

15/05

18-1067

Gemeenteraad van Amsterdam
p/a de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost
Plannummer: T1102BPGST

Datum
14 mei 2013

Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Amstel III Oost" (hierna: ontwerpplan) willen wij onze zienswijze kenbaar maken omdat wij ons niet kunnen vinden in een aantal wijzigingen die zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Dit betreft met name artikel 6.3 met betrekking tot de "specifieke gebruiksregels" en artikel 6.5 met betrekking tot de "wijzigingsbevoegdheid".

Caransa Groep B.V. is onder andere eigenaar van Paasheuvelweg 26 (Paasheuvelweg gebied), dat gelegen is binnen de plangrenzen van het ontwerpplan. Daarnaast zijn wij eigenaar van meerdere percelen in de directe omgeving binnen een straal van een kilometer van de plangrenzen. Deze percelen behoren tot het gebied Amstel III / Bullewijk. De wijzigingen in het ontwerpplan kunnen zowel direct als indirect gevolg hebben voor onze percelen binnen en buiten de plangrenzen. Een onderdeel van ons belang is de toekomstige herontwikkelingsmogelijkheid van eigen bezit, maar ook het bezit van derden.

Wij zijn van mening dat het ontwerpplan onze belangen ernstig aantast, dat daar onvoldoende rekening mee is gehouden en dat het plan in juridische zin onjuistheden bevat welke wij onderstaand zullen toelichten.

Wijzigingsbevoegdheid - inkrimping kantoorvoorraad

Uit artikel 6.5 van het ontwerpplan blijkt dat het college in twee situaties de mogelijkheid heeft om het bestemmingsplan te wijzigen, als gevolg waarvan het niet langer zal zijn toegestaan (delen van) een gebouw te gebruiken voor kantoordoeleinden. Hoewel de bepaling niet correct lijkt te zijn geredigeerd, lijkt het de bedoeling te zijn dat het college middels wijziging van het bestemmingsplan kantoorruimtes kan wegbestemmen, indien (a) er gedurende minimaal twee jaar een andere functie op het perceel is uitgeoefend of (b) gedurende minimaal twee jaar geen gebruik is gemaakt van de kantoorfunctie. De wijziging dient dan beperkt te blijven tot het aantal m² bvo dat aan die voorwaarden voldoet. Op deze plaats merken wij reeds op dat het ontwerpplan onvoldoende duidelijk maakt op welke wijze de "maximum vloeroppervlakte (bvo) (m²)" als bedoeld in artikel 6.3 onder b is berekend dan wel vastgesteld. Gegeven de consequenties van deze bepaling is hieromtrent ter verificatie volstrekte duidelijkheid noodzakelijk, welke thans ontbreekt.





Wij zijn van mening dat het opnemen van deze wijzigingsmogelijkheid een ernstige aantasting van onze belangen oplevert, zonder dat daarvoor goede redenen zijn gegeven, laat staan dat een deugdelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden. Zowel wat betreft de ruimtelijke onderbouwing als de juridische vormgeving vertoont het ontwerpplan ernstige gebreken.

Allereerst strookt het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid niet met het eigen beleid van de gemeente; er is duidelijk sprake van het zetten van een 'extra stap' wat betreft de problematiek van leegstaande kantoren. In de Kantorenstrategie Amsterdam en het Strategiebesluit Amstel III is geen keuze gemaakt voor een actief inkrimpingsbeleid, maar is er uitsluitend voor gekozen om geen nieuwe kantoorruimtes mogelijk te maken. De rol van de gemeente dient in onze optiek faciliterend te zijn, waarna de markt verantwoordelijkheid moet nemen voor daadwerkelijke transformatie.

Gegeven de aanzienlijke gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid en het afwijken van het eigen beleid, zou het in de rede liggen dat het ontwerpplan ter zake op zijn minst een uitgebreide verantwoording bevat. Wij constateren echter dat een dergelijke verantwoording geheel ontbreekt.

Wij zijn van mening dat de gedachte achter de "inkrimpingsmaatregel" ook niet verenigbaar is met de wens om een meer gemengd gebied te verkrijgen, mede gelet op de initiatieven voor het vestigen van detailhandel in het Paasheuvelweg gebied, die nu al door het huidige bestemmingsplan worden beperkt. Denkbaar is immers dat een leegstaand kantoorgebouw voor bijvoorbeeld 80% getransformeerd is en daarmee juist weer aantrekkelijk zou kunnen worden voor huurders van kantoorruimte. Het risico bestaat echter dat deze mogelijkheid wordt doorkruist door een wijzigingsplan van het college, dat heeft geconstateerd dat de resterende 'kantoorruimte' in het gebouw langer dan twee jaar leegstaat.

De enkele omstandigheid dat er gedurende minimaal twee jaar leegstand is, is dan ook volstrekt onvoldoende om te besluiten dat een gebouw (deels) niet langer geschikt zou zijn voor kantoordoeleinden. Indien de gemeente beleidsmatig kiest voor verruiming van de mogelijke bestemmingen, dan is deze impulsmaatregel volledig overbodig.

In meer juridische zin zijn wij van mening dat het flexibiliteitsinstrument van art. 3.6 Wro niet bedoeld is, en derhalve ook niet gebruikt kan worden, om bestaande functies weg te bestemmen. De gedachte achter dit instrument is immers om meer flexibiliteit te creëren door een zekere detaillering uit te stellen tot het wijzigingsplan. In onderhavig geval gebeurt juist het omgekeerde, hetgeen daarom reeds niet verenigbaar is met de systematiek van de Wro. Wij zijn bovendien van mening dat het nemen van een verregaand besluit tot het wegbestemmen van bestaande functies, met aanzienlijke financiële gevolgen, voorbehouden is aan uw Raad en derhalve niet kan worden doorgelegd naar het college. Hoewel de onjuiste redactie hieraan ook lijkt bij te dragen, zijn wij ook van mening dat de wijzigingsbevoegdheid niet (voldoende) objectief is begrensd.



Tenslotte zijn wij van mening dat het ontwerpplan ten onrechte voorbij gaat aan de grote financiële gevolgen van onderhavige wijzigingsbevoegdheid. Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid worden wij niet alleen opgezaaid met een mogelijk verlies aan boekwaarde bij functieverandering (een bewuste keuze in de Strategienota), maar ook meteen al met een aanzienlijke (plan)schade, aangezien de bestaande kantoorruimtes worden vastgelegd en derhalve juridisch-planologische ruimte verdwijnt.

Blijkens paragraaf 19.4 van de toelichting is dit risico wel in beschouwing genomen, maar geoordeeld dat uiteindelijk geen sprake zal zijn van succesvolle claims. Wij weerspreken dit, ook omdat de motivering is gebaseerd op een voor ons niet beschikbare planschadeanalyse. Bovendien – daar is naar het lijkt in het geheel geen rekening mee gehouden – heeft ook de dreigende wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 6.5 meteen negatieve gevolgen voor de waarde van het vastgoed. Het ontwerpplan bevat ter zake (van een eventuele verplichting tot compensatie daarvan) geen enkele verantwoording. Aldus ontbreekt het aan een (deugdelijke) financiële verantwoording van het ontwerpplan.

Parkeren

Wij kunnen ons niet verenigen met het bepaalde m.b.t. de specifieke gebruiksregels in artikel 6.3 onder k sub 1 en 2, voor zover daarin maximum parkeernormen zijn neergelegd die gelden bij functiewijziging of functie-uitbreiding naar kantoren en bedrijven.

Wij kunnen deze bepaling niet goed duiden en zien a priori ook niet in waarom deze bepaling zou kunnen bijdragen aan de doelstelling om het bestaande overaanbod aan kantoorruimte terug te dringen. Blijkens het ontwerpplan, althans de toelichting, vindt immers een bevrozing van de bestaande kantoorvoorraad plaats. Functiewijziging of functie-uitbreiding naar kantoren lijkt dan niet mogelijk. Het opnemen van een nieuwe parkeernorm bij functiewijziging of –uitbreiding naar kantoren voegt dan niets toe.

Bij functiewijziging of –uitbreiding naar bedrijven kunnen echter wel ongewilde althans onredelijke situaties ontstaan, vooral indien thans reeds sprake is van gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen. De bedoelde bepaling lijkt ertoe te kunnen leiden dat bestaande, in het gebouw gerealiseerde parkeerplaatsen na functiewijziging boventallig zijn en niet meer (legaal) gebruikt zouden kunnen worden. De planregeling is hieromtrent niet duidelijk en kan tot problemen leiden bij eventuele functiewijziging, hetgeen niet alleen in strijd is met de belangen van ons, maar ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening nu in het ongewisse blijft wat met dit overschot dient te gebeuren.

Blijkens de plantoelichting ligt aan de bepaling onder meer ten grondslag dat thans sprake zou zijn van een parkeeroverschot, vooral in bepaalde zones, op grond waarvan toevoeging van extra parkeerruimte niet mogelijk zou moeten zijn. Wij hebben begrepen dat alleen toevoeging van nieuwe functies, in de zin van nieuwbouw, geen nieuwe parkeerplaatsen worden toegestaan. Zo staat dit ook in de plantoelichting (§ 4.4.). De huidige regeling is ten onrechte niet beperkt tot nieuwbouw. Hoewel de plantoelichting wel een onderscheid maakt tussen de te hanteren maximum en minimum parkeernormen, is artikel 6.3 sub k voor meerdere uitleg vatbaar.



Los van bovenstaande argumentatie vinden wij bovenal dat de goede bereikbaarheid per auto, elektrisch of niet, een van de belangrijkste krachten is van dit gebied. Daarnaast dient de gemeente zorg te dragen voor een goede en met nadruk een veilige bereikbaarheid van het gebied per openbaar vervoer, alvorens wordt overwogen om de parkeernormen te wijzigen.

Tot slot willen wij benadrukken dat wij in 2010 nimmer een dergelijke investering in de verwerving en de verbouwing van onroerend goed in dit gebied zouden hebben gedaan als wij kennis hadden genomen van de visie van de gemeente zoals is voorgelegd in het ontwerp bestemmingplan "Amstel III Oost".

Conclusie

Gelet op het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat het ontwerpplan wat betreft de besproken punten niet gehandhaafd kan worden en dat uw raad derhalve niet tot de vaststelling van deze onderdelen dient over te gaan. Wij verzoeken u daarom dringend rekening te houden met deze zienswijze die wij desgewenst persoonlijk willen toelichten.

Hoogachtend,
Caransa Groep B.V.

J.J. Magielsen

Bijlage(n): --

AANTEKENEN

Gemeenteraad Amsterdam

T.a.v. de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening

Postbus 2758

1000 CT AMSTERDAM

Datum : 14 mei 2013

Betreft: Zienswijze ontwerp Bestemingsplan Amstel III Oost

15/05
13-1069

Geachte heer, mevrouw,

Ik wend mij tot u namens mijn opdrachtgever Heemraad B.V., eigenares van het kantoorgebouw gelegen aan de Paasheuvelweg 20 te Amsterdam ZuidOost.

Hoewel eigenares op zichzelf positief staat tegenover de in het ontwerpplan vervatte ruimere gebruiksmogelijkheden, teneinde een doorgroei naar een meer gemengd gebied te faciliteren, kan zij zich niet verenigen met de daarmee samenhangende wijzigingsbevoegdheid om de kantoorvoorraad te doen inkrimpen (art. 6.5) en om de parkeernormen aan te scherpen (art. 6.3). Wat betreft de nieuw toe te laten gebruiksfuncties is eigenares bovendien van mening dat de gehanteerde maximum vierkantenmeters vestigingsoppervlak te beperkend zijn.

Eigenares is – kort samengevat – van mening dat het ontwerpplan op bovengenoemde punten een ernstige aantasting van haar belangen vormt, waarmee derhalve onvoldoende rekening is gehouden, geen steun vindt in eigen beleid en daarnaast juridisch gezien onjuist is. Een en ander zal in het navolgende worden toegelicht.

Wijzigingsbevoegdheid - inkrimping kantoorvoorraad

Uit artikel 6.5 van het ontwerpplan blijkt dat het college in twee situaties de mogelijkheid heeft om het bestemmingsplan te wijzigen, als gevolg waarvan het niet langer zal zijn toegestaan (delen van) een gebouw te gebruiken voor kantoordoeleinden. Hoewel de bepaling niet correct lijkt te zijn geredigeerd, lijkt het de bedoeling te zijn dat het college middels wijziging van het bestemmingsplan kantoometers kan wegbestemmen, indien (a) er gedurende minimaal twee jaar een andere functie op het perceel is uitgeoefend of (b) gedurende minimaal twee jaar geen gebruik is gemaakt van de kantoorfunctie. De wijziging dient dan beperkt te blijven tot het aantal m2 bvo dat aan die voorwaarden voldoet. Op deze plaats merkt eigenares reeds op dat het ontwerpplan onvoldoende duidelijk maakt op welke wijze de "maximum vloeroppervlakte; (bvo) m2" als bedoeld in artikel 6.3 onder b is berekend dan wel vastgesteld. Gegeven de consequenties van deze bepaling is hieromtrent ter verificatie volstrekte duidelijkheid noodzakelijk, welke thans ontbreekt.

Eigenares is van mening dat het opnemen van deze wijzigingsmogelijkheid een ernstige aantasting van haar belangen oplevert, zonder dat daarvoor goede redenen zijn gegeven, laat staan dat een deugdelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden. Zowel wat betreft de ruimtelijke onderbouwing als de juridische vormgeving vertoont het ontwerpplan ernstige gebreken.



Allereerst strookt het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid niet met het eigen beleid van de Gemeente; er is duidelijk sprake van het zetten van een 'extra stap' wat betreft de problematiek van leegstaande kantoren. Wat eigenares betreft 'een stap te ver'. Immers, in de Kantorenstrategie Amsterdam en het Strategiebesluit Amstel III is geen keuze gemaakt voor een actief inkrimpingsbeleid, maar is er uitsluitend voor gekozen om geen nieuwe kantormeters mogelijk te maken. De rol van de Gemeente dient volgens eigenares faciliterend te zijn, waarna de markt verantwoordelijkheid moet nemen voor daadwerkelijke transformatie.

Gegeven de aanzienlijke gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid en het afwijken van het eigen beleid, zou het in de rede liggen dat het ontwerpplan ter zake op zijn minst een uitgebreide verantwoording bevat. Eigenares constateert echter dat een dergelijke verantwoording geheel ontbreekt.

Eigenares is van mening dat de gedachte achter de "inkrimpingsmaatregel" ook niet verenigbaar is met de wens om een meer gemengd gebied te verkrijgen. Denkbaar is immers dat een leegstaand kantoorgebouw voor bijv. 80% getransformeerd is en daarmee juist weer aantrekkelijk zou kunnen worden voor huurders van kantoorruimte. Het risico bestaat echter dat deze mogelijkheid wordt doorkruist door een wijzigingsplan van het college, dat heeft geconstateerd dat de resterende 'kantoorruimte' in het gebouw langer dan twee jaar leegstaat.

De enkele omstandigheid dat er gedurende minimaal twee jaar leegstand is, is volgens eigenares dan ook volstrekt onvoldoende om te besluiten dat een gebouw (deels) niet langer geschikt zou zijn voor kantoordoeleinden.

In meer juridische zin is eigenares van mening dat het flexibiliteitsinstrument van art. 3.6 Wro niet bedoeld is, en derhalve ook niet gebruikt kan worden, om bestaande functies weg te bestemmen. De gedachte achter dit instrument is immers om meer flexibiliteit te creëren door een zekere detaillering uit te stellen tot het wijzigingsplan. In onderhavig geval gebeurt juist het omgekeerde, hetgeen daarom reeds niet verenigbaar is met de systematiek van de Wro. Eigenares is bovendien van mening dat het nemen van een verregaand besluit tot het wegbestemmen van bestaande functies, met aanzienlijke financiële gevolgen, voorbehouden is aan uw Raad en derhalve niet kan worden doorgelegd naar het college. Hoewel de onjuiste redactie hieraan ook lijkt bij te dragen, is eigenares ook van mening dat de wijzigingsbevoegdheid niet (voldoende) objectief is begrensd.

Eigenares is tenslotte van mening dat het ontwerpplan ten onrechte voorbij gaat aan de grote financiële gevolgen van onderhavige wijzigingsbevoegdheid. Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid wordt eigenares niet alleen opgezadeld met een mogelijk verlies aan boekwaarde bij functieverandering (een bewuste keuze in de Strategienota), maar ook meteen al met een aanzienlijke (plan)schade, aangezien de bestaande kantormeters worden vastgelegd en derhalve juridisch-planologische ruimte verdwijnt. Blijkens § 19.4 is dit risico wel in beschouwing genomen, maar geoordeeld dat uiteindelijk geen sprake zal zijn van succesvolle claims. Eigenares weerspreekt dit, ook omdat de motivering is gebaseerd op een voor haar niet beschikbare planschadeanalyse. Bovendien – daar is naar het lijkt in het geheel geen rekening mee gehouden – heeft ook de dreigende wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 6.5 meteen negatieve gevolgen voor de waarde van het vastgoed. Het ontwerpplan bevat ter zake (van een eventuele verplichting tot compensatie daarvan) geen enkele verantwoording. Aldus ontbreekt het aan een (deugdelijke) financiële verantwoording van het ontwerpplan.

Parkeren

Eigenares kan zich niet verenigen met het bepaalde in artikel 6.3 onder k sub 1 en 2, voor zover daarin maximum parkeernormen zijn neergelegd die gelden bij functiewijziging of functie-uitbreiding naar kantoren en bedrijven.

Eigenares kan deze bepaling niet goed duiden en zien a priori ook niet in waarom deze bepaling zou kunnen bijdragen aan de doelstelling om het bestaande overaanbod aan kantoorruimte terug te dringen. Blijkens het ontwerpplan, althans de toelichting, vindt immers een bevrozing van de bestaande kantoorvoorraad plaats. Functiewijziging of functie-uitbreiding naar kantoren lijkt dan niet mogelijk. Het opnemen van een nieuwe parkeernorm bij functiewijziging of –uitbreiding naar kantoren voegt dan niets toe.

Bij functiewijziging of –uitbreiding naar bedrijven kunnen echter wel ongewilde althans onredelijke situaties ontstaan, vooral indien thans reeds sprake is van gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen. De bedoelde bepaling lijkt ertoe te kunnen leiden dat bestaande, in het gebouw gerealiseerde parkeerplaatsen na functiewijziging boventallig zijn en niet meer (legaal) gebruikt zouden kunnen worden. De planregeling is hieromtrent niet duidelijk en kan tot problemen leiden bij eventuele functiewijziging, hetgeen niet alleen in strijd is met de belangen van eigenares, maar ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening nu in het ongewisse blijft wat met dit overschot dient te gebeuren.

Blijkens de plantoelichting ligt aan de bepaling onder meer ten grondslag dat thans sprake zou zijn van een parkeeroverschot, vooral in bepaalde zones, op grond waarvan toevoeging van extra parkeerruimte niet mogelijk zou moeten zijn. Eigenares heeft begrepen dat alleen toevoeging van nieuwe functies, in de zin van nieuwbouw, geen nieuwe parkeerplaatsen worden toegestaan. Zo staat dit ook in de plantoelichting (§ 4.4.). De huidige regeling is ten onrechte niet beperkt tot nieuwbouw.

Hoewel de plantoelichting wel een onderscheid maakt tussen de te hanteren maximum en minimum parkeernormen, is artikel 6.3 sub k voor meerdere uitleg vatbaar.

Conclusie

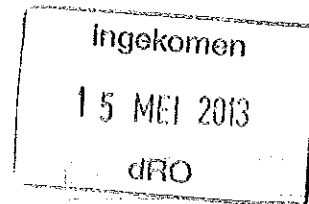
Gelet op het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat het ontwerpplan wat betreft de besproken punten niet gehandhaafd kan worden en dat uw Raad derhalve niet tot de vaststelling van deze onderdelen dient over te gaan. Ik verzoek u daarom rekening te houden met deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,
Namens Heemraad B.V.



Anne Marie Bleekroode

Aangetekend en per telefax: 020- 255 1551
Gemeenteraad van de Gemeente Amsterdam
p/a Directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam



15/08

13-1048

Capelle aan den IJssel, 14 mei 2013

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost

Geachte Raad,

Als vertegenwoordiger van de eigenares van het kantoorpand aan de Hogehilweg 13 te Amsterdam Zuid Oost dienen wij hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost (hierna te noemen: ontwerpplan), welke wij volgens de termijn van 6 weken na 4 april jl. tijdig indienen.

Hoewel wij op zichzelf positief staan tegenover de in het ontwerpplan vervatte ruimere gebruiksmogelijkheden, teneinde een doorgroei naar een meer gemengd gebied te faciliteren, kunnen wij ons niet verenigen met de daarmee samenhangende wijzigingsbevoegdheid waarbij kantoor meters in geval van leegstand of gewijzigd gebruik na twee jaar kunnen worden onttrokken (art. 6.5) en om de parkeernormen aan te scherpen (art. 6.3). Wat betreft de nieuw toe te laten gebruiksfuncties zijn wij bovendien van mening dat de gehanteerde maximum vierkante meters vestigingsoppervlak te beperkend zijn.

Wij zijn – kort samengevat – van mening dat het ontwerpplan op bovengenoemde punten een ernstige aantasting van onze belangen vormt, waarmee derhalve onvoldoende rekening is gehouden, geen steun vindt in eigen beleid en daarnaast juridisch gezien onjuist is. Een en ander zal in het navolgende worden toegelicht.

Wijzigingsbevoegdheid - inkrimping kantoorvoorraad

Uit artikel 6.5 van het ontwerpplan blijkt dat het college in twee situaties de mogelijkheid heeft om het bestemmingsplan te wijzigen, als gevolg waarvan het niet langer zal zijn toegestaan (delen van) een gebouw te gebruiken voor kantoordoeleinden. Hoewel de bepaling niet correct lijkt te zijn geredigeerd, lijkt het de bedoeling te zijn dat het College middels wijziging van het bestemmingsplan kantoor meters kan weg bestemmen, indien (a) er gedurende minimaal twee jaar een andere functie op het perceel is uitgeoefend of (b) gedurende minimaal twee jaar geen gebruik is gemaakt van de kantoorfunctie. De wijziging dient dan beperkt te blijven tot het aantal m² bvo dat aan die voorwaarden voldoet. Op deze plaats merken wij reeds op dat het ontwerpplan onvoldoende duidelijk maakt op welke wijze de "maximum vloeroppervlakte; (bvo) m²" als bedoeld in artikel 6.3 onder b is berekend dan wel vastgesteld. Gegeven de consequenties van deze bepaling is hieromtrent ter verificatie volstrekte duidelijkheid noodzakelijk, welke thans ontbreekt.

Het opnemen van deze wijzigingsmogelijkheid levert een ernstige aantasting van onze belangen op, zonder dat daarvoor goede redenen zijn gegeven, laat staan dat een deugdelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden. Zowel wat betreft de ruimtelijke onderbouwing als de juridische vormgeving vertoont het ontwerpplan ernstige gebreken.

Allereerst strookt het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid niet met het eigen beleid van de gemeente; er is duidelijk sprake van het zetten van een 'extra stap' wat betreft de problematiek van leegstaande kantoren. Wat ons betreft 'een stap te ver'. Immers, in de Kantorenstrategie Amsterdam en het Strategiebepsluit Amstel III is geen keuze gemaakt voor een actief inkrimpingsbeleid, maar is er uitsluitend voor gekozen om geen nieuwe kantoorruimtes mogelijk te maken. De rol van de gemeente dient faciliterend te zijn, waarna de markt verantwoordelijkheid moet nemen voor daadwerkelijke transformatie.

Gegeven de aanzienlijke gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid en het afwijken van het eigen beleid, zou het in de rede liggen dat het ontwerpplan ter zake op zijn minst een uitgebreide verantwoording bevat. Wij constateren echter dat een dergelijke verantwoording geheel ontbreekt.

Wij zijn van mening dat de gedachte achter de 'Inkrimpingsmaatregel' ook niet verenigbaar is met de wens om een meer gemengd gebied te verkrijgen. Denkbaar is immers dat een leegstaand kantoorgebouw voor bijv. 80% getransformeerd is en daarmee juist weer aantrekkelijk zou kunnen worden voor huurders van kantoorruimte. Het risico bestaat echter dat deze mogelijkheid wordt doorkruist door een wijzigingsplan van het college, dat heeft geconstateerd dat de resterende 'kantoorruimte' in het gebouw langer dan twee jaar leegstaat.

De enkele omstandigheid dat er gedurende minimaal twee jaar leegstand is, is dan ook volstrekt onvoldoende om te besluiten dat een gebouw (deels) niet langer geschikt zou zijn voor kantoordoeleinden.

In meer juridische zin zijn wij van mening dat het flexibilitetsinstrument van art. 3.6 Wro niet bedoeld is, en derhalve ook niet gebruikt kan worden, om bestaande functies weg te bestemmen. De gedachte achter dit instrument is immers om meer flexibiliteit te creëren door een zekere detaillering uit te stellen tot het wijzigingsplan. In onderhavig geval gebeurt juist het omgekeerde, hetgeen daarom reeds niet verenigbaar is met de systematiek van de Wro.

Ook zijn wij van mening dat de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende objectief is begrensd. Onduidelijk is bijvoorbeeld naar welke functie(s) zal worden gewijzigd.

Wij zijn tenslotte van mening dat het ontwerpplan ten onrechte voorbij gaat aan de grote financiële gevolgen van onderhavige wijzigingsbevoegdheid. Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid worden wij niet alleen opgezadeld met een mogelijk verlies aan boekwaarde bij functieverandering (een bewuste keuze in de Strategienota), maar ook meteen al met een aanzienlijke (plan)schade, aangezien de bestaande kantoorruimtes worden vastgelegd en derhalve juridisch-planologische ruimte verdwijnt. Blijkens § 19.4 is dit risico wel in beschouwing genomen, maar geoordeeld dat uiteindelijk geen sprake zal zijn van succesvolle claims. Wij weerspreken dit, ook omdat de motivering is gebaseerd op niet beschikbare planschadeanalyse. Graag ontvangen wij een kopie van het uitgebrachte planschaderapport.

Bovendien – daar is naar het lijkt in het geheel geen rekening mee gehouden – heeft ook de dreigende wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 6.5 meteen negatieve gevolgen voor de waarde van het vastgoed. De kantoorbestemming bepaalt mede de gebruikswaarde van de grond voor de eigenaar. In dat kader wijzen wij onder meer op de financiële belemmeringen die de wijzigingsbevoegdheid opwerpt voor transformatie: als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid zullen banken nog terughoudender worden met het verstrekken van leningen voor investeringen. Banken willen een exit-strategie als het initiatief uiteindelijk strandt. Dit betekent dat de economische gebruikswaarde voor de gronden als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid aanzienlijk vermindert. Daarnaast wordt een mogelijke verkoop bemoeilijkt vanwege (1) het risico dat het college op enig moment de bestemming kan wijzigen; (2) de beperkte overige gebruiksmogelijkheden en (3) de stringente parkeernorm. Voorts tast het bestemmingsplan rechtstreeks de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) en daarmee de beleggingswaarde van het pand aan.

Het ontwerpplan bevat terzake (van een eventuele verplichting tot compensatie daarvan) geen enkele verantwoording. Aldus ontbreekt het aan een (deugdelijke) financiële verantwoording van het ontwerpplan.

Gezien de vergaande gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid komt tot slot de vraag op of het opnemen van deze bevoegdheid in overeenstemming is met de eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM. Wij concluderen dat dit gezien het bovenstaande niet het geval is en de vaststelling van het bestemmingsplan per definitie een beperking is van het ongestoorde genot van het eigendom als bedoeld in bovengenoemd artikel.

Tot slot vernemen wij graag de visie van de Raad op de toekomstige erfpachtberekeningen in het licht van de grondprijzen en de erfpacht als gevolg van de (mogelijke) toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Parkeren

Wij kunnen ons niet verenigen met het bepaalde in artikel 6.3 onder k sub 1 en 2, voor zover daarin maximum parkeernormen zijn neergelegd die gelden bij functiewijziging of functie-uitbreiding naar kantoren en bedrijven.

Wij kunnen deze bepaling niet goed duiden en zien a priori ook niet in waarom deze bepaling zou kunnen bijdragen aan de doelstelling om het bestaande overaanbod aan kantoorruimte terug te dringen. Blijkens het ontwerpplan, althans de toelichting, vindt immers een bevrozing van de bestaande kantoorvoorraad plaats. Functiewijziging of functie-uitbreiding naar kantoren lijkt dan niet mogelijk. Het opnemen van een nieuwe parkeernorm bij functiewijziging of -uitbreiding naar kantoren voegt dan niets toe.

Om de haalbaarheid van de voorgenomen parkeernorm te toetsen is voor heel Amstel III een parkeerbalans opgesteld. Goudappel Coffeng heeft een "Nulmeting parkeersituatie Amstel III" uitgevoerd. Doel van deze nulmeting is te bepalen, of en waar op Amstel III een overschot aan parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig is in de huidige situatie en in 2020 (plansituatie 2023). Om meerdere redenen achten wij de uitkomsten van het parkeeronderzoek niet betrouwbaar.

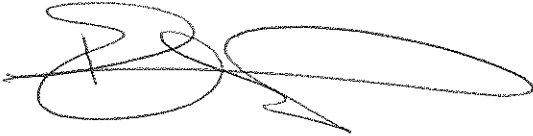
1. In de eerste plaats heeft de gemeente voor het noordelijke deel van Amstel III de A-locatienorm en voor het zuidelijke gedeelte de B-locatienorm gehanteerd, terwijl Amstel III voorheen als C-locatie werd gezien. Hierdoor is het aanbodoverschot op kunstmatige wijze hoger uitgevallen dan werkelijk het geval is.
2. In de tweede plaats is niet duidelijk waarom de gehanteerde parkeernormen aanzienlijk afwijken van de reguliere CROW-normering. Niet nader is gemotiveerd waarom de gemeente / Goudappel Coffeng het gerechtvaardigd acht hiervan af te wijken.
3. In de derde plaats is het parkeeronderzoek uitgevoerd op de vrijdag vóór de schoolvakantie van de middelbare scholen in de Regio Noord en gedurende de schoolvakanties (middelbaar en basisonderwijs) van de regio Midden en Zuid. Nu aangenomen moet worden dat de aanwezigheidspercentages op Amstel III gedurende deze vakantieperiode aanzienlijk minder zijn geweest dan normaliter het geval is, kunnen de onderzoeksresultaten niet als representatief worden beschouwd.
4. In de vierde plaats is niet duidelijk in hoeverre de gemeente met het parkeeronderzoek rekening heeft gehouden met de huidige leegstand op Amstel III. Het parkeeronderzoek kan pas als maatgevend worden beschouwd, als daarin óók de verkeersaantrekkende werking zonder leegstand wordt meegenomen. Dat klemmt te meer, nu de huidige leegstand op Amstel III is niet volledig van structurele aard is; verwacht wordt dat een aanzienlijk deel in de komende planperiode nog kan en zal worden ingevuld.
5. Tot slot is voor ons niet duidelijk waarom de gemeente het nodig acht het parkeren – op een voor de eigenaren beperkende wijze – te reguleren. Zolang de bereikbaarheid ter plaatse voldoende gewaarborgd is, is niet duidelijk welke belangen met het beperken van het parkeeraanbod zijn gediend. Nu het parkeren bij nagenoeg alle locaties binnen Amstel III op eigen terrein plaatsvindt, zien wij niet op welke wijze artikel 6.3 onder k een ruimtelijk relevant doel dient. Dit klemmt te meer, nu uit verkeersonderzoek (en uit de praktijk) is gebleken dat de omliggende wegen voldoende uitgerust zijn om de bestaande en toekomstige parkeerdruk op te vangen.
6. Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat artikel 6.3 onder k dient te worden geschrapt.

Conclusie

Gelet op het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat het ontwerpplan wat betreft de bovengenoemde punten niet gehandhaafd kan worden. Wij verzoeken u rekening te houden met deze zienswijze en derhalve niet over te gaan tot vaststelling van deze onderdelen.

Hoogachtend,

Statenweg Beleggingen B.V.
Namens
Zuidoost Beleggingen C.V.



E.M.E. van der Plaat

GIJS HEUTINK ADVOCATEN

AANGETEKEND

Gemeenteraad van de
gemeente Amsterdam
p/a Directeur van de Dienst Ruimtelijke
Ordering
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM
Per telefax: 020-255 1551

Doorkiesnummer: 020 - 30 50 120
eefje@gijsheutinkadvocaten.nl

Dossier: 20130971

Amsterdam, 14 mei 2013

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost

Geachte raad,

Namens cliënte, Hogehilweg 21 B.V., gevestigd te Den Haag en erfpachter van Hogehilweg 21 (kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 164) dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost (hierna: "ontwerpbestemmingsplan"). Dit ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 4 april 2013 gedurende zes weken ter inzage, reden waarom deze zienswijze als tijdig ingediend moet worden beschouwd. Een kopie van de bekendmaking voeg ik hierbij als **bijlage 1**.

I. Inleiding

1. Binnen het ontwerpbestemmingsplan wordt naast de bevrlezing van de bestaande, uitgegeven kantoometers een verruiming van functies mogelijk gemaakt. Het gaat om toegevoegde functies als horeca, lokaal gerichte detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, cultuur en ontspanning, dienstverlening, sport en leisure.
2. Deze verruiming dient volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan twee doelen:
 - a. het vergroten van de levendigheid, diversiteit en daarmee aantrekkelijkheid van het gebied, vooral voor zittende bedrijven en nieuwkomers; en
 - b. het bieden van een alternatief programma voor herontwikkeling van leegstaande kantoorvloeren.

3. Hoewel cliënte deze doelstellingen onderschrijft en toejuicht, concludeert zij niettemin dat met name drie in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde maatregelen haaks op voormelde uitgangspunten staan. Het betreft de opgenomen parkeernorm (1 parkeerplaats per 250 / 125 m² bvo), de wijzigingsbevoegdheid waarbij kantoorruimtes in geval van leegstand of gewijzigd gebruik na twee jaar kunnen worden onttrokken en de oppervlakterestricties voor de overige niet-kantoor functies.
4. In dat kader heeft cliënte zich genoodzaakt gezien om deze zienswijze in te dienen. In paragraaf III van deze zienswijze zal nader op de concrete bezwaren worden ingegaan.

II. Inhoud bestemmingsplan

5. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel van cliënte de bestemming "Gemengd". De maximum bouwhoogte bedraagt 30 meter, het maximum bebouwingspercentage is 30% en de maximum vloeroppervlakte voor de functie zelfstandig kantoor betreft 6713 m² bvo.
6. Op grond van artikel 6 van de planregels zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor kantoren, bedrijven in de categorie I en II van de bij de regels deel uitmakende "Staat van inrichtingen", culturele voorzieningen, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, horeca I, III, IV en V en sportieve en recreatieve voorzieningen. Tevens zijn toegestaan de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen, openbare ruimte, tuinen en erven, wegen en nutsvoorzieningen.
7. In artikel 6.3 onder d van de planregels is bepaald dat voor de onder artikel 6.1 lid 1 vermelde functies de volgende restricties ten aanzien van het maximum m² bruto vloeroppervlak en/of maximum m² bvo vestigingsoppervlak gelden:

Functie	Maximum bruto vloeroppervlak	Maximum vestigingsoppervlak bvo
Bedrijven		1.000 m ²
Maatschappelijke dienstverlening		1.000 m ²
Consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening		200 m ²
Culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen		1.000 m ²
Horeca V	33.750 m ²	10.000 m ²
Horeca I		200 m ²
Horeca III en IV		1.000 m ²

8. In artikel 6.3 onder j van de planregels is bepaald dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, danwel elders in het plangebied indien aanvrager heeft aangetoond dat daar duurzaam voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het betreffende bouwplan en functie. Bij functiewijziging of -uitbreiding gelden op grond van artikel 6.3 onder k de volgende normen:
1. kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
 2. binnen de gebiedsaanduiding "other" kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 125 m² bvo;
 3. overig: zoals aangegeven op de bij de regels behorende parkeertabel.
9. In artikel 6.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hoewel met name artikel 6.5 onder a vanwege een aantal verschrivingen moeilijk leesbaar is, gaat cliënte ervan uit dat is beoogd om (een gedeelte van) de kantoorbestemming van een perceel te schrappen, indien sprake is geweest van twee jaar geheel of gedeeltelijke leegstand of indien het perceel gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk voor een ander gebruik is aangewend.

