maatgevend worden beschouwd als daarin ook de verkeersaantrekkende werking zonder leegstand wordt opgenomen. Dit klemmt des te meer nu verwacht kan worden dat de huidige leegstand niet als structureel moet worden beschouwd. Verwacht wordt dat tenminste 50% in de komende planperiode nog kan en zal worden ingevuld.

Reactie:

Goudappel Coffeng heeft op theoretische basis de parkeervraag bepaald. Door deze parkeervraag te vergelijken met het daadwerkelijk aantal aanwezige parkeerplaatsen op eigen terrein is vervolgens de restcapaciteit bepaald. Voor wat betreft de aanwezigheidspercentages is Goudappel Coffeng uitgegaan van de standaardcijfers van het CROW en is er niet uitgegaan van opnames in het plangebied. De parkeernormeringen zijn gebaseerd op m2 bebouwing en leegstaande panden tellen op dezelfde wijze mee als in gebruik zijnde panden. Anders gezegd, in de parkeerbalans is rekening gehouden met 100% bezetting van alle (kantoor)panden.

V Wonen

Om Amstel III te revitaliseren, is het noodzakelijk dat binnen het plangebied ook woonfuncties worden opgenomen. Het is onduidelijk waarom de gemeente deze mogelijkheid niet heeft opgenomen. Amstel III wordt in de (nabije) toekomst als gunstig woonklimaat aangemerkt.

Reactie:

Ook de gemeente is voorstander van wonen in Amstel III, dat is expliciet uitgesproken in zowel de Structuurvisie 2040 als het Strategiebesluit uit 2011. Toch is besloten in eerste wonen niet mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek wat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan (M+P, 3 augustus 2012, M+P.OGA.12.01.1) geeft aan dat dat er op bijna alle getoetste kavels sprake is van een geluidsbelasting die dermate hoog is, dat realisatie van gevoelige bestemmingen alleen mogelijk is met dove gevels. Vanwege Bouwbesluit-eisen (een eis is dat alle vertrekken van woningen een te openen raam hebben voor spui-ventilatie) is het praktisch gezien niet goed mogelijk woongebouwen te maken met meerdere dove gevels. Bij een aantal kavels is sprake van een hoge geluidsbelasting, maar worden er geen maximale ontheffingswaarden overschreden. Hier kan voldaan worden met het afgeven van hogere waarden, maar is sowieso onderzoek nodig naar de geluidwering van de gevel nodig. Daarnaast is niet duidelijk waar en hoe de wooninitiatieven zullen landen. Verder zou het bestemmingsplan op 1 juli 2013 moeten zijn herzien en dit complex van factoren maakt dat wonen niet bij recht is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. In de tussentijd is verder gekeken wat de mogelijkheden zijn voor woningbouw in relatie tot geluidhinder en luchtkwaliteit. Uit aanvullend onderzoek van M+P (M+P.OGA.12.01.4) blijkt dat er meer mogelijkheden voor woningbouw zijn dan in eerste instantie bleek. Uit deze onderzoeken komen gebieden waar woningbouw, met verlenen van een hogere waarde, mogelijk is. Op grond van de Crisis en Herstelwet is het mogelijk om de hogere waardeprocedure te voeren tijdens de wijzigingsprocedure. Op het moment dat een initiatiefnemer zich meldt met een woningbouwinitiatief kan relatief snel medewerking worden verleend. Een aanvrager zal nog wel een nader bouwkundig onderzoek moeten aanleveren om een hogere waardeprocedure te kunnen voeren, maar de procedure voor de wijziging van de bestemming kan via het College lopen. Wij hebben dan ook besloten een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het wijzigen naar de bestemming wonen. Daarnaast kan worden gewezen op de studentenhuisvesting aan de Paalbergweg 21-23, de verleende omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk en het perceel heeft een woonbestemming gekregen in het nieuwe bestemmingsplan.

VI Schade

- VI.a Gesteld wordt dat het bestemmingsplan, alleen al door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid een aanzienlijk waardedrukkend effect heeft. De schade vloeit voort uit het feit dat een mogelijke verkoop van panden wordt bemoeilijkt vanwege het risico dat het college op enig moment de kantoorbestemming kan wijzigen/wegnemen, de beperkt gebruiksmogelijkheden en de stringente parkeernorm. Daarnaast wordt de bruikbaarheid (gebruikswaarde) en daarmee de beleggingswaarde van panden aangetast. De motivering waarom er geen sprake van planschade zou zijn ontbreekt. Diverse reclamanten zijn van mening dat juist door deze aspecten de wijzigingsbevoegdheid niet gedelegeerd zou moeten worden aan het College.

Reactie:

Zoals al aangegeven onder I.a en I.b zal de wijzigingsbevoegdheid alleen op basis van vrijwilligheid worden toegepast. Zoals ook al aangegeven onder 3.4.5 van de toelichting voert de gemeente geen actieve grondpolitiek en respecteert de afgesloten erfpachtcontracten. De afgesloten erfpachtcontracten in Amstel III zien op de kantoorfunctie. Dit maakt ook dat wij van mening zijn dat er geen sprake zal zijn van een waardedrukkend effect en er geen beperking van de gebruiksmogelijkheden plaats vindt. Vanuit de Wro bestaat geen verplichting om een wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Het betreft een flexibiliteitsbepaling die kan worden toegepast om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. De wijzigingsprocedure is gekoppeld aan afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dat betekent dat een ontwerpwijzigingsplan voor de periode van zes weken ter inzage wordt gelegd en een ieder zijn zienswijze kan indienen. Om de procedure op te kunnen starten dient het bevoegde gezag op basis van alle relevante feiten en belangen (3:2 Awb) een belangenafweging te maken (3:4 Awb) én het besluit te motiveren (3:46 Awb). Na vaststelling van het wijzigingsbesluit kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het College dient te opereren binnen de door de Raad geschetste beleidskaders. Voorliggend plan geeft uitvoering aan de door de Raad geformuleerde kaders. Niet valt in te zien dat de wijzigingsbevoegdheid niet gedelegeerd kan worden aan het College. Voor wat betreft de stringente parkeernormen kan verwezen worden naar het gestelde onder IV, bestaande parkeervoorzieningen worden gerespecteerd. Alleen voor uitbreiding(en) geldt een andere norm. Ook in dit licht kan gesteld worden dat de gebruikswaarde en beleggingswaarde van panden niet wordt aangetast. In paragraaf 19.4 van de toelichting is nader beschreven waarom er geen sprake zal zijn van planschade.

- VI.b Verzocht wordt om toezending van het door Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur uitgebrachte planschaderapport.

Reactie:

Het door Kenniscentrum uitgebrachte rapport zal in vertrouwelijkheid aan de Raad ter beschikking worden gesteld en niet openbaar worden gemaakt. Dit omdat er in het rapport financiële informatie is opgenomen welke de (financiële) positie van de gemeente zou kunnen schaden als dit openbaar zou worden gemaakt.