III. Gronden zlenzwlja

III.1 Maximum vloeroppervlakte zelfstandig kantoor

10. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel van cliënte een maximum vloeroppervlakte voor de functie zelfstandig kantoor toegewezen van 6.713 m² bvo. Dit metrage correspondeert niet met de huidige feitelijke kantoorgebruik ter plaatse, nu ca. 9.450 m² wordt gebruikt als kantoor. Vriendelijk verzoekt cliënte u dit aan te passen.

III.2 Wijzigingsbevoegdheid

11. Teneinde het gebied te verlevendigen en de kantorenleegstand tegen te gaan, heeft de gemeente onder meer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Als gevolg van deze wijzigingsbevoegdheid kan het planologische kantoorgebruik na een periode van leegstand of ongebruik naar andere functies worden omgezet. Op deze wijze wordt - aldus de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan - beoogd om een gefaseerde verkleuring naar een gemengd gebied gestalte te geven.
12. Zoals hiervoor al is aangegeven onderschrijft cliënte de doelstellingen van het onderhavige bestemmingsplan om leegstand tegen te gaan en de transformatie van een monofunctioneel kantoorgebied naar een multifunctioneel gebied met diverse functies mogelijk te maken. Naar de mening van cliënte zijn de maximalisering van de kantoorruimte en het verruimen van de gebruiksmogelijkheden in dat kader efficiënte en doelmatige maatregelen.

13. De bevoegdheid van het College om het kantoorgebruik na een periode van twee jaar weg te bestemmen is naar de mening van cliënte daarentegen een maatregel die haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan staat en die de beoogde "verkleuring" van het gebied niet stimuleert, maar juist ondergraaft.
14. Vanwege de grote verstoring van vraag en aanbod in de huidige kantorenmarkt is er momenteel sprake van een overaanbod. Dat betekent echter niet dat een (deel van een) gebouw dat langer dan twee jaar leegstaat, of dat in een aansluitende periode van twee jaar voor ander gebruik is aangewend, automatisch niet langer als kantoor kan worden aangewend. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de ligging van de panden is zeer aannemelijk dat - in ieder geval gedeelten van de afzonderlijke kantoorpanden - na verloop van tijd weer conform de toegekende kantoorbestemming kunnen en zullen worden ingevuld. Te meer, nu een groot aantal van de panden in uitstekende staat verkeert.
15. Het bestemmingsplan beoogt weliswaar een dynamisch en vitaal Amstel III mogelijk te maken, echter de wijzigingsbevoegdheid belemmert en beperkt de mogelijkheden daartoe. Nog los van het feit dat voor de wijzigingsbevoegdheid geen ruimtelijke rechtvaardiging voorhanden is, gaat deze wijze van bestemmen voorbij aan de dynamiek van de economie. Bovendien leidt de wijzigingsbevoegdheid niet tot een doelmatig en duurzaam gebruik van de locatie.
16. Cliënte vreest bovendien voor een kwaliteitsvermindering van het plangebied als gevolg van deze wijzigingsbevoegdheid. Door de tijdsdruk die de wijzigingsbevoegdheid op de eigenaren binnen het plangebied legt, zullen eigenaren zich genoodzaakt zien om genoeg te nemen met een "mindere" huurder, terwijl zij zonder de wijzigingsbevoegdheid de vrijheid hebben om te wachten op een juiste, "goede" huurder. Er zal paniekvoetbal kunnen ontstaan van eigenaren die willen voorkomen dat de kantoorbestemming zal worden weggenomen.
17. In aanvulling op het voorgaande constateert cliënte dat de wijzigingsbevoegdheid niet voldoet aan de daaraan wettelijk gestelde eisen.
18. Artikel 3.6 lid 1 Wro geeft de bevoegdheid in een bestemmingsplan te bepalen dat het College met inachtneming van bij het plan te geven regels en binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.
19. Van belang is dat de wijzigingsbevoegdheid (1) niet mag leiden tot een ingrijpende verandering in de structuur van een plan; (2) begrensd is; en (3) in het belang van een goede ruimtelijke ordening moet zijn. Volgens de rechtspraak is deze beperking in overeenstemming met de uit de wetsgeschiedenis van de WRO (oud) blijkende bedoeling van de wetgever om door middel van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een soepele aanpassing van bestemmingsplannen aan zich wijzigende omstandigheden mogelijk te maken, zonder dat de waarborgen van de

belanghebbenden te zeer in gevaar komen.¹ Die bedoeling van de wetgever is onder de Wro niet veranderd.²

20. Hierna zal worden toegelicht waarom de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan niet aan deze drie criteria voldoet. Daaropvolgend zal worden ingegaan op de overige inhoudelijke gronden waarom de wijzigingsbevoegdheid geen stand kan houden.

Wijzigingsbevoegdheid test structuur plan aan

21. Met de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid mag de raad geen ingrijpende verandering van de structurele opzet van het plan bewerkstelligen³, omdat in dat geval de bovengrens van de wijzigingsbevoegdheid wordt overschreden.⁴ Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat daarvan onder meer sprake is als de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op planelementen die de planologische conceptie (structuur) en de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar bepalen.⁵
22. Met het feitelijk wegbestemmen van de kantoorbestemming is sprake van een dergelijke ingrijpende wijziging van de structurele opzet van het bestemmingsplan. Bovendien bepaalt de kantoorbestemming mede de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar. In dat kader wijzen cliënte onder meer op de financiële belemmeringen die de wijzigingsbevoegdheid opwerpt voor transformatie: als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid zullen banken nog terughoudender worden met het verstrekken van leningen voor investeringen. Banken willen een exit-mogelijkheid als het initiatief uiteindelijk strandt. Dit betekent dat de economische gebruikswaarde voor de gronden als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid aanzienlijk vermindert.

Voorwaarden onvoldoende objectief begrensd

23. Blijkens de parlementaire toelichting bij artikel 3.6 Wro moeten de regels en grenzen van een wijzigingsbevoegdheid goed herkenbaar en goed toetsbaar zijn; zij moeten derhalve objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria bevatten, zodat gemeente en burgers de reikwijdte van die bevoegdheid, en van de mogelijke gevolgen van toepassing ervan, kunnen overzien.⁶ Op grond van de rechtspraak geldt dat mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden in voldoende mate dient te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze

¹ KB 26 september 1989, BR 1990, p. 201; KB 6 augustus 1993, BR 1993, p. 969 en ABRvS 26 augustus 2009, nr. 200806020.

² Van Buuren 2010, p. 65.

³ Van Buuren 2009, p. 71. Zie ook ABRvS 3 juli 1995, West Maas en Waal, BR 1995, 919; KB 15 maart 1984, Terheijden, BR 1984, 597 en KB 26 september 1989, Bussum, BR 1990, 201.

⁴ Annotatie P. van de Ree onder ABRvS 8 maart 2001, 199903797/1, AB 2003, 52.

⁵ Kamerstukken II, 1955-1956, 4233, nr. 3, p. 14-15.

⁶ Kamerstukken II, 2002-2003, 28916, nr. 3 p. 96.

hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd.⁷

24. Naar de mening van cliënte voldoet artikel 6.5 van de planregels niet aan deze criteria.
25. In de eerste plaats is onduidelijk naar welke functies de kantoorfunctie zal worden gewijzigd. Hoewel in artikel 6.5 onder a wordt verwezen naar een bij dit artikel behorende tabel met toegestane functies, is deze tabel niet bij het artikel opgenomen.
26. In de tweede plaats is onduidelijk op welke wijze 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, laat staan als het slechts om een (ondergeschikt) gedeelte daarvan gaat. Daarbij merkt cliënte ten overvloede op dat de meldingsplicht op grond van de Leegstandverordening slechts voor (delen van) kantoorgebouwen groter dan 10.000 m² geldt. De wijzigingsbevoegdheid is alleen al om die reden feitelijk niet uitvoerbaar.
27. In de derde plaats leent de wijzigingsbevoegdheid zich niet voor toepassing in een geval als de onderhavige, omdat de gebruiksmogelijkheden van de bestemming "Gemengd" zich niet beperken tot kantoorgebruik alleen. Van kantorenleegstand kan dan ook niet (meer) worden gesproken.
28. In tegenstelling tot de eisen die worden gesteld in de parlementaire toelichting en de jurisprudentie zijn de regels en grenzen van de bevoegdheid niet goed herkenbaar, niet goed toetsbaar en bevatten deze geen objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria. Daarom is er geen sprake van een wijzigingsbevoegdheid die door voldoende objectieve normen wordt begrensd.

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met een goede ruimtelijke ordening / misbruik van bevoegdheid

29. De doelstelling van het plan (o.a. revitalisering van het plangebied en tegengaan van leegstand) laat zich niet rijmen met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Immers, hoe ruimer de bestemming, hoe groter de kans dat de elgenaars binnen het plangebied een gebruiker voor hun locatie zullen vinden. Sterker nog, de leegstand wordt juist in de hand gewerkt door het wegbestemmen van kantoorruimtes, nu dit oppervlak na de wijziging niet meer voor de kantoorfunctie kan worden gebruikt. Het doel van het bestemmingsplan wordt *juist* bereikt door de kantoorfunctie te laten bestaan.

⁷ ABRvS 27 maart 2013, A 201109106/3/R3. Zie ook ABRvS 20 maart 2013, 201207905/1/R1; ABRvS 13 maart 2013, 201112435/1/R3 en ABRvS 16 maart 2011, 201005840/1/R1.

30. Cliënte stelt daarom vast dat de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maar ten behoeve van onduidelijke andere (bestemmingsplanoverschrijdende) economische /concurrentiebelangen van de gemeente. Deze handelswijze is op grond van de rechtspraak niet aanvaardbaar.⁸
31. Nu de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maakt de gemeente bovendien misbruik van haar bevoegdheid (artikel 3:3 Awb).⁹

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met het gemeentelijke beleid

32. De kantorenstrategie Amsterdam (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2011) geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen en de bestaande kantorenvoorraad vorm te geven. Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan:
- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvoorraad op peil te houden;
 - het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvoorraad te verkleinen; en
 - de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.
33. In de Kantorenstrategie is een aantal typen kantorenlocaties beschreven. Amstel III behoort tot de zogenaamde "krimplegebieden". Dit zijn gebieden waar de kantorenvoorraad per saldo moet krimpen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van Incourante kantoren door transformatie en sloop, en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.
34. Van belang is op te merken dat de Kantorenstrategie in alle gevallen uitgaat van het *handhaven van de bestaande kantorenvoorraad*. 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". Dit volgt niet alleen uit de Kantorenstrategie, dit is ook expliciet weergegeven in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 3.4.5).
35. Gezien de duidelijke kaders die de gemeente uiteen heeft gezet over de wijze waarop de gemeente kan bijdragen aan het behalen van de transformatie-, sloop- en herontwikkelingsopgave, stelt cliënte vast dat de gemeente deze kaders met de onderhavige wijzigingsbevoegdheid heeft overschreden.

⁸ ABRvS 6 augustus 2008, nr. 200708984/1, Gst. 2008, 142.

⁹ ABRvS 22 mei 2002, 200104543/1, AB 2003/79.

Onduidelijkheid relatie wijzigingsbevoegdheid en erfpacht

36. Voor cliënte is onduidelijk 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 uitgiften en daardoor te rigide voor herontwikkeling en transformatie, laat staan voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Cliënte vreest voor intransparante situaties en onevenredige financiële gevolgen voor de eigenaren in het plangebied, met name als gevolg van (de toepassing van) de wijzigingsbevoegdheid.
37. Graag verneemt cliënte de visie van het College / de Raad op de toekomstige erfpachtberekeningen in het licht van de grondprijzen en de erfpacht.

Strijd artikel 1 Eerste Protocol EVRM

38. Gezien de vergaande gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid komt tot slot de vraag op of het opnemen van deze bevoegdheid in overeenstemming is met de eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM. Cliënte concludeert dat dit niet het geval is, nu geen 'fair balance' aanwezig is tussen enerzijds het algemeen belang dat met de wijziging wordt gediend en anderzijds de bescherming van de eigendomsrechten van cliënte. Daarnaast wordt – zoals hiervoor reeds gemotiveerd – met de wijzigingsbevoegdheid geen gerechtvaardigd ruimtelijke belang gediend.
39. De vaststelling van het bestemmingsplan betekent daarmee per definitie een beperking van het ongestoorde genot van de eigendom als bedoeld in artikel 1, Eerste Protocol EVRM.

III.3 Restricties metrages "overige functies"

40. In het verlengde van het voorgaande kan cliënte zich niet verenigen met de verregaande metragebeperkingen voor de "overige functies" (art. 6.3 onder d van de planregels). Door deze aanzienlijke beperkingen wordt het voor de eigenaren van de panden feitelijk onmogelijk om hun pand binnen het bestemmingsplan Amstel III volledig verhuurd te krijgen.
41. De oorzaak daarvoor is tweeledig. In de eerste plaats worden de panden voor de huurdersmarkt onaantrekkelijk, omdat binnen de bestemming Gemengd nauwelijks maatwerk kan worden geleverd op de vraag die er in de markt is. Een bedrijf dat op zoek is naar 1.100 m², kan zich bijvoorbeeld binnen Amstel III niet vestigen. In de tweede plaats wordt door de gemeente dat de wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de metragebeperkingen zal leiden tot extra leegstand. Immers, een pand kan slechts tot maximaal 4.400 m² (exclusief hotel) voor de overige functies worden ingevuld. Vraag is wat op basis van het bestemmingsplan met de resterende (leegstaande) m² dient te gebeuren.

42. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het bestemmingsplan maatschappelijk onuitvoerbaar is, aangezien niet aannemelijk is dat met de toegekende bestemmingen een duurzame, doelmatige en rendabele exploitatie van de panden in het plangebied mogelijk is. Het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan laat onverlet dat de gemeente de uitvoerbaarheid daarvan te allen tijde in ogenschouw moet nemen.
43. Ook ten aanzien van artikel 6.3 onder g van de planregels heeft cliënte haar bedenkingen. Daarin is bepaald dat functies uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" voor wat betreft de indicie "vrachtverkeer" niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de indicie "personenverkeer" niet hoger scoren dan 2.
44. Afgezien van de ontoelaatbare inhoud van artikel 6.3 onder g, is onduidelijk hoe deze regel in de Staat van Inrichtingen is geïmplementeerd. Voor zover cliënte op basis van de Staat van Inrichtingen kan opmaken, is hierin geen herkenbaar onderscheid aangebracht tussen "vrachtverkeer" en "personenverkeer".

III.4 Parkeren

45. Niet alleen de wijzigingsbevoegdheid en de restricties op het gebruik, ook de parkeernormen staan haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan. Dat geldt met name voor de parkeernorm voor kantoren en bedrijven. Met een norm van 1 parkeerplaats per 250 m² / 125 m² (artikel 6.3 onder k) wordt de parkeernorm ten opzichte van de huidige feitelijke situatie met factor 2 tot 4 verzwakt, waardoor de parkeerdruk op het gebied onnodig toeneemt. Onnodig, omdat in Amstel III bij kantoren en bedrijven volop parkeergelegenheid aanwezig is.
46. Hoewel de gemeente revitalisering van het plangebied nastreeft, betekent een verzwakking van de parkeernorm een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De beperking in parkeermogelijkheden zullen eigenaren ervan weerhouden om te investeren in herontwikkeling. Dit, terwijl de concurrentiekracht van Amstel III juist is gelegen in de ruime parkeermogelijkheden en de goede bereikbaarheid, met name vanwege de ligging aan de snelwegen A2 en A9.
47. Gebruikers in het plangebied hebben reeds aangegeven dat zelfs de huidige parkeernorm (1 op 70) voor hun bedrijfsvoering te laag is en op termijn aanleiding zal zijn om het plangebied te verlaten. Een reden daarvoor is dat steeds meer fietsers op minder ruimte werkzaam zijn, een ontwikkeling die in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet is onderkend. Met een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 250 m² / 125 m² zullen huurders eenvoudigweg niet (meer) in het plangebied geïnteresseerd zijn, reden waarom een toename van de leegstand in het versleten ligt.

48. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting op het plan wordt vermeld (paragraaf 6.1.2.2), is de ontsluiting van de afzonderlijke locaties in het plangebied door de openbaar vervoersverbindingen bovendien slecht te noemen. Weliswaar wordt het gebied als geheel per metro en trein goed ontsloten, echter de afzonderlijke locaties binnen Amstel III – met name aan de westzijde – zijn met het openbaar vervoer moeilijk bereikbaar. Het belang van voldoende parkeergelegenheid bij iedere denkbare invulling van de bestemming, klemt daarom voor de eigenaren binnen het plangebied des te meer.

Ondeugdelijk parkeeronderzoek; gebrekkige motivering

49. Om de haalbaarheid van de voorgenomen parkeernorm te toetsen is voor heel Amstel III een parkeerbalans opgesteld. Goudappel Coffeng heeft een "Nulmeting parkeersituatie Amstel III" uitgevoerd. Doel van deze nulmeting is te bepalen, of en waar op Amstel III een overschot aan parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig is in de huidige situatie en in 2020 (plansituatie 2023). Hiervoor is een parkeerbalans opgesteld, waarbij op theoretische wijze (naar de norm) de parkeervraag is bepaald. Door deze parkeervraag te vergelijken met het feitelijke parkeeraanbod op eigen terrein is vervolgens de restcapaciteit bepaald. Geconcludeerd wordt dat zowel in de huidige situatie als in 2020 (2023) voor het onderhavige plangebied het parkeeraanbod voldoende is voor het beoogde programma.
50. Om meerdere redenen acht cliënte de uitkomsten van het parkeeronderzoek niet betrouwbaar.
51. In de eerste plaats heeft de gemeente voor het noordelijke deel van Amstel III de A-locatienorm en voor het zuidelijke gedeelte de B-locatienorm gehanteerd, terwijl Amstel III voorheen als C-locatie werd gezien. Hierdoor is het aanbodoverschot op kunstmatige wijze hoger uitgevallen dan werkelijk het geval is.
52. In de tweede plaats is niet duidelijk waarom de gehanteerde parkeernormen aanzienlijk afwijken van de reguliere en betrouwbare CROW-normering. Niet nader is gemotiveerd waarom de gemeente / Goudappel Coffeng het gerechtvaardigd acht hiervan af te wijken.
53. In de derde plaats is het parkeeronderzoek uitgevoerd op de vrijdag vóór de schoolvakantie van de middelbare scholen in de Regio Noord en gedurende de schoolvakanties (middelbaar en basisonderwijs) van de regio Midden en Zuid. Nu aangenomen moet worden dat de aanwezigheidspercentages op Amstel III gedurende deze vakantieperiode aanzienlijk minder zijn geweest dan normaliter het geval is, kunnen de onderzoeksresultaten niet als representatief worden beschouwd.

54. In de vierde plaats is niet duidelijk in hoeverre de gemeente met het parkeeronderzoek rekening heeft gehouden met de huidige leegstand op Amstel III. Het parkeeronderzoek kan pas als maatgevend worden beschouwd, als daarin óók de verkeersaantrekkende werking zonder leegstand wordt meegenomen. Dat klemt te meer, nu de huidige leegstand op Amstel III is niet volledig van structurele aard is; verwacht wordt dat tenminste 50% in de komende planperiode nog kan en zal worden ingevuld.
55. Tot slot is voor cliënte niet duidelijk waarom de gemeente het nodig acht het parkeren – op een voor de eigenaren beperkende wijze – te reguleren. Zolang de bereikbaarheid ter plaatse voldoende gewaarborgd is, is niet duidelijk welke belangen met het beperken van het parkeeraanbod zijn gediend. Nu het parkeren bij nagenoeg alle locaties binnen Amstel III op eigen terrein plaatsvindt, ziet cliënte niet op welke wijze artikel 6.3 onder k een ruimtelijk relevant doel dient. Dit klemt te meer, nu uit verkeersonderzoek (en uit de praktijk) is gebleken dat de omliggende wegen voldoende uitgerust zijn om de bestaande en toekomstige parkeerdruk op te vangen.
56. Op grond van het bovenstaande concludeert cliënte dat artikel 6.3 onder k dient te worden geschrapt.

III.5 Beperking bedrijven

57. De milieucategorieën voor bedrijven zijn binnen de bestemming "Gemengd" beperkt tot categorie 1 en 2. Vriendelijk verzoekt cliënte u deze categorieën zo mogelijk uit te breiden, met in ieder geval categorie 3.1 en 3.2.

III.6 Wonen

58. Tenelnde Amstel III daadwerkelijk te kunnen revitaliseren, is het noodzakelijk dat binnen het plangebied ook woonfuncties (o.a. regulier, studenten, zorgwonen) worden opgenomen. Onduidelijk is waarom de gemeente deze mogelijkheid niet op de locaties van cliënte heeft toegestaan. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de gebruiksmogelijkheden die wel in het ontwerpbestemmingsplan worden toegestaan (potentie), kan Amstel III in de (nabije) toekomst ook als gunstig woonklimaat worden aangemerkt. Graag verneemt cliënte hierop een nadere toelichting.

III.7 Schade

59. In paragraaf 19.4 van de toelichting (Planschaderisico) wordt door de gemeente miskend dat het bestemmingsplan een aanzienlijk waardedrukkend effect op het eigendom van cliënte heeft. Als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan, zal cliënte nu reeds schade leiden, ook in het geval dat het college uiteindelijk geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid maakt. Die schade vloeit onder meer voort uit het feit dat een mogelijke verkoop van de panden van cliënte wordt bemoeilijkt vanwege (1) het risico dat het college op enig moment de bestemming kan wijzigen (de kantoorbestemming kan wegnemen); (2) de beperkte overige gebruiksmogelijkheden; (3) de stringente parkeernorm.

Daarnaast tast het bestemmingsplan rechtstreeks de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) en daarmee de beleggingswaarde van de panden van cliënte aan.

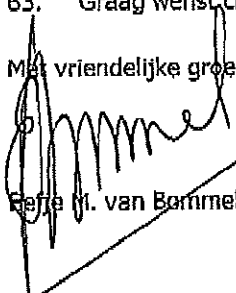
60. Graag ontvangt cliënte een kopie van het door het kenniscentrum Overheid en Bestuur uitgebrachte planschaderapport.

IV. Conclusie

61. Gezien het voorgaande verzoekt cliënte uw raad deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze aan te passen, door:
62. Gezien het voorgaande verzoekt cliënte uw raad deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze aan te passen, door:
- het juiste metrage aan zelfstandige kantoorruimte op te nemen (9.450 m²);
 - de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 6.5 te schrappen;
 - de restricties in het bruto vloeroppervlak en vestigingsoppervlak uit artikel 6.3 onder d te schrappen;
 - de parkeernormering uit artikel 6.3 onder k te schrappen, althans conform de huidige situatie te verruimen;
 - de bestemming "Gemengd" te verruimen, met dien verstande dat binnen deze bestemming tevens woonfuncties (regulier, studenten, zorgwonen) kunnen worden gerealiseerd.

63. Graag wenst cliënte deze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Hester M. van Bommel

Bijlage 1



STAATSCOURANT

Nr. 8621

3 april

2013

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Ontwerp bestemmingsplan Amstel III

Gemeente Amsterdam

Oost en besluit tot niet doorlopen

m.e.r.-procedure bestemmingsplan

Amstel III Oost, Amsterdam



Burgemeester en wethouders van Amsterdam maken Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 7.2 en 7.19 van de Wet milieubeheer, het volgende bekend:

Bij besluit van 26 maart 2013 hebben Burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost vrijgegeven voor terinzagelegging.

Ontwerpbestemmingsplan

Het plangebied Amstel III Oost wordt globaal begrensd:

- aan de noordzijde, waar het plangebied grenst aan het plangebied 'ArenAPoort West', door de Hoogoorddreef;
- aan de westzijde, waar het plangebied grenst aan het plangebied Amstel III West, door de Holterbergweg en de in het verlengde daarvan gelegen Muntbergweg;
- aan de zuidzijde, waar het plangebied grenst aan het plangebied 'AMC terrein', door de Meibergdreef en
- aan de oostzijde door het spoor Amsterdam-Utrecht.

Dit bestemmingsplan voorziet in een eerste fase van de voor Amstel III Oost gewenste ruimtelijke ontwikkeling om op de langere termijn te transformeren van een monofunctioneel kantorengedebied naar een levendig gemengd werk- en woongebied. Dat gebeurt door voor de komende planperiode meer flexibiliteit te bieden en menging van functies mogelijk te maken. Dat dient enerzijds de wens tot vervanging van bestaande kantoorruimte en anderzijds de wenselijke doorbreking van de monofunctionaliteit en de verlevendiging van het plangebied.

Daartoe geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om kantoren te transformeren naar onder meer lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2), horeca, voorzieningen en dienstverlening.

M.e.r.-beoordeling

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 3 april 2013 besloten dat er geen MilieuEffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld voor het bestemmingsplan Amstel III – Oost. Dit besluit is genomen naar aanleiding van een door de Dienst Ruimtelijke Ordening opgestelde Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingen bestemmingsplannen Amstel III – West en Amstel III – Oost.

Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost en het besluit tot het niet doorlopen van de m.e.r. voor bestemmingsplan Amstel III Oost liggen met de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 4 april 2013 gedurende een termijn van zes weken ter inzage op de volgende adressen:

- Het Voorlichtingsloket van het stadhuis, Amstel 1, Amsterdam. Bel voor openingstijden 14 020 of kijk op www.centrum.amsterdam.nl.
- Het stadsdeel Zuidoost, Anton de Komplein 150, Amsterdam. Bel voor openingstijden, 14020 of kijk op www.zuidoost.amsterdam.nl.

Het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer (ID) is NL.IMRO.0363.T1102BPGST-OW02.

De aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling is ook raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl (bijlage 1 bestemmingsplan Amstel III Oost).

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan een ieder zijn zienswijze over het



ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam.

Schriftelijke zienswijzen kunnen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van Amsterdam.
Per adres; de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening, Postbus 2768, 1000 CT Amsterdam.

Voor het naar voren brengen van mondelinge zienswijzen kan contact worden opgenomen met de
dienst Ruimtelijke Ordening, team Juridische en Milieuzaken, telefoonnummer 020 255 1520.

Bezwaar-/beroepsmogelijkheden m.e.r.-beoordelingsbesluit

Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat, gelet op art. 6:3 Algemene wet bestuursrecht, geen
bezwaar of beroep open.

Amsterdam, 3 april 2013

*burgemeester en wethouders,
A.H.P. van Gils
secretaris*

*E.E. van der Laan
burgemeester*

16-5

1064

Aangetekend en per telefax: 020- 020 255 1551

Gemeenteraad van de
gemeente Amsterdam
p/a Directeur van de Dienst Ruimtelijke
Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Betreft
Zienswijze
ontwerpbestemmingsplan Amstel III
Oost
Telefoon
030 2 394 280

Onze referentie
3470.0001/coz/20130515

Contactpersoon
Abe Jongbloed

Datum
15 mei 2013

E-mail
ajongbloed@dtz.nl

Geachte raad,

Namens Hondsrugweg 74-108 B.V. dienen wij hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost (hierna: "ontwerpbestemmingsplan"). Dit ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 4 april 2013 gedurende zes weken ter inzage, reden waarom deze zienswijze als tijdig ingediend moet worden beschouwd.

Hondsrugweg 74-108 B.V. is eigenaar van het Jupiter pand aan de Herikerbergweg 74-108 Amsterdam Zuid-Oost.

I. Inleiding

1. Binnen het ontwerpbestemmingsplan wordt naast de bevestiging van de bestaande, uitgegeven kantoorruimtes een verruiming van functies mogelijk gemaakt. Het gaat om toegevoegde functies als horeca, lokaal gerichte detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, cultuur en ontspanning, dienstverlening, sport en leisure.

2. Deze verruiming dient volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan twee doelen:

het vergroten van de levendigheid, diversiteit en daarmee aantrekkelijkheid van het gebied, vooral voor zittende bedrijven en nieuwkomers; en

het bieden van een alternatief programma voor herontwikkeling van leegstaande kantoorvloeren.

Nieuwekade 15 - 3511 RV UTRECHT, Postbus 19160 - 3501 DD UTRECHT www.dtz.nl

DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Handelsregister KvK nr. 30059593. DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Vervolgbrief aan : Gemeenteraad Amsterdam
Onze referentie : 3470.0001/coz/20130515
Datum : 15 mei 2013

2/13

3. Hoewel wij deze doelstellingen onderschrijven, concluderen wij niettemin dat met name drie in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde maatregelen haaks op voormelde uitgangspunten staan. Het betreft de opgenomen parkeernorm (1 parkeerplaats per 250 / 125 m2 bvo), de wijzigingsbevoegdheid waarbij kantoorruimtes in geval van leegstand of gewijzigd gebruik na twee jaar kunnen worden onttrokken en de oppervlakterestricties voor kantoren (panden met 0 m2) en overige, niet-kantoorfuncties.
4. In dat kader hebben wij ons genoodzaakt gezien om deze zienswijze in te dienen. In paragraaf III van deze zienswijze zal nader op de concrete bezwaren worden ingegaan.

II. Inhoud bestemmingsplan

5. In het ontwerpbestemmingsplan heeft onze locatie de bestemming "Gemengd". De maximum bouwhoogte bedraagt [...], het maximum bebouwingspercentage [...] en de maximum vloeroppervlakte maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren [...] bvo;
6. Op grond van artikel 6 van de planregels zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor kantoren, bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij de regels deel uitmakende "Staat van inrichtingen", culturele voorzieningen, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, horeca I, III, IV, V en sportieve en recreatieve voorzieningen. Tevens zijn toegestaan de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen, openbare ruimte, tuinen en erven, wegen en nutsvoorzieningen.
7. In artikel 6.3 onder d van de planregels is bepaald dat voor de onder artikel 6.1 lid 1 vermelde functies de volgende restricties ten aanzien van het maximum m2 bruto vloeroppervlak en/of maximum m2 bvo vestigingsoppervlak gelden:

Nieuwekade 15 - 3511 RV UTRECHT, Postbus 19160 - 3501 DD UTRECHT www.dtz.nl

DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Handelsregister KvK nr. 30059593. DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Vervolgbrief aan : Gemeenteraad Amsterdam
Onze referentie : 3470.0001/coz/20130515
Datum : 15 mei 2013

3/13

Functie	Maximum bruto vloeroppervlak	Maximum vestigingsoppervlak bvo
Bedrijven		1.000 m ²
Maatschappelijke dienstverlening		1.000 m ²
Consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening		200 m ²
Culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen		1.000 m ²
Horeca V	33.750 m ²	10.000 m ²
Horeca I		200 m ²
Horeca III en IV		1.000 m ²

8. In artikel 6.3 onder j van de planregels is bepaald dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, danwel elders in het plangebied indien aanvrager heeft aangetoond dat daar duurzaam voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het betreffende bouwplan en functie. Bij functiewijziging of –uitbreiding gelden op grond van artikel 6.3 onder k de volgende normen:
1. kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
 2. binnen de gebiedsaanduiding "other" kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 125 m² bvo;
 3. overig: zoals aangegeven op de bij de regels behorende parkeertabel.
9. In artikel 6.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hoewel met name artikel 6.5 onder a vanwege een aantal verschrijvingen moeilijk leesbaar is, gaan wij ervan uit dat is beoogd om (een gedeelte van) de kantoorbestemming van een perceel te schrappen, indien sprake is geweest van twee jaar geheel of gedeeltelijke leegstand of indien het perceel gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk voor een ander gebruik is aangewend.

Nieuwekade 15 - 3511 RV UTRECHT, Postbus 19160 - 3501 DD UTRECHT www.dtz.nl

DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Handelsregister KvK nr. 30050593. DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Vervolgbrief aan : Gemeenteraad Amsterdam
Onze referentie : 3470.0001/coz/20130515
Datum : 15 mei 2013

4/13

III. Gronden zienswijze

III.1 Wijzigingsbevoegdheid

10. Teneinde het gebied te verlevendigen en de kantorenleegstand tegen te gaan, heeft de gemeente onder meer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Als gevolg van deze wijzigingsbevoegdheid kan het planologische kantoorgebruik na een periode van leegstand of ongebruik naar andere functies worden omgezet. Op deze wijze wordt – aldus de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan – beoogd om een gefaseerde verkleuring naar een gemengd gebied gestalte te geven.
11. Zoals hiervoor al is aangegeven onderschrijven wij de doelstellingen van het onderhavige bestemmingsplan om leegstand tegen te gaan en de transformatie van een monofunctioneel kantoorgebied naar een multifunctioneel gebied met diverse functies mogelijk te maken. Naar onze mening zijn de maximering van de kantormeters en het verruimen van de gebruiksmogelijkheden in dat kader efficiënte en doelmatige maatregelen.
12. De bevoegdheid van het college om het kantoorgebruik na een periode van twee jaar weg te bestemmen is naar onze mening daarentegen een maatregel die haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan staat en die de beoogde "verkleuring" van het gebied niet stimuleert, maar juist ondergraaft.
13. Vanwege de grote verstoring van vraag en aanbod in de huidige kantorenmarkt is er momenteel sprake van een overaanbod. Dat betekent echter niet dat een (deel van een) gebouw dat langer dan twee jaar leegstaat, of dat in een aansluitende periode van twee jaar voor ander gebruik is aangewend, automatisch niet langer als kantoor kan worden aangewend. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de ligging van de panden is zeer aannemelijk dat – in ieder geval gedeelten van de afzonderlijke kantoorpanden -na verloop van tijd weer conform de toegekende kantoorbestemming kunnen en zullen worden ingevuld. Te meer, nu een groot aantal van de panden in uitstekende staat verkeert.
14. Het bestemmingsplan beoogt weliswaar een dynamisch en vitaal Amstel III mogelijk te maken, echter de wijzigingsbevoegdheid belemmert en beperkt de mogelijkheden daartoe. Nog los van het feit dat voor de wijzigingsbevoegdheid geen ruimtelijke rechtvaardiging voorhanden is, gaat deze wijze van bestemmen voorbij aan de dynamiek van de economie. Bovendien leidt de wijzigingsbevoegdheid niet tot een doelmatig en duurzaam gebruik van de locatie.
15. In aanvulling op het voorgaande constateren wij dat de wijzigingsbevoegdheid niet voldoet aan de daaraan wettelijk gestelde eisen.

Nieuwekade 16 - 3511 RV UTRECHT, Postbus 19160 - 3501 DD UTRECHT www.dtz.nl

DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Handelsregister KvK nr. 30059593. DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Vervolgbrief aan : Gemeenteraad Amsterdam
Onze referentie : 3470.0001/coz/20130515
Datum : 15 mei 2013

5/13

16. Artikel 3.6 lid 1 Wro geeft de bevoegdheid in een bestemmingsplan te bepalen dat het college met inachtneming van bij het plan te geven regels en binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.
17. Van belang is dat de wijzigingsbevoegdheid (1) niet mag leiden tot een ingrijpende verandering in de structuur van een plan; (2) begrensd is; en (3) in het belang van een goede ruimtelijke ordening moet zijn.
18. Hierna zal worden toegelicht waarom de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan niet aan deze drie criteria voldoet. Daaropvolgend zal worden ingegaan op de overige inhoudelijke gronden waarom de wijzigingsbevoegdheid geen stand kan houden.

Wijzigingsbevoegdheid test structuur plan aan

19. Met de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid mag de raad geen ingrijpende verandering van de structurele opzet van het plan bewerkstelligen¹, omdat in dat geval de bovengrens van de wijzigingsbevoegdheid wordt overschreden.² Uit de wetgeschiedenis blijkt dat daarvan onder meer sprake is als de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op planelementen die de planologische conceptie (structuur) en de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar bepalen.³
20. Met het feitelijk wegbestemmen van de kantoorbestemming is sprake van een dergelijke ingrijpende wijziging van de structurele opzet van het bestemmingsplan. Bovendien bepaalt de kantoorbestemming mede de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar. In dat kader wijzen wij onder meer op de financiële belemmeringen die de wijzigingsbevoegdheid opwerpt voor transformatie: als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid zullen banken nog terughoudender worden met het verstrekken van leningen voor investeringen. Banken willen een exit-mogelijkheid als het initiatief uiteindelijk strandt. Dit betekent dat de economische gebruikswaarde voor de gronden als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid aanzienlijk vermindert.

Voorwaarden onvoldoende objectief begrensd

21. Blijkens de parlementaire toelichting bij artikel 3.6 Wro moeten de regels en grenzen van een wijzigingsbevoegdheid goed herkenbaar en goed toetsbaar zijn; zij moeten derhalve objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria bevatten, zodat gemeente en burgers de reikwijdte van die

¹ Van Buuren 2009, p. 71. Zie ook ABRvS 3 juli 1995, West Maas en Waal, BR 1995, 919; KB 15 maart 1984, Terheijden, BR 1984, 597 en KB 26 september 1989, Bussum, BR 1990, 201.

² Annotatie F. van de Ree onder ABRvS 8 maart 2001, 199903797/1, AB 2003, 52.

³ Kamerstukken II, 1955-1956, 4233, nr. 3, p. 14-15.

Nieuwekade 15 - 3611 RV UTRECHT, Postbus 19160 - 3501 DD UTRECHT www.dtz.nl

DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Handelsregister KvK nr. 30056593. DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestaand. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

bestemming, hoe groter de kans dat de eigenaars binnen het plangebied een gebruiker voor hun locatie zullen vinden. Sterker nog, de leegstand wordt juist in de hand gewerkt door het wegbestemmen van kantoorometers, nu dit oppervlak na de wijziging niet meer voor de

⁴ Kamerstukken II, 2002-2003, 28916, nr. 3 p. 96.

⁵ ABRvS 27 maart 2013, A 201109106/3/R3. Zie ook ABRvS 20 maart 2013, 201207905/1/R1; ABRvS 13 maart 2013, 201112435/1/R3 en ABRvS 16 maart 2011, 201005840/1/R1.

Nieuwekade 15 - 3511 RY UTRECHT, Postbus 19160 - 3501 DD UTRECHT www.dtz.nl

DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Handelsregister KvK nr. 30059593. DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is de enige opdrachtgever van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle door ons verstekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Vervolgbrief aan : Gemeenteraad Amsterdam
Onze referentie : 3470.0001/coz/20130515
Datum : 15 mei 2013

7/13

kantoorfunctie kan worden gebruikt. Het doel van het bestemmingsplan wordt *juist* bereikt door de kantoorfunctie te laten bestaan.

28. Wij stellen daarom vast dat de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maar ten behoeve van onduidelijke andere (bestemmingsplanoverschrijdende) economische /concurrentiebelangen van de gemeente. Deze handelswijze is op grond van de rechtspraak niet aanvaardbaar.⁶
29. Nu de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maakt de gemeente bovendien misbruik van haar bevoegdheid (artikel 3:3 Awb).⁷

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met het gemeentelijke beleid

30. De kantorenstrategie Amsterdam (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2011) geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen en de bestaande kantorenvoorraad vorm te geven. Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan:
- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvoorraad op peil te houden;
 - het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvoorraad te verkleinen; en
 - de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.
31. In de Kantorenstrategie is een aantal typen kantorenlocaties beschreven. Amstel III behoort tot de zogenaamde "krimpgebieden". Dit zijn gebieden waar de kantorenvoorraad per saldo moet krimpen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van incourante kantoren door transformatie en sloop, en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.
32. Van belang is op te merken dat de Kantorenstrategie in alle gevallen uitgaat van het *handhaven van de bestaande kantorenvoorraad*. 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". Dit volgt niet alleen uit de Kantorenstrategie, dit is ook expliciet weergegeven in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 3.4.5).

⁶ ABRvS 6 augustus 2008, nr. 200708984/1, Gst. 2008, 142.

⁷ ABRvS 22 mei 2002, 200104543/1, AB 2003/79.

Nieuwekade 16 - 3511 RV UTRECHT, Postbus 19160 - 3501 DD UTRECHT www.dtz.nl

DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Handelsregister KvK nr. 30059593. DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Vervolgbrief aan : Gemeenteraad Amsterdam
Onze referentie : 3470.0001/coz/20130515
Datum : 15 mei 2013

8/13

33. Gezien de duidelijke kaders die de gemeente uiteen heeft gezet over de wijze waarop de gemeente kan bijdragen aan het behalen van de transformatie-, sloop- en herontwikkelingsopgave, stellen wij vast dat de gemeente deze kaders met de onderhavige wijzigingsbevoegdheid heeft overschreden.

Onduidelijkheid relatie wijzigingsbevoegdheid en erfpacht

34. Voor ons is onduidelijk 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 uitgiften en daardoor te rigide voor herontwikkeling en transformatie, laat staan voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Wij vrezen voor intransparante situaties en onevenredige financiële gevolgen voor de eigenaren in het plangebied, met name als gevolg van (de toepassing van) de wijzigingsbevoegdheid.
35. Graag vernemen wij de visie van het College / de Raad op de toekomstige erfpachtberekeningen in het licht van de grondprijzen en de erfpacht.

Strijd artikel 1, Eerste Protocol EVRM

36. Gezien de vergaande gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid komt tot slot de vraag op of het opnemen van deze bevoegdheid in overeenstemming is met de eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM. Wij concluderen dat dit niet het geval is, nu geen 'fair balance' aanwezig is tussen enerzijds het algemeen belang dat met de wijziging wordt gediend en anderzijds de bescherming van onze eigendomsrechten. Daarnaast wordt – zoals hiervoor reeds gemotiveerd – met de wijzigingsbevoegdheid geen gerechtvaardigd ruimtelijke belang gediend.
37. De vaststelling van het bestemmingsplan betekent daarmee per definitie een beperking van het ongestoorde genot van de eigendom als bedoeld in artikel 1, Eerste Protocol EVRM.

Nieuwekade 15 - 3511 RV UTRECHT, Postbus 19160 - 3501 DD UTRECHT www.dtz.nl

DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Handelsregister KvK nr. 30059593. DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Vervolgbrief aan : Gemeenteraad Amsterdam
Onze referentie : 3470.0001/coz/20130515
Datum : 15 mei 2013

9/13

III.2 Restricties metrages kantoren (0 m2) en "overige functies"

38. In het verlengde van het voorgaande kunnen wij ons niet verenigen met de verregaande metragebeperkingen voor kantoren, voor zover de maximale oppervlakte is vastgesteld op 0 m2 hvo.
39. Evenmin kunnen wij ons vinden in de metragebeperkingen voor de "overige functies". Door deze aanzienlijke beperkingen wordt het ons feitelijk onmogelijk om ons eigendom binnen het bestemmingsplan Amstel III volledig verhuurd te krijgen.
40. De oorzaak daarvoor is tweeledig. In de eerste plaats worden de panden voor de huurdersmarkt onaantrekkelijk, omdat binnen de bestemming Gemengd nauwelijks maatwerk kan worden geleverd op de vraag die er in de markt is. Een bedrijf dat op zoek is naar 1.100 m2, kan zich bijvoorbeeld binnen Amstel III niet vestigen. In de tweede plaats wordt door de gemeente dat de wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de metragebeperkingen zal leiden tot extra leegstand. Immers, een pand kan slechts tot maximaal 4.400 m2 (exclusief hotel) voor de overige functies worden ingevuld. Vraag is wat op basis van het bestemmingsplan met de resterende (leegstaande) m2 dient te gebeuren.
41. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het bestemmingsplan maatschappelijk onuitvoerbaar is, aangezien niet aannemelijk is dat met de toegekende bestemmingen een duurzame, doelmatige en rendabele exploitatie van de panden in het plangebied mogelijk is. Het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan laat onverlet dat de gemeente de uitvoerbaarheid daarvan te allen tijde in oenschouw moet nemen.
42. Ook ten aanzien van artikel 6.3 onder g van de planregels hebben wij onze bedenkingen. Daarin is bepaald dat functies uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" voor wat betreft de indice "vrachtverkeer" niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de indice "personenverkeer" niet hoger scoren dan 2.
43. Afgezien van de ontoelaatbare inhoud van artikel 6.3 onder g, is onduidelijk hoe deze regel in de Staat van Inrichtingen is geïmplementeerd. Voor zover wij op basis van de Staat van Inrichtingen kunnen opmaken, is hierin geen herkenbaar onderscheid aangebracht tussen "vrachtverkeer" en "personenverkeer".

III.3 Parkeren

44. Niet alleen de wijzigingsbevoegdheid en de restricties op het gebruik, ook de parkeernormen staan haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan. Dat geldt met name voor de parkeernorm voor kantoren en bedrijven. Met een norm van 1 parkeerplaats per 250 m2 / 125 m2 (artikel 6.3 onder k)

Nieuwekade 15 - 3511 RV UTRECHT, Postbus 19160 - 3501 DD UTRECHT www.dtz.nl

DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Handelsregister KvK nr. 30059593. DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Vervolgbrief aan : Gemeenteraad Amsterdam
Onze referentie : 3470.0001/coz/20130515
Datum : 15 mei 2013

10/13

wordt de parkeernorm ten opzichte van de huidige feitelijke situatie met factor 2 tot 4 verzwaaard, waardoor de parkeerdruk op het gebied onnodig toeneemt. Onnodig, omdat in Amstel III bij kantoren en bedrijven volop parkeergelegenheid aanwezig is.

45. Hoewel de gemeente revitalisering van het plangebied nastreeft, betekent een verzwaring van de parkeernorm een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De beperking in parkeermogelijkheden zullen eigenaren ervan weerhouden om te investeren in herontwikkeling. Dit, terwijl de concurrentiekracht van Amstel III juist is gelegen in de ruime parkeermogelijkheden en de goede bereikbaarheid, met name vanwege de ligging aan de snelwegen A2 en A9.
46. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting op het plan wordt vermeld (paragraaf 6.1.2.2), is de ontsluiting van de afzonderlijke locaties in het plangebied door de openbaar vervoersverbindingen bovendien slecht te noemen. Weliswaar wordt het gebied als geheel per metro en trein goed ontsloten, echter de afzonderlijke locaties binnen Amstel III – met name aan de westzijde – zijn met het openbaar vervoer moeilijk bereikbaar. Het belang van voldoende parkeergelegenheid bij iedere denkbare invulling van de bestemming, klemt daarom voor de eigenaren binnen het plangebied des te meer.

Ondeugdelijk parkeeronderzoek: gebrekkige motivering

47. Om de haalbaarheid van de voorgenomen parkeernorm te toetsen is voor heel Amstel III een parkeerbalans opgesteld. Goudappel Coffeng heeft een "Nulmeting parkeersituatie Amstel III" uitgevoerd. Doel van deze nulmeting is te bepalen, of en waar op Amstel III een overschot aan parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig is in de huidige situatie en in 2020 (plansituatie 2023). In de parkeerbalans is de parkeervraag op theoretische wijze (naar de norm) bepaald. Door deze parkeervraag te vergelijken met het feitelijke parkeeraanbod op eigen terrein is vervolgens de restcapaciteit bepaald. Geconcludeerd wordt dat zowel in de huidige situatie als in 2020 (2023) voor het onderhavige plangebied het parkeeraanbod voldoende is voor het beoogde programma.
48. Om meerdere redenen achten wij de uitkomsten van het parkeeronderzoek niet betrouwbaar.
49. In de eerste plaats heeft de gemeente voor het noordelijke deel van Amstel III de A-locatienorm en voor het zuidelijke gedeelte de B-locatienorm gehanteerd, terwijl Amstel III voorheen als C-locatie werd gezien. Hierdoor is het aanbodoverschot op kunstmatige wijze hoger uitgevallen dan werkelijk het geval is.

Nieuwekade 15 - 3511 RV UTRECHT, Postbus 19160 - 3501 DD UTRECHT www.dtz.nl

DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Handelsregister KvK nr. 30059593. DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Vervolgbrief aan : Gemeenteraad Amsterdam
Onze referentie : 3470.0001/coz/20130515
Datum : 15 mei 2013

11/13

50. In de tweede plaats is niet duidelijk waarom de gehanteerde parkeernormen aanzienlijk afwijken van de reguliere CROW-normering. Niet nader is gemotiveerd waarom de gemeente / Goudappel Coffeng het gerechtvaardigd acht hiervan af te wijken.
51. In de derde plaats is het parkeeronderzoek uitgevoerd op de vrijdag vóór de schoolvakantie van de middelbare scholen in de Regio Noord en gedurende de schoolvakanties (middelbaar en basisonderwijs) van de regio Midden en Zuid. Nu aangenomen moet worden dat de aanwezigheidspercentages op Amstel III gedurende deze vakantieperiode aanzienlijk minder zijn geweest dan normaliter het geval is, kunnen de onderzoeksresultaten niet als representatief worden beschouwd.
52. In de vierde plaats is niet duidelijk in hoeverre de gemeente met het parkeeronderzoek rekening heeft gehouden met de huidige leegstand op Amstel III. Het parkeeronderzoek kan pas als maatgevend worden beschouwd, als daarin óók de verkeersaantrekkende werking zonder leegstand wordt meegenomen. Dat klemmt te meer, nu de huidige leegstand op Amstel III is niet volledig van structurele aard is; verwacht wordt dat tenminste 50% in de komende planperiode nog kan en zal worden ingevuld.
53. Tot slot is voor ons niet duidelijk waarom de gemeente het nodig acht het parkeren – op een voor de eigenaren beperkende wijze - te reguleren. Zolang de bereikbaarheid ter plaatse voldoende gewaarborgd is, is niet duidelijk welke belangen met het beperken van het parkeeraanbod zijn gediend. Nu het parkeren bij nagenoeg alle locaties binnen Amstel III op eigen terrein plaatsvindt, zien wij niet op welke wijze artikel 6.3 onder k een ruimtelijk relevant doel dient. Dit klemmt te meer, nu uit verkeersonderzoek (en uit de praktijk) is gebleken dat de omliggende wegen voldoende uitgerust zijn om de bestaande en toekomstige parkeerdruk op te vangen.
54. Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat artikel 6.3 onder k dient te worden geschrapt.

III.4 Beperking bedrijven

55. De milieucategorieën voor bedrijven zijn binnen de bestemming "Gemengd" beperkt tot categorie 1 en 2. Vriendelijk verzoeken wij u deze categorieën zo mogelijk uit te breiden, met in ieder geval categorie 3.1 en 3.2.

Nieuwekade 15 - 3511 RV UTRECHT, Postbus 19160 - 3501 DD UTRECHT www.dtz.nl

DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Handelsregister KvK nr. 30059593. DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Vervolgbrief aan : Gemeenteraad Amsterdam
Onze referentie : 3470.0001/coz/20130515
Datum : 15 mei 2013

12/13

III.5 Wonen

56. Teneinde Amstel III daadwerkelijk te kunnen revitaliseren, is het noodzakelijk dat binnen het plangebied ook woonfuncties (o.a. regulier, studenten, zorgwonen) worden opgenomen. Onduidelijk is waarom de gemeente deze mogelijkheid niet op de locaties van wij heeft toegestaan. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de gebruiksmogelijkheden die wel in het ontwerpbestemmingsplan worden toegestaan (potentie), kan Amstel III in de (nabije) toekomst ook als gunstig woonklimaat worden aangemerkt. Graag vernemen wij hierop een nadere toelichting.

III.6 Schade

57. In paragraaf 19.4 van de toelichting (Planschaderisico) wordt door de gemeente miskend dat het bestemmingsplan een aanzienlijk waardedrukkend effect op onze eigendommen heeft. Als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan, zullen wij nu reeds schade leiden, ook in het geval dat het college uiteindelijk geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid maakt. Die schade vloeit onder meer voort uit het feit dat een mogelijke verkoop van onze eigendommen wordt bemoeilijkt vanwege (1) het risico dat het college op enig moment de bestemming kan wijzigen (de kantoorbestemming kan wegnemen); (2) de beperkte overige gebruiksmogelijkheden; (3) de stringente parkeernorm. Daarnaast tast het bestemmingsplan rechtstreeks de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) en daarmee de beleggingswaarde van de panden van wij aan.
58. Graag ontvangen wij een kopie van het door het kenniscentrum Overheid en Bestuur uitgebrachte planschaderapport.

Nieuwekade 15 - 3511 RV UTRECHT, Postbus 19160 - 3501 DD UTRECHT www.dtz.nl

DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Handelsregister KvK nr. 30059593. DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Vervolgbrief aan : Gemeenteraad Amsterdam
Onze referentie : 3470.0001/coz/20130515
Datum : 15 mei 2013

13/13

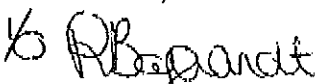
IV. Conclusie

59. Gezien het voorgaande verzoeken wij uw raad deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze aan te passen, door:

- de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 6.5 te schrappen;
- de restricties in het bruto vloeroppervlak en vestigingsoppervlak uit artikel 6.3 onder d te schrappen;
- de parkeernormering uit artikel 6.3 onder k te schrappen, althans conform de huidige situatie te verruimen;
- de bedrijfsbestemming te verruimen, met in ieder geval milieucategorie 3.1 en 3.2;
- de bestemming "Gemengd" te verruimen, met dien verstande dat binnen deze bestemming tevens woonfuncties (regulier, studenten, zorgwonen) kunnen worden gerealiseerd.

60. Graag wensen wij deze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
DTZ Zadelhoff Property Management B.V.
namens deze,



Abe Jongbloed
Accountmanager

Nieuwekade 15 - 3511 RV UTRECHT, Postbus 19160 - 3501 DD UTRECHT www.dtz.nl

DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Handelsregister KvK nr. 30059593. DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemming. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



Gemeenteraad van de gemeente Amsterdam
p/a Directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Amsterdam, 15 mei 2013

Referentie: 212531/SS

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost

Geachte raad,

Namens IF Office Fund IV B.V. dienen wij hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost (hierna: "ontwerpbestemmingsplan"). Dit ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 4 april 2013 gedurende zes weken ter inzage, reden waarom deze zienswijze als tijdig ingediend moet worden beschouwd.

I. Inleiding

1. Binnen het ontwerpbestemmingsplan wordt naast de bevestiging van de bestaande, uitgegeven kantoorruimtes een verruiming van functies mogelijk gemaakt. Het gaat om toegevoegde functies als horeca, lokaal gerichte detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, cultuur en ontspanning, dienstverlening, sport en leisure.
2. Deze verruiming dient volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan twee doelen:
 - het vergroten van de levendigheid, diversiteit en daarmee aantrekkelijkheid van het gebied, vooral voor zittende bedrijven en nieuwkomers; en
 - het bieden van een alternatief programma voor herontwikkeling van leegstaande kantoorvloeren.
3. Hoewel wij deze doelstellingen onderschrijven, concluderen wij niettemin dat met name drie in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde maatregelen haaks op voormelde uitgangspunten staan. Het betreft de opgenomen parkeernorm (1 parkeerplaats per 250 / 125 m² bvo), de wijzigingsbevoegdheid waarbij kantoorruimtes in geval van leegstand of gewijzigd gebruik na twee jaar kunnen worden onttrokken en de oppervlakterestricties voor kantoren (panden met 0 m²) en overige, niet-kantoorfuncties.
4. In dat kader hebben wij ons genoodzaakt gezien om deze zienswijze in te dienen. In paragraaf III van deze zienswijze zal nader op de concrete bezwaren worden ingegaan.

II. Inhoud bestemmingsplan

5. In het ontwerpbestemmingsplan heeft onze locatie de bestemming "Gemengd". De maximum bouwhoogte bedraagt 40 meter, het maximum bebouwingspercentage 100% en de maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren 17062 m² bvo;



6. Op grond van artikel 6 van de planregels zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor kantoren, bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij de regels deel uitmakende "Staat van inrichtingen", culturele voorzieningen, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, horeca I, III, IV, V en sportieve en recreatieve voorzieningen. Tevens zijn toegestaan de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen, openbare ruimte, tuinen en erven, wegen en nutsvoorzieningen.
7. In artikel 6.3 onder d van de planregels is bepaald dat voor de onder artikel 6.1 lid 1 vermelde functies de volgende restricties ten aanzien van het maximum m2 bruto vloeroppervlak en/of maximum m2 bvo vestigingsoppervlak gelden:

Functie	Maximum bruto vloeroppervlak	Maximum vestigingsoppervlak bvo
Bedrijven		1.000 m ²
Maatschappelijke dienstverlening		1.000 m ²
Consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening		200 m ²
Culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen		1.000 m ²
Horeca V	33.750 m ²	10.000 m ²
Horeca I		200 m ²
Horeca III en IV		1.000 m ²

8. In artikel 6.3 onder j van de planregels is bepaald dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, danwel elders in het plangebied indien aanvrager heeft aangetoond dat daar duurzaam voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het betreffende bouwplan en functie. Bij functiewijziging of -uitbreiding gelden op grond van artikel 6.3 onder k de volgende normen:

1. kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
2. binnen de gebiedsaanduiding "other" kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 125 m² bvo;
3. overig: zoals aangegeven op de bij de regels behorende parkeertabel.

9. In artikel 6.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hoewel met name artikel 6.5 onder a vanwege een aantal verschrijvingen moeilijk leesbaar is, gaan wij ervan uit dat is beoogd om (een gedeelte van) de kantoorbestemming van een perceel te schrappen, indien sprake is geweest van twee jaar geheel of gedeeltelijke leegstand of indien het perceel gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk voor een ander gebruik is aangewend.



III. Gronden zienswijze

III.1 Wijzigingsbevoegdheid

10. Teneinde het gebied te verlevendigen en de kantorenleegstand tegen te gaan, heeft de gemeente onder meer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Als gevolg van deze wijzigingsbevoegdheid kan het planologische kantoorgebruik na een periode van leegstand of ongebruik naar andere functies worden omgezet. Op deze wijze wordt – aldus de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan – beoogd om een gefaseerde verkleuring naar een gemengd gebied gestalte te geven.
11. Zoals hiervoor al is aangegeven onderschrijven wij de doelstellingen van het onderhavige bestemmingsplan om leegstand tegen te gaan en de transformatie van een monofunctioneel kantoorgebied naar een multifunctioneel gebied met diverse functies mogelijk te maken. Naar onze mening zijn de maximering van de kantoorruimte en het verruimen van de gebruiksmogelijkheden in dat kader efficiënte en doelmatige maatregelen.
12. De bevoegdheid van het college om het kantoorgebruik na een periode van twee jaar weg te bestemmen is naar onze mening daarentegen een maatregel die haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan staat en die de beoogde “verkleuring” van het gebied niet stimuleert, maar juist ondergraaft.
13. Vanwege de grote verstoring van vraag en aanbod in de huidige kantorenmarkt is er momenteel sprake van een overaanbod. Dat betekent echter niet dat een (deel van een) gebouw dat langer dan twee jaar leegstaat, of dat in een aansluitende periode van twee jaar voor ander gebruik is aangewend, automatisch niet langer als kantoor kan worden aangewend. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de ligging van de panden is zeer aannemelijk dat – in ieder geval gedeelten van de afzonderlijke kantoorpanden -na verloop van tijd weer conform de toegekende kantoorbestemming kunnen en zullen worden ingevuld. Te meer, nu een groot aantal van de panden in uitstekende staat verkeert.
14. Het bestemmingsplan beoogt weliswaar een dynamisch en vitaal Amstel III mogelijk te maken, echter de wijzigingsbevoegdheid belemmert en beperkt de mogelijkheden daartoe. Nog los van het feit dat voor de wijzigingsbevoegdheid geen ruimtelijke rechtvaardiging voorhanden is, gaat deze wijze van bestemmen voorbij aan de dynamiek van de economie. Bovendien leidt de wijzigingsbevoegdheid niet tot een doelmatig en duurzaam gebruik van de locatie.
15. In aanvulling op het voorgaande constateren wij dat de wijzigingsbevoegdheid niet voldoet aan de daaraan wettelijk gestelde eisen.
16. Artikel 3.6 lid 1 Wro geeft de bevoegdheid in een bestemmingsplan te bepalen dat het college met inachtneming van bij het plan te geven regels en binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.
17. Van belang is dat de wijzigingsbevoegdheid (1) niet mag leiden tot een ingrijpende verandering in de structuur van een plan; (2) begrensd is; en (3) in het belang van een goede ruimtelijke ordening moet zijn.



18. Hierna zal worden toegelicht waarom de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan niet aan deze drie criteria voldoet. Daaropvolgend zal worden ingegaan op de overige inhoudelijke gronden waarom de wijzigingsbevoegdheid geen stand kan houden.

Wijzigingsbevoegdheid tast structuur plan aan

19. Met de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid mag de raad geen ingrijpende verandering van de structurele opzet van het plan bewerkstelligen¹, omdat in dat geval de bovengrens van de wijzigingsbevoegdheid wordt overschreden.² Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat daarvan onder meer sprake is als de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op planelementen die de planologische conceptie (structuur) en de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar bepalen.³
20. Met het feitelijk wegbestemmen van de kantoorbestemming is sprake van een dergelijke ingrijpende wijziging van de structurele opzet van het bestemmingsplan. Bovendien bepaalt de kantoorbestemming mede de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar. In dat kader wijzen wij onder meer op de financiële belemmeringen die de wijzigingsbevoegdheid opwerpt voor transformatie: als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid zullen banken nog terughoudender worden met het verstrekken van leningen voor investeringen. Banken willen een exit-mogelijkheid als het initiatief uiteindelijk strandt. Dit betekent dat de economische gebruikswaarde voor de gronden als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid aanzienlijk vermindert.

Voortwaarden onvoldoende objectief begrensd

21. Blijkens de parlementaire toelichting bij artikel 3.6 Wro moeten de regels en grenzen van een wijzigingsbevoegdheid goed herkenbaar en goed toetsbaar zijn; zij moeten derhalve objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria bevatten, zodat gemeente en burgers de reikwijdte van die bevoegdheid, en van de mogelijke gevolgen van toepassing ervan, kunnen overzien.⁴ Op grond van de rechtspraak geldt dat mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden in voldoende mate dient te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd.⁵
22. Naar onze mening voldoet artikel 6.5 van de planregels niet aan deze criteria.
23. In de eerste plaats is onduidelijk naar welke functies de kantoorfunctie zal worden gewijzigd. Hoewel in artikel 6.5 onder a wordt verwezen naar een bij dit artikel

¹ Van Buuren 2000, p. 71. Zie ook ABRvS 3 juli 1995, West Maas en Waal, BR 1995, 919; KB 16 maart 1984, Terheijden, BR 1984, 597 en KB 26 september 1989, Bussum, BR 1990, 201.

² Annotatie P. van de Ree onder ABRvS 8 maart 2001, 199903797/1, AB 2003, 52.

³ Kamerstukken II, 1955-1956, 4233, nr. 3, p. 14-15.

⁴ Kamerstukken II, 2002-2003, 28916, nr. 3 p. 96.

⁵ ABRvS 27 maart 2013, A 201109106/3/R3. Zie ook ABRvS 20 maart 2013, 201207905/1/R1; ABRvS 13 maart 2013, 201112435/1/R3 en ABRvS 16 maart 2011, 201005840/1/R1.



behorende tabel met toegestane functies, is deze tabel niet bij het artikel opgenomen.

24. In de tweede plaats is onduidelijk op welke wijze 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, laat staan als het slechts om een (ondergeschikt) gedeelte daarvan gaat. Daarbij merken wij ten overvloede op dat de meldingsplicht op grond van de Leegstandverordening slechts voor (delen van) kantoorgebouwen groter dan 10.000 m² geldt. De wijzigingsbevoegdheid is alleen al om die reden feitelijk niet uitvoerbaar.
25. In de derde plaats leent de wijzigingsbevoegdheid zich niet voor toepassing in een geval als de onderhavige, omdat de gebruiksmogelijkheden van de bestemming "Gemengd" zich niet beperken tot kantoorgebruik alleen. Van kantorenleegstand kan dan ook niet (meer) worden gesproken.
26. In tegenstelling tot de eisen die worden gesteld in de parlementaire toelichting en de jurisprudentie zijn de regels en grenzen van de bevoegdheid niet goed herkenbaar, niet goed toetsbaar en bevatten deze geen objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria. Daarom is er geen sprake van een wijzigingsbevoegdheid die door voldoende objectieve normen wordt begrensd.

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met een goede ruimtelijke ordening / misbruik van bevoegdheid

27. De doelstelling van het plan (o.a. revitalisering van het plangebied en tegengaan van leegstand) laat zich niet rijmen met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Immers, hoe ruimer de bestemming, hoe groter de kans dat de eigenaars binnen het plangebied een gebruiker voor hun locatie zullen vinden. Sterker nog, de leegstand wordt juist in de hand gewerkt door het wegbestemmen van kantoorruimtes, nu dit oppervlak na de wijziging niet meer voor de kantoorfunctie kan worden gebruikt. Het doel van het bestemmingsplan wordt *juist* bereikt door de kantoorfunctie te laten bestaan.
28. Wij stellen daarom vast dat de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maar ten behoeve van onduidelijke andere (bestemmingsplanoverschrijdende) economische / concurrentiebelangen van de gemeente. Deze handelswijze is op grond van de rechtspraak niet aanvaardbaar.⁶
29. Nu de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maakt de gemeente bovendien misbruik van haar bevoegdheid (artikel 3:3 Awb).⁷

⁶ ABRvS 6 augustus 2008, nr. 200708984/1, Gst. 2008, 142.

⁷ ABRvS 22 mei 2002, 200104543/1, AB 2003/79.



Wijzigingsbevoegdheid in strijd met het gemeentelijke beleid

30. De kantorenstrategie Amsterdam (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2011) geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen en de bestaande kantorenvorraad vorm te geven. Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan:
- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvorraad op peil te houden;
 - het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvorraad te verkleinen; en
 - de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.
31. In de Kantorenstrategie is een aantal typen kantorenlocaties beschreven. Amstel III behoort tot de zogenaamde "krimpgebieden". Dit zijn gebieden waar de kantorenvorraad per saldo moet krimpen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop, en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.
32. Van belang is op te merken dat de Kantorenstrategie in alle gevallen uitgaat 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". Dit volgt niet alleen uit de Kantorenstrategie, dit is ook expliciet weergegeven in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 3.4.5).
33. Gezien de duidelijke kaders die de gemeente uiteen heeft gezet over de wijze waarop de gemeente kan bijdragen aan het behalen van de transformatie-, sloop- en herontwikkelingsopgave, stellen wij vast dat de gemeente deze kaders met de onderhavige wijzigingsbevoegdheid heeft overschreden.

Onduidelijkheid relatie wijzigingsbevoegdheid en erfpacht

34. Voor ons is onduidelijk 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 uitgaven en daardoor te rigide voor herontwikkeling en transformatie, laat staan voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Wij vrezen voor intransparante situaties en onevenredige financiële gevolgen voor de eigenaren in het plangebied, met name als gevolg van (de toepassing van) de wijzigingsbevoegdheid.
35. Graag vernemen wij de visie van het College / de Raad op de toekomstige erfpachtberekeningen in het licht van de grondprijzen en de erfpacht.



Strijd artikel 1, Eerste Protocol EVRM

36. Gezien de vergaande gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid komt tot slot de vraag op of het opnemen van deze bevoegdheid in overeenstemming is met de eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM. Wij concluderen dat dit niet het geval is, nu geen 'fair balance' aanwezig is tussen enerzijds het algemeen belang dat met de wijziging wordt gediend en anderzijds de bescherming van onze eigendomsrechten. Daarnaast wordt – zoals hiervoor reeds gemotiveerd – met de wijzigingsbevoegdheid geen gerechtvaardigd ruimtelijke belang gediend.
37. De vaststelling van het bestemmingsplan betekent daarmee per definitie een beperking van het ongestoorde genot van de eigendom als bedoeld in artikel 1, Eerste Protocol EVRM.

III.2 Restricties metrages kantoren (0 m2) en "overige functies"

38. In het verlengde van het voorgaande kunnen wij ons niet verenigen met de verregaande metragebeperkingen voor kantoren, voor zover de maximale oppervlakte is vastgesteld op 0 m2 bvo.
39. Evenmin kunnen wij ons vinden in de metragebeperkingen voor de "overige functies". Door deze aanzienlijke beperkingen wordt het ons feitelijk onmogelijk om ons eigendom binnen het bestemmingsplan Amstel III volledig verhuurd te krijgen.
40. De oorzaak daarvoor is tweeledig. In de eerste plaats worden de panden voor de huurdersmarkt onaanvaardbaar, omdat binnen de bestemming Gemengd nauwelijks maatwerk kan worden geleverd op de vraag die er in de markt is. Een bedrijf dat op zoek is naar 1.100 m2, kan zich bijvoorbeeld binnen Amstel III niet vestigen. In de tweede plaats wordt door de gemeente dat de wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de metragebeperkingen zal leiden tot extra leegstand. Immers, een pand kan slechts tot maximaal 4.400 m2 (exclusief hotel) voor de overige functies worden ingevuld. Vraag is wat op basis van het bestemmingsplan met de resterende (leegstaande) m2 dient te gebeuren.
41. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het bestemmingsplan maatschappelijk onuitvoerbaar is, aangezien niet aannemelijk is dat met de toegekende bestemmingen een duurzame, doelmatige en rendabele exploitatie van de panden in het plangebied mogelijk is. Het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan laat onverlet dat de gemeente de uitvoerbaarheid daarvan te allen tijde in ogenschouw moet nemen.
42. Ook ten aanzien van artikel 6.3 onder g van de planregels hebben wij onze bedenkingen. Daarin is bepaald dat functies uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" voor wat betreft de indice "vrachtverkeer" niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de indice "personenverkeer" niet hoger scoren dan 2.
43. Afgezien van de ontoelaatbare inhoud van artikel 6.3 onder g, is onduidelijk hoe deze regel in de Staat van Inrichtingen is geïmplementeerd. Voor zover wij op basis



van de Staat van Inrichtingen" kunnen opmaken, is hierin geen herkenbaar onderscheid aangebracht tussen "vrachtverkeer" en "personenverkeer".

III.3 Parkeren

44. Niet alleen de wijzigingsbevoegdheid en de restricties op het gebruik, ook de parkeernormen staan haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan. Dat geldt met name voor de parkeernorm voor kantoren en bedrijven. Met een norm van 1 parkeerplaats per 250 m² / 125 m² (artikel 6.3 onder k) wordt de parkeernorm ten opzichte van de huidige feitelijke situatie met factor 2 tot 4 verzwaaard, waardoor de parkeerdruk op het gebied onnodig toeneemt. Onnodig, omdat in Amstel III bij kantoren en bedrijven (deels) volop parkeergelegenheid aanwezig is.
45. Hoewel de gemeente revitalisering van het plangebied nastreeft, betekent een verzwaring van de parkeernorm een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De beperking in parkeermogelijkheden zullen eigenaren ervan weerhouden om te investeren in herontwikkeling. Dit, terwijl de concurrentiekracht van Amstel III juist is gelegen in de ruime parkeermogelijkheden en de goede bereikbaarheid, met name vanwege de ligging aan de snelwegen A2 en A9.
46. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting op het plan wordt vermeld (paragraaf 6.1.2.2), is de ontsluiting van de afzonderlijke locaties in het plangebied door de openbaar vervoersverbindingen bovendien slecht te noemen. Weliswaar wordt het gebied als geheel per metro en trein goed ontsloten, echter de afzonderlijke locaties binnen Amstel III – met name aan de westzijde – zijn met het openbaar vervoer moeilijk bereikbaar. Het belang van voldoende parkeergelegenheid bij iedere denkbare invulling van de bestemming, klemmt daarom voor de eigenaren binnen het plangebied des te meer.

Ondeugdelijk parkeeronderzoek: gebrekkige motivering

47. Om de haalbaarheid van de voorgenomen parkeernorm te toetsen is voor heel Amstel III een parkeerbalans opgesteld. Goudappel Coffeng heeft een "Nulmeting parkeersituatie Amstel III" uitgevoerd. Doel van deze nulmeting is te bepalen, of en waar op Amstel III een overschot aan parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig is in de huidige situatie en in 2020 (plansituatie 2023). In de parkeerbalans is de parkeervraag op theoretische wijze (naar de norm) bepaald. Door deze parkeervraag te vergelijken met het feitelijke parkeeraanbod op eigen terrein is vervolgens de restcapaciteit bepaald. Geconcludeerd wordt dat zowel in de huidige situatie als in 2020 (2023) voor het onderhavige plangebied het parkeeraanbod voldoende is voor het beoogde programma.
48. Om meerdere redenen achten wij de uitkomsten van het parkeeronderzoek niet betrouwbaar.
49. In de eerste plaats heeft de gemeente voor het noordelijke deel van Amstel III de A-locatienorm en voor het zuidelijke gedeelte de B-locatienorm gehanteerd, terwijl Amstel III voorheen als C-locatie werd gezien. Hierdoor is het aanbodoverschot op kunstmatige wijze hoger uitgevallen dan werkelijk het geval is.