Deel B

I. Riva Plaza II B.V., Paasheuvelweg 16 te Amsterdam

I.a

In het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel Paasheuvelweg 10 een bouwvolume toegestaan van 7.500 m². In overleg met het gemeentelijke projectteam zijn in de vorm van projectstudies, besprekingen en correspondentie plannen uitgewerkt voor de ontwikkeling van 12.000 m², inclusief een landmark van 10 – 12 etages op de kop van de kavel. Reclamant wil deze mogelijkheden graag opgenomen zien in het bestemmingsplan.

Reactie:

Voor de kavel Paasheuvelweg 10 is in overleg gekeken naar de mogelijkheden op het betreffende perceel. Daarbij is de planvorming nooit geconcretiseerd/in procedure gebracht omdat er geen overeenstemming kon worden bereikt over de erfpacht. Bij brief van 16 februari 2010 is dit bevestigd door de directeur van het Projectbureau Zuidoostlob. Daarin is aangegeven dat Erfpachters op basis van een concreet plan kunnen verzoeken om een erfpachtaanbieding. Deze is echter nooit ontvangen. Gelet op het tijdsverloop, en het feit dat er geen concrete plannen zijn ingediend, is daarom gekozen om alleen de huidige erfpachtrechten op te nemen in het bestemmingsplan. Overigens kan nog worden opgemerkt dat op basis van het bestemmingsplan 15.000 m² bvo aan bebouwing zou kunnen worden opgericht, met een bouwhoogte van 20 meter. Van deze 15.000 m² bvo mag 7.500 m² bvo worden ingezet voor de functie kantoor.

I.b

Daarnaast vraagt reclamant of bij sloop van bestaande bebouwing en vervanging door nieuwbouw direct de nieuwe parkeernormen gaan gelden. In overleg met de gemeente is de bestaande bebouwing destijds gesloopt, reclamant wil graag de parkeernormen welke voor de oudbouw gelden behouden ipv de nieuwe normering.

Reactie:

Na sloop in 2006 ligt het perceel braak. Zoals beschreven onder I.a is er geen bouwplan meer ingediend voor het perceel. In het erfpacht zijn verder geen nadere afspraken gemaakt over parkeerplaatsen. Gelet op het huidige beleidskader (zowel in het licht van kantoren als parkeren) zien wij geen mogelijkheden om voor deze locatie de oude parkeernormen nog van toepassing te laten zijn.

II Statenweg beleggingen b.v., Rivium Quadrant 81 te Capelle aan den IJssel als eigenaar van het perceel Paasheuvelweg 31 te Amsterdam

II.a Het is reclamant niet duidelijk op welke wijze de “maximum vloeroppervlak; (bvo) m2” als bedoeld in artikel 6.3 onder b is berekend dan wel vastgelegd.

Reactie:

Het maximum vloeroppervlak (bvo) m2 is berekend aan de hand van de m2 bvo voor kantoor zoals opgenomen in het erfpachtcontract zoals afgesloten voor het perceel Paasheuvelweg 31. Dit is onder meer aangegeven in paragraaf 6.1.3 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan.

II.b De inkrimpingsmaatregel is ook niet verenigbaar met de wens om een meer gemengd gebied te verkrijgen. Denkbaar is immers dat een leegstaand kantoorgebouw voor bijv. 80% is getransformeerd en daarmee juist weer aantrekkelijk zou kunnen worden voor huurders van kantoorruimte. Het risico bestaat dan dat dit doorkruist wordt door een wijzigingsplan van het college.

Reactie:

Zoals al aangegeven in deel A onder I.a en I.b zal de wijzigingsbevoegdheid alleen op basis van vrijwilligheid worden toegepast. Als een kantoorpand al voor 80% is getransformeerd is het pand blijkaar “levensvatbaar” en dan zal in overleg worden gezien of het nog noodzakelijk is voor de overige 20% de kantoorbestemming er af te halen.

II.c Het is niet duidelijk waarom de parkeernormering bij zou kunnen dragen aan de doelstelling om het bestaande overaanbod aan kantoorruimte terug te dringen. Het opnemen van een nieuwe parkeernorm bij functiewijziging of -uitbreiding naar kantoren voegt niets toe.

Reactie:

De parkeernormering komt niet voort uit het terugdringen van het overaanbod aan kantoorruimte, maar is sec een implementatie van het locatiebeleid. En staat dus los van de leegstand in de kantorenstrook.

II.d De overige gronden van reclamant komt overeen met de gronden zoals I, IV en VI zoals benoemd onder van deel A van deze Nota.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze beantwoording I, IV en VI van deel A van deze Nota.

III Statenweg beleggingen b.v., Rivium Quadrant 81 te Capelle aan den IJssel als eigenaar van het perceel Hogehilweg 13 te Amsterdam

III.a Het is reclamant niet duidelijk op welke wijze de “maximum vloeroppervlak; (bvo) m2” als bedoeld in artikel 6.3 onder b is berekend dan wel vastgelegd.

Reactie:

Het maximum vloeroppervlak (bvo) m2 is berekend aan de hand van de m2 bvo voor kantoor zoals opgenomen in het erfpachtcontract voor het perceel Hogehilweg 13. Dit is onder meer aangegeven in paragraaf 6.1.3 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan.

III.b De inkrimpingsmaatregel is ook niet verenigbaar met de wens om een meer gemengd gebied te verkrijgen. Denkbaar is immers dat een leegstaand kantoorgebouw voor bijv. 80% is getransformeerd en daarmee juist weer aantrekkelijk zou kunnen worden voor huurders van kantoorruimte. Het risico bestaat dan dat dit doorkruist wordt door een wijzigingsplan van het college.

Reactie:

Zoals al aangegeven in deel A onder I.a en I.b zal de wijzigingsbevoegheid alleen op basis van vrijwilligheid worden toegepast. Als een kantoorpand al voor 80% is getransformeerd is het pand blijkbare “levensvatbaar” en dan zal in overleg worden gezien of het noodzakelijk is voor de overige 20% de kantoorbestemming er af te halen.

III.c Het is niet duidelijk waarom de parkeernormering bij zou kunnen dragen aan de doelstelling om het bestaande overaanbod aan kantoorruimte terug te dringen. Het opnemen van een nieuwe parkeernorm bij functiewijziging of -uitbreiding naar kantoren voegt niets toe.

Reactie:

De parkeernormering komt niet voort uit het terugdringen van het overaanbod aan kantoorruimte, maar is sec een implementatie van het locatiebeleid. En staat dus los van de leegstand in de kantorenstrook.

III.d De overige gronden van reclamant komt overeen met de gronden zoals benoemd I, IV en VI van deel A van deze Nota.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze beantwoording onder I, IV en VI in deel A van deze Nota.

IV Caransa Groep B.V. , Strawinskylaan 2665 te Amsterdam, onder meer eigenaar van het perceel Paasheuvelweg 26 te Amsterdam.

IV.a Het is reclamant niet duidelijk op welke wijze de “maximum vloeroppervlak; (bvo) m2” als bedoeld in artikel 6.3 onder b is berekend dan wel vastgelegd.

Reactie:

Het maximum vloeroppervlak (bvo) m2 is berekend aan de hand van de m2 bvo voor kantoor zoals opgenomen in het erfpachtcontract zoals afgesloten voor het perceel Paasheuvelweg 26 te Amsterdam. Dit is onder meer aangegeven in paragraaf 6.1.3 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan.

IV.b De inkrimpingsmaatregel is ook niet verenigbaar met de wens om een meer gemengd gebied te verkrijgen. Denkbaar is immers dat een leegstaand kantoorgebouw voor bijv. 80% is getransformeerd en daarmee juist weer aantrekkelijk zou kunnen worden voor huurders van kantoorruimte. Het risico bestaat dan dat dit doorkruist wordt door een wijzigingsplan van het college.

Reactie:

Zoals al aangegeven in deel A onder I.a en I.b zal de wijzigingsbevoegdheid alleen op basis van vrijwilligheid worden toegepast. Als een kantoorpand al voor 80% is getransformeerd is het pand blijkbaar “levensvatbaar” en dan zal in overleg worden gezien of het noodzakelijk is voor de overige 20% de kantoorbestemming er af te halen.

IV.c De wijzigingsbevoegdheid is niet verenigbaar met de systematiek van de Wro, omdat een wijzigingsbevoegdheid bedoeld is om flexibiliteit te creëren. De wijzigingsbevoegdheid is niet bedoeld om functies weg te bestemmen. Daarnaast zou de wijzigingsbevoegdheid voorbehouden moeten zijn aan de Raad en niet aan het College.

Reactie:

Flexibiliteit kan ook betekenen dat functies kunnen worden wegbestemd, bijvoorbeeld omdat er geen vraag meer is naar een bepaalde functie. In de MvT van de voorloper van de Wro, de WRO, is daarover het volgende gesteld: “door middel van de wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid geschapen om de concretisering van de ruimtelijke normstelling uit te stellen tot het moment van verwezenlijking is aangebroken”. De wijzigingsbevoegdheid past in dit stelsel, in de Kantorenstrategie is Amstel III aangewezen als krimpgebied (zie onder meer I.e van onderdeel A) en met de wijzigingsbevoegdheid kan de uitvoering van de Kantorenstrategie worden geconcretiseerd. Immers, het is de bedoeling om de structurele leegstand tegen te gaan en in te krimpen op de kantorenvoorraad. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid kan daar toepassing aan worden gegeven. In de Wro is de wijzigingsbevoegdheid specifiek toebedeeld aan het College en er bestaat niet de mogelijkheid om deze bevoegdheid aan de Raad te delegeren.

IV.d Het is niet duidelijk waarom de parkeernormering bij zou kunnen dragen aan de doelstelling om het bestaande overaanbod aan kantoorruimte terug te dringen. Het opnemen van een nieuwe parkeernorm bij functiewijziging of -uitbreiding naar kantoren voegt niets toe. Bij functiewijziging of – uitbreiding naar bedrijven kunnen ongewilde/onredelijke situaties ontstaan. Dit als er al een gebouwde (ondergrondse) parkeervoorziening aanwezig is en na wijziging parkeerplaatsen boventallig zijn en niet meer (legaal) gebruikt kunnen worden. De planregeling hieromtrent is niet duidelijk en kan tot problemen leiden bij eventuele functiewijzigingen. Reclamant begrijpt de regeling als volgt dat alleen bij toevoeging van

nieuwe functies, in de zin van nieuwbouw, geen nieuwe parkeerplaatsen worden toegestaan. De huidige regeling is ten onrechte niet beperkt tot nieuwbouw.

Reactie:

De parkeernormering komt niet voort uit het terugdringen van het overaanbod aan kantoorruimte, maar is sec een implementatie van het locatiebeleid. En staat dus los van de leegstand in de kantorenstrook. Het locatiebeleid voorziet in parkeernormering voor allerlei functies, functies waarvan gewenst is dat deze ook in Amstel III – Oost kunnen worden uitgeoefend. De nieuwe parkeernorm komt alleen in beeld op het moment dat er een nieuwe functie of uitbreiding wordt gerealiseerd. Dan moet, voor de specifieke uitbreiding, worden voldaan aan de nieuwe parkeernormering. Gelet op deze regeling staat het partijen dan ook vrij om bijvoorbeeld een gezamenlijke parkeervoorziening te realiseren, het parkeren is dan immers duurzaam elders gerealiseerd. Voor eventueel vrijvallende ruimte geldt dat, als er nieuwe functie of bebouwing wordt toegevoegd, wel moet worden voldaan aan de nieuwe parkeernormering. Ook bij sloop/nieuwbouw, zonder uitbreiding van m2 bebouwing, worden de bestaande parkeermogelijkheden gerespecteerd.

IV.e De overige gronden van reclamant komen overeen met de gronden zoals benoemd onder I.a, I.b, I.d, I.f, IV.a en VI.a

Reactie:

Wij verwijzen naar onze beantwoording van I.a, I.b, I.d, I.f, IV.a en VI.a in deel A van deze Nota.

V Horizon Investment Management, Strawinskylaan 1019 te Amsterdam, namens Heemraad B.V. eigenaar van het kantoorgebouw Paasheuvelweg 20 te Amsterdam Zuidoost

V.a Het is reclamant niet duidelijk op welke wijze de “maximum vloeroppervlak; (bvo) m2” als bedoeld in artikel 6.3 onder b is berekend dan wel vastgelegd.

Reactie:

Het maximum vloeroppervlak (bvo) m2 is berekend aan de hand van de m2 bvo voor kantoor zoals opgenomen in het erfpachtcontract zoals afgesloten voor het perceel Paasheuvelweg 20 te Amsterdam. Dit is onder meer aangegeven in paragraaf 6.1.3 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan.

V.b De inkrimpingsmaatregel is ook niet verenigbaar met de wens om een meer gemengd gebied te verkrijgen. Denkbaar is immers dat een leegstaand kantoorgebouw voor bijv. 80% is getransformeerd en daarmee juist weer aantrekkelijk zou kunnen worden voor huurders van kantoorruimte. Het risico bestaat dan dat dit doorkruist wordt door een wijzigingsplan van het college.

Reactie:

Zoals al aangegeven in deel A onder I.a en I.b zal de wijzigingsbevoegdheid alleen op basis van vrijwilligheid worden toegepast. Als een kantoorpand al voor 80% is getransformeerd is het pand blijkbaar “levensvatbaar” en dan zal in overleg worden gezien of het noodzakelijk is voor de overige 20% de kantoorbestemming er af te halen.