50. In de tweede plaats is niet duidelijk waarom de gehanteerde parkeernormen aanzienlijk afwijken van de reguliere CROW-normering. Niet nader is gemotiveerd waarom de gemeente / Goudappel Coffeng het gerechtvaardigd acht hiervan af te wijken.
51. In de derde plaats is het parkeeronderzoek uitgevoerd op de vrijdag vóór de schoolvakantie van de middelbare scholen in de Regio Noord en gedurende de schoolvakanties (middelbaar en basisonderwijs) van de regio Midden en Zuid. Nu aangenomen moet worden dat de aanwezigheidspercentages op Amstel III gedurende deze vakantieperiode aanzienlijk minder zijn geweest dan normaliter het geval is, kunnen de onderzoeksresultaten niet als representatief worden beschouwd.
52. In de vierde plaats is niet duidelijk in hoeverre de gemeente met het parkeeronderzoek rekening heeft gehouden met de huidige leegstand op Amstel III. Het parkeeronderzoek kan pas als maatgevend worden beschouwd, als daarin óók de verkeersaantrekkende werking zonder leegstand wordt meegenomen. Dat klemt te meer, nu de huidige leegstand op Amstel III niet volledig van structurele aard is; verwacht wordt dat tenminste 50% in de komende planperiode nog kan en zal worden ingevuld.
53. Tot slot is voor ons niet duidelijk waarom de gemeente het nodig acht het parkeren – op een voor de eigenaren beperkende wijze - te reguleren. Zolang de bereikbaarheid ter plaatse voldoende gewaarborgd is, is niet duidelijk welke belangen met het beperken van het parkeeraanbod zijn gediend. Nu het parkeren bij nagenoeg alle locaties binnen Amstel III op eigen terrein plaatsvindt, zien wij niet op welke wijze artikel 6.3 onder k een ruimtelijk relevant doel dient. Dit klemt te meer, nu uit verkeersonderzoek (en uit de praktijk) is gebleken dat de omliggende wegen voldoende uitgerust zijn om de bestaande en toekomstige parkeerdruk op te vangen.
54. Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat artikel 6.3 onder k dient te worden geschrapt.

III.4 Beperking bedrijven

55. De milieucategorieën voor bedrijven zijn binnen de bestemming "Gemengd" beperkt tot categorie 1 en 2. Vriendelijk verzoeken wij u deze categorieën zo mogelijk uit te breiden, met in ieder geval categorie 3.1 en 3.2.

III.5 Wonen

56. Teneinde Amstel III daadwerkelijk te kunnen revitaliseren, is het noodzakelijk dat binnen het plangebied ook woonfuncties (o.a. regulier, studenten, zorgwonen) worden opgenomen. Onduidelijk is waarom de gemeente deze mogelijkheid niet op de locaties van ons heeft toegestaan. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de gebruiksmogelijkheden die wel in het ontwerpbestemmingsplan worden toegestaan (potentie), kan Amstel III in de (nabije) toekomst ook als gunstig woonklimaat worden aangemerkt. Graag vernemen wij hierop een nadere toelichting.



III.6 Schade

57. In paragraaf 19.4 van de toelichting (Planschaderisico) wordt door de gemeente miskend dat het bestemmingsplan een aanzienlijk waardedrukkend effect op onze eigendommen heeft. Als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan, zullen wij nu reeds schade leiden, ook in het geval dat het college uiteindelijk geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid maakt. Die schade vloeit onder meer voort uit het feit dat een mogelijke verkoop van onze eigendommen wordt bemoeilijkt vanwege (1) het risico dat het college op enig moment de bestemming kan wijzigen (de kantoorbestemming kan wegnemen); (2) de beperkte overige gebruiksmogelijkheden; (3) de stringente parkeernorm. Daarnaast tast het bestemmingsplan rechtstreeks de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) en daarmee de beleggingswaarde van de panden van ons aan.
58. Graag ontvangen wij een kopie van het door het kenniscentrum Overheid en Bestuur uitgebrachte planschaderapport.

IV. Conclusie

59. Gezien het voorgaande verzoeken wij uw raad deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze aan te passen, door:
- de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 6.5 te schrappen;
 - de restricties in het bruto vloeroppervlak en vestigingsoppervlak uit artikel 6.3 onder d te schrappen;
 - de parkeernormering uit artikel 6.3 onder k te schrappen, althans conform de huidige situatie te verruimen;
 - de bedrijfsbestemming te verruimen, met in ieder geval milieucategorie 3.1 en 3.2;
 - de bestemming "Gemengd" te verruimen, met dien verstande dat binnen deze bestemming tevens woonfuncties (regulier, studenten, zorgwonen) kunnen worden gerealiseerd.
60. Graag wensen wij deze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
PingProperties B.V.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "S. Savic".

S. (Stephan) Savic
Asset Manager

AANGETEKEND

Gemeenteraad van Amsterdam
 T.a.v. de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening
 Postbus 2758
 1000 CT Amsterdam

Tevens per telefax: 020 255 1551

Plaats, datum: Amsterdam, 15 mei 2013
 Ons kenmerk: /24889/3995905.1
 Betreft: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Amstel III Oost
 Uw kenmerk:
 Afzender: mr. dr. M. Klijnsma, advocaat, partner
 Telefoon: Fax: E-mail:
 +31 20 5736 776 +31 20 5736 886 m.klijnsma@lexence.com

Geachte Raad,

Als advocaat en gemachtigde van cliënte, IVG Institutional Funds GmbH, breng ik hierbij een zienswijze naar voren met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan "Amstel III Oost" (verder "het ontwerpplan"), dat met Ingang van 4 april 2013 ter inzage ligt. Cliënte is gerechtigde/verhuurder van diverse binnen het plangebied gelegen (kantoor)gebouwen, te weten Karspeldreef 16, Paalbergweg 44-66, Paalbergweg 40, Paalbergweg 42, Paasheuvelweg 9a, Laarderhoogtweg 7-19 en Herikerbergweg 270-280.

Hoewel cliënte op zichzelf positief staat tegenover de in het ontwerpplan vervatte ruimere gebruiksmogelijkheden, teneinde een doorgroei naar een meer gemengd gebied te faciliteren, kan zij zich niet verenigen met de daarmee samenhangende wijzigingsbevoegdheid om de kantoorvoorraad te doen inkrimpen (art. 6.5) en om de parkeernormen aan te scherpen (art. 6.3). Wat betreft de nieuw toe te laten gebruiksfuncties is cliënte bovendien van mening dat de gehanteerde maximum vierkante meters vestigingsoppervlak te beperkend is.

Cliënte is – kort samengevat – van mening dat het ontwerpplan op bovengenoemde punten een ernstige aantasting van haar belangen vormt, waarmee derhalve onvoldoende rekening is gehouden, geen steun vindt in eigen beleid en daarnaast juridisch gezien onjuist is. Een en ander zal in het navolgende worden toegelicht.

Wijzigingsbevoegdheid - Inkrimping kantoorvoorraad

Uit artikel 6.5 van het ontwerpplan blijkt dat het college in twee situaties de mogelijkheid heeft om het bestemmingsplan te wijzigen, als gevolg waarvan het niet langer zal zijn toegestaan (dalen van) een gebouw te gebruiken voor kantoordoeleinden. Hoewel de bepaling niet correct lijkt te zijn geredigeerd, lijkt het de bedoeling te zijn

dat het college middels wijziging van het bestemmingsplan kantoorruimtes kan wegbestemmen, indien (a) er gedurende minimaal twee jaar een andere functie op het perceel is uitgeoefend of (b) gedurende minimaal twee jaar geen gebruik is gemaakt van de kantoorfunctie. De wijziging dient dan beperkt te blijven tot het aantal m² bvo dat aan die voorwaarden voldoet.

Op deze plaats merkt cliënte reeds op dat het ontwerpplan onvoldoende duidelijk maakt op welke wijze de "maximum vloeroppervlakte; (bvo) m²" als bedoeld in artikel 6.3 onder b is berekend dan wel vastgesteld. Gegeven de consequenties van deze bepaling is hieromtrent ter verificatie volstrekte duidelijkheid noodzakelijk, welke thans ontbreekt. Dit klemmt te meer omdat volgens de gegevens van cliënte slechts het maximum bvo voor het object Paasheuvelweg 9 overeenkomt met de maximum m² vloeroppervlakte bvo in het ontwerpbestemmingsplan. Voor de andere objecten geldt dat de aanduiding "maximum vloeroppervlakte; (bvo) m²" ten onrechte een verslechtering inhoudt. Daarbij komt het cliënte overigens onjuist voor dat object Karspeldreef 16 het maximum toegelaten m² bvo aan zelfstandig kantoor binnen het maatvoeringsvlak moet 'delen' met een ander object. Ook de objecten Paalbergweg 40 en Paalbergweg 42 'delen' een maatvoeringsvlak, als gevolg waarvan onduidelijk is welk aantal m² per object geldt.

Cliënte is van mening dat het opnemen van de wijzigingsmogelijkheid een ernstige aantasting van haar belangen oplevert, zonder dat daarvoor goede redenen zijn gegeven, laat staan dat een deugdelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden. Zowel wat betreft de ruimtelijke onderbouwing als de juridische vormgeving vertoont het ontwerpplan ernstige gebreken.

Allereerst strookt het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid niet met het eigen beleid van de gemeente; er is duidelijk sprake van het zetten van een 'extra stap' wat betreft de problematiek van leegstaande kantoren. Wat cliënte betreft 'een stap te ver'. Immers, in de Kantorenstrategie Amsterdam en het Strategiebesluit Amstel III is geen keuze gemaakt voor een actief inkrimpingsbeleid, maar is er uitsluitend voor gekozen om geen nieuwe kantoorruimtes mogelijk te maken. De rol van de gemeente dient volgens cliënte faciliterend te zijn, waarna de markt verantwoordelijkheid moet nemen voor daadwerkelijke transformatie.

Gegeven de aanzienlijke gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid en het afwijken van het eigen beleid, zou het in de rede liggen dat het ontwerpplan ter zake op zijn minst een uitgebreide verantwoording bevat. Cliënte constateert echter dat een dergelijke verantwoording geheel ontbreekt.

Cliënte is van mening dat de gedachte achter de "inkrimpingsmaatregel" ook niet verenigbaar is met de wens om een meer gemengd gebied te verkrijgen. Denkbaar is immers dat een leegstaand kantoorgebouw voor blijv. 80% getransformeerd is en daarmee juist weer aantrekkelijk zou kunnen worden voor huurders van kantoorruimte. Het risico bestaat echter dat deze mogelijkheid wordt doorkruist door een wijzigingsplan van het college, dat heeft geconstateerd dat de resterende 'kantoorruimte' in het gebouw langer dan twee jaar leegstaat.

De enkele omstandigheid dat er gedurende minimaal twee jaar leegstand is, is volgens cliënte dan ook volstrekt onvoldoende om te besluiten dat een gebouw (deels) niet langer geschikt zou zijn voor kantoordoeleinden.

In meer juridische zin is cliënte van mening dat het flexibiliteitsinstrument van art. 3.6 Wro niet bedoeld is, en derhalve ook niet gebruikt kan worden, om bestaande functies weg te bestemmen. De gedachte achter dit instrument is immers om meer flexibiliteit te creëren door een zekere detaillering uit te stellen tot het wijzigingsplan. In onderhavig geval gebeurt juist het omgekeerde, hetgeen reeds daarom niet verenigbaar is met de systematiek van de Wro. Cliënte is bovendien van mening dat het nemen van een verregaand besluit tot het wegbestemmen van bestaande functies, met aanzienlijke financiële gevolgen, voorbehouden is aan uw Raad en derhalve niet kan worden doorgelegd naar het college. Hoewel de onjuiste redactie hieraan ook lijkt bij te dragen, is cliënte ook van mening dat de wijzigingsbevoegdheid niet (voldoende) objectief is begrensd.

Cliënte is tenslotte van mening dat het ontwerpplan ten onrechte voorbij gaat aan de grote financiële gevolgen van onderhavige wijzigingsbevoegdheid. Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid wordt cliënte niet alleen opgezaagd met een mogelijk verlies aan boekwaarde bij functieverandering (een bewuste keuze in de Strategienota), maar ook meteen al met een aanzienlijke (plan)schade, aangezien de bestaande kantoorruimtes worden vastgelegd en derhalve juridisch-planologische ruimte verdwijnt. Blijkens § 19.4 is dit risico wel in beschouwing genomen, maar geoordeeld dat uiteindelijk geen sprake zal zijn van succesvolle claims. Cliënte betwist dit, ook omdat de motivering is gebaseerd op een voor cliënte niet beschikbare planschadeanalyse. Bovendien – daar is naar het lijkt in het geheel geen rekening mee gehouden – heeft ook de dreigende wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 6.5 meteen negatieve gevolgen voor de waarde van het vastgoed. Het ontwerpplan bevat ter zake (van een eventuele verplichting tot compensatie daarvan) geen enkele verantwoording. Aldus ontbreekt het aan een (deugdelijke) financiële verantwoording van het ontwerpplan.

Verzoek om informatie

Het rapport van het Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur is ten onrechte niet openbaar gemaakt en cliënte verzoekt bij deze dan ook om dit rapport alsnog te verstrekken.

Parkeren

Cliënte kan zich niet verenigen met het bepaalde in artikel 6.3 onder k sub 1 en 2, voor zover daarin maximum parkeernormen zijn neergelegd die gelden bij functiewijziging of functie-uitbreiding naar kantoren en bedrijven.

Cliënte kan deze bepaling niet goed duldend en ziet a priori ook niet in waarom deze bepaling zou kunnen bijdragen aan de doelstelling om het bestaande overaanbod aan kantoorruimte terug te dringen. Blijkens het ontwerpplan, althans de toelichting, vindt immers een bevrozing van de bestaande kantoorvoorraad plaats. Functiewijziging of

functie-uitbreiding naar kantoren lijkt dan niet mogelijk. Het opnemen van een nieuwe parkeernorm bij functiewijziging of -uitbreiding naar kantoren voegt dan niets toe.

Bij functiewijziging of -uitbreiding naar bedrijven kunnen echter wel ongewilde althans onredelijke situaties ontstaan, vooral indien thans reeds sprake is van gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen. De bedoelde bepaling lijkt ertoe te kunnen leiden dat bestaande, in het gebouw gerealiseerde parkeerplaatsen na functiewijziging boventallig zijn en niet meer (legaal) gebruikt zouden kunnen worden. De planregeling is hieromtrent niet duidelijk en kan tot problemen leiden bij eventuele functiewijziging, hetgeen niet alleen in strijd is met de belangen van cliënte, maar ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening nu in het ongewisse blijft wat met dit overschot dient te gebeuren.

Blijkens de plantoelichting ligt aan de bepaling onder meer ten grondslag dat thans sprake zou zijn van een parkeeroverschot, vooral in bepaalde zones, op grond waarvan toevoeging van extra parkeerruimte niet mogelijk zou moeten zijn. Cliënte heeft begrepen dat alleen bij toevoeging van nieuwe functies, in de zin van nieuwbouw, geen nieuwe parkeerplaatsen worden toegestaan. Zo staat dit ook in de plantoelichting (§ 4.4.). De huidige regeling is ten onrechte niet beperkt tot nieuwbouw.

Hoewel de plantoelichting wel een onderscheid maakt tussen de te hanteren maximum en minimum parkeernormen, is artikel 6.3 sub k voor meerdere uitleg vatbaar.

Oppervlaktebeperking nieuwe functies

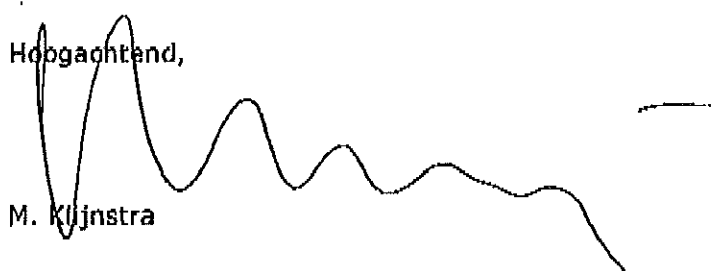
Voorts geldt dat op grond van artikel 6.3 onder d voor verschillende in artikel 6.1 genoemde functies een maximum vloer- en vestigingsoppervlak geldt. Cliënte kan deze restrictie niet goed plaatsen, omdat de ambitie van het plan nu juist is om (zo breed mogelijk) ontwikkelingen naar een meer gemengd gebied te faciliteren. Cliënte acht deze restrictie, waarvan de achtergrond de verkeersaantrekkende werking van deze functies lijkt te zijn, onnodig beperkend en onvoldoende gemotiveerd in het licht van voornoemde ambitie.

Conclusie

Gelet op het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat het ontwerpplan wat betreft de besproken punten niet gehandhaafd kan worden en dat uw raad derhalve niet tot de vaststelling van deze onderdelen dient over te gaan. Ik verzoek u daarom rekening te houden met deze zienswijze.

Hoogaachtend,

M. Klijnstra



16-5
1053

GIJS HEUTINK ADVOCATEN

AANGETEKENED

Gemeenteraad van de
gemeente Amsterdam
p/a Directeur van de Dienst Ruimtelijke
Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM
Per telefax: 020- 020 255 1551

Doorkiesnummer: 020 - 30 50 120
eefje@gijsheutinkadvocaten.nl

Dossier: 20130962

Amsterdam, 14 mei 2013

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost

Geachte raad,

Namens cliënten:

- Merin B.V., gevestigd te Amsterdam en erfpachter van Hogehilweg 4 (kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 438) en Hettenheuvelweg 6 (kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 229);
- Cultural Investments (Holdings) B.V., gevestigd te Amsterdam en erfpachter van Hogehilweg 8 (kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 440);
- B.V. Beleggingsmaatschappij Nevas II, gevestigd te Amsterdam en erfpachter van Paasheuvelweg 8 (kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 297)

dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost (hierna: "ontwerpbestemmingsplan"). Dit ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 4 april 2013 gedurende zes weken ter inzage, reden waarom deze zienswijze als tijdig ingediend moet worden beschouwd. Een kopie van de bekendmaking voeg ik hierbij (bijlage 1).

I. Inleiding

1. Binnen het ontwerpbestemmingsplan wordt naast de bevestiging van de bestaande, uitgegeven kantoorruimtes een verruiming van functies mogelijk gemaakt. Het gaat om toegevoegde functies als horeca, lokaal gerichte detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, cultuur en ontspanning, dienstverlening, sport en leisure.
2. Deze verruiming dient volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan twee doelen:
 - a. het vergroten van de levendigheid, diversiteit en daarmee aantrekkelijkheid van het gebied, vooral voor zittende bedrijven en nieuwkomers; en

- b. het bieden van een alternatief programma voor herontwikkeling van leegstaande kantoorvloeren.
3. Hoewel cliënten deze doelstellingen onderschrijven en toejuichen, concluderen zij niettemin dat met name drie in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde maatregelen haaks op voormelde uitgangspunten staan. Het betreft de opgenomen parkeernorm (1 parkeerplaats per 250 / 125 m² bvo), de wijzigingsbevoegdheid waarbij kantoor meters in geval van leegstand of gewijzigd gebruik na twee jaar kunnen worden onttrokken en de oppervlakterestricties voor de overige, niet-kantoor functies.
4. In dat kader hebben cliënten zich genoodzaakt gezien om deze zienswijze in te dienen. In paragraaf III van deze zienswijze zal nader op de concrete bezwaren worden ingegaan.

II. Inhoud bestemmingsplan

5. In het ontwerpbestemmingsplan hebben de locaties van cliënten de bestemming "Gemengd". De maximum bouwhoogte, het maximum bebouwingspercentage en de maximum vloeroppervlakte variëren voor deze panden:
- Hogehilweg 4: maximale bouwhoogte 25 meter; maximaal bebouwingspercentage 30% en maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren 6522 m² bvo;
 - Hettenheuvelweg 6: maximale bouwhoogte 15 meter; maximaal bebouwingspercentage 40% en maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren: 3582 m² bvo;
 - Hogehilweg 8: maximale bouwhoogte 30 meter; maximaal bebouwingspercentage 30% en maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren 6300 m² bvo;
 - Paasheuvelweg 8: maximale bouwhoogte 15 meter; maximaal bebouwingspercentage 45% en maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren 6522 m² bvo.
6. Op grond van artikel 6 van de planregels zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor kantoren, bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij de regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen", culturele voorzieningen, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, horeca I, III, IV, V en sportieve en recreatieve voorzieningen. Tevens zijn toegestaan de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen, openbare ruimte, tuinen en erven, wegen en nutsvoorzieningen.
7. In artikel 6.3 onder d van de planregels is bepaald dat voor de onder artikel 6.1 lid 1 vermelde functies de volgende restricties ten aanzien van het maximum m² bruto vloeroppervlak en/of maximum m² bvo vestigingsoppervlak gelden:

Functie	Maximum bruto vloeroppervlak	Maximum vestigingsoppervlak bvo
Bedrijven		1.000 m ²
Maatschappelijke dienstverlening		1.000 m ²
Consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening		200 m ²
Culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen		1.000 m ²
Horeca V	33.750 m ²	10.000 m ²
Horeca I		200 m ²
Horeca III en IV		1.000 m ²

8. In artikel 6.3 onder j van de planregels is bepaald dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, danwel elders in het plangebied indien aanvrager heeft aangetoond dat daar duurzaam voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het betreffende bouwplan en functie. Bij functiewijziging of -uitbreiding gelden op grond van artikel 6.3 onder k de volgende normen:

1. kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
2. binnen de gebiedsaanduiding "other" kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 125 m² bvo;
3. overig: zoals aangegeven op de bij de regels behorende parkeertabel.

9. In artikel 6.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hoewel met name artikel 6.5 onder a vanwege een aantal verschrijvingen moeilijk leesbaar is, gaan cliënten ervan uit dat is beoogd om (een gedeelte van) de kantoorbestemming van een perceel te schrappen, indien sprake is geweest van twee jaar geheel of gedeeltelijke leegstand of indien het perceel gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk voor een ander gebruik is aangewend.

XII. Gronden zienswijze

III.1 Wijzigingsbevoegdheid

10. Teneinde het gebied te verlevendigen en de kantorenleegstand tegen te gaan, heeft de gemeente onder meer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Als gevolg van deze wijzigingsbevoegdheid kan het planologische kantoorgebruik na een periode van leegstand of ongebruik naar andere functies worden omgezet. Op deze wijze wordt - aldus de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan - beoogd om een gefaseerde verkleuring naar een gemengd gebied gestalte te geven.
11. Zoals hiervoor al is aangegeven onderschrijven cliënten de doelstellingen van het onderhavige bestemmingsplan om leegstand tegen te gaan en de transformatie van een monofunctioneel kantoorgebied naar een multifunctioneel gebied met diverse functies mogelijk te maken. Naar de mening van cliënten zijn de

- maximering van de kantoorruimtes en het verruimen van de gebruiksmogelijkheden in dat kader efficiënte en doelmatige maatregelen.
12. De bevoegdheid van het college om het kantoorgebruik na een periode van twee jaar weg te bestemmen is naar de mening van cliënten daarentegen een maatregel die haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan staat en die de beoogde "verkleuring" van het gebied niet stimuleert, maar juist ondergraaft.
 13. Vanwege de grote verstoring van vraag en aanbod in de huidige kantorenmarkt is er momenteel sprake van een overaanbod. Dat betekent echter niet dat een (deel van een) gebouw dat langer dan twee jaar leegstaat, of dat in een aansluitende periode van twee jaar voor ander gebruik is aangewend, automatisch niet langer als kantoor kan worden aangewend. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de ligging van de panden is zeer aannemelijk dat – in ieder geval gedeelten van de afzonderlijke kantoorpanden – na verloop van tijd weer conform de toegekende kantoorbestemming kunnen en zullen worden ingevuld. Te meer, nu een groot aantal van de panden in uitstekende staat verkeert.
 14. Het bestemmingsplan beoogt weliswaar een dynamisch en vitaal Amstel III mogelijk te maken, echter de wijzigingsbevoegdheid belemmert en beperkt de mogelijkheden daartoe. Nog los van het feit dat voor de wijzigingsbevoegdheid geen ruimtelijke rechtvaardiging voorhanden is, gaat deze wijze van bestemmen voorbij aan de dynamiek van de economie. Bovendien leidt de wijzigingsbevoegdheid niet tot een doelmatig en duurzaam gebruik van de locatie.
 15. In aanvulling op het voorgaande constateren cliënten dat de wijzigingsbevoegdheid niet voldoet aan de daaraan wettelijk gestelde eisen.
 16. Artikel 3.6 lid 1 Wro geeft de bevoegdheid in een bestemmingsplan te bepalen dat het college met inachtneming van bij het plan te geven regels en binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.
 17. Van belang is dat de wijzigingsbevoegdheid (1) niet mag leiden tot een ingrijpende verandering in de structuur van een plan; (2) begrensd is; en (3) in het belang van een goede ruimtelijke ordening moet zijn.
 18. Hierna zal worden toegelicht waarom de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan niet aan deze drie criteria voldoet. Daaropvolgend zal worden ingegaan op de overige inhoudelijke gronden waarom de wijzigingsbevoegdheid geen stand kan houden.

Wijzigingsbevoegdheid tast structuur plan aan

19. Met de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid mag de raad geen ingrijpende verandering van de structurele opzet van het plan bewerkstelligen¹, omdat in dat geval de bovengrens van de wijzigingsbevoegdheid wordt overschreden.² Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat daarvan onder meer sprake is als de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op planelementen die de planologische conceptie (structuur) en de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar bepalen.³
20. Met het feitelijk wegbestemmen van de kantoorbestemming is sprake van een dergelijke ingrijpende wijziging van de structurele opzet van het bestemmingsplan. Bovendien bepaalt de kantoorbestemming mede de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar. In dat kader wijzen cliënten onder meer op de financiële belemmeringen die de wijzigingsbevoegdheid opwerpt voor transformatie: als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid zullen banken nog terughoudender worden met het verstrekken van leningen voor investeringen. Banken willen een exit-mogelijkheid als het initiatief uiteindelijk strandt. Dit betekent dat de economische gebruikswaarde voor de gronden als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid aanzienlijk vermindert.

Voorwaarden onvoldoende objectief begrensd

21. Blijkens de parlementaire toelichting bij artikel 3.6 Wro moeten de regels en grenzen van een wijzigingsbevoegdheid goed herkenbaar en goed toetsbaar zijn; zij moeten derhalve objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria bevatten, zodat gemeente en burgers de reikwijdte van die bevoegdheid, en van de mogelijke gevolgen van toepassing ervan, kunnen overzien.⁴ Op grond van de rechtspraak geldt dat mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden in voldoende mate dient te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd.⁵
22. Naar de mening van cliënten voldoet artikel 6.5 van de planregels niet aan deze criteria.
23. In de eerste plaats is onduidelijk naar welke functies de kantoorfunctie zal worden gewijzigd. Hoewel in artikel 6.5 onder a wordt verwezen naar een bij dit artikel behorende tabel met toegestane functies, is deze tabel niet bij het artikel opgenomen.

¹ Van Buuren 2009, p. 71. Zie ook ABRvS 3 juli 1995, West Maas en Waal, BR 1995, 919; KB 15 maart 1984, Terheijden, BR 1984, 597 en KB 26 september 1989, Bussum, BR 1990, 201.

² Annotatie P. van de Ree onder ABRvS 8 maart 2001, 199903797/1, AB 2003, 52.

³ Kamerstukken II, 1955-1956, 4233, nr. 3, p. 14-15.

⁴ Kamerstukken II, 2002-2003, 28916, nr. 3 p. 96.

⁵ ABRvS 27 maart 2013, A 201109106/3/R3. Zie ook ABRvS 20 maart 2013, 201207905/1/R1; ABRvS 13 maart 2013, 201112435/1/R3 en ABRvS 16 maart 2011, 201005840/1/R1.

24. In de tweede plaats is onduidelijk op welke wijze 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, laat staan als het slechts om een (ondergeschikt) gedeelte daarvan gaat. Daarbij merken cliënten ten overvloede op dat de meldingsplicht op grond van de Leegstandverordening slechts voor (delen van) kantoorgebouwen groter dan 10.000 m² geldt. De wijzigingsbevoegdheid is alleen al om die reden feitelijk niet uitvoerbaar.
25. In de derde plaats leent de wijzigingsbevoegdheid zich niet voor toepassing in een geval als de onderhavige, omdat de gebruiksmogelijkheden van de bestemming "Gemengd" zich niet beperken tot kantoorgebruik alleen. Van kantorenleegstand kan dan ook niet (meer) worden gesproken.
26. In tegenstelling tot de eisen die worden gesteld in de parlementaire toelichting en de jurisprudentie zijn de regels en grenzen van de bevoegdheid niet goed herkenbaar, niet goed toetsbaar en bevatten deze geen objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria. Daarom is er geen sprake van een wijzigingsbevoegdheid die door voldoende objectieve normen wordt begrensd.

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met een goede ruimtelijke ordening / misbruik van bevoegdheid

27. De doelstelling van het plan (o.a. revitalisering van het plangebied en tegengaan van leegstand) laat zich niet rijmen met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Immers, hoe ruimer de bestemming, hoe groter de kans dat de elkenaars binnen het plangebied een gebruiker voor hun locatie zullen vinden. Sterker nog, de leegstand wordt juist in de hand gewerkt door het wegbestemmen van kantoorruimtes, nu dit oppervlak na de wijziging niet meer voor de kantoorfunctie kan worden gebruikt. Het doel van het bestemmingsplan wordt *juist* bereikt door de kantoorfunctie te laten bestaan.
28. Cliënten stellen daarom vast dat de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maar ten behoeve van onduidelijke andere (bestemmingsplanoverschrijdende) economische / concurrentiebelangen van de gemeente. Deze handelswijze is op grond van de rechtspraak niet aanvaardbaar.⁶
29. Nu de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maakt de gemeente bovendien misbruik van haar bevoegdheid (artikel 3:3 Awb).⁷

⁶ ABRvS 6 augustus 2008, nr. 200708984/1, Gst. 2008, 142.

⁷ ABRvS 22 mei 2002, 200104543/1, AB 2003/79.

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met het gemeentelijke beleid

30. De kantorenstrategie Amsterdam (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2011) geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen en de bestaande kantorenvorraad vorm te geven. Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan:
- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvorraad op peil te houden;
 - het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvorraad te verkleinen; en
 - de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.
31. In de Kantorenstrategie is een aantal typen kantorenlocaties beschreven. Amstel III behoort tot de zogenaamde "krimpgebieden". Dit zijn gebieden waar de kantorenvorraad per saldo moet krimpen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van incourante kantoren door transformatie en sloop, en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.
32. Van belang is op te merken dat de Kantorenstrategie in alle gevallen uitgaat 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". Dit volgt niet alleen uit de Kantorenstrategie, dit is ook expliciet weergegeven in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 3.4.5).
33. Gezien de duidelijke kaders die de gemeente uiteen heeft gezet over de wijze waarop de gemeente kan bijdragen aan het behalen van de transformatie-, sloop- en herontwikkelingsopgave, stellen cliënten vast dat de gemeente deze kaders met de onderhavige wijzigingsbevoegdheid heeft overschreden.

Onduidelijkheid relatie wijzigingsbevoegdheid en erfpacht

34. Voor cliënten is tot slot onduidelijk welk beleid de gemeente beoogt te hanteren ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid in het licht van grondprijzen en erfpacht. De systemen en regels die voor grondprijzen en erfpacht gelden, zijn grotendeels toegesneden op nieuwbouw en nieuwe uitgiften en daardoor te rigide voor herontwikkeling en transformatie, laat staan voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.
35. Graag vernemen cliënten de visie van het college / de raad op de wijzigingsbevoegdheid in het licht van toekomstige erfpachtberekeningen.

Strijd artikel 1, Eerste Protocol EVRM

36. Gezien de vergaande gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid komt tot slot de vraag op of het opnemen van deze bevoegdheid in overeenstemming is met de eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM. Cliënten concluderen dat dit niet het geval is, nu geen 'fair balance' aanwezig is tussen enerzijds het algemeen belang dat met de wijziging wordt gediend en anderzijds de bescherming van de eigendomsrechten van cliënten. Daarnaast wordt - zoals hiervoor reeds gemotiveerd - met de wijzigingsbevoegdheid geen gerechtvaardigd ruimtelijk belang gediend.
37. De vaststelling van het bestemmingsplan betekent daarmee per definitie een beperking van het ongestoorde genot van de eigendom als bedoeld in artikel 1, Eerste Protocol EVRM.

III.2 Restricties metrages "overige functies"

38. In het verlengde van het voorgaande kunnen cliënten zich niet verenigen met de verregaande metragebeperkingen voor de "overige functies". Door deze aanzienlijke beperkingen wordt het voor de eigenaren van de panden feitelijk onmogelijk om hun pand binnen het bestemmingsplan Amstel III volledig verhuurd te krijgen.
39. De oorzaak daarvoor is tweeledig. In de eerste plaats worden de panden voor de huurdersmarkt onaantrekkelijk, omdat binnen de bestemming Gemengd nauwelijks maatwerk kan worden geleverd op de vraag die er in de markt is. Een bedrijf dat op zoek is naar 1.100 m², kan zich bijvoorbeeld binnen Amstel III niet vestigen. In de tweede plaats wordt door de gemeente dat de wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de metragebeperkingen zal leiden tot extra leegstand. Immers, een pand kan slechts tot maximaal 4.400 m² (exclusief hotel) voor de overige functies worden ingevuld. Vraag is wat op basis van het bestemmingsplan met de resterende (leegstaande) m² dient te gebeuren.
40. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het bestemmingsplan maatschappelijk onuitvoerbaar is, aangezien niet aannemelijk is dat met de toegekende bestemmingen een duurzame, doelmatige en rendabele exploitatie van de panden in het plangebied mogelijk is. Het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan laat onverlet dat de gemeente de uitvoerbaarheid daarvan te allen tijde in ogenschouw moet nemen.
41. Ook ten aanzien van artikel 6.3 onder g van de planregels hebben cliënten hun bedenkingen. Daarin is bepaald dat functies uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" voor wat betreft de Indice "vrachtverkeer" niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de Indice "personenverkeer" niet hoger scoren dan 2.
42. Afgezien van de ontoelaatbare inhoud van artikel 6.3 onder g, is onduidelijk hoe deze regel in de Staat van Inrichtingen is geïmplementeerd. Voor zover cliënten op basis van de Staat van Inrichtingen kunnen opmaken, is hierin geen

herkenbaar onderscheid aangebracht tussen "vrachtverkeer" en "personenverkeer".

III.3 Parkeren

43. Niet alleen de wijzigingsbevoegdheid en de restricties op het gebruik, ook de parkeernormen staan haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan. Dat geldt met name voor de parkeernorm voor kantoren en bedrijven. Met een norm van 1 parkeerplaats per 250 m² / 125 m² (artikel 6.3 onder k) wordt de parkeernorm ten opzichte van de huidige feitelijke situatie met factor 2 tot 4 verzwakt, waardoor de parkeerdruk op het gebied onnodig toeneemt. Onnodig, omdat in Amstel III bij kantoren en bedrijven volop parkeergelegenheid aanwezig is.
44. Hoewel de gemeente revitalisering van het plangebied nastreeft, betekent een verzwaring van de parkeernorm een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De beperking in parkeermogelijkheden zullen eigenaren ervan weerhouden om te investeren in herontwikkeling. Dit, terwijl de concurrentiekracht van Amstel III juist is gelegen in de ruime parkeermogelijkheden en de goede bereikbaarheid, met name vanwege de ligging aan de snelwegen A2 en A9.
45. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting op het plan wordt vermeld (paragraaf 6.1.2.2), is de ontsluiting van de afzonderlijke locaties in het plangebied door de openbaar vervoersverbindingen bovendien slecht te noemen. Weliswaar wordt het gebied als geheel per metro en trein goed ontsloten, echter de afzonderlijke locaties binnen Amstel III – met name aan de westzijde – zijn met het openbaar vervoer moeilijk bereikbaar. Het belang van voldoende parkeergelegenheid bij iedere denkbare invulling van de bestemming, klemmt daarom voor de eigenaren binnen het plangebied des te meer.