V.c De wijzigingsbevoegdheid is niet verenigbaar met de systematiek van de Wro, omdat een wijzigingsbevoegdheid bedoeld is om flexibiliteit te creëren. De wijzigingsbevoegdheid is niet bedoeld om functies weg te bestemmen. Daarnaast zou de wijzigingsbevoegdheid voorbehouden moeten zijn aan de Raad en niet aan het College.

Reactie:

Flexibiliteit kan ook betekenen dat functies kunnen worden wegbestemd, bijvoorbeeld omdat er geen vraag meer is naar een bepaalde functie. In de MvT van de voorloper van de Wro, de WRO, is daarover het volgende gesteld: “door middel van de wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid geschapen om de concretisering van de ruimtelijke normstelling uit te stellen tot het moment van verwezenlijking is aangebroken”. De wijzigingsbevoegdheid past in dit stelsel, in de Kantorenstrategie is Amstel III aangewezen als krimpgebied (zie onder meer I.e van onderdeel A) en met de wijzigingsbevoegdheid kan de uitvoering van de Kantorenstrategie worden geconcretiseerd. Immers, het is de bedoeling om de structurele leegstand tegen te gaan en in te krimpen op de kantorenvoorraad. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid kan daar toepassing aan worden gegeven. Gelet op het feit dat het College binnen de door de Raad geformuleerde beleidskaders blijft, staat niets in de weg om de wijzigingsbevoegdheid te delegeren.

V.d De overige gronden van reclamant komen overeen met de gronden zoals benoemd onder I.a, I.d, I.e, I.f, II.a, IV.a en VI.a in deel A van deze Nota.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze beantwoording van I.a, I.d, I.e, I.f, II.a, IV.a en VI.a in deel A van deze Nota.

VI Gijs Heutink Advocaten, Keizersgracht 477 te Amsterdam, namens Vastned offices Benelux Holding B.V. (Hettenheuvelweg 12 en 14, Hettenheuvelweg 37 – 39, Hettenheuvelweg 41 – 43, Hogehilweg 12 en Paasheuvelweg 15).

VI.a Reclamant kan zich niet verenigen met het geheel wegbestemmen van de kantoorimeters op de percelen Hettenheuvelweg 12 en Hettenheuvelweg 14

Reactie:

Op grond van het erfpachtcontract (dossiernummer E4807/1) is op beide percelen gezamenlijk 12.932 m2 bvo toegestaan. Daarvan mag conform het erfpachtcontract maximaal 70% als kantoorvloer worden ingezet, op de verbeelding is verbeelding is daarom 9.052 m2 bvo opgenomen ten behoeve van de functie kantoor.

VI.b De bouwhoogten van de percelen Paasheuvelweg 15, Hettenheuvelweg 37-39 en Hettenheuvelweg 41-43 zijn niet correct ingepast.

Reactie

Paasheuvelweg 15:

bouwhoogte in het ontwerp staat al op de 20 meter zoals verzocht;

Hettenheuvelweg 37 – 39:

volgens interne gegevens bedraagt de daadwerkelijke bouwhoogte op het perceel 9 meter. Echter, in het licht van transformatie staat niets in de weg om de maximale bouwhoogte naar 12 meter te verhogen.

Hettenheuvelweg 41-43:

volgens interne gegevens bedraagt de daadwerkelijke bouwhoogte op het perceel 10 meter.

Echter, in het licht van transformatie staat niets in de weg om de maximale bouwhoogte naar 12 meter te verhogen.

VI.c De overige gronden komen overeen met de gronden zoals benoemd onder I tot en met VI in deel A van deze Nota.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze beantwoording van I tot en met VI in deel A van deze Nota.

VII Gijs Heutink Advocaten, Keizersgracht 477 te Amsterdam, namens Merin B.V., Cultural Investments (Holdings) B.V. en B.V. Beleggingsmaatschappij Nevas Ii (Hogehilweg 4, Hettenheuvelweg 6, Hogehilweg 8 en Paasheuvelweg 8).

VII.a De gronden komen overeen met de gronden zoals benoemd onder I tot en met VI in deel A van deze Nota.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze beantwoording van I tot en met VI in deel A van deze Nota.

VIII Gijs Heutink Advocaten, Keizersgracht 477 te Amsterdam, namens Hogehilweg 21 B.V. (Hogehilweg 21)

VIII.a Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen metrage voor kantoor correspondeert niet het huidige feitelijke kantoorgebruik (6.713 m² vs 9.450 m²).

Reactie:

Uit het erfpachtcontract komt naar voren dat er op basis van het erfpachtcontract een recht van 16.713 m² bvo voor de functie kantoor bestaat. Op de analoge plankaart is dit slecht leesbaar, maar op de digitale verbeelding is het juiste aantal m² bvo voor de functie kantoor opgenomen.

VIII.b Reclamant vreest voor kwaliteitsvermindering van het plangebied als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid. Eigenaren zullen zich genoodzaakt zien om genoeg te nemen met een mindere huurder. Er kan paniekvoetbal ontstaan als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid.

Reactie:

Voor de omgang met de wijzigingsbevoegdheid verwijzen wij naar het gestelde onder I.a en I.b in deel A van deze Nota.

VIII.c De overige gronden komen overeen met de gronden zoals benoemd onder I tot en met VI in deel A van deze Nota.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze beantwoording van I tot en met VI in deel A van deze Nota.

IX Gijs Heutink Advocaten, Keizersgracht 477 te Amsterdam, namens Hogehilweg 21 B.V., Merin B.V., Cultural Investments (Holdings) B.V., B.V. Beleggingsmaatschappij Nevas II. En Vastned offices Benelux Holding B.V.
(aanvulling op de reacties VII, VIII en IX) .

IX.a Onduidelijk is of er gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de panden van de bedrijven zoals bovengenoemd zijn weggenomen

Reactie:

Voor de panden van eerder genoemde gebruikers kan het volgende worden gemeld:

Hogehilweg 4 : geen effect

Hogehilweg 8 : geen effect

Hettenheuvelweg 6: geen effect

Paasheuvelweg 8: geen effect

Burgemeester Stramanweg 102 -108: geen effect (ligt overigens in het bestemmingsplan Amstel III – West)

Hettenheuvelweg 12 en 14: het aantal m2 in te zetten voor kantoor is niet juist op de verbeelding gekomen. Volgens de erfpachtvoorwaarden mag op beide percelen gezamenlijk 9.052 m2 worden gebruikt voor de functie kantoor.

Hettenheuvelweg 37-39: geen effect

Hettenheuvelweg 41 – 43: geen effect

Hogehilweg 12: geen effect

Paasheuvelweg 15: geen effect

Hogehilweg 21: geen effect

IX.b Feitelijk wordt de bestaande parkeernorm door de nieuwe kantoornorm wegbestemd. De bestaande parkeernormen dienen gehandhaafd te worden.

Reactie:

Stelling is niet terecht, met de nieuwe parkeernormering worden de bestaande rechten gerespecteerd. Alleen bij functiewijziging of – uitbreiding moet worden voldaan aan de nieuwe parkeernormering. Zie ook onze reactie bij IV.a onder deel A van deze nota.

IX.c Er is onduidelijkheid over de gebruiksregel en met name de vraag of er ook sprake is van een gebruikswijziging als er geen omgevingsvergunning benodigd is? En zo ja, aan de hand van welke criteria wordt bepaald dat er sprake is van een functiewijziging?

Reactie

Gelet op de toegestane functies onder artikel 6 lid 1, in combinatie met de begripsomschrijving van artikel 1, lijkt het ons vrij duidelijk wanneer sprake is van een functiewijziging. Los van het feit of dit in combinatie zou gaan met een omgevingsvergunning. Als binnen een kantoor getransformeerd zou worden naar een bedrijf, zonder enige vorm van omgevingsvergunning, ook dan zal moeten worden voldaan aan de (nieuwe) parkeernormering. Waarbij wel het uitgangspunt is dat de al aanwezige parkeerplaatsen worden gerespecteerd.

IX.d Reclamanten zijn van mening dat nu het parkeervraagstuk op theoretische wijze is bepaald, deze niet overeenkomen met de praktijk. Voor de parkeervraag en de aanvaardbaarheid van de parkeernorm is ten onrechte geen aansluiting gezocht bij de praktische realiteit. Met een verhoging van de parkeernorm zullen huurders niet meer in het gebied geïnteresseerd zijn.

Reactie:

Voor wat betreft de aansluiting bij het locatiebeleid verwijzen wij naar onze reactie onder IV.a in deel A van deze nota. Daarbij hebben wij rekening gehouden met bestaande rechten. Alleen bij functiewijziging of –uitbreiding moet worden voldaan aan de nieuwe normering. Wij gaan er vanuit dat er geen wijziging zal plaats vinden als er geen belangstelling voor deze nieuwe functie(s) is. Als er geen functiewijziging of –uitbreiding plaats vindt blijven de panden, in ieder geval voor wat betreft het parkeerregime, even aantrekkelijk.

X Gijs Heutink Advocaten, Keizersgracht 477 te Amsterdam, namens Stichting Pensioenfonds Rabobankorganisatie en Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen N.V. (Hogehilweg 18, Laarderhoogtweg 25 en Hettenheuvelweg 8)

X.a Er is onduidelijkheid over de gebruiksregel en met name de vraag of er ook sprake is van een gebruikswijziging als er geen omgevingsvergunning benodigd is? En zo ja, aan de hand van welke criteria wordt bepaald dat er sprake is van een functiewijziging?

Reactie

Gelet op de toegestane functies onder artikel 6 lid 1, in combinatie met de begripsomschrijving van artikel 1, lijkt het ons vrij duidelijk wanneer sprake is van een functiewijziging. Los van het feit of dit in combinatie zou gaan met een omgevingsvergunning. Als binnen een kantoor getransformeerd zou worden naar een bedrijf, zonder enige vorm van omgevingsvergunning, ook dan zal moeten worden voldaan aan de (nieuwe) parkeernormering. Waarbij het bestaande aantal parkeerplaatsen mag worden behouden.

X.b Reclamanten zijn van mening dat nu het parkeervraagstuk op theoretische wijze is bepaald, deze niet overeenkomen met de praktijk. Voor de parkeervraag en de aanvaardbaarheid van de parkeernorm is ten onrechte geen aansluiting gezocht bij de praktische realiteit. Met een verhoging van de parkeernorm zullen huurders niet meer in het gebied geïnteresseerd zijn.

Reactie:

Voor wat betreft de aansluiting bij het locatiebeleid verwijzen wij naar onze reactie onder IV.a in deel A van deze nota. Daarbij hebben wij rekening gehouden met bestaande rechten. Alleen bij functiewijziging of –uitbreiding moet worden voldaan aan de nieuwe normering. Wij gaan er vanuit dat er geen wijziging zal plaats vinden als er geen belangstelling voor deze nieuwe functie(s) is. Als er geen functiewijziging of –uitbreiding plaats vindt blijven de panden, in ieder geval voor wat betreft het parkeerregime, even aantrekkelijk.

X.c Reclamanten zijn van mening dat de maatvoering voor de percelen Hogehilweg 18 en Laarderhoogtweg 25 niet overeenkomen met de feitelijke maten. Daarnaast is het de vraag of er gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn wegbstemd.

Reactie:

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn er geen bouwmogelijkheden weggehaald, deze zijn in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan enigszins opgehoogd. Qua gebruiksmogelijkheden zijn er in zoverre restricties aangebracht dat voor de functie kantoor uitgegaan is van de m2 kantoor in de erfpachtcontracten. Dat betekent dat voor sommige panden de ruimte ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet is gewijzigd en voor sommige panden dat de gebruiksruimte, ten behoeve van de functie kantoor, is gewijzigd.

Voor de panden van eerder genoemde gebruikers is het volgende geconstateerd:

Hogehilweg 18:

Hogehilweg 18 is inbestemd conform het erfpachtcontract, zijnde 3.480 m2 bvo.

Voor Hogehilweg 18 geldt dat de planologische ruimte ten opzichte van het bestemmingsplan Amstel III wordt beperkt met 1.780,5 m2.

Laarderhoogtweg 25:

Laarderhoogtweg 25 is inbestemd conform het erfpachtcontract, zijnde

12.495 m2 bvo. In vergelijking met het vigerende bestemmingsplan is er voor het perceel

Laarderhoogtweg 25 geen beperking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

X.d De overige gronden komen overeen met de gronden zoals benoemd onder I tot en met VI in deel A van deze Nota.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze beantwoording van I tot en met VI in deel A van deze Nota.

XI Gijs Heutink Advocaten, Keizersgracht 477 te Amsterdam, namens Skep B.V. (Hogehilweg 19)

XI.a Reclamant vraagt zich af of er bouw- en gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn weggenomen. Het betreft het perceel Hogehilweg 19.

Reactie:

Voor het perceel Hogehilweg 19 geldt dat de m2 bvo voor de functie kantoor uit het erfpachtcontract (4.466 m2 bvo) geen restrictie betreft ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ook is er geen beperking voor wat betreft de bouw mogelijkheden.

XI.b Reclamanten zijn van mening dat nu het parkeervraagstuk op theoretische wijze is bepaald, deze niet overeenkomen met de praktijk. Voor de parkeervraag en de aanvaardbaarheid van de parkeernorm is ten onrechte geen aansluiting gezocht bij de praktische realiteit. Met een verhoging van de parkeernorm zullen huurders niet meer in het gebied geïnteresseerd zijn.