Ondeugdelijk parkeeronderzoek; gebrekkige motivering

46. Om de haalbaarheid van de voorgenomen parkeernorm te toetsen is voor heel Amstel III een parkeerbalans opgesteld. Goudappel Coffeng heeft een "Nulmeting parkeersituatie Amstel III" uitgevoerd. Doel van deze nulmeting is te bepalen, of en waar op Amstel III een overschot aan parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig is in de huidige situatie en in 2020 (plansituatie 2023). In de parkeerbalans is de parkeervraag op theoretische wijze (naar de norm) bepaald. Door deze parkeervraag te vergelijken met het feitelijke parkeeraanbod op eigen terrein is vervolgens de restcapaciteit bepaald. Geconcludeerd wordt dat zowel in de huidige situatie als in 2020 (2023) voor het onderhavige plangebied het parkeeraanbod voldoende is voor het beoogde programma.
47. Om meerdere redenen achten cliënten de uitkomsten van het parkeeronderzoek niet betrouwbaar.
48. In de eerste plaats heeft de gemeente voor het noordelijke deel van Amstel III de A-locatienorm en voor het zuidelijke gedeelte de B-locatienorm gehanteerd, terwijl Amstel III voorheen als C-locatie werd gezien. Hierdoor is het

aanbodoverschot op kunstmatige wijze hoger uitgevallen dan werkelijk het geval is.

49. In de tweede plaats is niet duidelijk waarom de gehanteerde parkeernormen aanzienlijk afwijken van de reguliere CROW-normering. Niet nader is gemotiveerd waarom de gemeente / Goudappel Coffeng het gerechtvaardigd acht hiervan af te wijken.
50. In de derde plaats is het parkeeronderzoek uitgevoerd op de vrijdag vóór de schoolvakantie van de middelbare scholen in de Regio Noord en gedurende de schoolvakanties (middelbaar en basisonderwijs) van de regio Midden en Zuid. Nu aangenomen moet worden dat de aanwezigheidspercentages op Amstel III gedurende deze vakantieperiode aanzienlijk minder zijn geweest dan normaliter het geval is, kunnen de onderzoeksresultaten niet als representatief worden beschouwd.
51. In de vierde plaats is niet duidelijk in hoeverre de gemeente met het parkeeronderzoek rekening heeft gehouden met de huidige leegstand op Amstel III. Het parkeeronderzoek kan pas als maatgevend worden beschouwd, als daarin óók de verkeersaantrekkende werking zonder leegstand wordt meegenomen. Dat klemt te meer, nu de huidige leegstand op Amstel III is niet volledig van structurele aard is; verwacht wordt dat tenminste 50% in de komende planperiode nog kan en zal worden ingevuld.
52. Tot slot is voor cliënten niet duidelijk waarom de gemeente het nodig acht het parkeren – op een voor de eigenaren beperkende wijze – te reguleren. Zolang de bereikbaarheid ter plaatse voldoende gewaarborgd is, is niet duidelijk welke belangen met het beperken van het parkeeraanbod zijn gemiddeld. Nu het parkeren bij nagenoeg alle locaties binnen Amstel III op eigen terrein plaatsvindt, zien cliënten niet op welke wijze artikel 6.3 onder k een ruimtelijk relevant doel dient. Dit klemt te meer, nu uit verkeersonderzoek (en uit de praktijk) is gebleken dat de omliggende wegen voldoende uitgerust zijn om de bestaande en toekomstige parkeerdruk op te vangen.
53. Op grond van het bovenstaande concluderen cliënten dat artikel 6.3 onder k dient te worden geschrapt.

III.4 Beperking bedrijven

54. De milieucategorieën voor bedrijven zijn binnen de bestemming "Gemengd" beperkt tot categorie 1 en 2. Vriendelijk verzoeken cliënten u deze categorieën zo mogelijk uit te breiden, met in ieder geval categorie 3.1 en 3.2.

III.5 Wonen

55. Teneinde Amstel III daadwerkelijk te kunnen revitaliseren, is het noodzakelijk dat binnen het plangebied ook woonfuncties (o.a. regulier, studenten, zorgwonen) worden opgenomen. Onduidelijk is waarom de gemeente deze mogelijkheid niet op de locaties van cliënten heeft toegestaan. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de gebruiksmogelijkheden die wel in het

ontwerpbestemmingsplan worden toegestaan (potentie), kan Amstel III in de (nabije) toekomst ook als gunstig woonklimaat worden aangemerkt. Graag vernemen cliënten hierop een nadere toelichting.

III.6 Schade

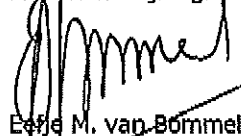
56. In paragraaf 19.4 van de toelichting (Planschaderisico) wordt door de gemeente miskend dat het bestemmingsplan een aanzienlijk waardedrukkend effect op de eigendommen van cliënten heeft. Als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan, zullen cliënten nu reeds schade leiden, ook in het geval dat het college uiteindelijk geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid maakt. Die schade vloeit onder meer voort uit het feit dat een mogelijke verkoop van de eigendommen van cliënten wordt bemoeilijkt vanwege (1) het risico dat het college op enig moment de bestemming kan wijzigen (de kantoorbestemming kan wegnemen); (2) de beperkte overige gebruiksmogelijkheden; (3) de stringente parkeernorm. Daarnaast tast het bestemmingsplan rechtstreeks de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) en daarmee de beleggingswaarde van de panden van cliënten aan.
57. Graag ontvangen cliënten een kopie van het door het kenniscentrum Overheid en Bestuur uitgebrachte planschaderapport.

IV. Conclusie

58. Gezien het voorgaande verzoeken cliënten uw raad deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze aan te passen, door:
- de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 6.5 te schrappen;
 - de restricties in het bruto vloeroppervlak en vestigingsoppervlak uit artikel 6.3 onder d te schrappen;
 - de parkeernormering uit artikel 6.3 onder k te schrappen, althans conform de huidige situatie te verruimen;
 - de bedrijfsbestemming te verruimen, met in ieder geval milieucategorie 3.1 en 3.2;
 - de bestemming "Gemengd" te verruimen, met dien verstande dat binnen deze bestemming tevens woonfuncties (regulier, studenten, zorgwonen) kunnen worden gerealiseerd.

59. Graag wensen cliënten deze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Eefje M. van Bommel

Bijlage 1



STAATSCOURANT

Nr. 8621

3 april

2013

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Ontwerp bestemmingsplan Amstel III Oost en besluit tot niet doorlopen m.e.r.-procedure bestemmingsplan Amstel III Oost, Amsterdam

Gemeente Amsterdam



Burgemeester en wethouders van Amsterdam maken ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 7.2 en 7.19 van de Wet milieubeheer, het volgende bekend:

Bij besluit van 26 maart 2013 hebben Burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost vrijgegeven voor terinzagelegging.

Ontwerpbestemmingsplan

Het plangebied Amstel III Oost wordt globaal begrensd:

- aan de noordzijde, waar het plangebied grenst aan het plangebied 'ArenAPoort West', door de Hoogoorddreef;
- aan de westzijde, waar het plangebied grenst aan het plangebied Amstel III West, door de Holterbergweg en de in het verlengde daarvan gelegen Munterbergweg;
- aan de zuidzijde, waar het plangebied grenst aan het plangebied 'AMC terrein', door de Melbergdreef en
- aan de oostzijde door het spoor Amsterdam-Utrecht.

Dit bestemmingsplan voorziet in een eerste fase van de voor Amstel III Oost gewenste ruimtelijke ontwikkeling om op de langere termijn te transformeren van een monofunctioneel kantorengedebied naar een levendig gemengd werk- en woongebied. Dit gebeurt door voor de komende planperiode meer flexibiliteit te bieden en menging van functies mogelijk te maken. Dit dient enerzijds de wens tot vervanging van bestaande kantoorruimte en anderzijds de wenselijke doorbreking van de monofunctionaliteit en de verlevendiging van het plangebied.

Daartoe geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om kantoren te transformeren naar onder meer lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2), horeca, voorzieningen en dienstverlening.

M.e.r.-beoordeling

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 3 april 2013 besloten dat er geen MilieuEffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld voor het bestemmingsplan Amstel III - Oost. Dit besluit is genomen naar aanleiding van een door de Dienst Ruimtelijke Ordening opgestelde Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingen bestemmingsplannen Amstel III - West en Amstel III - Oost.

Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost en het besluit tot het niet doorlopen van de m.e.r. voor bestemmingsplan Amstel III Oost liggen met de daarop betrekking hebbende stukken met Ingang van 4 april 2013 gedurende een termijn van zes weken ter inzage op de volgende adressen:

- Het Voorlichtingsloket van het stadhuis, Amstel 1, Amsterdam. Bel voor openingstijden 14 020 of kijk op www.centrum.amsterdam.nl.
- Het stadsdeel Zuidoost, Anton de Komplein 150, Amsterdam. Bel voor openingstijden, 14020 of kijk op www.zuidoost.amsterdam.nl.

Het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer (ID) is NL.IMRO.0363.T1102BPGST-OW02.

De aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling is ook raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl (bijlage 1 bestemmingsplan Amstel III Oost).

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan een ieder zijn zienwijze over het



ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam.

Schriftelijke zienswijzen kunnen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van Amsterdam.
Per adres; de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening, Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam.

Voor het naar voren brengen van mondelinge zienswijzen kan contact worden opgenomen met de
dienst Ruimtelijke Ordening, team Juridische en Milieuzaken, telefoonnummer 020 255 1520.

Bezwaar-/beroepsmogelijkheden m.e.r.-beoordelingsbesluit

Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat, gelet op art. 6:3 Algemene wet bestuursrecht, geen
bezwaar of beroep open.

Amsterdam, 3 april 2013

*burgemeester en wethouders,
A.H.P. van Gils
secretaris*

*E.E. van der Laan
burgemeester*

Aangetekend en per telefax: 020- 255 1551
Gemeenteraad van de Gemeente Amsterdam
p/a Directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

15/05
rapport
13-1048
volg

Capelle aan den IJssel, 14 mei 2013

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost

Geachte Raad,

Als vertegenwoordiger van de eigenaar van het kantoorpand aan de Paasheuvelweg 31 te Amsterdam Zuid Oost dienen wij hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost (hierna te noemen: ontwerpplan), welke wij volgens de termijn van 6 weken na 4 april jl. tijdig indienen.

Hoewel wij op zichzelf positief staan tegenover de in het ontwerpplan vervatte ruimere gebruiksmogelijkheden, teneinde een doorgroei naar een meer gemengd gebied te faciliteren, kunnen wij ons niet verenigen met de daarmee samenhangende wijzigingsbevoegdheid waarbij kantoorimeters in geval van leegstand of gewijzigd gebruik na twee jaar kunnen worden onttrokken (art. 6.5) en om de parkeernormen aan te scherpen (art. 6.3). Wat betreft de nieuw toe te laten gebruiksfuncties zijn wij bovendien van mening dat de gehanteerde maximum vierkante meters vestigingsoppervlak te beperkend zijn.

Wij zijn – kort samengevat – van mening dat het ontwerpplan op bovengenoemde punten een ernstige aantasting van onze belangen vormt, waarmee derhalve onvoldoende rekening is gehouden, geen steun vindt in eigen beleid en daarnaast juridisch gezien onjuist is. Een en ander zal in het navolgende worden toegelicht.

Wijzigingsbevoegdheid - inkrimping kantoorvoorraad

Uit artikel 6.5 van het ontwerpplan blijkt dat het college in twee situaties de mogelijkheid heeft om het bestemmingsplan te wijzigen, als gevolg waarvan het niet langer zal zijn toegestaan (delen van) een gebouw te gebruiken voor kantoordoeleinden. Hoewel de bepaling niet correct lijkt te zijn geredigeerd, lijkt het de bedoeling te zijn dat het College middels wijziging van het bestemmingsplan kantoorimeters kan weg bestemmen, indien (a) er gedurende minimaal twee jaar een andere functie op het perceel is uitgeoefend of (b) gedurende minimaal twee jaar geen gebruik is gemaakt van de kantoorfunctie. De wijziging dient dan beperkt te blijven tot het aantal m2 bvo dat aan die voorwaarden voldoet. Op deze plaats merken wij reeds op dat het ontwerpplan onvoldoende duidelijk maakt op welke wijze de "maximum vloeroppervlakte; (bvo) m2" als bedoeld in artikel 6.3 onder b is berekend dan wel vastgesteld. Gegeven de consequenties van deze bepaling is hieromtrent ter verificatie volstrekte duidelijkheid noodzakelijk, welke thans ontbreekt.

Het opnemen van deze wijzigingsmogelijkheid levert een ernstige aantasting van onze belangen op, zonder dat daarvoor goede redenen zijn gegeven, laat staan dat een deugdelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden. Zowel wat betreft de ruimtelijke onderbouwing als de juridische vormgeving vertoont het ontwerpplan ernstige gebreken.

Allereerst strookt het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid niet met het eigen beleid van de gemeente; er is duidelijk sprake van het zetten van een 'extra stap' wat betreft de problematiek van leegstaande kantoren. Wat ons betreft 'een stap te ver'. Immers, in de Kantorenstrategie Amsterdam en het Strategiebesluit Amstel III is geen keuze gemaakt voor een actief inkrimpingsbeleid, maar is er uitsluitend voor gekozen om geen nieuwe kantoorruimtes mogelijk te maken. De rol van de gemeente dient faciliterend te zijn, waarna de markt verantwoordelijkheid moet nemen voor daadwerkelijke transformatie.

Gegeven de aanzienlijke gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid en het afwijken van het eigen beleid, zou het in de rede liggen dat het ontwerpplan ter zake op zijn minst een uitgebreide verantwoording bevat. Wij constateren echter dat een dergelijke verantwoording geheel ontbreekt.

Wij zijn van mening dat de gedachte achter de "inkrimpingsmaatregel" ook niet verenigbaar is met de wens om een meer gemengd gebied te verkrijgen. Denkbaar is immers dat een leegstaand kantoorgebouw voor bijv. 80% getransformeerd is en daarmee juist weer aantrekkelijk zou kunnen worden voor huurders van kantoorruimte. Het risico bestaat echter dat deze mogelijkheid wordt doorkruist door een wijzigingsplan van het college, dat heeft geconstateerd dat de resterende 'kantoorruimte' in het gebouw langer dan twee jaar leegstaat.

De enkele omstandigheid dat er gedurende minimaal twee jaar leegstand is, is dan ook volstrekt onvoldoende om te besluiten dat een gebouw (deels) niet langer geschikt zou zijn voor kantoordoeleinden.

In meer juridische zin zijn wij van mening dat het flexibiliteitsinstrument van art. 3.6 Wro niet bedoeld is, en derhalve ook niet gebruikt kan worden, om bestaande functies weg te bestemmen. De gedachte achter dit instrument is immers om meer flexibiliteit te creëren door een zekere detaillering uit te stellen tot het wijzigingsplan. In onderhavig geval gebeurt juist het omgekeerde, hetgeen daarom reeds niet verenigbaar is met de systematiek van de Wro.

Ook zijn wij van mening dat de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende objectief is begrensd. Onduidelijk is bijvoorbeeld naar welke functie(s) zal worden gewijzigd.

Wij zijn tenslotte van mening dat het ontwerpplan ten onrechte voorbij gaat aan de grote financiële gevolgen van onderhavige wijzigingsbevoegdheid. Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid worden wij niet alleen opgezadeld met een mogelijk verlies aan boekwaarde bij functieverandering (een bewuste keuze in de Strategienota), maar ook meteen al met een aanzienlijke (plan)schade, aangezien de bestaande kantoorruimtes worden vastgelegd en derhalve juridisch-planologische ruimte verdwijnt. Blijkens § 19.4 is dit risico wel in beschouwing genomen, maar geoordeeld dat uiteindelijk geen sprake zal zijn van succesvolle claims. Wij weerspreken dit, ook omdat de motivering is gebaseerd op niet beschikbare planschadeanalyse. Graag ontvangen wij een kopie van het uitgebrachte planschaderapport.

Bovendien – daar is naar het lijkt in het geheel geen rekening mee gehouden – heeft ook de dreigende wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 6.5 meteen negatieve gevolgen voor de waarde van het vastgoed. De kantoorbestemming bepaalt mede de gebruikswaarde van de grond voor de eigenaar. In dat kader wijzen wij onder meer op de financiële belemmeringen die de wijzigingsbevoegdheid opwerpt voor transformatie: als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid zullen banken nog terughoudender worden met het verstrekken van leningen voor investeringen. Banken willen een exit-strategie als het initiatief uiteindelijk strandt. Dit betekent dat de economische gebruikswaarde voor de gronden als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid aanzienlijk vermindert. Daarnaast wordt een mogelijke verkoop bemoeilijkt vanwege (1) het risico dat het college op enig moment de bestemming kan wijzigen; (2) de beperkte overige gebruiksmogelijkheden en (3) de stringente parkeernorm. Voorts tast het bestemmingsplan rechtstreeks de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) en daarmee de beleggingswaarde van het pand aan.

Het ontwerpplan bevat terzake (van een eventuele verplichting tot compensatie daarvan) geen enkele verantwoording. Aldus ontbreekt het aan een (deugdelijke) financiële verantwoording van het ontwerpplan.

Gezien de vergaande gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid komt tot slot de vraag op of het opnemen van deze bevoegdheid in overeenstemming is met de eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM. Wij concluderen dat dit gezien het bovenstaande niet het geval is en de vaststelling van het bestemmingsplan per definitie een beperking is van het ongestoorde genot van het eigendom als bedoeld in bovengenoemd artikel.

Tot slot vernemen wij graag de visie van de Raad op de toekomstige erfpachtberekeningen in het licht van de grondprijzen en de erfpacht als gevolg van de (mogelijke) toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Parkeren

Wij kunnen ons niet verenigen met het bepaalde in artikel 6.3 onder k sub 1 en 2, voor zover daarin maximum parkeernormen zijn neergelegd die gelden bij functiewijziging of functie-uitbreiding naar kantoren en bedrijven.

Wij kunnen deze bepaling niet goed duiden en zien a priori ook niet in waarom deze bepaling zou kunnen bijdragen aan de doelstelling om het bestaande overaanbod aan kantoorruimte terug te dringen. Blijkens het ontwerpplan, althans de toelichting, vindt immers een bevrozing van de bestaande kantoorvoorraad plaats. Functiewijziging of functie-uitbreiding naar kantoren lijkt dan niet mogelijk. Het opnemen van een nieuwe parkeernorm bij functiewijziging of -uitbreiding naar kantoren voegt dan niets toe.

Om de haalbaarheid van de voorgenomen parkeernorm te toetsen is voor heel Amstel III een parkeerbalans opgesteld. Goudappel Coffeng heeft een "Nulmeting parkeersituatie Amstel III" uitgevoerd. Doel van deze nulmeting is te bepalen, of en waar op Amstel III een overschot aan parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig is in de huidige situatie en in 2020 (plansituatie 2023). Om meerdere redenen achten wij de uitkomsten van het parkeeronderzoek niet betrouwbaar.

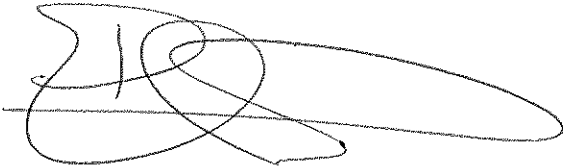
1. In de eerste plaats heeft de gemeente voor het noordelijke deel van Amstel III de A-locatienorm en voor het zuidelijke gedeelte de B-locatienorm gehanteerd, terwijl Amstel III voorheen als C-locatie werd gezien. Hierdoor is het aanbodoverschot op kunstmatige wijze hoger uitgevallen dan werkelijk het geval is.
2. In de tweede plaats is niet duidelijk waarom de gehanteerde parkeernormen aanzienlijk afwijken van de reguliere CROW-normering. Niet nader is gemotiveerd waarom de gemeente / Goudappel Coffeng het gerechtvaardigd acht hiervan af te wijken.
3. In de derde plaats is het parkeeronderzoek uitgevoerd op de vrijdag vóór de schoolvakantie van de middelbare scholen in de Regio Noord en gedurende de schoolvakanties (middelbaar en basisonderwijs) van de regio Midden en Zuid. Nu aangenomen moet worden dat de aanwezigheidspercentages op Amstel III gedurende deze vakantieperiode aanzienlijk minder zijn geweest dan normaliter het geval is, kunnen de onderzoeksresultaten niet als representatief worden beschouwd.
4. In de vierde plaats is niet duidelijk in hoeverre de gemeente met het parkeeronderzoek rekening heeft gehouden met de huidige leegstand op Amstel III. Het parkeeronderzoek kan pas als maatgevend worden beschouwd, als daarin óók de verkeersaantrekkende werking zonder leegstand wordt meegenomen. Dat klemmt te meer, nu de huidige leegstand op Amstel III is niet volledig van structurele aard is; verwacht wordt dat een aanzienlijk deel in de komende planperiode nog kan en zal worden ingevuld.
5. Tot slot is voor ons niet duidelijk waarom de gemeente het nodig acht het parkeren – op een voor de eigenaren beperkende wijze – te reguleren. Zolang de bereikbaarheid ter plaatse voldoende gewaarborgd is, is niet duidelijk welke belangen met het beperken van het parkeeraanbod zijn gediend. Nu het parkeren bij nagenoeg alle locaties binnen Amstel III op eigen terrein plaatsvindt, zien wij niet op welke wijze artikel 6.3 onder k een ruimtelijk relevant doel dient. Dit klemmt te meer, nu uit verkeersonderzoek (en uit de praktijk) is gebleken dat de omliggende wegen voldoende uitgerust zijn om de bestaande en toekomstige parkeerdruk op te vangen.
6. Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat artikel 6.3 onder k dient te worden geschrapt.

Conclusie

Gelet op het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat het ontwerpplan wat betreft de bovengenoemde punten niet gehandhaafd kan worden. Wij verzoeken u rekening te houden met deze zienswijze en derhalve niet over te gaan tot vaststelling van deze onderdelen.

Hoogachtend,

Statenweg Beleggingen B.V.
Namens
R. van der Plaat



E.M.E. van der Plaat



Gemeenteraad van de gemeente Amsterdam
p/a Directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Referentie: 212531/SS

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost

Geachte raad,

Namens PingProperties B.V. dienen wij hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost (hierna: "ontwerpbestemmingsplan"). Dit ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 4 april 2013 gedurende zes weken ter inzage, reden waarom deze zienswijze als tijdig ingediend moet worden beschouwd.

I. Inleiding

1. Binnen het ontwerpbestemmingsplan wordt naast de bevestiging van de bestaande, uitgegeven kantoorruimtes een verruiming van functies mogelijk gemaakt. Het gaat om toegevoegde functies als horeca, lokaal gerichte detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, cultuur en ontspanning, dienstverlening, sport en leisure.
2. Deze verruiming dient volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan twee doelen:
 - het vergroten van de levendigheid, diversiteit en daarmee aantrekkelijkheid van het gebied, vooral voor zittende bedrijven en nieuwkomers; en
 - het bieden van een alternatief programma voor herontwikkeling van leegstaande kantoorvloeren.
3. Hoewel wij deze doelstellingen onderschrijven, concluderen wij niettemin dat met name drie in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde maatregelen haaks op voormelde uitgangspunten staan. Het betreft de opgenomen parkeernorm (1 parkeerplaats per 250 / 125 m² bvo), de wijzigingsbevoegdheid waarbij kantoorruimtes in geval van leegstand of gewijzigd gebruik na twee jaar kunnen worden onttrokken en de oppervlakterestricties voor kantoren (panden met 0 m²) en overige, niet-kantoorfuncties.
4. In dat kader hebben wij ons genoodzaakt gezien om deze zienswijze in te dienen. In paragraaf III van deze zienswijze zal nader op de concrete bezwaren worden ingegaan.

II. Inhoud bestemmingsplan

5. In het ontwerpbestemmingsplan heeft onze locatie de bestemming "Gemengd". De maximum bouwhoogte bedraagt 40 meter, het maximum bebouwingspercentage 100% en de maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren 17062 m² bvo;



6. Op grond van artikel 6 van de planregels zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor kantoren, bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij de regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen", culturele voorzieningen, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, horeca I, III, IV, V en sportieve en recreatieve voorzieningen. Tevens zijn toegestaan de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen, openbare ruimte, tuinen en erven, wegen en nutsvoorzieningen.
7. In artikel 6.3 onder d van de planregels is bepaald dat voor de onder artikel 6.1 lid 1 vermelde functies de volgende restricties ten aanzien van het maximum m2 bruto vloeroppervlak en/of maximum m2 bvo vestigingsoppervlak gelden:

Functie	Maximum bruto vloeroppervlak	Maximum vestigingsoppervlak bvo
Bedrijven		1.000 m ²
Maatschappelijke dienstverlening		1.000 m ²
Consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening		200 m ²
Culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen		1.000 m ²
Horeca V	33.750 m ²	10.000 m ²
Horeca I		200 m ²
Horeca III en IV		1.000 m ²

8. In artikel 6.3 onder j van de planregels is bepaald dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, danwel elders in het plangebied indien aanvrager heeft aangetoond dat daar duurzaam voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het betreffende bouwplan en functie. Bij functiewijziging of -uitbreiding gelden op grond van artikel 6.3 onder k de volgende normen:

1. kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
2. binnen de gebiedsaanduiding "other" kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 125 m² bvo;
3. overig: zoals aangegeven op de bij de regels behorende parkeertabel.

9. In artikel 6.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hoewel met name artikel 6.5 onder a vanwege een aantal verschrijvingen moeilijk leesbaar is, gaan wij ervan uit dat is beoogd om (een gedeelte van) de kantoorbestemming van een perceel te schrappen, indien sprake is geweest van twee jaar geheel of gedeeltelijke leegstand of indien het perceel gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk voor een ander gebruik is aangewend.



III. Gronden zienswijze

III.1 Wijzigingsbevoegdheid

10. Teneinde het gebied te verlevendigen en de kantorenleegstand tegen te gaan, heeft de gemeente onder meer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Als gevolg van deze wijzigingsbevoegdheid kan het planologische kantoorgebruik na een periode van leegstand of ongebruik naar andere functies worden omgezet. Op deze wijze wordt – aldus de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan – beoogd om een gefaseerde verkleuring naar een gemengd gebied gestalte te geven.
11. Zoals hiervoor al is aangegeven onderschrijven wij de doelstellingen van het onderhavige bestemmingsplan om leegstand tegen te gaan en de transformatie van een monofunctioneel kantoorgebied naar een multifunctioneel gebied met diverse functies mogelijk te maken. Naar onze mening zijn de maximalisering van de kantoorometers en het verruimen van de gebruiksmogelijkheden in dat kader efficiënte en doelmatige maatregelen.
12. De bevoegdheid van het college om het kantoorgebruik na een periode van twee jaar weg te bestemmen is naar onze mening daarentegen een maatregel die haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan staat en die de beoogde "verkleuring" van het gebied niet stimuleert, maar juist ondergraaft.
13. Vanwege de grote verstoring van vraag en aanbod in de huidige kantorenmarkt is er momenteel sprake van een overaanbod. Dat betekent echter niet dat een (deel van een) gebouw dat langer dan twee jaar leegstaat, of dat in een aansluitende periode van twee jaar voor ander gebruik is aangewend, automatisch niet langer als kantoor kan worden aangewend. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de ligging van de panden is zeer aannemelijk dat – in ieder geval gedeelten van de afzonderlijke kantoorpanden – na verloop van tijd weer conform de toegekende kantoorbestemming kunnen en zullen worden ingevuld. Te meer, nu een groot aantal van de panden in uitstekende staat verkeert.
14. Het bestemmingsplan beoogt weliswaar een dynamisch en vitaal Amstel III mogelijk te maken, echter de wijzigingsbevoegdheid belemmert en beperkt de mogelijkheden daartoe. Nog los van het feit dat voor de wijzigingsbevoegdheid geen ruimtelijke rechtvaardiging voorhanden is, gaat deze wijze van bestemmen voorbij aan de dynamiek van de economie. Bovendien leidt de wijzigingsbevoegdheid niet tot een doelmatig en duurzaam gebruik van de locatie.
15. In aanvulling op het voorgaande constateren wij dat de wijzigingsbevoegdheid niet voldoet aan de daaraan wettelijk gestelde eisen.
16. Artikel 3.6 lid 1 Wro geeft de bevoegdheid in een bestemmingsplan te bepalen dat het college met inachtneming van bij het plan te geven regels en binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.
17. Van belang is dat de wijzigingsbevoegdheid (1) niet mag leiden tot een ingrijpende verandering in de structuur van een plan; (2) begrensd is; en (3) in het belang van een goede ruimtelijke ordening moet zijn.



18. Hierna zal worden toegelicht waarom de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan niet aan deze drie criteria voldoet. Daaropvolgend zal worden ingegaan op de overige inhoudelijke gronden waarom de wijzigingsbevoegdheid geen stand kan houden.

Wijzigingsbevoegdheid tast structuur plan aan

19. Met de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid mag de raad geen ingrijpende verandering van de structurele opzet van het plan bewerkstelligen¹, omdat in dat geval de bovengrens van de wijzigingsbevoegdheid wordt overschreden.² Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat daarvan onder meer sprake is als de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op planelementen die de planologische conceptie (structuur) en de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar bepalen.³
20. Met het feitelijk wegbestemmen van de kantoorbestemming is sprake van een dergelijke ingrijpende wijziging van de structurele opzet van het bestemmingsplan. Bovendien bepaalt de kantoorbestemming mede de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar. In dat kader wijzen wij onder meer op de financiële belemmeringen die de wijzigingsbevoegdheid opwerpt voor transformatie: als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid zullen banken nog terughoudender worden met het verstrekken van leningen voor investeringen. Banken willen een exit-mogelijkheid als het initiatief uiteindelijk strandt. Dit betekent dat de economische gebruikswaarde voor de gronden als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid aanzienlijk vermindert.

Voorwaarden onvoldoende objectief begrensd

21. Blijkens de parlementaire toelichting bij artikel 3.6 Wro moeten de regels en grenzen van een wijzigingsbevoegdheid goed herkenbaar en goed toetsbaar zijn; zij moeten derhalve objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria bevatten, zodat gemeente en burgers de reikwijdte van die bevoegdheid, en van de mogelijke gevolgen van toepassing ervan, kunnen overzien.⁴ Op grond van de rechtspraak geldt dat mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden in voldoende mate dient te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd.⁵
22. Naar onze mening voldoet artikel 6.5 van de planregels niet aan deze criteria.
23. In de eerste plaats is onduidelijk naar welke functies de kantoorfunctie zal worden gewijzigd. Hoewel in artikel 6.5 onder a wordt verwezen naar een bij dit artikel

¹ Van Buuren 2009, p. 71. Zie ook ABRvS 3 juli 1995, West Maas en Waal, BR 1995, 918; KB 15 maart 1984, Terheijden, BR 1984, 597 en KB 26 september 1989, Bussum, BR 1990, 201.

² Annotatie P. van de Ree onder ABRvS 8 maart 2001, 199903797/1, AB 2003, 52.

³ Kamerstukken II, 1955-1956, 4233, nr. 3, p. 14-15.

⁴ Kamerstukken II, 2002-2003, 28916, nr. 3 p. 98.

⁵ ABRvS 27 maart 2013, A 201109106/3/R3. Zie ook ABRvS 20 maart 2013, 201207905/1/R1; ABRvS 13 maart 2013, 201112435/1/R3 en ABRvS 16 maart 2011, 201005840/1/R1.



behorende tabel met toegestane functies, is deze tabel niet bij het artikel opgenomen.

24. In de tweede plaats is onduidelijk op welke wijze 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, laat staan als het slechts om een (ondergeschikt) gedeelte daarvan gaat. Daarbij merken wij ten overvloede op dat de meldingsplicht op grond van de Leegstandverordening slechts voor (delen van) kantoorgebouwen groter dan 10.000 m² geldt. De wijzigingsbevoegdheid is alleen al om die reden feitelijk niet uitvoerbaar.
25. In de derde plaats leent de wijzigingsbevoegdheid zich niet voor toepassing in een geval als de onderhavige, omdat de gebruiksmogelijkheden van de bestemming "Gemengd" zich niet beperken tot kantoorgebruik alleen. Van kantorenleegstand kan dan ook niet (meer) worden gesproken.
26. In tegenstelling tot de eisen die worden gesteld in de parlementaire toelichting en de jurisprudentie zijn de regels en grenzen van de bevoegdheid niet goed herkenbaar, niet goed toetsbaar en bevatten deze geen objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria. Daarom is er geen sprake van een wijzigingsbevoegdheid die door voldoende objectieve normen wordt begrensd.

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met een goede ruimtelijke ordening / misbruik van bevoegdheid

27. De doelstelling van het plan (o.a. revitalisering van het plangebied en tegengaan van leegstand) laat zich niet rijmen met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Immers, hoe ruimer de bestemming, hoe groter de kans dat de eigenaars binnen het plangebied een gebruiker voor hun locatie zullen vinden. Sterker nog, de leegstand wordt juist in de hand gewerkt door het wegbestemmen van kantoorruimtes, nu dit oppervlak na de wijziging niet meer voor de kantoorfunctie kan worden gebruikt. Het doel van het bestemmingsplan wordt *juist* bereikt door de kantoorfunctie te laten bestaan.
28. Wij stellen daarom vast dat de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maar ten behoeve van onduidelijke andere (bestemmingsplanoverschrijdende) economische / concurrentiebelangen van de gemeente. Deze handelswijze is op grond van de rechtspraak niet aanvaardbaar.⁶
29. Nu de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maakt de gemeente bovendien misbruik van haar bevoegdheid (artikel 3:3 Awb).⁷

⁶ ABRvS 6 augustus 2008, nr. 200708984/1, Gst. 2008, 142.

⁷ ABRvS 22 mei 2002, 200104543/1, AB 2003/79.



Wijzigingsbevoegdheid in strijd met het gemeentelijke beleid

30. De kantorenstrategie Amsterdam (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2011) geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen en de bestaande kantorenvorraad vorm te geven. Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan:
- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvorraad op peil te houden;
 - het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvorraad te verkleinen; en
 - de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.
31. In de Kantorenstrategie is een aantal typen kantorenlocaties beschreven. Amstel III behoort tot de zogenaamde "krimpgebieden". Dit zijn gebieden waar de kantorenvorraad per saldo moet krimpen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van incourante kantoren door transformatie en sloop, en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.
32. Van belang is op te merken dat de Kantorenstrategie in alle gevallen uitgaat 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". Dit volgt niet alleen uit de Kantorenstrategie, dit is ook expliciet weergegeven in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 3.4.5).
33. Gezien de duidelijke kaders die de gemeente uiteen heeft gezet over de wijze waarop de gemeente kan bijdragen aan het behalen van de transformatie-, sloop- en herontwikkelingsopgave, stellen wij vast dat de gemeente deze kaders met de onderhavige wijzigingsbevoegdheid heeft overschreden.

Onduidelijkheid relatie wijzigingsbevoegdheid en erfpacht

34. Voor ons is onduidelijk 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 uitgaven en daardoor te rigide voor herontwikkeling en transformatie, laat staan voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Wij vrezen voor intransparante situaties en onevenredige financiële gevolgen voor de eigenaren in het plangebied, met name als gevolg van (de toepassing van) de wijzigingsbevoegdheid.
35. Graag vernemen wij de visie van het College / de Raad op de toekomstige erfpachtberekeningen in het licht van de grondprijzen en de erfpacht.



Strijd artikel 1, Eerste Protocol EVRM

36. Gezien de vergaande gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid komt tot slot de vraag op of het opnemen van deze bevoegdheid in overeenstemming is met de eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM. Wij concluderen dat dit niet het geval is, nu geen 'fair balance' aanwezig is tussen enerzijds het algemeen belang dat met de wijziging wordt gediend en anderzijds de bescherming van onze eigendomsrechten. Daarnaast wordt – zoals hiervoor reeds gemotiveerd – met de wijzigingsbevoegdheid geen gerechtvaardigd ruimtelijke belang gediend.
37. De vaststelling van het bestemmingsplan betekent daarmee per definitie een beperking van het ongestoorde genot van de eigendom als bedoeld in artikel 1, Eerste Protocol EVRM.

III.2 Restricties metrages kantoren (0 m2) en "overige functies"

38. In het verlengde van het voorgaande kunnen wij ons niet verenigen met de verregaande metragebeperkingen voor kantoren, voor zover de maximale oppervlakte is vastgesteld op 0 m2 bvo.
39. Evenmin kunnen wij ons vinden in de metragebeperkingen voor de "overige functies". Door deze aanzienlijke beperkingen wordt het ons feitelijk onmogelijk om ons eigendom binnen het bestemmingsplan Amstel III volledig verhuurd te krijgen.
40. De oorzaak daarvoor is tweeledig. In de eerste plaats worden de panden voor de huurdersmarkt onaantrekkelijk, omdat binnen de bestemming Gemengd nauwelijks maatwerk kan worden geleverd op de vraag die er in de markt is. Een bedrijf dat op zoek is naar 1.100 m2, kan zich bijvoorbeeld binnen Amstel III niet vestigen. In de tweede plaats wordt door de gemeente dat de wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de metragebeperkingen zal leiden tot extra leegstand. Immers, een pand kan slechts tot maximaal 4.400 m2 (exclusief hotel) voor de overige functies worden ingevuld. Vraag is wat op basis van het bestemmingsplan met de resterende (leegstaande) m2 dient te gebeuren.
41. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het bestemmingsplan maatschappelijk onuitvoerbaar is, aangezien niet aannemelijk is dat met de toegekende bestemmingen een duurzame, doelmatige en rendabele exploitatie van de panden in het plangebied mogelijk is. Het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan laat onverlet dat de gemeente de uitvoerbaarheid daarvan te allen tijde in ogenschouw moet nemen.
42. Ook ten aanzien van artikel 6.3 onder g van de planregels hebben wij onze bedenkingen. Daarin is bepaald dat functies uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" voor wat betreft de indice "vrachtverkeer" niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de indice "personenverkeer" niet hoger scoren dan 2.
43. Afgezien van de ontoelaatbare inhoud van artikel 6.3 onder g, is onduidelijk hoe deze regel in de Staat van Inrichtingen is geïmplementeerd. Voor zover wij op basis



van de Staat van Inrichtingen" kunnen opmaken, is hierin geen herkenbaar onderscheid aangebracht tussen "vrachtverkeer" en "personenverkeer".

III.3 Parkeren

44. Niet alleen de wijzigingsbevoegdheid en de restricties op het gebruik, ook de parkeernormen staan haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan. Dat geldt met name voor de parkeernorm voor kantoren en bedrijven. Met een norm van 1 parkeerplaats per 250 m² / 125 m² (artikel 6.3 onder k) wordt de parkeernorm ten opzichte van de huidige feitelijke situatie met factor 2 tot 4 verzwakt, waardoor de parkeerdruk op het gebied onnodig toeneemt. Onnodig, omdat in Amstel III bij kantoren en bedrijven (deels) volop parkeergelegenheid aanwezig is.
45. Hoewel de gemeente revitalisering van het plangebied nastreeft, betekent een verzwakking van de parkeernorm een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De beperking in parkeermogelijkheden zullen eigenaren ervan weerhouden om te investeren in herontwikkeling. Dit, terwijl de concurrentiekracht van Amstel III juist is gelegen in de ruime parkeermogelijkheden en de goede bereikbaarheid, met name vanwege de ligging aan de snelwegen A2 en A9.
46. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting op het plan wordt vermeld (paragraaf 6.1.2.2), is de ontsluiting van de afzonderlijke locaties in het plangebied door de openbaar vervoersverbindingen bovendien slecht te noemen. Weliswaar wordt het gebied als geheel per metro en trein goed ontsloten, echter de afzonderlijke locaties binnen Amstel III – met name aan de westzijde – zijn met het openbaar vervoer moeilijk bereikbaar. Het belang van voldoende parkeergelegenheid bij iedere denkbare invulling van de bestemming, klemmt daarom voor de eigenaren binnen het plangebied des te meer.

Ondeugdelijk parkeeronderzoek; gebrekkige motivering

47. Om de haalbaarheid van de voorgenomen parkeernorm te toetsen is voor heel Amstel III een parkeerbalans opgesteld. Goudappel Coffeng heeft een "Nulmeting parkeersituatie Amstel III" uitgevoerd. Doel van deze nulmeting is te bepalen, of en waar op Amstel III een overschot aan parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig is in de huidige situatie en in 2020 (plansituatie 2023). In de parkeerbalans is de parkeervraag op theoretische wijze (naar de norm) bepaald. Door deze parkeervraag te vergelijken met het feitelijke parkeeraanbod op eigen terrein is vervolgens de restcapaciteit bepaald. Geconcludeerd wordt dat zowel in de huidige situatie als in 2020 (2023) voor het onderhavige plangebied het parkeeraanbod voldoende is voor het beoogde programma.
48. Om meerdere redenen achten wij de uitkomsten van het parkeeronderzoek niet betrouwbaar.
49. In de eerste plaats heeft de gemeente voor het noordelijke deel van Amstel III de A-locatienorm en voor het zuidelijke gedeelte de B-locatienorm gehanteerd, terwijl Amstel III voorheen als C-locatie werd gezien. Hierdoor is het aanbodoverschot op kunstmatige wijze hoger uitgevallen dan werkelijk het geval is.



50. In de tweede plaats is niet duidelijk waarom de gehanteerde parkeernormen aanzienlijk afwijken van de reguliere CROW-normering. Niet nader is gemotiveerd waarom de gemeente / Goudappel Coffeng het gerechtvaardigd acht hiervan af te wijken.
51. In de derde plaats is het parkeeronderzoek uitgevoerd op de vrijdag vóór de schoolvakantie van de middelbare scholen in de Regio Noord en gedurende de schoolvakanties (middelbaar en basisonderwijs) van de regio Midden en Zuid. Nu aangenomen moet worden dat de aanwezigheidspercentages op Amstel III gedurende deze vakantieperiode aanzienlijk minder zijn geweest dan normaal het geval is, kunnen de onderzoeksresultaten niet als representatief worden beschouwd.
52. In de vierde plaats is niet duidelijk in hoeverre de gemeente met het parkeeronderzoek rekening heeft gehouden met de huidige leegstand op Amstel III. Het parkeeronderzoek kan pas als maatgevend worden beschouwd, als daarin óók de verkeersaantrekkende werking zonder leegstand wordt meegenomen. Dat klemt te meer, nu de huidige leegstand op Amstel III niet volledig van structurele aard is; verwacht wordt dat tenminste 50% in de komende planperiode nog kan en zal worden ingevuld.
53. Tot slot is voor ons niet duidelijk waarom de gemeente het nodig acht het parkeren – op een voor de eigenaren beperkende wijze - te reguleren. Zolang de bereikbaarheid ter plaatse voldoende gewaarborgd is, is niet duidelijk welke belangen met het beperken van het parkeeraanbod zijn gediend. Nu het parkeren bij nagenoeg alle locaties binnen Amstel III op eigen terrein plaatsvindt, zien wij niet op welke wijze artikel 6.3 onder k een ruimtelijk relevant doel dient. Dit klemt te meer, nu uit verkeersonderzoek (en uit de praktijk) is gebleken dat de omliggende wegen voldoende uitgerust zijn om de bestaande en toekomstige parkeerdruk op te vangen.
54. Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat artikel 6.3 onder k dient te worden geschrapt.

III.4 Beperking bedrijven

55. De milieucategorieën voor bedrijven zijn binnen de bestemming "Gemengd" beperkt tot categorie 1 en 2. Vriendelijk verzoeken wij u deze categorieën zo mogelijk uit te breiden, met in ieder geval categorie 3.1 en 3.2.

III.5 Wonen

56. Teneinde Amstel III daadwerkelijk te kunnen revitaliseren, is het noodzakelijk dat binnen het plangebied ook woonfuncties (o.a. regulier, studenten, zorgwonen) worden opgenomen. Onduidelijk is waarom de gemeente deze mogelijkheid niet op de locaties van ons heeft toegestaan. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de gebruiksmogelijkheden die wel in het ontwerpbestemmingsplan worden toegestaan (potentie), kan Amstel III in de (nabije) toekomst ook als gunstig woonklimaat worden aangemerkt. Graag vernemen wij hierop een nadere toelichting.



III.6 Schade

57. In paragraaf 19.4 van de toelichting (Planschaderisico) wordt door de gemeente miskend dat het bestemmingsplan een aanzienlijk waardadrukkend effect op onze eigendommen heeft. Als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan, zullen wij nu reeds schade leiden, ook in het geval dat het college uiteindelijk geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid maakt. Die schade vloeit onder meer voort uit het feit dat een mogelijke verkoop van onze eigendommen wordt bemoeilijkt vanwege (1) het risico dat het college op enig moment de bestemming kan wijzigen (de kantoorbestemming kan wegnemen); (2) de beperkte overige gebruiksmogelijkheden; (3) de stringente parkeernorm. Daarnaast tast het bestemmingsplan rechtstreeks de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) en daarmee de beleggingswaarde van de panden van ons aan.
58. Graag ontvangen wij een kopie van het door het kenniscentrum Overheid en Bestuur uitgebrachte planschaderapport.

IV. Conclusie

59. Gezien het voorgaande verzoeken wij uw raad deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze aan te passen, door:
- de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 6.5 te schrappen;
 - de restricties in het bruto vloeroppervlak en vestigingsoppervlak uit artikel 6.3 onder d te schrappen;
 - de parkeernormering uit artikel 6.3 onder k te schrappen, althans conform de huidige situatie te verruimen;
 - de bedrijfsbestemming te verruimen, met in ieder geval milieucategorie 3.1 en 3.2;
 - de bestemming "Gemengd" te verruimen, met dien verstande dat binnen deze bestemming tevens woonfuncties (regulier, studenten, zorgwonen) kunnen worden gerealiseerd.
60. Graag wensen wij deze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
PingProperties B.V.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Savic', written over a horizontal line.

S. (Stephan) Savic
Asset Manager

AANGETEKEND

Gemeenteraad van Amsterdam
 T.a.v. de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening
 Postbus 2758
 1000 CT Amsterdam

Tevens per telefax: 020 255 1551

Plaats, datum: Amsterdam, 15 mei 2013
 Ons kenmerk: /24876/3996694.1
 Betreft: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Amstel III Oost
 Uw kenmerk:

Afzender: mr. dr. M. Klijnstra, advocaat, partner
 Telefoon: Fax: E-mail:
 +31 20 5736 776 +31 20 5736 886 m.klijnstra@lexence.com

Geachte Raad,

Als advocaat en gemachtigde van cliënten, Pronam Aurora B.V, Atlas Offices Management B.V. en Atlas Arena Amsterdam C.V., breng ik hierbij een zienswijze naar voren met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan "Amstel III Oost" (verder "het ontwerpplan"), dat met ingang van 4 april 2013 ter inzage ligt. Cliënten zijn gerechtigde/verhuurder van diverse binnen het plangebied gelegen (kantoor)gebouwen, te weten Hettenheuvelweg 45-47, Hettenheuvelweg 49-51 en het Atlas Arena Complex (Hoogoorddreef 5-15), inclusief parkeergarage (Hoogoorddreef 3).

Hoewel cliënten op zichzelf positief staan tegenover de in het ontwerpplan vervatte ruimere gebruiksmogelijkheden, teneinde een doorgroei naar een meer gemengd gebied te faciliteren, kunnen zij zich niet verenigen met de daarmee samenhangende wijzigingsbevoegdheid om de kantoorvoorraad te doen inkrimpen (art. 6.5) en om de parkeernormen aan te scherpen (art. 6.3). Wat betreft de nieuw toe te laten gebruiksfuncties zijn cliënten bovendien van mening dat de gehanteerde maximum vierkante meters vestigingsoppervlak te beperkend zijn.

Cliënten zijn – kort samengevat – van mening dat het ontwerpplan op bovengenoemde punten een ernstige aantasting van hun belangen vormt, waarmee derhalve onvoldoende rekening is gehouden, geen steun vindt in eigen beleid en daarnaast juridisch gezien onjuist is. Een en ander zal in het navolgende worden toegelicht.

Wijzigingsbevoegdheid - inkrimping kantoorvoorraad

Uit artikel 6.5 van het ontwerpplan blijkt dat het college in twee situaties de mogelijkheid heeft om het bestemmingsplan te wijzigen, als gevolg waarvan het niet langer zal zijn toegestaan (delen van) een gebouw te gebruiken voor kantoordoeleinden. Hoewel de bepaling niet correct lijkt te zijn geredigeerd, lijkt het de bedoeling te zijn

dat het college middels wijziging van het bestemmingsplan kantoorruimtes kan wegbestemmen, indien (a) er gedurende minimaal twee jaar een andere functie op het perceel is uitgeoefend of (b) gedurende minimaal twee jaar geen gebruik is gemaakt van de kantoorfunctie. De wijziging dient dan beperkt te blijven tot het aantal m² bvo dat aan die voorwaarden voldoet. Op deze plaats merken cliënten reeds op dat het ontwerpplan onvoldoende duidelijk maakt op welke wijze de "maximum vloeroppervlakte; (bvo) m²" als bedoeld in artikel 6.3 onder b is berekend dan wel vastgesteld. Gegeven de consequenties van deze bepaling is hieromtrent ter verificatie volstrekte duidelijkheid noodzakelijk, welke thans ontbreekt.

Cliënten zijn van mening dat het opnemen van deze wijzigingsmogelijkheid een ernstige aantasting van hun belangen oplevert, zonder dat daarvoor goede redenen zijn gegeven, laat staan dat een deugdelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden. Zowel wat betreft de ruimtelijke onderbouwing als de juridische vormgeving vertoont het ontwerpplan ernstige gebreken.

Allereerst strookt het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid niet met het eigen beleid van de gemeente; er is duidelijk sprake van het zetten van een 'extra stap' wat betreft de problematiek van leegstaande kantoren. Wat cliënten betreft 'een stap te ver'. Immers, in de Kantorenstrategie Amsterdam en het Strategiebepsluit Amstel III is geen keuze gemaakt voor een actief inkrimpingsbeleid, maar is er uitsluitend voor gekozen om geen nieuwe kantoorruimtes mogelijk te maken. De rol van de gemeente dient volgens cliënten faciliterend te zijn, waarna de markt verantwoordelijkheid moet nemen voor daadwerkelijke transformatie.

Gegeven de aanzienlijke gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid en het afwijken van het eigen beleid, zou het in de rede liggen dat het ontwerpplan ter zake op zijn minst een uitgebreide verantwoording bevat. Cliënten constateren echter dat een dergelijke verantwoording geheel ontbreekt.

Cliënten zijn van mening dat de gedachte achter de "Inkrimpingsmaatregel" ook niet verenigbaar is met de wens om een meer gemengd gebied te verkrijgen. Denkbaar is immers dat een leegstaand kantoorgebouw voor bijv. 80% getransformeerd is en daarmee juist weer aantrekkelijk zou kunnen worden voor huurders van kantoorruimte. Het risico bestaat echter dat deze mogelijkheid wordt doorkruist door een wijzigingsplan van het college, dat heeft geconstateerd dat de resterende 'kantoorruimte' in het gebouw langer dan twee jaar leegstaat.

De enkele omstandigheid dat er gedurende minimaal twee jaar leegstand is, is volgens cliënten dan ook volstrekt onvoldoende om te besluiten dat een gebouw (deels) niet langer geschikt zou zijn voor kantoordoeleinden.

In meer juridische zin zijn cliënten van mening dat het flexibiliteitsinstrument van art. 3.6 Wro niet bedoeld is, en derhalve ook niet gebruikt kan worden, om bestaande functies weg te bestemmen. De gedachte achter dit instrument is immers om meer flexibiliteit te creëren door een zekere detaillering uit te stellen tot het wijzigingsplan. In onderhavig geval gebeurt juist het omgekeerde, hetgeen reeds daarom niet verenigbaar

Is met de systematiek van de Wro. Cliënten zijn bovendien van mening dat het nemen van een verregaand besluit tot het wegbestemmen van bestaande functies, met aanzienlijke financiële gevolgen, voorbehouden is aan uw Raad en derhalve niet kan worden doorgelegd naar het college. Hoewel de onjuiste redactie hieraan ook lijkt bij te dragen, zijn cliënten ook van mening dat de wijzigingsbevoegdheid niet (voldoende) objectief is begrensd.

Cliënten zijn tenslotte van mening dat het ontwerpplan ten onrechte voorbij gaat aan de grote financiële gevolgen van onderhavige wijzigingsbevoegdheid. Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid worden cliënten niet alleen opgezaagd met een mogelijk verlies aan boekwaarde bij functieverandering (een bewuste keuze in de Strategienota), maar ook meteen al met een aanzienlijke (plan)schade, aangezien de bestaande kantoorruimtes worden vastgelegd en derhalve juridisch-planologische ruimte verdwijnt. Blijkens § 19.4 is dit risico wel in beschouwing genomen, maar geoordeeld dat uiteindelijk geen sprake zal zijn van succesvolle claims. Cliënten betwisten dit, ook omdat de motivering is gebaseerd op een voor cliënten niet beschikbare planschadeanalyse. Bovendien – daar is naar het lijkt in het geheel geen rekening mee gehouden – heeft ook de dreigende wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 6.5 meteen negatieve gevolgen voor de waarde van het vastgoed. Het ontwerpplan bevat ter zake (van een eventuele verplichting tot compensatie daarvan) geen enkele verantwoording. Aldus ontbreekt het aan een (deugdelijke) financiële verantwoording van het ontwerpplan.

Verzoek om informatie

Het rapport van het Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur is ten onrechte niet openbaar gemaakt en cliënten verzoeken bij deze dan ook om dit rapport alsnog te verstrekken.

Parkeren

Cliënten kunnen zich niet verenigen met het bepaalde in artikel 6.3 onder k sub 1 en 2, voor zover daarin maximum parkeernormen zijn neergelegd die gelden bij functiewijziging of functie-uitbreiding naar kantoren en bedrijven.

Cliënten kunnen deze bepaling niet goed duiden en zien a priori ook niet in waarom deze bepaling zou kunnen bijdragen aan de doelstelling om het bestaande overaanbod aan kantoorruimte terug te dringen. Blijkens het ontwerpplan, althans de toelichting, vindt immers een bevriezing van de bestaande kantoorvoorraad plaats. Functiewijziging of functie-uitbreiding naar kantoren lijkt dan niet mogelijk. Het opnemen van een nieuwe parkeernorm bij functiewijziging of -uitbreiding naar kantoren voegt dan niets toe.

Bij functiewijziging of -uitbreiding naar bedrijven kunnen echter wel ongewilde althans onredelijke situaties ontstaan, vooral indien thans reeds sprake is van gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen. De bedoelde bepaling lijkt ertoe te kunnen leiden dat bestaande, in het gebouw gerealiseerde parkeerplaatsen na functiewijziging boventallig zijn en niet meer (legaal) gebruikt zouden kunnen worden. De planregeling is hieromtrent niet duidelijk en kan tot problemen leiden bij eventuele functiewijziging, hetgeen niet alleen in strijd is met de belangen van cliënten, maar ook in strijd met een

goede ruimtelijke ordening nu in het ongewisse blijft wat met dit overschot dient te gebeuren.

Blijkens de plantoelichting ligt aan de bepaling onder meer ten grondslag dat thans sprake zou zijn van een parkeeroverschot, vooral in bepaalde zones, op grond waarvan toevoeging van extra parkeerruimte niet mogelijk zou moeten zijn. Cliënten hebben begrepen dat alleen bij toevoeging van nieuwe functies, in de zin van nieuwbouw, geen nieuwe parkeerplaatsen worden toegestaan. Zo staat dit ook in de plantoelichting (§ 4.4.). De huidige regeling is ten onrechte niet beperkt tot nieuwbouw.

Hoewel de plantoelichting wel een onderscheid maakt tussen de te hanteren maximum en minimum parkeernormen, is artikel 6.3 sub k voor meerdere uitleg vatbaar.

Oppervlaktebeperking nieuwe functies

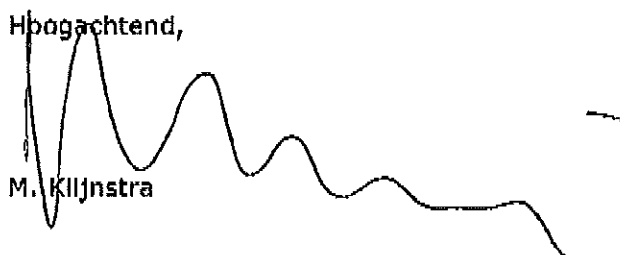
Voorts geldt dat op grond van artikel 6.3 onder d voor verschillende in artikel 6.1 genoemde functies een maximum vloer- en vestigingsoppervlak geldt. Cliënten kunnen deze restrictie niet goed plaatsen, omdat de ambitie van het plan nu juist is om (zo breed mogelijk) ontwikkelingen naar een meer gemengd gebied te faciliteren. Cliënten achten deze restrictie, waarvan de achtergrond de verkeersaantrekkende werking van deze functies lijkt te zijn, onnodig beperkend en onvoldoende gemotiveerd in het licht van voornoemde ambitie.

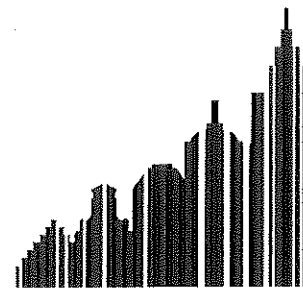
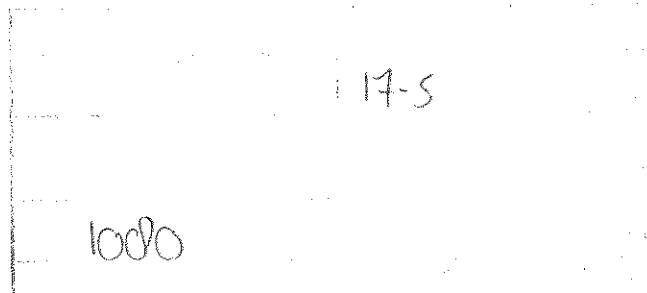
Conclusie

Gelet op het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat het ontwerpplan wat betreft de besproken punten niet gehandhaafd kan worden en dat uw raad derhalve niet tot de vaststelling van deze onderdelen dient over te gaan. Ik verzoek u daarom rekening te houden met deze zienswijze.

Hoogachtend,

M. Klijnstra





**INTERCITY
MANAGEMENT BV**



Bezoekadres:
Jupiterstraat 67
2132 HC Hoofddorp

Postbus 789
2130 AT Hoofddorp
T 088-0038400
F 088-0038401
E info@intercitymngt.nl
I www.intercitymngt.nl

B.T.W. 807448552B01
KvK 34107670 Amsterdam
BIC ABNANL2A
IBAN NL51ABNA 05 28 884 867

AANGETEKENDE

Gemeenteraad van de gemeente Amsterdam
p/a Directeur van de Dienst Ruimtelijke
Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Tevens per mail verzonden: info@dro.amsterdam.nl

Hoofddorp, 15 mei 2013
Ref: MH/1305045

**Betreft: Revital Investments B.V. eigenaresse Hogehilweg 5,
1101 CA te Amsterdam Zuidoost
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost**

Geachte raad,

Namens Revital Investments B.V. dienen wij hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost (hierna: "ontwerpbestemmingsplan"). Dit ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 4 april 2013 gedurende zes weken ter inzage, reden waarom deze zienswijze als tijdig ingediend moet worden beschouwd.

I. Inleiding

1. Binnen het ontwerpbestemmingsplan wordt naast de bevestiging van de bestaande, uitgegeven kantoorruimtes een verruiming van functies mogelijk gemaakt. Het gaat om toegevoegde functies als horeca, lokaal gerichte detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, cultuur en ontspanning, dienstverlening, sport en leisure.
2. Deze verruiming dient volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan twee doelen:
 - het vergroten van de levendigheid, diversiteit en daarmee aantrekkelijkheid van het gebied, vooral voor zittende bedrijven en nieuwkomers; en
 - het bieden van een alternatief programma voor herontwikkeling van leegstaande kantoorvloeren.
3. Hoewel wij deze doelstellingen onderschrijven, concluderen wij niettemin dat met name drie in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde maatregelen haaks op voormelde uitgangspunten staan. Het betreft de opgenomen parkeernorm (1 parkeerplaats per 250 / 125 m² bvo), de wijzigingsbevoegdheid waarbij kantoorruimtes in geval van leegstand of gewijzigd gebruik na twee jaar kunnen

worden onttrokken en de oppervlakterestricties voor kantoren (panden met 0 m²) en overige, niet-kantoorfuncties.

4. In dat kader hebben wij ons genoodzaakt gezien om deze zienswijze in te dienen. In paragraaf III van deze zienswijze zal nader op de concrete bezwaren worden ingegaan.

II. Inhoud bestemmingsplan

5. In het ontwerpbestemmingsplan hebben onze locaties de bestemming "Gemengd". De maximum bouwhoogte bedraagt 20 meter, het maximum bebouwingspercentage is 35% en de maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren 12.282 m² bvo (inclusief metrage 2 omliggende panden);
6. Op grond van artikel 6 van de planregels zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor kantoren, bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij de regels deel uitmakende "Staat van inrichtingen", culturele voorzieningen, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, horeca I, III, IV, V en sportieve en recreatieve voorzieningen. Tevens zijn toegestaan de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen, openbare ruimte, tuinen en erven, wegen en nutsvoorzieningen.
7. In artikel 6.3 onder d van de planregels is bepaald dat voor de onder artikel 6.1 lid 1 vermelde functies de volgende restricties ten aanzien van het maximum m² bruto vloeroppervlak en/of maximum m² bvo vestigingsoppervlak gelden:

Functie	Maximum bruto vloeroppervlak	Maximum vestigingsoppervlak bvo
Bedrijven		1.000 m ²
Maatschappelijke dienstverlening		1.000 m ²
Consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening		200 m ²
Culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen		1.000 m ²
Horeca V	33.750 m ²	10.000 m ²
Horeca I		200 m ²
Horeca III en IV		1.000 m ²

8. In artikel 6.3 onder j van de planregels is bepaald dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, danwel elders in het plangebied indien aanvrager heeft aangetoond dat daar duurzaam voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het betreffende bouwplan en functie. Bij functiewijziging of –uitbreiding gelden op grond van artikel 6.3 onder k de volgende normen:
 1. kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
 2. binnen de gebiedsaanduiding “other” kantoren en bedrijven:
1 parkeerplaats per 125 m² bvo;
 3. overig: zoals aangegeven op de bij de regels behorende parkeertabel.
9. In artikel 6.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hoewel met name artikel 6.5 onder a vanwege een aantal verschrijvingen moeilijk leesbaar is, gaan wij ervan uit dat is beoogd om (een gedeelte van) de kantoorbestemming van een perceel te schrappen, indien sprake is geweest van twee jaar geheel of gedeeltelijke leegstand of indien het perceel gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk voor een ander gebruik is aangewend.

III. Gronden zienswijze

III.1 Wijzigingsbevoegdheid

10. Teneinde het gebied te verlevendigen en de kantorenleegstand tegen te gaan, heeft de gemeente onder meer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Als gevolg van deze wijzigingsbevoegdheid kan het planologische kantoorgebruik na een periode van leegstand of ongebruik naar andere functies worden omgezet. Op deze wijze wordt – aldus de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan - beoogd om een gefaseerde verkleuring naar een gemengd gebied gestalte te geven.
11. Zoals hiervoor al is aangegeven onderschrijven wij de doelstellingen van het onderhavige bestemmingsplan om leegstand tegen te gaan en de transformatie van een monofunctioneel kantoorgebied naar een multifunctioneel gebied met diverse functies mogelijk te maken. Naar onze mening zijn de maximering van de kantoorometers en het verruimen van de gebruiksmogelijkheden in dat kader efficiënte en doelmatige maatregelen.
12. De bevoegdheid van het college om het kantoorgebruik na een periode van twee jaar weg te bestemmen is naar onze mening daarentegen een maatregel die haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan staat en die de beoogde “verkleuring” van het gebied niet stimuleert, maar juist ondergraaft.
13. Vanwege de grote verstoring van vraag en aanbod in de huidige kantorenmarkt is er momenteel sprake van een overaanbod. Dat betekent echter niet dat een (deel van een) gebouw dat langer dan twee jaar leegstaat, of dat in een aansluitende periode van twee jaar voor ander gebruik is aangewend, automatisch niet langer als kantoor kan worden aangewend. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de ligging van de panden is zeer

aannemelijk dat – in ieder geval gedeelten van de afzonderlijke kantoorpanden – na verloop van tijd weer conform de toegekende kantoorbestemming kunnen en zullen worden ingevuld. Te meer, nu een groot aantal van de panden in uitstekende staat verkeert.

14. Het bestemmingsplan beoogt weliswaar een dynamisch en vitaal Amstel III mogelijk te maken, echter de wijzigingsbevoegdheid belemmert en beperkt de mogelijkheden daartoe. Nog los van het feit dat voor de wijzigingsbevoegdheid geen ruimtelijke rechtvaardiging voorhanden is, gaat deze wijze van bestemmen voorbij aan de dynamiek van de economie. Bovendien leidt de wijzigingsbevoegdheid niet tot een doelmatig en duurzaam gebruik van de locatie.
15. In aanvulling op het voorgaande constateren wij dat de wijzigingsbevoegdheid niet voldoet aan de daaraan wettelijk gestelde eisen.
16. Artikel 3.6 lid 1 Wro geeft de bevoegdheid in een bestemmingsplan te bepalen dat het college met inachtneming van bij het plan te geven regels en binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.
17. Van belang is dat de wijzigingsbevoegdheid (1) niet mag leiden tot een ingrijpende verandering in de structuur van een plan; (2) begrensd is; en (3) in het belang van een goede ruimtelijke ordening moet zijn.
18. Hierna zal worden toegelicht waarom de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan niet aan deze drie criteria voldoet. Daaropvolgend zal worden ingegaan op de overige inhoudelijke gronden waarom de wijzigingsbevoegdheid geen stand kan houden.

Wijzigingsbevoegdheid tast structuur plan aan

19. Met de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid mag de raad geen ingrijpende verandering van de structurele opzet van het plan bewerkstelligen¹, omdat in dat geval de bovengrens van de wijzigingsbevoegdheid wordt overschreden.² Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat daarvan onder meer sprake is als de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op planelementen die de planologische conceptie (structuur) en de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar bepalen.³
20. Met het feitelijk wegbestemmen van de kantoorbestemming is sprake van een dergelijke ingrijpende wijziging van de structurele opzet van het bestemmingsplan. Bovendien bepaalt de kantoorbestemming mede de

¹ Van Buuren 2009, p. 71. Zie ook ABRvS 3 juli 1995, West Maas en Waal, BR 1995, 919; KB 15 maart 1984, Terheijden, BR 1984, 597 en KB 26 september 1989, Bussum, BR 1990, 201.

² Annotatie P. van de Ree onder ABRvS 8 maart 2001, 199903797/1, AB 2003, 52.

³ Kamerstukken II, 1955-1956, 4233, nr. 3, p. 14-15.

economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar. In dat kader wijzen wij onder meer op de financiële belemmeringen die de wijzigingsbevoegdheid opwerpt voor transformatie: als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid zullen banken nog terughoudender worden met het verstrekken van leningen voor investeringen. Banken willen een exit-mogelijkheid als het initiatief uiteindelijk strandt. Dit betekent dat de economische gebruikswaarde voor de gronden als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid aanzienlijk vermindert.

Voorwaarden onvoldoende objectief begrensd

21. Blijkens de parlementaire toelichting bij artikel 3.6 Wro moeten de regels en grenzen van een wijzigingsbevoegdheid goed herkenbaar en goed toetsbaar zijn; zij moeten derhalve objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria bevatten, zodat gemeente en burgers de reikwijdte van die bevoegdheid, en van de mogelijke gevolgen van toepassing ervan, kunnen overzien.⁴ Op grond van de rechtspraak geldt dat mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden in voldoende mate dient te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd.⁵
22. Naar onze mening voldoet artikel 6.5 van de planregels niet aan deze criteria.
23. In de eerste plaats is onduidelijk naar welke functies de kantoorfunctie zal worden gewijzigd. Hoewel in artikel 6.5 onder a wordt verwezen naar een bij dit artikel behorende tabel met toegestane functies, is deze tabel niet bij het artikel opgenomen.
24. In de tweede plaats is onduidelijk op welke wijze 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, laat staan als het slechts om een (ondergeschikt) gedeelte daarvan gaat. Daarbij merken wij ten overvloede op dat de meldingsplicht op grond van de Leegstandverordening slechts voor (delen van) kantoorgebouwen groter dan 10.000 m² geldt. De wijzigingsbevoegdheid is alleen al om die reden feitelijk niet uitvoerbaar.
25. In de derde plaats leent de wijzigingsbevoegdheid zich niet voor toepassing in een geval als de onderhavige, omdat de gebruiksmogelijkheden van de bestemming "Gemengd" zich niet beperken tot kantoorgebruik alleen. Van kantorenleegstand kan dan ook niet (meer) worden gesproken.

⁴ Kamerstukken II, 2002-2003, 28916, nr. 3 p. 96.

⁵ ABRvS 27 maart 2013, A 201109106/3/R3. Zie ook ABRvS 20 maart 2013, 201207905/1/R1; ABRvS 13 maart 2013, 201112435/1/R3 en ABRvS 16 maart 2011, 201005840/1/R1.

26. In tegenstelling tot de eisen die worden gesteld in de parlementaire toelichting en de jurisprudentie zijn de regels en grenzen van de bevoegdheid niet goed herkenbaar, niet goed toetsbaar en bevatten deze geen objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria. Daarom is er geen sprake van een wijzigingsbevoegdheid die door voldoende objectieve normen wordt begrensd.

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met een goede ruimtelijke ordening / misbruik van bevoegdheid

27. De doelstelling van het plan (o.a. revitalisering van het plangebied en tegengaan van leegstand) laat zich niet rijmen met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Immers, hoe ruimer de bestemming, hoe groter de kans dat de eigenaars binnen het plangebied een gebruiker voor hun locatie zullen vinden. Sterker nog, de leegstand wordt juist in de hand gewerkt door het wegbestemmen van kantoorometers, nu dit oppervlak na de wijziging niet meer voor de kantoorfunctie kan worden gebruikt. Het doel van het bestemmingsplan wordt *juist* bereikt door de kantoorfunctie te laten bestaan.
28. Wij stellen daarom vast dat de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maar ten behoeve van onduidelijke andere (bestemmingsplanoverschrijdende) economische / concurrentiebelangen van de gemeente. Deze handelswijze is op grond van de rechtspraak niet aanvaardbaar.⁶
29. Nu de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maakt de gemeente bovendien misbruik van haar bevoegdheid (artikel 3:3 Awb).⁷

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met het gemeentelijke beleid

30. De kantorenstrategie Amsterdam (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2011) geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen en de bestaande kantorenvorraad vorm te geven. Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan:
- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvorraad op peil te houden;
 - het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvorraad te verkleinen; en
 - de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.

⁶ ABRvS 6 augustus 2008, nr. 200708984/1, Gst. 2008, 142.

⁷ ABRvS 22 mei 2002, 200104543/1, AB 2003/79.

31. In de Kantorenstrategie is een aantal typen kantorenlocaties beschreven. Amstel III behoort tot de zogenaamde "krimpgebieden". Dit zijn gebieden waar de kantorenvorraad per saldo moet krimpen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop, en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.
32. Van belang is op te merken dat de Kantorenstrategie in alle gevallen uitgaat 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". Dit volgt niet alleen uit de Kantorenstrategie, dit is ook expliciet weergegeven in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 3.4.5).
33. Gezien de duidelijke kaders die de gemeente uiteen heeft gezet over de wijze waarop de gemeente kan bijdragen aan het behalen van de transformatie-, sloop- en herontwikkelingsopgave, stellen wij vast dat de gemeente deze kaders met de onderhavige wijzigingsbevoegdheid heeft overschreden.