Reactie:

Voor wat betreft de aansluiting bij het locatiebeleid verwijzen wij naar onze reactie onder IV.a in deel A van deze nota. Daarbij hebben wij rekening gehouden met bestaande rechten. Alleen bij functiewijziging of –uitbreiding moet worden voldaan aan de nieuwe normering. Waarbij de bestaande parkeerrechten altijd zullen worden gerespecteerd. Wij gaan er vanuit dat er geen wijziging zal plaats vinden als er geen belangstelling is voor deze nieuwe functie(s) is. Als er geen functiewijziging of –uitbreiding plaats vindt blijven de panden, in ieder geval voor wat betreft het parkeerregime, even aantrekkelijk.

XI.c De overige gronden komen overeen met de gronden zoals benoemd onder I tot en met VI in deel A van deze Nota.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze beantwoording van I tot en met VI in deel A van deze Nota.

XII PingProperties, Hoogoorddreef 7 te Amsterdam, (mede) namens IF Office Fund IV B (twee zienswijzen welke beide ingaan op het perceel Herikerbergweg 120, gelet op de gelijkkluidendheid van de brieven zijn deze gezamenlijk behandeld).

XII.a Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de vergaande metragebeperkingen voor kantoren voor zover de maximale oppervlakte is vastgesteld op 0 m².

Reactie:

De reactie kunnen wij niet goed duiden. Binnen de bestemmingen “Gemengd” waar het perceel Herikerbergweg 120 ook in is gelegen zijn de kadastrale percelen omgeven met een maatvoeringsvlak. Binnen deze maatvoeringsvlakken is aangegeven, conform het erfpachtcontract, hoeveel m² bvo mogen worden ingezet voor de kantoorfunctie. Daar waar wel de bestemming “Gemengd” is gelegen, maar geen maatvoeringsvlak is aangegeven, betreft het gronden welke bestemd zijn voor infrastructuur ten behoeve van de bestemming. Het is ook niet gewenst dat daar gebouwen kunnen worden opgericht.

XII.b De overige gronden komen overeen met de gronden zoals benoemd onder I tot en met VI in deel A van deze Nota.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze beantwoording van I tot en met VI in deel A van deze Nota.

XIII DTZ Zadelhof, Nieuwekade 15 te Utrecht, namens Hondsrug 74 – 108 B.V.
(Herikerbergweg 74 – 108)

XIII.a Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de vergaande metragebeperkingen voor kantoren voor zover de maximale oppervlakte is vastgesteld op 0 m².

Reactie:

De reactie kunnen wij niet goed duiden. Binnen de bestemmingen “Gemengd”, waar het perceel Herikerbergweg 74 - 108 ook in is gelegen, zijn de kadastrale percelen omgeven met een maatvoeringsvlak. Binnen deze maatvoeringsvlakken is aangegeven, conform het erfpachtcontract, hoeveel m² bvo mogen worden ingezet voor de kantoorfunctie. Daar waar wel de bestemming “Gemengd” is gelegen, maar geen maatvoeringsvlak is aangegeven, betreft het gronden welke bestemd zijn voor infrastructuur ten behoeve van de bestemming. Het is ook niet gewenst dat daar gebouwen kunnen worden opgericht.

XIII.b De overige gronden komen overeen met de gronden zoals benoemd onder I tot en met VI in deel A van deze Nota.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze beantwoording van I tot en met VI in deel A van deze Nota.

XIV Stena Realty BV, Burgemeester Haspelslaan 61 te Amstelveen, namens Stena Property BV (Hogehilweg 3) en Steana Realty BV (Hogehilweg 6)

XIV.a Reclamanten zijn van mening dat nu het parkeervraagstuk op theoretische wijze is bepaald, deze niet overeenkomen met de praktijk. Voor de parkeervraag en de aanvaardbaarheid van de parkeernorm is ten onrechte geen aansluiting gezocht bij de praktische realiteit. Met een verhoging van de parkeernorm zullen huurders niet meer in het gebied geïnteresseerd zijn.

Reactie:

Voor wat betreft de aansluiting bij het locatiebeleid verwijzen wij naar onze reactie onder IV.a in deel A van deze nota. Daarbij hebben wij rekening gehouden met bestaande rechten. Alleen bij functiewijziging of –uitbreiding moet worden voldaan aan de nieuwe normering. Daarbij zullen bestaande parkeerrechten worden gerespecteerd. Wij gaan er vanuit dat er geen wijziging zal plaats vinden als er geen belangstelling voor deze nieuwe functie(s) is. Als er geen functiewijziging of –uitbreiding plaats vindt blijven de panden, in ieder geval voor wat betreft het parkeerregime, even aantrekkelijk.

X.IV.b Reclamant vraagt zich af wanneer er sprake is van een functiewijziging. Is er volgens de gemeente ook sprake van een functiewijziging als er voor de gebruikswijziging geen omgevingsvergunning benodigd is?

Reactie:

Gelet op de toegestane functies onder artikel 6 lid 1, in combinatie met de begripsomschrijving van artikel 1, lijkt het ons vrij duidelijk wanneer sprake is van een functiewijziging. Los van het feit of dit in combinatie zou gaan met een omgevingsvergunning. Als binnen een kantoor getransformeerd zou worden naar een bedrijf, zonder enige vorm van omgevingsvergunning, ook dan zal moeten worden voldaan aan de (nieuwe) parkeernormering. Waarbij het bestaande aantal parkeerplaatsen mag worden behouden.

XIV.c De overige gronden komen overeen met de gronden zoals benoemd onder I tot en met VI in deel A van deze Nota.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze beantwoording van I tot en met VI in deel A van deze Nota.

XV Intercitymanagement, Jupiterstraat 6 te Hoofddorp, namens Vondelpark Vastgoed Holding (Hogehilweg 14)

XV.a Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de vergaande metragebeperkingen voor kantoren voor zover de maximale oppervlakte is vastgesteld op 0 m².

Reactie:

De reactie kunnen wij niet goed duiden. Binnen de bestemmingen “Gemengd”, waar het perceel Hogehilweg 14 ook in is gelegen, zijn de kadastrale percelen omgeven met een maatvoeringsvlak. Binnen deze maatvoeringsvlakken is aangegeven, conform het erfpachtcontract, hoeveel m² bvo mogen worden ingezet voor de kantoorfunctie. Daar waar wel de bestemming “Gemengd” is gelegen, maar geen maatvoeringsvlak is aangegeven, betreft het gronden welke bestemd zijn voor infrastructuur ten behoeve van de bestemming. Het is ook niet gewenst dat daar gebouwen kunnen worden opgericht.