Onduidelijkheid relatie wijzigingsbevoegdheid en erfpacht

34. Voor ons is onduidelijk 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 een wijzigingsbevoegdheid. Wij vrezen voor intransparante situaties en onevenredige financiële gevolgen voor de eigenaren in het plangebied, met name als gevolg van (de toepassing van) de wijzigingsbevoegdheid.
35. Graag vernemen wij de visie van het College / de Raad op de toekomstige erfpachtberekeningen in het licht van de grondprijzen en de erfpacht.

Strijd artikel 1, Eerste Protocol EVRM

36. Gezien de vergaande gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid komt tot slot de vraag op of het opnemen van deze bevoegdheid in overeenstemming is met de eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM. Wij concluderen dat dit niet het geval is, nu geen 'fair balance' aanwezig is tussen enerzijds het algemeen belang dat met de wijziging wordt gediend en anderzijds de bescherming van onze eigendomsrechten. Daarnaast wordt – zoals hiervoor reeds gemotiveerd – met de wijzigingsbevoegdheid geen gerechtvaardigd ruimtelijke belang gediend.

37. De vaststelling van het bestemmingsplan betekent daarmee per definitie een beperking van het ongestoorde genot van de eigendom als bedoeld in artikel 1, Eerste Protocol EVRM.

III.2 Restricties metrages kantoren (0 m2) en "overige functies"

38. In het verlengde van het voorgaande kunnen wij ons niet verenigen met de verregaande metragebeperkingen voor kantoren, voor zover de maximale oppervlakte is vastgesteld op 0 m2 bvo.
39. Evenmin kunnen wij ons vinden in de metragebeperkingen voor de "overige functies". Door deze aanzienlijke beperkingen wordt het ons feitelijk onmogelijk om ons eigendom binnen het bestemmingsplan Amstel III volledig verhuurd te krijgen.
40. De oorzaak daarvoor is tweeledig. In de eerste plaats worden de panden voor de huurdersmarkt onaantrekkelijk, omdat binnen de bestemming Gemengd nauwelijks maatwerk kan worden geleverd op de vraag die er in de markt is. Een bedrijf dat op zoek is naar 1.100 m2, kan zich bijvoorbeeld binnen Amstel III niet vestigen. In de tweede plaats wordt door de gemeente dat de wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de metragebeperkingen zal leiden tot extra leegstand. Immers, een pand kan slechts tot maximaal 4.400 m2 (exclusief hotel) voor de overige functies worden ingevuld. Vraag is wat op basis van het bestemmingsplan met de resterende (leegstaande) m2 dient te gebeuren.
41. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het bestemmingsplan maatschappelijk onuitvoerbaar is, aangezien niet aannemelijk is dat met de toegekende bestemmingen een duurzame, doelmatige en rendabele exploitatie van de panden in het plangebied mogelijk is. Het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan laat onverlet dat de gemeente de uitvoerbaarheid daarvan te allen tijde in ogenschouw moet nemen.
42. Ook ten aanzien van artikel 6.3 onder g van de planregels hebben wij onze bedenkingen. Daarin is bepaald dat functies uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" voor wat betreft de indice "vrachtverkeer" niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de indice "personenverkeer" niet hoger scoren dan 2.
43. Afgezien van de ontoelaatbare inhoud van artikel 6.3 onder g, is onduidelijk hoe deze regel in de Staat van Inrichtingen is geïmplementeerd. Voor zover wij op basis van de Staat van Inrichtingen kunnen opmaken, is hierin geen herkenbaar onderscheid aangebracht tussen "vrachtverkeer" en "personenverkeer".

III.3 Parkeren

44. Niet alleen de wijzigingsbevoegdheid en de restricties op het gebruik, ook de parkeernormen staan haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan. Dat geldt met name voor de parkeernorm voor kantoren en bedrijven. Met een norm van 1 parkeerplaats per 250 m² / 125 m² (artikel 6.3 onder k) wordt de parkeernorm ten opzichte van de huidige feitelijke situatie met factor 2 tot 4 verzwakt, waardoor de parkeerdruk op het gebied onnodig toeneemt. Onnodig, omdat in Amstel III bij kantoren en bedrijven volop parkeergelegenheid aanwezig is.
45. Hoewel de gemeente revitalisering van het plangebied nastreeft, betekent een verzwaring van de parkeernorm een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De beperking in parkeermogelijkheden zullen eigenaren ervan weerhouden om te investeren in herontwikkeling. Dit, terwijl de concurrentiekracht van Amstel III juist is gelegen in de ruime parkeermogelijkheden en de goede bereikbaarheid, met name vanwege de ligging aan de snelwegen A2 en A9.
46. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting op het plan wordt vermeld (paragraaf 6.1.2.2), is de ontsluiting van de afzonderlijke locaties in het plangebied door de openbaar vervoersverbindingen bovendien slecht te noemen. Weliswaar wordt het gebied als geheel per metro en trein goed ontsloten, echter de afzonderlijke locaties binnen Amstel III – met name aan de westzijde – zijn met het openbaar vervoer moeilijk bereikbaar. Het belang van voldoende parkeergelegenheid bij iedere denkbare invulling van de bestemming, klemt daarom voor de eigenaren binnen het plangebied des te meer.

Ondeugdelijk parkeeronderzoek: gebrekkige motivering

47. Om de haalbaarheid van de voorgenomen parkeernorm te toetsen is voor heel Amstel III een parkeerbalans opgesteld. Goudappel Coffeng heeft een “Nulmeting parkeersituatie Amstel III” uitgevoerd. Doel van deze nulmeting is te bepalen, of en waar op Amstel III een overschot aan parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig is in de huidige situatie en in 2020 (plansituatie 2023). In de parkeerbalans is de parkeervraag op theoretische wijze (naar de norm) bepaald. Door deze parkeervraag te vergelijken met het feitelijke parkeeraanbod op eigen terrein is vervolgens de restcapaciteit bepaald. Geconcludeerd wordt dat zowel in de huidige situatie als in 2020 (2023) voor het onderhavige plangebied het parkeeraanbod voldoende is voor het beoogde programma.
48. Om meerdere redenen achten wij de uitkomsten van het parkeeronderzoek niet betrouwbaar.
49. In de eerste plaats heeft de gemeente voor het noordelijke deel van Amstel III de A-locatienorm en voor het zuidelijke gedeelte de B-locatienorm

gehanteerd, terwijl Amstel III voorheen als C-locatie werd gezien. Hierdoor is het aanbodoverschot op kunstmatige wijze hoger uitgevallen dan werkelijk het geval is.

50. In de tweede plaats is niet duidelijk waarom de gehanteerde parkeernormen aanzienlijk afwijken van de reguliere CROW-normering. Niet nader is gemotiveerd waarom de gemeente / Goudappel Coffeng het gerechtvaardigd acht hiervan af te wijken.
51. In de derde plaats is het parkeeronderzoek uitgevoerd op de vrijdag vóór de schoolvakantie van de middelbare scholen in de Regio Noord en gedurende de schoolvakanties (middelbaar en basisonderwijs) van de regio Midden en Zuid. Nu aangenomen moet worden dat de aanwezigheidspercentages op Amstel III gedurende deze vakantieperiode aanzienlijk minder zijn geweest dan normaliter het geval is, kunnen de onderzoeksresultaten niet als representatief worden beschouwd.
52. In de vierde plaats is niet duidelijk in hoeverre de gemeente met het parkeeronderzoek rekening heeft gehouden met de huidige leegstand op Amstel III. Het parkeeronderzoek kan pas als maatgevend worden beschouwd, als daarin óók de verkeersaantrekkende werking zonder leegstand wordt meegenomen. Dat klemt te meer, nu de huidige leegstand op Amstel III is niet volledig van structurele aard is; verwacht wordt dat tenminste 50% in de komende planperiode nog kan en zal worden ingevuld.
53. Tot slot is voor ons niet duidelijk waarom de gemeente het nodig acht het parkeren – op een voor de eigenaren beperkende wijze - te reguleren. Zolang de bereikbaarheid ter plaatse voldoende gewaarborgd is, is niet duidelijk welke belangen met het beperken van het parkeeraanbod zijn gediend. Nu het parkeren bij nagenoeg alle locaties binnen Amstel III op eigen terrein plaatsvindt, zien wij niet op welke wijze artikel 6.3 onder k een ruimtelijk relevant doel dient. Dit klemt te meer, nu uit verkeersonderzoek (en uit de praktijk) is gebleken dat de omliggende wegen voldoende uitgerust zijn om de bestaande en toekomstige parkeerdruk op te vangen.
54. Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat artikel 6.3 onder k dient te worden geschrapt.

III.4 Beperking bedrijven

55. De milieucategorieën voor bedrijven zijn binnen de bestemming “Gemengd” beperkt tot categorie 1 en 2. Vriendelijk verzoeken wij u deze categorieën zo mogelijk uit te breiden, met in ieder geval categorie 3.1 en 3.2.

III.5 Wonen

56. Teneinde Amstel III daadwerkelijk te kunnen revitaliseren, is het noodzakelijk dat binnen het plangebied ook woonfuncties (o.a. regulier, studenten,

zorgwonen) worden opgenomen. Onduidelijk is waarom de gemeente deze mogelijkheid niet op onze locaties heeft toegestaan. Gezien de aard en de omvang van locaties, in combinatie met de gebruiksmogelijkheden die wel in het ontwerpbestemmingsplan worden toegestaan (potentie), kan Amstel III in de (nabije) toekomst ook als gunstig woonklimaat worden aangemerkt. Graag vernemen wij hierop een nadere toelichting.

III.6 Schade

57. In paragraaf 19.4 van de toelichting (Planschaderisico) wordt door de gemeente miskend dat het bestemmingsplan een aanzienlijk waardedrukkend effect op onze eigendommen heeft. Als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan, zullen wij nu reeds schade leiden, ook in het geval dat het college uiteindelijk geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid maakt. Die schade vloeit onder meer voort uit het feit dat een mogelijke verkoop van onze eigendommen wordt bemoeilijkt vanwege (1) het risico dat het college op enig moment de bestemming kan wijzigen (de kantoorbestemming kan wegnemen); (2) de beperkte overige gebruiksmogelijkheden; (3) de stringente parkeernorm. Daarnaast tast het bestemmingsplan rechtstreeks de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) en daarmee de beleggingswaarde van onze panden aan.
58. Graag ontvangen wij een kopie van het door het kenniscentrum Overheid en Bestuur uitgebrachte planschaderapport.

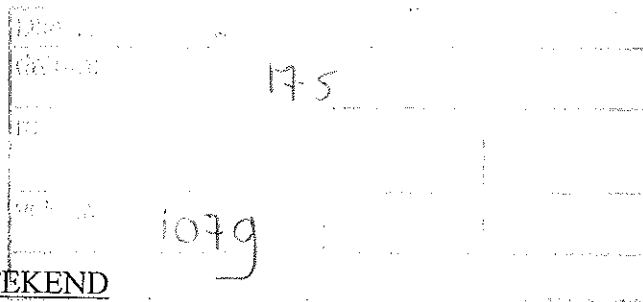
IV. Conclusie

59. Gezien het voorgaande verzoeken wij uw raad deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze aan te passen, door:
- de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 6.5 te schrappen;
 - de restricties in het bruto vloeroppervlak en vestigingsoppervlak uit artikel 6.3 onder d te schrappen;
 - de parkeernormering uit artikel 6.3 onder k te schrappen, althans conform de huidige situatie te verruimen;
 - de bedrijfsbestemming te verruimen, met in ieder geval milieucategorie 3.1 en 3.2;
 - de bestemming "Gemengd" te verruimen, met dien verstande dat binnen deze bestemming tevens woonfuncties (regulier, studenten, zorgwonen) kunnen worden gerealiseerd.
60. Graag wensen wij deze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

l.o.

Mr. E.J. Pot



AANGETEKEND

Gemeenteraad van de gemeente Amsterdam
p/a Directeur van de Dienst Ruimtelijke
Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Tevens per mail verzonden: info@dro.amsterdam.nl

Hoofddorp, 15 mei 2013
Ref: MH/1305047

**INTERCITY
MANAGEMENT BV**

Bezoekadres:
Jupiterstraat 67
2132 HC Hoofddorp

Postbus 789
2130 AT Hoofddorp
T 088-0038400
F 088-0038401
E info@intercitymngt.nl
I www.intercitymngt.nl

B.T.W. 807448552B01
KvK 34107670 Amsterdam
BIC ABNANL2A
IBAN NL51ABNA 05 28 884 867

**Betreft: Revital Investments B.V. eigenaresse Hogehilweg 7,
1101 CA te Amsterdam Zuidoost
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost**

Geachte raad,

Namens Revital Investments B.V. dienen wij hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost (hierna: "ontwerpbestemmingsplan"). Dit ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 4 april 2013 gedurende zes weken ter inzage, reden waarom deze zienswijze als tijdig ingediend moet worden beschouwd.

I. Inleiding

1. Binnen het ontwerpbestemmingsplan wordt naast de bevestiging van de bestaande, uitgegeven kantoorruimtes een verruiming van functies mogelijk gemaakt. Het gaat om toegevoegde functies als horeca, lokaal gerichte detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, cultuur en ontspanning, dienstverlening, sport en leisure.
2. Deze verruiming dient volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan twee doelen:
 - het vergroten van de levendigheid, diversiteit en daarmee aantrekkelijkheid van het gebied, vooral voor zittende bedrijven en nieuwkomers; en
 - het bieden van een alternatief programma voor herontwikkeling van leegstaande kantoorvloeren.
3. Hoewel wij deze doelstellingen onderschrijven, concluderen wij niettemin dat met name drie in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde maatregelen haaks op voormelde uitgangspunten staan. Het betreft de opgenomen parkeernorm (1 parkeerplaats per 250 / 125 m² bvo), de wijzigingsbevoegdheid waarbij kantoorruimtes in geval van leegstand of gewijzigd gebruik na twee jaar kunnen

worden onttrokken en de oppervlakterestricties voor kantoren (panden met 0 m²) en overige, niet-kantoorfuncties.

4. In dat kader hebben wij ons genoodzaakt gezien om deze zienswijze in te dienen. In paragraaf III van deze zienswijze zal nader op de concrete bezwaren worden ingegaan.

II. Inhoud bestemmingsplan

5. In het ontwerpbestemmingsplan hebben onze locaties de bestemming "Gemengd". De maximum bouwhoogte bedraagt 20 meter, het maximum bebouwingspercentage is 35% en de maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren 12.282 m² bvo (inclusief metrage 2 omliggende panden);
6. Op grond van artikel 6 van de planregels zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor kantoren, bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij de regels deel uitmakende "Staat van inrichtingen", culturele voorzieningen, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, horeca I, III, IV, V en sportieve en recreatieve voorzieningen. Tevens zijn toegestaan de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen, openbare ruimte, tuinen en erven, wegen en nutsvoorzieningen.
7. In artikel 6.3 onder d van de planregels is bepaald dat voor de onder artikel 6.1 lid 1 vermelde functies de volgende restricties ten aanzien van het maximum m² bruto vloeroppervlak en/of maximum m² bvo vestigingsoppervlak gelden:

Functie	Maximum bruto vloeroppervlak	Maximum vestigingsoppervlak bvo
Bedrijven		1.000 m ²
Maatschappelijke dienstverlening		1.000 m ²
Consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening		200 m ²
Culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen		1.000 m ²
Horeca V	33.750 m ²	10.000 m ²
Horeca I		200 m ²
Horeca III en IV		1.000 m ²

8. In artikel 6.3 onder j van de planregels is bepaald dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, danwel elders in het plangebied indien aanvrager heeft aangetoond dat daar duurzaam voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het betreffende bouwplan en functie. Bij functiewijziging of –uitbreiding gelden op grond van artikel 6.3 onder k de volgende normen:
 1. kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
 2. binnen de gebiedsaanduiding “other” kantoren en bedrijven:
1 parkeerplaats per 125 m² bvo;
 3. overig: zoals aangegeven op de bij de regels behorende parkeertabel.
9. In artikel 6.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hoewel met name artikel 6.5 onder a vanwege een aantal verschrijvingen moeilijk leesbaar is, gaan wij ervan uit dat is beoogd om (een gedeelte van) de kantoorbestemming van een perceel te schrappen, indien sprake is geweest van twee jaar geheel of gedeeltelijke leegstand of indien het perceel gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk voor een ander gebruik is aangewend.

III. Gronden zienswijze

III.1 Wijzigingsbevoegdheid

10. Teneinde het gebied te verlevendigen en de kantorenleegstand tegen te gaan, heeft de gemeente onder meer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Als gevolg van deze wijzigingsbevoegdheid kan het planologische kantoorgebruik na een periode van leegstand of ongebruik naar andere functies worden omgezet. Op deze wijze wordt – aldus de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan - beoogd om een gefaseerde verkleuring naar een gemengd gebied gestalte te geven.
11. Zoals hiervoor al is aangegeven onderschrijven wij de doelstellingen van het onderhavige bestemmingsplan om leegstand tegen te gaan en de transformatie van een monofunctioneel kantoorgebied naar een multifunctioneel gebied met diverse functies mogelijk te maken. Naar onze mening zijn de maximalisering van de kantoorruimte en het verruimen van de gebruiksmogelijkheden in dat kader efficiënte en doelmatige maatregelen.
12. De bevoegdheid van het college om het kantoorgebruik na een periode van twee jaar weg te bestemmen is naar onze mening daarentegen een maatregel die haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan staat en die de beoogde “verkleuring” van het gebied niet stimuleert, maar juist ondergraaft.
13. Vanwege de grote verstoring van vraag en aanbod in de huidige kantorenmarkt is er momenteel sprake van een overaanbod. Dat betekent echter niet dat een (deel van een) gebouw dat langer dan twee jaar leegstaat, of dat in een aansluitende periode van twee jaar voor ander gebruik is aangewend, automatisch niet langer als kantoor kan worden aangewend. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de ligging van de panden is zeer

aannemelijk dat – in ieder geval gedeelten van de afzonderlijke kantoorpanden – na verloop van tijd weer conform de toegekende kantoorbestemming kunnen en zullen worden ingevuld. Te meer, nu een groot aantal van de panden in uitstekende staat verkeert.

14. Het bestemmingsplan beoogt weliswaar een dynamisch en vitaal Amstel III mogelijk te maken, echter de wijzigingsbevoegdheid belemmert en beperkt de mogelijkheden daartoe. Nog los van het feit dat voor de wijzigingsbevoegdheid geen ruimtelijke rechtvaardiging voorhanden is, gaat deze wijze van bestemmen voorbij aan de dynamiek van de economie. Bovendien leidt de wijzigingsbevoegdheid niet tot een doelmatig en duurzaam gebruik van de locatie.
15. In aanvulling op het voorgaande constateren wij dat de wijzigingsbevoegdheid niet voldoet aan de daaraan wettelijk gestelde eisen.
16. Artikel 3.6 lid 1 Wro geeft de bevoegdheid in een bestemmingsplan te bepalen dat het college met inachtneming van bij het plan te geven regels en binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.
17. Van belang is dat de wijzigingsbevoegdheid (1) niet mag leiden tot een ingrijpende verandering in de structuur van een plan; (2) begrensd is; en (3) in het belang van een goede ruimtelijke ordening moet zijn.
18. Hierna zal worden toegelicht waarom de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan niet aan deze drie criteria voldoet. Daaropvolgend zal worden ingegaan op de overige inhoudelijke gronden waarom de wijzigingsbevoegdheid geen stand kan houden.

Wijzigingsbevoegdheid tast structuur plan aan

19. Met de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid mag de raad geen ingrijpende verandering van de structurele opzet van het plan bewerkstelligen¹, omdat in dat geval de bovengrens van de wijzigingsbevoegdheid wordt overschreden.² Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat daarvan onder meer sprake is als de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op planelementen die de planologische conceptie (structuur) en de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar bepalen.³
20. Met het feitelijk wegbestemmen van de kantoorbestemming is sprake van een dergelijke ingrijpende wijziging van de structurele opzet van het bestemmingsplan. Bovendien bepaalt de kantoorbestemming mede de

¹ Van Buuren 2009, p. 71. Zie ook ABRvS 3 juli 1995, West Maas en Waal, BR 1995, 919; KB 15 maart 1984, Terheijden, BR 1984, 597 en KB 26 september 1989, Bussum, BR 1990, 201.

² Annotatie P. van de Ree onder ABRvS 8 maart 2001, 199903797/1, AB 2003, 52.

³ Kamerstukken II, 1955-1956, 4233, nr. 3, p. 14-15.

economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar. In dat kader wijzen wij onder meer op de financiële belemmeringen die de wijzigingsbevoegdheid opwerpt voor transformatie: als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid zullen banken nog terughoudender worden met het verstrekken van leningen voor investeringen. Banken willen een exit-mogelijkheid als het initiatief uiteindelijk strandt. Dit betekent dat de economische gebruikswaarde voor de gronden als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid aanzienlijk vermindert.

Voorwaarden onvoldoende objectief begrensd

21. Blijkens de parlementaire toelichting bij artikel 3.6 Wro moeten de regels en grenzen van een wijzigingsbevoegdheid goed herkenbaar en goed toetsbaar zijn; zij moeten derhalve objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria bevatten, zodat gemeente en burgers de reikwijdte van die bevoegdheid, en van de mogelijke gevolgen van toepassing ervan, kunnen overzien.⁴ Op grond van de rechtspraak geldt dat mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden in voldoende mate dient te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd.⁵
22. Naar onze mening voldoet artikel 6.5 van de planregels niet aan deze criteria.
23. In de eerste plaats is onduidelijk naar welke functies de kantoorfunctie zal worden gewijzigd. Hoewel in artikel 6.5 onder a wordt verwezen naar een bij dit artikel behorende tabel met toegestane functies, is deze tabel niet bij het artikel opgenomen.
24. In de tweede plaats is onduidelijk op welke wijze 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, laat staan als het slechts om een (ondergeschikt) gedeelte daarvan gaat. Daarbij merken wij ten overvloede op dat de meldingsplicht op grond van de Leegstandverordening slechts voor (delen van) kantoorgebouwen groter dan 10.000 m² geldt. De wijzigingsbevoegdheid is alleen al om die reden feitelijk niet uitvoerbaar.
25. In de derde plaats leent de wijzigingsbevoegdheid zich niet voor toepassing in een geval als de onderhavige, omdat de gebruiksmogelijkheden van de bestemming "Gemengd" zich niet beperken tot kantoorgebruik alleen. Van kantorenleegstand kan dan ook niet (meer) worden gesproken.

⁴ Kamerstukken II, 2002-2003, 28916, nr. 3 p. 96.

⁵ ABRvS 27 maart 2013, A 201109106/3/R3. Zie ook ABRvS 20 maart 2013, 201207905/1/R1; ABRvS 13 maart 2013, 201112435/1/R3 en ABRvS 16 maart 2011, 201005840/1/R1.

26. In tegenstelling tot de eisen die worden gesteld in de parlementaire toelichting en de jurisprudentie zijn de regels en grenzen van de bevoegdheid niet goed herkenbaar, niet goed toetsbaar en bevatten deze geen objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria. Daarom is er geen sprake van een wijzigingsbevoegdheid die door voldoende objectieve normen wordt begrensd.

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met een goede ruimtelijke ordening / misbruik van bevoegdheid

27. De doelstelling van het plan (o.a. revitalisering van het plangebied en tegengaan van leegstand) laat zich niet rijmen met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Immers, hoe ruimer de bestemming, hoe groter de kans dat de eigenaars binnen het plangebied een gebruiker voor hun locatie zullen vinden. Sterker nog, de leegstand wordt juist in de hand gewerkt door het wegbestemmen van kantoormeters, nu dit oppervlak na de wijziging niet meer voor de kantoorfunctie kan worden gebruikt. Het doel van het bestemmingsplan wordt *juist* bereikt door de kantoorfunctie te laten bestaan.
28. Wij stellen daarom vast dat de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maar ten behoeve van onduidelijke andere (bestemmingsplanoverschrijdende) economische / concurrentiebelangen van de gemeente. Deze handelwijze is op grond van de rechtspraak niet aanvaardbaar.⁶
29. Nu de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maakt de gemeente bovendien misbruik van haar bevoegdheid (artikel 3:3 Awb).⁷

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met het gemeentelijke beleid

30. De kantorenstrategie Amsterdam (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2011) geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen en de bestaande kantorenvorraad vorm te geven. Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan:
- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvorraad op peil te houden;
 - het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvorraad te verkleinen; en
 - de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.

⁶ ABRvS 6 augustus 2008, nr. 200708984/1, Gst. 2008, 142.

⁷ ABRvS 22 mei 2002, 200104543/1, AB 2003/79.

31. In de Kantorenstrategie is een aantal typen kantorenlocaties beschreven. Amstel III behoort tot de zogenaamde "krimpgebieden". Dit zijn gebieden waar de kantorenvorraad per saldo moet krimpen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop, en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.
32. Van belang is op te merken dat de Kantorenstrategie in alle gevallen uitgaat 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". Dit volgt niet alleen uit de Kantorenstrategie, dit is ook expliciet weergegeven in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 3.4.5).
33. Gezien de duidelijke kaders die de gemeente uiteen heeft gezet over de wijze waarop de gemeente kan bijdragen aan het behalen van de transformatie-, sloop- en herontwikkelingsopgave, stellen wij vast dat de gemeente deze kaders met de onderhavige wijzigingsbevoegdheid heeft overschreden.

Onduidelijkheid relatie wijzigingsbevoegdheid en erfpacht

34. Voor ons is onduidelijk 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 een wijzigingsbevoegdheid. Wij vrezen voor intransparante situaties en onevenredige financiële gevolgen voor de eigenaren in het plangebied, met name als gevolg van (de toepassing van) de wijzigingsbevoegdheid.
35. Graag vernemen wij de visie van het College / de Raad op de toekomstige erfpachtberekeningen in het licht van de grondprijzen en de erfpacht.

Strijd artikel 1, Eerste Protocol EVRM

36. Gezien de vergaande gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid komt tot slot de vraag op of het opnemen van deze bevoegdheid in overeenstemming is met de eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM. Wij concluderen dat dit niet het geval is, nu geen 'fair balance' aanwezig is tussen enerzijds het algemeen belang dat met de wijziging wordt gediend en anderzijds de bescherming van onze eigendomsrechten. Daarnaast wordt – zoals hiervoor reeds gemotiveerd – met de wijzigingsbevoegdheid geen gerechtvaardigd ruimtelijke belang gediend.

37. De vaststelling van het bestemmingsplan betekent daarmee per definitie een beperking van het ongestoorde genot van de eigendom als bedoeld in artikel 1, Eerste Protocol EVRM.

III.2 Restricties metrages kantoren (0 m2) en "overige functies"

38. In het verlengde van het voorgaande kunnen wij ons niet verenigen met de verregaande metragebeperkingen voor kantoren, voor zover de maximale oppervlakte is vastgesteld op 0 m2 bvo.
39. Evenmin kunnen wij ons vinden in de metragebeperkingen voor de "overige functies". Door deze aanzienlijke beperkingen wordt het ons feitelijk onmogelijk om ons eigendom binnen het bestemmingsplan Amstel III volledig verhuurd te krijgen.
40. De oorzaak daarvoor is tweeledig. In de eerste plaats worden de panden voor de huurdersmarkt onaantrekkelijk, omdat binnen de bestemming Gemengd nauwelijks maatwerk kan worden geleverd op de vraag die er in de markt is. Een bedrijf dat op zoek is naar 1.100 m2, kan zich bijvoorbeeld binnen Amstel III niet vestigen. In de tweede plaats wordt door de gemeente dat de wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de metragebeperkingen zal leiden tot extra leegstand. Immers, een pand kan slechts tot maximaal 4.400 m2 (exclusief hotel) voor de overige functies worden ingevuld. Vraag is wat op basis van het bestemmingsplan met de resterende (leegstaande) m2 dient te gebeuren.
41. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het bestemmingsplan maatschappelijk onuitvoerbaar is, aangezien niet aannemelijk is dat met de toegekende bestemmingen een duurzame, doelmatige en rendabele exploitatie van de panden in het plangebied mogelijk is. Het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan laat onverlet dat de gemeente de uitvoerbaarheid daarvan te allen tijde in ogenschouw moet nemen.
42. Ook ten aanzien van artikel 6.3 onder g van de planregels hebben wij onze bedenkingen. Daarin is bepaald dat functies uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" voor wat betreft de indice "vrachtverkeer" niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de indice "personenverkeer" niet hoger scoren dan 2.
43. Afgezien van de ontoelaatbare inhoud van artikel 6.3 onder g, is onduidelijk hoe deze regel in de Staat van Inrichtingen is geïmplementeerd. Voor zover wij op basis van de Staat van Inrichtingen kunnen opmaken, is hierin geen herkenbaar onderscheid aangebracht tussen "vrachtverkeer" en "personenverkeer".

III.3 Parkeren

44. Niet alleen de wijzigingsbevoegdheid en de restricties op het gebruik, ook de parkeernormen staan haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan. Dat geldt met name voor de parkeernorm voor kantoren en bedrijven. Met een norm van 1 parkeerplaats per 250 m² / 125 m² (artikel 6.3 onder k) wordt de parkeernorm ten opzichte van de huidige feitelijke situatie met factor 2 tot 4 verzwaaard, waardoor de parkeerdruk op het gebied onnodig toeneemt. Onnodig, omdat in Amstel III bij kantoren en bedrijven volop parkeergelegenheid aanwezig is.
45. Hoewel de gemeente revitalisering van het plangebied nastreeft, betekent een verzwaring van de parkeernorm een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De beperking in parkeermogelijkheden zullen eigenaren ervan weerhouden om te investeren in herontwikkeling. Dit, terwijl de concurrentiekracht van Amstel III juist is gelegen in de ruime parkeermogelijkheden en de goede bereikbaarheid, met name vanwege de ligging aan de snelwegen A2 en A9.
46. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting op het plan wordt vermeld (paragraaf 6.1.2.2), is de ontsluiting van de afzonderlijke locaties in het plangebied door de openbaar vervoersverbindingen bovendien slecht te noemen. Weliswaar wordt het gebied als geheel per metro en trein goed ontsloten, echter de afzonderlijke locaties binnen Amstel III – met name aan de westzijde – zijn met het openbaar vervoer moeilijk bereikbaar. Het belang van voldoende parkeergelegenheid bij iedere denkbare invulling van de bestemming, klemmt daarom voor de eigenaren binnen het plangebied des te meer.

Ondeugdelijk parkeeronderzoek; gebrekkige motivering

47. Om de haalbaarheid van de voorgenomen parkeernorm te toetsen is voor heel Amstel III een parkeerbalans opgesteld. Goudappel Coffeng heeft een “Nulmeting parkeersituatie Amstel III” uitgevoerd. Doel van deze nulmeting is te bepalen, of en waar op Amstel III een overschot aan parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig is in de huidige situatie en in 2020 (plansituatie 2023). In de parkeerbalans is de parkeervraag op theoretische wijze (naar de norm) bepaald. Door deze parkeervraag te vergelijken met het feitelijke parkeeraanbod op eigen terrein is vervolgens de restcapaciteit bepaald. Geconcludeerd wordt dat zowel in de huidige situatie als in 2020 (2023) voor het onderhavige plangebied het parkeeraanbod voldoende is voor het beoogde programma.
48. Om meerdere redenen achten wij de uitkomsten van het parkeeronderzoek niet betrouwbaar.
49. In de eerste plaats heeft de gemeente voor het noordelijke deel van Amstel III de A-locatienorm en voor het zuidelijke gedeelte de B-locatienorm

gehanteerd, terwijl Amstel III voorheen als C-locatie werd gezien. Hierdoor is het aanbodoverschot op kunstmatige wijze hoger uitgevallen dan werkelijk het geval is.

50. In de tweede plaats is niet duidelijk waarom de gehanteerde parkeernormen aanzienlijk afwijken van de reguliere CROW-normering. Niet nader is gemotiveerd waarom de gemeente / Goudappel Coffeng het gerechtvaardigd acht hiervan af te wijken.
51. In de derde plaats is het parkeeronderzoek uitgevoerd op de vrijdag vóór de schoolvakantie van de middelbare scholen in de Regio Noord en gedurende de schoolvakanties (middelbaar en basisonderwijs) van de regio Midden en Zuid. Nu aangenomen moet worden dat de aanwezigheidspercentages op Amstel III gedurende deze vakantieperiode aanzienlijk minder zijn geweest dan normaliter het geval is, kunnen de onderzoeksresultaten niet als representatief worden beschouwd.
52. In de vierde plaats is niet duidelijk in hoeverre de gemeente met het parkeeronderzoek rekening heeft gehouden met de huidige leegstand op Amstel III. Het parkeeronderzoek kan pas als maatgevend worden beschouwd, als daarin óók de verkeersaantrekkende werking zonder leegstand wordt meegenomen. Dat klemmt te meer, nu de huidige leegstand op Amstel III is niet volledig van structurele aard is; verwacht wordt dat tenminste 50% in de komende planperiode nog kan en zal worden ingevuld.
53. Tot slot is voor ons niet duidelijk waarom de gemeente het nodig acht het parkeren – op een voor de eigenaren beperkende wijze - te reguleren. Zolang de bereikbaarheid ter plaatse voldoende gewaarborgd is, is niet duidelijk welke belangen met het beperken van het parkeeraanbod zijn gediend. Nu het parkeren bij nagenoeg alle locaties binnen Amstel III op eigen terrein plaatsvindt, zien wij niet op welke wijze artikel 6.3 onder k een ruimtelijk relevant doel dient. Dit klemmt te meer, nu uit verkeersonderzoek (en uit de praktijk) is gebleken dat de omliggende wegen voldoende uitgerust zijn om de bestaande en toekomstige parkeerdruk op te vangen.
54. Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat artikel 6.3 onder k dient te worden geschrapt.

III.4 Beperking bedrijven

55. De milieucategorieën voor bedrijven zijn binnen de bestemming “Gemengd” beperkt tot categorie 1 en 2. Vriendelijk verzoeken wij u deze categorieën zo mogelijk uit te breiden, met in ieder geval categorie 3.1 en 3.2.

III.5 Wonen

56. Teneinde Amstel III daadwerkelijk te kunnen revitaliseren, is het noodzakelijk dat binnen het plangebied ook woonfuncties (o.a. regulier, studenten,

zorgwonen) worden opgenomen. Onduidelijk is waarom de gemeente deze mogelijkheid niet op onze locaties heeft toegestaan. Gezien de aard en de omvang van locaties, in combinatie met de gebruiksmogelijkheden die wel in het ontwerpbestemmingsplan worden toegestaan (potentie), kan Amstel III in de (nabije) toekomst ook als gunstig woonklimaat worden aangemerkt. Graag vernemen wij hierop een nadere toelichting.

III.6 Schade

57. In paragraaf 19.4 van de toelichting (Planschaderisico) wordt door de gemeente miskend dat het bestemmingsplan een aanzienlijk waardedrukkend effect op onze eigendommen heeft. Als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan, zullen wij nu reeds schade leiden, ook in het geval dat het college uiteindelijk geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid maakt. Die schade vloeit onder meer voort uit het feit dat een mogelijke verkoop van onze eigendommen wordt bemoeilijkt vanwege (1) het risico dat het college op enig moment de bestemming kan wijzigen (de kantoorbestemming kan wegnemen); (2) de beperkte overige gebruiksmogelijkheden; (3) de stringente parkeernorm. Daarnaast tast het bestemmingsplan rechtstreeks de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) en daarmee de beleggingswaarde van onze panden aan.
58. Graag ontvangen wij een kopie van het door het kenniscentrum Overheid en Bestuur uitgebrachte planschaderapport.

IV. Conclusie

59. Gezien het voorgaande verzoeken wij uw raad deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze aan te passen, door:
- de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 6.5 te schrappen;
 - de restricties in het bruto vloeroppervlak en vestigingsoppervlak uit artikel 6.3 onder d te schrappen;
 - de parkeernormering uit artikel 6.3 onder k te schrappen, althans conform de huidige situatie te verruimen;
 - de bedrijfsbestemming te verruimen, met in ieder geval milieucategorie 3.1 en 3.2;
 - de bestemming "Gemengd" te verruimen, met dien verstande dat binnen deze bestemming tevens woonfuncties (regulier, studenten, zorgwonen) kunnen worden gerealiseerd.
60. Graag wensen wij deze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

l.o.