XV.b Reclamanten zijn van mening dat het aantal in te zetten m² voor kantoor voor het perceel Hogehilweg 14 3.810 m² zou moeten bedragen ipv 3.180 m².

Reactie:

Opmerking is terecht, uit het erfpachtcontract voor het perceel Hogehilweg 14 blijkt dat op het perceel 3.810 m² bvo voor de functie kantoor is toegestaan. De verbeelding is hierop aangepast.

XV.c De overige gronden komen overeen met de gronden zoals benoemd onder I tot en met VI in deel A van deze Nota.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze beantwoording van I tot en met VI in deel A van deze Nota.

XVI Lexence Advocaten&Notarissen, Peter van Anrooystraat 7 te Amsterdam, namens
Zweihundfunfzigste ifh Geschlossener Immobileinfonds Fur Holland Gmbh&Co., Kg.
(Paasheuvelweg 25)

XVI.a reclamanten vragen zich af hoe op welke wijze de “maximum vloeroppervlakte; (bvo) m2” is berekend dan wel vastgesteld.

Reactie:

De “maximum vloeroppervlakte; (bvo) m2” is vastgesteld aan de hand van de m2 bvo kantoor zoals opgenomen in de erfpachtcontracten. Voor de Paasheuvelweg 25 betreft dit 33.848 m2 bvo ten behoeve van de functie kantoor. Dit is onder meer aangegeven in paragraaf 6.1.3 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan.

XVI.b De inkrimpingsmaatregel is ook niet verenigbaar met de wens om een meer gemengd gebied te verkrijgen. Denkbaar is immers dat een leegstaand kantoorgebouw voor bijv. 80% is getransformeerd en daarmee juist weer aantrekkelijk zou kunnen worden voor huurders van kantoorruimte. Het risico bestaat dan dat dit doorkruist wordt door een wijzigingsplan van het college.

Reactie:

Het college zal de wijzigingsbevoegdheid niet zomaar toepassen en bezien in hoeverre een pand nog bruikbaar is als kantoor. Als een kantoorpand al voor 80% is getransformeerd is het pand blijikbaar “levensvatbaar” en dan zal worden bezien of het noodzakelijk is voor de overige 20% de kantoorbestemming er af te halen.

XVI.c De maatvoering van het perceel (70% bebouwingspercentage) lijkt te beperkt en er lijkt niet aangesloten te zijn bij de kadastrale grenzen.

Reactie:

Het bebouwingspercentage van het perceel is opnieuw berekend en naar aanleiding van deze berekening opgehoogd naar 80%. De verbeelding is hierop aangepast.

XVI.d Het is niet duidelijk waarom de parkeernormering bij zou kunnen dragen aan de doelstelling om het bestaande overaanbod aan kantoorruimte terug te dringen. Het opnemen van een nieuwe parkeernorm bij functiewijziging of -uitbreiding naar kantoren voegt niets toe. Bij functiewijziging of – uitbreiding naar bedrijven kunnen ongewilde/onredelijke situaties ontstaan. Dit als er al een gebouwde (ondergrondse) parkeervoorziening aanwezig is en na wijziging parkeerplaatsen boventallig zijn en niet meer (legaal) gebruikt kunnen worden. De planregeling hieromtrent is niet duidelijk en kan tot problemen leiden bij eventuele functiewijzigingen. Reclamant begrijpt de regeling als volgt dat alleen bij toevoeging van nieuwe functies, in de zin van nieuwbouw, geen nieuwe parkeerplaatsen worden toegestaan. De huidige regeling is ten onrechte niet beperkt tot nieuwbouw.

Reactie:

De parkeernormering komt niet voort uit het terugdringen van het overaanbod aan kantoorruimte, maar is sec een implementatie van het locatiebeleid. En staat dus los van de leegstand in de kantorenstrook. Het locatiebeleid voorziet in parkeernormering voor allerlei functies, functies waarvan gewenst is dat deze ook in Amstel III – Oost kunnen worden uitgeoefend. De nieuwe parkeernorm komt alleen in beeld op het moment dat er een nieuwe functie of uitbreiding wordt gerealiseerd. Dan moet, voor de specifieke uitbreiding, worden voldaan aan de nieuwe parkeernormering. Gelet op deze regeling staat het partijen dan ook vrij om bijvoorbeeld een

gezamenlijke parkeervoorziening te realiseren, het parkeren is dan immers duurzaam elders gerealiseerd. Voor eventueel vrijvallende ruimte geldt dat, als er nieuwe functie of bebouwing wordt toegevoegd, wel moet worden voldaan aan de nieuwe parkeernormering. Ook bij sloop/nieuwbouw, zonder uitbreiding van m² bebouwing, worden de bestaande parkeermogelijkheden gerespecteerd.

XVI.e De overige gronden komen overeen met de gronden zoals benoemd onder I, II, IV en VI in deel A van deze Nota.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze beantwoording van I, II, IV en VI in deel A van deze Nota.

XVII Lexence Advocaten&Notarissen, Peter van Anrooystraat 7 te Amsterdam, namens IVG Institutional Fuinds GmbH (Karspeldreef 16, Paalbergweg 44 -66, Paalbergweg 42, Paasheuvelweg 9a, Laarderhoogtweg 7 – 19 en Herikerbergweg 270 -280.

XVII.a reclamanten vragen zich af hoe op welke wijze de “maximum vloeroppervlakte; (bvo) m2” is berekend dan wel vastgesteld. Volgens reclamant klopt alleen het aantal m2 bvo kantoor voor het perceel Paasheuvelweg 9a Er worden vraagtekens gezet bij de bepaling voor het aantal m2 van de Karspeldreef 16, Paalbergweg 40 en 42. Met name omdat genoemde objecten een maatvoeringsvlak moeten delen.

Reactie:

De “maximum vloeroppervlakte; (bvo) m2” is vastgesteld aan de hand van de m2 kantoor zoals opgenomen in de erfpachtcontracten. Wij hebben de percelen ingepast conform de bij ons bekende erfpachtcontracten. Dit is onder meer aangegeven in paragraaf 6.1.3 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. De reden dat voornoemde percelen een maatvoeringsvlak moeten delen is het feit dat de erfpachtcontracten ook afgesloten zijn op dubbele percelen. Dat maakt op zich dat het lastig is om per perceel aan te geven hoeveel m2 bij welk perceel hoort. Gelet op de gezamenlijke eigendom zal hier niet licht discussie over ontstaan.

XVII.b De inkrimpingsmaatregel is ook niet verenigbaar met de wens om een meer gemengd gebied te verkrijgen. Denkbaar is immers dat een leegstaand kantoorgebouw voor bijv. 80% is getransformeerd en daarmee juist weer aantrekkelijk zou kunnen worden voor huurders van kantoorruimte. Het risico bestaat dan dat dit doorkruist wordt door een wijzigingsplan van het college.

Reactie:

Het college zal de wijzigingsbevoegdheid niet zomaar toepassen en bezien in hoeverre een pand nog bruikbaar is als kantoor. Als een kantoorpand al voor 80% is getransformeerd is het pand blijikbaar “levensvatbaar” en dan zal worden bezien of het noodzakelijk is voor de overige 20% de kantoorbestemming er af te halen.

XVII.c Het is niet duidelijk waarom de parkeernormering bij zou kunnen dragen aan de doelstelling om het bestaande overaanbod aan kantoorruimte terug te dringen. Het opnemen van een nieuwe parkeernorm bij functiewijziging of -uitbreiding naar kantoren voegt niets toe. Bij functiewijziging of – uitbreiding naar bedrijven kunnen ongewilde/onredelijke situaties ontstaan. Dit als er al een gebouwde (ondergrondse) parkeervoorziening aanwezig is en na wijziging parkeerplaatsen boventallig zijn en niet meer (legaal) gebruikt kunnen worden. De planregeling hieromtrent is niet duidelijk en kan tot problemen leiden bij eventuele functiewijzigingen. Reclamant begrijpt de regeling als volgt dat alleen bij toevoeging van nieuwe functies, in de zin van nieuwbouw, geen nieuwe parkeerplaatsen worden toegestaan. De huidige regeling is ten onrechte niet beperkt tot nieuwbouw.

Reactie:

De parkeernormering komt niet voort uit het terugdringen van het overaanbod aan kantoorruimte, maar is sec een implementatie van het locatiebeleid. En staat dus los van de leegstand in de kantorenstrook. Het locatiebeleid voorziet in parkeernormering voor allerlei functies, functies waarvan gewenst is dat deze ook in Amstel III – Oost kunnen worden uitgeoefend. De nieuwe parkeernorm komt alleen in beeld op het moment dat er een nieuwe functie of uitbreiding wordt gerealiseerd. Dan moet, voor de specifieke uitbreiding, worden voldaan aan de nieuwe parkeernormering. Gelet op deze regeling staat het partijen dan ook vrij om bijvoorbeeld een gezamenlijke parkeervoorziening te realiseren, het parkeren is dan immers duurzaam elders

gerealiseerd. Voor eventueel vrijvallende ruimte geldt dat, als er nieuwe functie of bebouwing wordt toegevoegd, wel moet worden voldaan aan de nieuwe parkeernormering. Ook bij sloop/nieuwbouw, zonder uitbreiding van m2 bebouwing, worden de bestaande parkeermogelijkheden gerespecteerd.

XVII.d De overige gronden komen overeen met de gronden zoals benoemd onder I, II, IV en VI in deel A van deze Nota.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze beantwoording van I, II, IV en VI in deel A van deze Nota.

XVIII Lexence Advocaten&Notarissen, Peter van Anrooystraat 7 te Amsterdam, namens Prnona Aurora VB, Atlas Offices Management BV en Atlas Arenea Amsterdam C.V. (Hettenheuvelweg 45-47, Hettenheuvelweg 49-51 en Hoogoorddreef 5-15 en Hoogoorddreef 3 (parkeergarage)

XVIII.a reclamanten vragen zich af hoe op welke wijze de “maximum vloeroppervlakte; (bvo) m2” is berekend dan wel vastgesteld.

Reactie:

De “maximum vloeroppervlakte; (bvo) m2” is vastgesteld aan de hand van de m2 kantoor zoals opgenomen in de erfpachtcontracten voor de betreffende percelen. Dit is onder meer aangegeven in paragraaf 6.1.3 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan.

XVIII.b De inkrimpingsmaatregel is ook niet verenigbaar met de wens om een meer gemengd gebied te verkrijgen. Denkbaar is immers dat een leegstaand kantoorgebouw voor bijv. 80% is getransformeerd en daarmee juist weer aantrekkelijk zou kunnen worden voor huurders van kantoorruimte. Het risico bestaat dan dat dit doorkruist wordt door een wijzigingsplan van het college.

Reactie:

Het college zal de wijzigingsbevoegdheid niet zomaar toepassen en bezien in hoeverre een pand nog bruikbaar is als kantoor. Als een kantoorpand al voor 80% is getransformeerd is het pand blijkbaar “levensvatbaar” en dan zal worden bezien of het noodzakelijk is voor de overige 20% de kantoorbestemming er af te halen.

XIII.c De overige gronden komen overeen met de gronden zoals benoemd onder I, II, IV en VI in deel A van deze Nota.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze beantwoording van I, II, IV en VI in deel A van deze Nota.

.

XIX Intercitymanagement, Jupiterstraat 67 te Hoofddorp, namens Revital Investments B.V.
(Hogehilweg 7)

XIX.a Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de vergaande metragebeperkingen voor kantoren voor zover de maximale oppervlakte is vastgesteld op 0 m2.

Reactie:

De reactie kunnen wij niet goed duiden. Binnen de bestemmingen “Gemengd”, waar het perceel Hogehilweg 7 ook in is gelegen, zijn de kadastrale percelen omgeven met een maatvoeringsvlak. Binnen deze maatvoeringsvlakken is aangegeven, conform het erfpachtcontract, hoeveel m2 bvo mogen worden ingezet voor de kantoorfunctie. Daar waar wel de bestemming “Gemengd” is gelegen, maar geen maatvoeringsvlak is aangegeven, betreft het gronden welke bestemd zijn voor infrastructuur ten behoeve van de bestemming. Het is ook niet gewenst dat daar gebouwen kunnen worden opgericht.

XIX.b De overige gronden komen overeen met de gronden zoals benoemd onder I tot en met VI in deel A van deze Nota.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze beantwoording van I tot en met VI in deel A van deze Nota.

XX Intercitymanagement, Jupiterstraat 67 te Hoofddorp, namens Revital Investments B.V.
(Hogehilweg 5)

XX.a Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de vergaande metragebeperkingen voor kantoren voor zover de maximale oppervlakte is vastgesteld op 0 m2.

Reactie:

De reactie kunnen wij niet goed duiden. Binnen de bestemmingen “Gemengd”, waar het perceel Hogehilweg 5 ook in is gelegen, zijn de kadastrale percelen omgeven met een maatvoeringsvlak. Binnen deze maatvoeringsvlakken is aangegeven, conform het erfpachtcontract, hoeveel m2 bvo mogen worden ingezet voor de kantoorfunctie. Daar waar wel de bestemming “Gemengd” is gelegen, maar geen maatvoeringsvlak is aangegeven, betreft het gronden welke bestemd zijn voor infrastructuur ten behoeve van de bestemming. Het is ook niet gewenst dat daar gebouwen kunnen worden opgericht.

XX.b De overige gronden komen overeen met de gronden zoals benoemd onder I tot en met VI in deel A van deze Nota.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze beantwoording van I tot en met VI in deel A van deze Nota.