Mr. E.J. Pot

GIJS HEUTINK ADVOCATEN

AANGETEKEND

Gemeenteraad van de
gemeente Amsterdam
p/a Directeur van de Dienst Ruimtelijke
Ordering
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM
Per telefax: 020- 255 1551

Doorkiesnummer: 020 - 30 50 120
eefje@gijsheutinkadvocaten.nl

Dossier: 20130992

Amsterdam, 15 mei 2013

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost (Hogehilweg 19)

Geachte raad,

Namens cliënte, Skep B.V., gevestigd te Albergen en erfpachter van de Hogehilweg 19, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost (hierna: "ontwerpbestemmingsplan"). Dit ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 4 april 2013 gedurende zes weken ter inzage, reden waarom deze zienswijze als tijdig ingediend moet worden beschouwd. Een kopie van de bekendmaking voeg ik hierbij (bijlage 1).

I. Inleiding

1. Binnen het ontwerpbestemmingsplan wordt naast de bevrizing van de bestaande, uitgegeven kantoorruimtes een verruiming van functies mogelijk gemaakt. Het gaat om toegevoegde functies als horeca, lokaal gerichte detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, cultuur en ontspanning, dienstverlening, sport en leisure.
2. Deze verruiming dient volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan twee doelen:
 - (a) het vergroten van de levendigheid, diversiteit en daarmee aantrekkelijkheid van het gebied, vooral voor zittende bedrijven en nieuwkomers; en
 - (b) het bieden van een alternatief programma voor herontwikkeling van leegstaande kantoorvloeren.
3. Hoewel cliënte deze doelstellingen onderschrijft, concludeert zij niettemin dat met name drie in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde maatregelen haaks op voormelde uitgangspunten staan. Het betreft de opgenomen parkeernorm (1 parkeerplaats per 250 / 125 m² bvo), de wijzigingsbevoegdheid waarbij kantoorruimtes in geval van leegstand of gewijzigd gebruik na twee jaar kunnen worden onttrokken en de oppervlakterestricties die overige functies, niet zijnde kantoren.

4. In dat kader heeft cliënte zich genoodzaakt gezien om deze zienswijze in te dienen. In paragraaf III van deze zienswijze zal nader op de concrete bezwaren worden ingegaan.

II. Inhoud bestemmingsplan

5. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel van cliënte de bestemming "Gemengd". De maximum bouwhoogte bedraagt 20 meter, het maximum bebouwingspercentage 40% en de maximum vloeroppervlakte voor de functie zelfstandig kantoor betreft 4.466 m² bvo.
6. Op grond van artikel 6 van de planregels zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor kantoren, bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij de regels deel uitmakende "Staat van inrichtingen", culturele voorzieningen, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, horeca I, III, IV en V en sportieve en recreatieve voorzieningen. Tevens zijn toegestaan de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen, openbare ruimte, tuinen en erven, wegen en nutsvoorzieningen.
7. In artikel 6.3 onder d van de planregels is bepaald dat voor de onder artikel 6.1 lid 1 vermelde functies de volgende restricties ten aanzien van het maximum m² bruto vloeroppervlak en/of maximum m² bvo vestigingsoppervlak gelden:

Functie	Maximum bruto vloeroppervlak	Maximum vestigingsoppervlak bvo
Bedrijven		1.000 m ²
Maatschappelijke dienstverlening		1.000 m ²
Consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening		200 m ²
Culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen		1.000 m ²
Horeca V	33.750 m ²	10.000 m ²
Horeca I		200 m ²
Horeca III en IV		1.000 m ²

8. In artikel 6.3 onder j van de planregels is bepaald dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, danwel elders in het plangebied indien aanvrager heeft aangetoond dat daar duurzaam voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het betreffende bouwplan en functie. Bij functiewijziging of -uitbreiding gelden op grond van artikel 6.3 onder k de volgende normen:

1. kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
2. binnen de gebiedsaanduiding "other" kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 125 m² bvo;
3. overig: zoals aangegeven op de bij de regels behorende parkeertabel.

9. In artikel 6.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hoewel met name artikel 6.5 onder a vanwege een aantal verschrijvingen moeilijk leesbaar is, gaat cliënte ervan uit dat is beoogd om (een gedeelte van) de kantoorbestemming van een perceel te schrappen, indien sprake is geweest van twee jaar geheel of gedeeltelijke leegstand of indien het perceel gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk voor een ander gebruik is aangewend.

III. Gronden zienswijze

XXX.1 Vigerende gebruiks- en bouwmogelijkheden

10. Onduidelijk is of er gebruiks- en of bouwmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn weggenomen. Graag verneemt cliënte hierop een toelichting.

XXX.2 Wijzigingsbevoegdheid

11. Tenelnde het gebied te verlevendigen en de kantorenleegstand tegen te gaan, heeft de gemeente onder meer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Als gevolg van deze wijzigingsbevoegdheid kan het planologische kantoorgebruik na een periode van leegstand of ongebruik naar andere functies worden omgezet. Op deze wijze wordt – aldus de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan – beoogd om een gefaseerde verkleuring naar een gemengd gebied gestalte te geven.
12. Zoals hiervoor al is aangegeven onderschrijft cliënte de doelstellingen van het onderhavige bestemmingsplan om leegstand tegen te gaan en de transformatie van een monofunctioneel kantoorgebied naar een multifunctioneel gebied met diverse functies mogelijk te maken. Naar de mening van cliënte zijn de beperking van de kantoorometers voor nieuwbouwwontwikkelingen en het verruimen van de gebruiksmogelijkheden in dat kader efficiënte en doelmatige maatregelen.
13. De bevoegdheid van het college om het kantoorgebruik na een periode van twee jaar weg te bestemmen is naar de mening van cliënte daarentegen een maatregel die haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan staat en die de beoogde "verkleuring" van het gebied niet stimuleert, maar juist ondergraaft.
14. Vanwege de grote verstoring van vraag en aanbod in de huidige kantorenmarkt is er momenteel sprake van een overaanbod. Dat betekent echter niet dat een (deel van een) gebouw dat langer dan twee jaar leegstaat, of dat in een aansluitende periode van twee jaar voor ander gebruik is aangewend, automatisch niet langer als kantoor kan worden aangewend. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de ligging van de panden is zeer aannemelijk dat – in ieder geval gedeelten van de afzonderlijke kantoorpanden –

na verloop van tijd weer conform de toegekende kantoorbestemming kunnen en zullen worden ingevuld. Te meer, nu een groot aantal van de panden in uitstekende staat verkeert.

15. Het bestemmingsplan beoogt weliswaar een dynamisch en vitaal Amstel III mogelijk te maken, echter de wijzigingsbevoegdheid belemmert en beperkt de mogelijkheden daartoe. Nog los van het feit dat voor de wijzigingsbevoegdheid geen ruimtelijke rechtvaardiging voorhanden is, gaat deze wijze van bestemmen voorbij aan de dynamiek van de economie. Bovendien leidt de wijzigingsbevoegdheid niet tot een doelmatig en duurzaam gebruik van de locatie.
16. In aanvulling op het voorgaande constateert cliënte dat de wijzigingsbevoegdheid niet voldoet aan de daaraan wettelijk gestelde eisen.
17. Artikel 3.6 lid 1 Wro geeft de bevoegdheid in een bestemmingsplan te bepalen dat het college met inachtneming van bij het plan te geven regels en binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.
18. Van belang is dat de wijzigingsbevoegdheid (1) niet mag leiden tot een ingrijpende verandering in de structuur van een plan; (2) begrensd is¹; en (3) in het belang van een goede ruimtelijke ordening moet zijn. Volgens de rechtspraak is deze beperking in overeenstemming met de uit de wetsgeschiedenis van de WRO (oud) blijkende bedoeling van de wetgever om door middel van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een soepele aanpassing van bestemmingsplannen aan zich wijzigende omstandigheden mogelijk te maken, zonder dat de waarborgen van de belanghebbenden te zeer in gevaar komen.² Die bedoeling van de wetgever is onder de Wro niet veranderd.³
19. Hierna zal worden toegelicht waarom de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan niet aan deze drie criteria voldoet. Daaropvolgend zal worden ingegaan op de overige inhoudelijke gronden waarom de wijzigingsbevoegdheid geen stand kan houden.

Wijzigingsbevoegdheid tast structuur plan aan

20. Met de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid mag de raad geen ingrijpende verandering van de structurele opzet van het plan bewerkstelligen⁴, omdat in dat geval de bovengrens van de wijzigingsbevoegdheid wordt overschreden.⁵ Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat daarvan onder meer sprake is als de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op planelementen die de

¹ Van Buuren, *Hoofddijnen ruimtelijk bestuursrecht*, Deventer: Kluwer 2010, p. 64-65.

² KB 26 september 1989, BR 1990, p. 201; KB 6 augustus 1993, BR 1993, p. 969 en ABRvS 26 augustus 2009, nr. 200806020.

³ Van Buuren 2010, p. 65.

⁴ Van Buuren 2009, p. 71. Zie ook ABRvS 3 juli 1995, West Maas en Waal, BR 1995, 919; KB 15 maart 1984, Terheljden, BR 1984, 597 en KB 26 september 1989, Bussum, BR 1990, 201.

⁵ Annotatie P. van de Ree onder ABRvS 8 maart 2001, 199903797/1, AB 2003, 52.

planologische conceptie (structuur) en de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar bepalen.⁶

21. Met het feltelijk wegbestemmen van de kantoorbestemming is sprake van een dergelijke ingrijpende wijziging van de structurele opzet van het bestemmingsplan. Bovendien bepaalt de kantoorbestemming mede de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar. In dat kader wijzen cliënte onder meer op de financiële belemmeringen die de wijzigingsbevoegdheid opwerpt voor transformatie; als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid zullen banken nog terughoudender worden met het verstrekken van leningen voor investeringen. Banken willen een exit-mogelijkheid als het initiatief uiteindelijk strandt. Dit betekent dat de economische gebruikswaarde voor de gronden als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid aanzienlijk vermindert.

Voorwaarden onvoldoende objectief begrensd

22. Blijkens de parlementaire toelichting bij artikel 3.6 Wro moeten de regels en grenzen van een wijzigingsbevoegdheid goed herkenbaar en goed toetsbaar zijn; zij moeten derhalve objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria bevatten, zodat gemeente en burgers de reikwijdte van die bevoegdheid, en van de mogelijke gevolgen van toepassing ervan, kunnen overzien.⁷ Op grond van de rechtspraak geldt dat mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden in voldoende mate dient te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd.⁸
23. Naar de mening van cliënte voldoet artikel 6.5 van de planregels niet aan deze criteria.
24. In de eerste plaats is onduidelijk naar welke functies de kantoorfunctie zal worden gewijzigd. Hoewel in artikel 6.5 onder a wordt verwezen naar een bij dit artikel behorende tabel met toegestane functies, is deze tabel niet bij het artikel opgenomen.
25. In de tweede plaats is onduidelijk op welke wijze 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, laat staan als het slechts om een (ondergeschikt) gedeelte daarvan gaat. Daarbij merkt cliënte ten overvloede op dat de meldingsplicht op grond van de Leegstandverordening slechts voor (delen van) kantoorgebouwen groter dan 10.000 m² geldt. De wijzigingsbevoegdheid is alleen al om die reden feltelijk niet uitvoerbaar.

⁶ Kamerstukken II, 1955-1956, 4233, nr. 3, p. 14-15.

⁷ Kamerstukken II, 2002-2003, 28916, nr. 3 p. 96.

⁸ ABRvS 27 maart 2013, A 201109106/3/R3. Zie ook ABRvS 20 maart 2013, 201207905/1/R1; ABRvS 13 maart 2013, 201112435/1/R3 en ABRvS 16 maart 2011, 201005840/1/R1.

26. In de derde plaats leent de wijzigingsbevoegdheid zich niet voor toepassing in een geval als de onderhavige, omdat de gebruiksmogelijkheden van de bestemming "Gemengd" zich niet beperken tot kantoorgebruik alleen. Van kantorenleegstand kan dan ook niet (meer) worden gesproken.
27. In tegenstelling tot de elsen die worden gesteld in de parlementaire toelichting en de jurisprudentie zijn de regels en grenzen van de bevoegdheid niet goed herkenbaar, niet goed toetsbaar en bevatten deze geen objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria. Daarom is er geen sprake van een wijzigingsbevoegdheid die door voldoende objectieve normen wordt begrensd.

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met een goede ruimtelijke ordening / misbruik van bevoegdheid

28. De doelstelling van het plan (o.a. revitalisering van het plangebied en tegengaan van leegstand) laat zich niet rijmen met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Immers, hoe ruimer de bestemming, hoe groter de kans dat de eigenaars binnen het plangebied een gebruiker voor hun locatie zullen vinden. Sterker nog, de leegstand wordt juist in de hand gewerkt door het wegbestemmen van kantoorruimtes, nu dit oppervlak na de wijziging niet meer voor de kantoorfunctie kunnen worden gebruikt. Het doel van het bestemmingsplan wordt *juist* bereikt door de kantoorfunctie te laten bestaan.
29. Cliënte stelt daarom vast dat de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maar ten behoeve van onduidelijke andere (bestemmingsplanoverschrijdende) economische / concurrentiebelangen van de gemeente. Deze handelwijze is op grond van de rechtspraak niet aanvaardbaar.⁹
30. Nu de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maakt de gemeente bovendien misbruik van haar bevoegdheid (artikel 3:3 Awb).¹⁰

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met het gemeentelijke beleid

31. De kantorenstrategie Amsterdam (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2011) geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen en de bestaande kantorenvorraad vorm te geven. Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan:

⁹ ABRvS 6 augustus 2008, nr. 200708984/1, Gst. 2008, 142.

¹⁰ ABRvS 22 mei 2002, 200104543/1, AB 2003/79.

- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvorraad op peil te houden;
 - het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvorraad te verkleinen; en
 - de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.
32. In de Kantorenstrategie is een aantal typen kantorenlocaties beschreven. Amstel III behoort tot de zogenaamde "krimpgebieden". Dit zijn gebieden waar de kantorenvorraad per saldo moet krimpen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop, en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.
33. Van belang is op te merken dat de Kantorenstrategie in alle gevallen uitgaat 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". Dit volgt niet alleen uit de Kantorenstrategie, dit is ook expliciet weergegeven in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 3.4.5).
34. Gezien de duidelijke kaders die de gemeente uiteen heeft gezet over de wijze waarop de gemeente kan bijdragen aan het behalen van de transformatie-, sloop- en herontwikkelingsopgave, stelt cliënte vast dat de gemeente deze kaders met de onderhavige wijzigingsbevoegdheid heeft overschreden.

Onduidelijkheid relatie wijzigingsbevoegdheid en erfpacht

35. Voor cliënte is onduidelijk 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 een wijzigingsbevoegdheid. Cliënte vreest voor Intransparante situaties en onevenredige financiële gevolgen voor de eigenaren in het plangebied, met name als gevolg van (de toepassing van) de wijzigingsbevoegdheid.
36. Graag verneemt cliënte de visie van het College / de Raad op de toekomstige erfpachtberekeningen in het licht van de grondprijzen en de erfpacht.

Strijd artikel 1 Eerste Protocol EVRM

37. Gezien de vergaande gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid komt tot slot de vraag op of het opnemen van deze bevoegdheid in overeenstemming is met de eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM. Cliënte concludeert dat dit niet het geval is, nu geen 'fair balance' aanwezig is tussen enerzijds het algemeen belang dat met de wijziging wordt gediend en anderzijds de bescherming van de eigendomsrechten van cliënte. Daarnaast wordt - zoals hiervoor reeds gemotiveerd - met de wijzigingsbevoegdheid geen gerechtvaardigd ruimtelijke belang gediend.
38. De vaststelling van het bestemmingsplan betekent daarmee per definitie een beperking van het ongestoorde genot van de eigendom als bedoeld in artikel 1, Eerste Protocol EVRM.

III.3 Restricties metrages "overige functies"

39. Cliënte kan zich niet verenigen met de verregaande metragebeperkingen voor de "overige (niet kantoor)functies" (artikel 6.3 onder d van de planregels). Door deze aanzienlijke beperkingen wordt het voor de eigenaren van de panden feitelijk onmogelijk om hun pand binnen het bestemmingsplan Amstel III volledig verhuurd te krijgen.
40. De oorzaak daarvoor is tweeledig. In de eerste plaats worden de panden voor de huurdersmarkt onaantrekkelijk, omdat binnen de bestemming Gemengd nauwelijks maatwerk kan worden geleverd op de vraag die er in de markt is. Een bedrijf dat op zoek is naar 1.100 m², kan zich bijvoorbeeld binnen Amstel III niet vestigen. In drie bestaande kantoorpanden van cliënte kan zich überhaupt geen kantoor meer vestigen. In de tweede plaats zal de wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de metragebeperkingen per definitie tot leegstand leiden. Immers, een pand kan slechts tot maximaal 4.400 m² (exclusief hotel) voor de overige functies worden ingevuld, wat feitelijk al een irreële situatie is. Vraag is wat op basis van het bestemmingsplan met de resterende (leegstaande) m² dient te gebeuren, als het pand groter dan 4.400 m² is en de wijzigingsbevoegdheid is aangewend / geen kantoorruimtes zijn toegestaan.
41. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het bestemmingsplan maatschappelijk onuitvoerbaar is, aangezien niet aannemelijk is dat met de toegekende bestemmingen een duurzame, doelmatige en rendabele exploitatie van de panden in het plangebied mogelijk is. Het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan laat onverlet dat de gemeente de uitvoerbaarheid daarvan te allen tijde in ogenschouw moet nemen.
42. Ook ten aanzien van artikel 6.3 onder g van de planregels heeft cliënte haar bedenkingen. Daarin is bepaald dat functies uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" voor wat betreft de Indice "vrachtverkeer" niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de Indice "personenverkeer" niet hoger scoren dan 2.

43. Afgezien van de ontoelaatbare inhoud van artikel 6.3 onder g, is onduidelijk hoe deze regel in de Staat van Inrichtingen is geïmplementeerd. Voor zover cliënte op basis van de Staat van Inrichtingen kan opmaken, is hierin geen herkenbaar onderscheid aangebracht tussen "vrachtverkeer" en "personenverkeer".

III.4 Beperking bedrijven

44. De milieucategorieën voor bedrijven zijn binnen de bestemming "Gemengd" beperkt tot categorie 1 en 2. Vriendelijk verzoekt cliënte u deze categorieën zo mogelijk uit te breiden, met in ieder geval categorie 3.1 en 3.2.

III.5 Parkeren

45. Niet alleen de wijzigingsbevoegdheid en de restricties op het gebruik, ook de parkeernormen staan haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan. Dat geldt met name voor de parkeernorm voor kantoren en bedrijven. Met een norm van 1 parkeerplaats per 250 m² / 125 m² (artikel 6.3 onder k) wordt de parkeernorm ten opzichte van de huidige feitelijke situatie met factor 2 tot 4 verzwakt, waardoor de parkeerdruk op het gebied onnodig toeneemt. Onnodig, omdat in Amstel III bij kantoren en bedrijven volop parkeergelegenheid aanwezig is.
46. Hoewel de gemeente revitalisering van het plangebied nastreeft, betekent een verzwaring van de parkeernorm een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De beperking in parkeermogelijkheden zullen eigenaren ervan weerhouden om te investeren in herontwikkeling. Dit, terwijl de concurrentiekracht van Amstel III juist is gelegen in de ruime parkeermogelijkheden en de goede bereikbaarheid, met name vanwege de ligging aan de snelwegen A2 en A9.
47. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting op het plan wordt vermeld (paragraaf 6.1.2.2), is de ontsluiting van de afzonderlijke locaties in het plangebied door de openbaar vervoersverbindingen bovendien slecht te noemen. Weliswaar wordt het gebied als geheel per metro en trein goed ontsloten, echter de afzonderlijke locaties binnen Amstel III – met name aan de westzijde – zijn met het openbaar vervoer moeilijk bereikbaar. Het belang van voldoende parkeergelegenheid bij iedere denkbare invulling van de bestemming, klemmt daarom voor de eigenaren binnen het plangebied des te meer.

Ondeugdelijk parkeeronderzoek; gebrekkige motivering

48. Om de haalbaarheid van de voorgenomen parkeernorm te toetsen is voor heel Amstel III een parkeerbalans opgesteld. Goudappel Coffeng heeft een "Nulmeting parkeersituatie Amstel III" uitgevoerd. Doel van deze nulmeting is te bepalen, of en waar op Amstel III een overschot aan parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig is in de huidige situatie en in 2020 (plansituatie 2023). Hiervoor is een parkeerbalans opgesteld, waarbij op theoretische wijze (naar de norm) de parkeervraag is bepaald. Door deze parkeervraag te vergelijken met het feitelijke parkeeraanbod op eigen terrein is vervolgens de restcapaciteit bepaald. Geconcludeerd wordt dat zowel in de huidige situatie als in 2020 (2023) voor het

- onderhavige plangebied het parkeeraanbod voldoende is voor het beoogde programma.
49. Om meerdere redenen acht cliënte de uitkomsten van het parkeeronderzoek niet betrouwbaar.
50. In de eerste plaats is het parkeervraagstuk op een te theoretische wijze benaderd, nu uit de praktijk gebleken dat de parkeerbehoefte aanzienlijk hoger is dan waarvan Goudappel Coffeng is uitgegaan. Verder is het aanbodoverschot niet zo ruim als door Goudappel Coffeng wordt gesteld. Voor het bepalen van de parkeervraag en voor de aanvaardbaarheid van de parkeernorm is ten onrechte geen aansluiting gezocht bij de (praktische) realiteit. Met een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125/250 m² zullen huurders eenvoudigweg niet (meer) in het plangebied geïnteresseerd zijn, reden waarom een toename van de leegstand in het verschiet ligt. Een van de redenen daarvoor is dat er steeds meer fietsers op minder ruimte werkzaam zijn, een ontwikkeling die in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet is onderkend.
51. In de tweede plaats heeft de gemeente voor het noordelijke deel van Amstel III de A-locatienorm en voor het zuidelijke gedeelte de B-locatienorm gehanteerd, terwijl Amstel III voorheen als C-locatie werd gezien. Hierdoor is het aanbodoverschot op kunstmatige wijze hoger uitgevallen dan werkelijk het geval is.
52. In de derde plaats is niet duidelijk waarom de gehanteerde parkeernormen aanzienlijk afwijken van de reguliere en betrouwbare CROW-normering. Niet nader is gemotiveerd waarom de gemeente / Goudappel Coffeng het gerechtvaardigd acht hiervan af te wijken.
53. In de vierde plaats is niet duidelijk in hoeverre de gemeente met het parkeeronderzoek rekening heeft gehouden met de huidige leegstand op Amstel III. Het parkeeronderzoek kan pas als maatgevend worden beschouwd, als daarin óók de verkeersaantrekkende werking zonder leegstand wordt meegenomen. Dat klemt te meer, nu de huidige leegstand op Amstel III is niet volledig van structurele aard is; verwacht wordt dat tenminste 50% in de komende planperiode nog kan en zal worden ingevuld.
54. Tot slot is voor cliënte niet duidelijk waarom de gemeente het nodig acht het parkeren – op een voor de eigenaren beperkende wijze – te reguleren. Zolang de bereikbaarheid ter plaatse voldoende gewaarborgd is, is niet duidelijk welke belangen met het beperken van het parkeeraanbod zijn gediend. Nu het parkeren bij nagenoeg alle locaties binnen Amstel III op eigen terrein plaatsvindt, ziet cliënte niet op welke wijze artikel 6.3 onder k een ruimtelijk relevant doel dient. Dit klemt te meer, nu uit verkeersonderzoek (en uit de praktijk) is gebleken dat de omliggende wegen voldoende uitgerust zijn om de bestaande en toekomstige parkeerdruk op te vangen.

55. In het verlengde van het voorgaande bestaat onduidelijkheid over de strekking van artikel van artikel 6.3 onder k, ten aanzien van de begrippen "functiewijziging of -uitbreiding". Is volgens de gemeente ook sprake van een functiewijziging als voor de gebruikswijziging geen omgevingsvergunning benodigd is? En zo ja, aan de hand van welke criteria wordt dan bepaald dat sprake is van een "functiewijziging"? Graag verneemt cliënte hierop een nadere toelichting.

III.6 Wonen

56. Tenelnde Amstel III daadwerkelijk te kunnen revitaliseren, is het noodzakelijk dat binnen het plangebied ook woonfuncties (o.a. regulier, studenten, zorgwonen) worden opgenomen. Onduidelijk is waarom de gemeente deze mogelijkheid niet op de locaties van cliënte heeft toegestaan. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de gebruiksmogelijkheden die wel in het ontwerpbestemmingsplan worden toegestaan (potentie), kan Amstel III in de (nabije) toekomst ook als gunstig woonklimaat worden aangemerkt. Graag verneemt cliënte hierop een nadere toelichting.

III.7 Schade

57. In paragraaf 19.4 van de toelichting (Planschaderisico) wordt door de gemeente miskend dat het bestemmingsplan een aanzienlijk waardedrukkend effect op het eigendom van cliënte heeft. Als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan, zal cliënte nu reeds schade leiden, ook in het geval dat het college uiteindelijk geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid maakt. Die schade vloeit onder meer voort uit het feit dat een mogelijke verkoop van de panden van cliënte wordt bemoeilijkt vanwege (1) het risico dat het college op enig moment de bestemming kan wijzigen (de kantoorbestemming kan wegnemen); (2) de beperkte overige gebruiksmogelijkheden; (3) de stringente parkeernorm. Daarnaast tast het bestemmingsplan rechtstreeks de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) en daarmee de beleggingswaarde van de panden van cliënte aan.
58. Graag ontvangt cliënte een kopie van het door het kenniscentrum Overheid en Bestuur uitgebrachte planschaderapport.

IV. Conclusie

59. Gezien het voorgaande verzoekt cliënte uw raad deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze aan te passen, door:
- de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 6.5 te schrappen;
 - de restricties in het bruto vloeroppervlak en vestigingsoppervlak uit artikel 6.3 onder d te schrappen;
 - de parkeernormering uit artikel 6.3 onder k te schrappen, althans conform de huidige situatie aan te passen;

- de bedrijfsbestemming te verruimen, met in ieder geval milieucategorie 3.1 en 3.2;
- de bestemming "Gemengd" te verruimen, met dien verstande dat binnen deze bestemming tevens woonfuncties (regulier, studenten, zorgwonen) kunnen worden gerealiseerd.

60. Graag wenst cliënte deze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Beja M. van Bommel

BIJLAGE 1



STAATSCOURANT

Nr. 8621

3 april

2013

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Ontwerp bestemmingsplan Amstel III Oost en besluit tot niet doorlopen m.e.r.-procedure bestemmingsplan Amstel III Oost, Amsterdam

Gemeente Amsterdam



Burgemeester en wethouders van Amsterdam maken ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 7.2 en 7.19 van de Wet milieubeheer, het volgende bekend:

Bij besluit van 26 maart 2013 hebben Burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost vrijgegeven voor terinzagelegging.

Ontwerpbestemmingsplan

Het plangebied Amstel III Oost wordt globaal begrensd:

- aan de noordzijde, waar het plangebied grenst aan het plangebied 'ArenAPoort West', door de Hoogoorddreef;
- aan de westzijde, waar het plangebied grenst aan het plangebied Amstel III West, door de Holterbergweg en de in het verlengde daarvan gelegen Muntbergweg;
- aan de zuidzijde, waar het plangebied grenst aan het plangebied 'AMC terrein', door de Melbergdreef en
- aan de oostzijde door het spoor Amsterdam-Utrecht.

Dit bestemmingsplan voorziet in een eerste fase van de voor Amstel III Oost gewenste ruimtelijke ontwikkeling om op de langere termijn te transformeren van een monofunctioneel kantorengebied naar een levendig gemengd werk- en woongebied. Dit gebeurt door voor de komende planperiode meer flexibiliteit te bieden en menging van functies mogelijk te maken. Dit dient enerzijds de wens tot vervanging van bestaande kantoorruimte en anderzijds de wenselijke doorbreking van de monofunctionaliteit en de verlevendiging van het plangebied.

Daartoe geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om kantoren te transformeren naar onder meer lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2), horeca, voorzieningen en dienstverlening.

M.e.r.-beoordeling

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 3 april 2013 besloten dat er geen MilieuEffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld voor het bestemmingsplan Amstel III – Oost. Dit besluit is genomen naar aanleiding van een door de Plan- en Ruimtelijke Ordening opgestelde Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingen bestemmingsplannen Amstel III – West en Amstel III – Oost.

Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost en het besluit tot het niet doorlopen van de m.e.r. voor bestemmingsplan Amstel III Oost liggen met de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 4 april 2013 gedurende een termijn van zes weken ter inzage op de volgende adressen:

- Het Voorlichtingsloket van het stadhuis, Amstel 1, Amsterdam. Bel voor openingstijden 14 020 of kijk op www.centrum.amsterdam.nl.
- Het stadsdeel Zuidoost, Anton de Komplein 160, Amsterdam. Bel voor openingstijden, 14020 of kijk op www.zuidoost.amsterdam.nl.

Het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer (ID) is NL.IMRO.0363.T1102BPGST-OW02.

De aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling is ook raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl (bijlage 1 bestemmingsplan Amstel III Oost).

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan een ieder zijn zienswijze over het



ontwerpbestedingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam.

Schriftelijke zienswijzen kunnen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van Amsterdam.
Per adres: de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening, Postbus 2769, 1000 CT Amsterdam.

Voor het naar voren brengen van mondelinge zienswijzen kan contact worden opgenomen met de
dienst Ruimtelijke Ordening, team Juridische en Milieuzaken, telefoonnummer 020 265 1520.

Bezwaar-/beroepsmogelijkheden m.e.r.-beoordelingsbesluit

Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat, gelet op art. 6:3 Algemene wet bestuursrecht, geen
bezwaar of beroep open.

Amsterdam, 3 april 2013

*burgemeester en wethouders,
A.H.P. van Gils
secretaris*

*E.E. van der Laan
burgemeester*

GIJS HEUTINK ADVOCATEN

AANGETEKEND

Gemeenteraad van de
gemeente Amsterdam
p/a Directeur van de Dienst Ruimtelijke
Ordering
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM
Per telefax: 020- 255 1551

Doorkiesnummer: 020 - 30 50 120
eefje@gijsheutinkadvocaten.nl

Dossier: 20130978

Amsterdam, 15 mei 2013

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost (Hogehillweg 18,
Laarderhoogtweg 25 en Hettenheuvelweg 8)

Geachte raad,

Namens cliënten:

- Stichting Pensioenfonds Rabobankorganisatie (S.P.R.), gevestigd te Utrecht en erfpachter van Hogehillweg 18;
- Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen N.V., gevestigd te Apeldoorn en erfpachter van Laarderhoogtweg 25 en Hettenheuvelweg 8;

dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost (hierna: "ontwerpbestemmingsplan"). Dit ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 4 april 2013 gedurende zes weken ter inzage, reden waarom deze zienswijze als tijdig ingediend moet worden beschouwd. Een kopie van de bekendmaking voeg ik hierbij (bijlage 1).

I. Inleiding

1. Binnen het ontwerpbestemmingsplan wordt naast de bevrizing van de bestaande, uitgegeven kantoorruimtes een verruiming van functies mogelijk gemaakt. Het gaat om toegevoegde functies als horeca, lokaal gerichte detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, cultuur en ontspanning, dienstverlening, sport en leisure.
2. Deze verruiming dient volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan twee doelen:
 - a. het vergroten van de levendigheid, diversiteit en daarmee aantrekkelijkheid van het gebied, vooral voor zittende bedrijven en nieuwkomers; en
 - b. het bieden van een alternatief programma voor herontwikkeling van leegstaande kantoorvloeren.

3. Hoewel cliënten deze doelstellingen onderschrijven, concluderen zij niettemin dat met name drie in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde maatregelen haaks op voormelde uitgangspunten staan. Het betreft de opgenomen parkeernorm (1 parkeerplaats per 250 / 125 m² bvo), de wijzigingsbevoegdheid waarbij kantoorruimtes in geval van leegstand of gewijzigd gebruik na twee jaar kunnen worden onttrokken en de oppervlakterestricties voor de overige, niet-kantoor functies.
4. In dat kader hebben cliënten zich genoodzaakt gezien om deze zienswijze in te dienen. In paragraaf III van deze zienswijze zal nader op de concrete bezwaren worden ingegaan.

II. Inhoud bestemmingsplan

5. In het ontwerpbestemmingsplan hebben de locaties van cliënten de bestemming "Gemengd". De maximum bouwhoogte, het maximum bebouwingspercentage en de maximum vloeroppervlakte variëren voor deze panden:
 - Hogehilweg 18: maximale bouwhoogte 20 meter; maximaal bebouwingspercentage 35% en maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren 3.480 m² bvo;
 - Laarderhoogteweg 25: maximale bouwhoogte 30 meter; maximaal bebouwingspercentage 35% en maximum vloeroppervlak voor zelfstandige kantoren: 12.495 m² bvo;
 - Hettenheuvelweg 8: maximale bouwhoogte 10 meter; maximaal bebouwingspercentage 55% en maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren 3.173 m² bvo.
6. Op grond van artikel 6 van de planregels zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor kantoren, bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij de regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen", culturele voorzieningen, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, horeca I, III, IV, V en sportieve en recreatieve voorzieningen. Tevens zijn toegestaan de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen, openbare ruimte, tuinen en erven, wegen en nutsvoorzieningen.
7. In artikel 6.3 onder d van de planregels is bepaald dat voor de onder artikel 6.1 lid 1 vermelde functies de volgende restricties ten aanzien van het maximum m² bruto vloeroppervlak en/of maximum m² bvo vestigingsoppervlak gelden:

Functie	Maximum bruto vloeroppervlak	Maximum vestigingsoppervlak bvo
Bedrijven		1.000 m ²
Maatschappelijke dienstverlening		1.000 m ²
Consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening		200 m ²
Culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen		1.000 m ²
Horeca V	33.750 m ²	10.000 m ²
Horeca I		200 m ²
Horeca III en IV		1.000 m ²

8. In artikel 6.3 onder j van de planregels is bepaald dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, danwel elders in het plangebied indien aanvrager heeft aangetoond dat daar duurzaam voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het betreffende bouwplan en functie. Bij functiewijziging of -uitbreiding gelden op grond van artikel 6.3 onder k de volgende normen:

1. kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
2. binnen de gebiedsaanduiding "other" kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 125 m² bvo;
3. overig: zoals aangegeven op de bij de regels behorende parkeertabel.

9. In artikel 6.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hoewel met name artikel 6.5 onder a vanwege een aantal verschrijvingen moeilijk leesbaar is, gaan cliënten ervan uit dat is beoogd om (een gedeelte van) de kantoorbestemming van een perceel te schrappen, indien sprake is geweest van twee jaar geheel of gedeeltelijke leegstand of indien het perceel gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk voor een ander gebruik is aangewend.

10. Tot slot geldt voor Laarderhoogtweg de gebiedsaanduiding Veiligheidszone-lpg 2 en de gebiedsaanduiding overige zone.

III. Gronden zienswijze

III.1 Onfulste maatvoering

11. Voor zover cliënten kunnen vaststellen komen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bebouwingsmogelijkheden niet overeen met de feitelijk maten:

- Hogehilweg 18: de maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren moet 3.524 m² bvo in plaats van 3.480 m² bvo zijn;
- Laarderhoogtweg 25: de maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren moet 12.892 m² bvo in plaats van 12.495 m² bvo zijn.

III.2 Vigerende gebruiks- en bouwmogelijkheden

12. Onduidelijk is of er gebruiks- en of bouwmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn weggenomen. Graag vernemen cliënten hierop een toelichting.

III.3 Wijzigingsbevoegdheid

13. Teneinde het gebied te verlevendigen en de kantorenleegstand tegen te gaan, heeft de gemeente onder meer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Als gevolg van deze wijzigingsbevoegdheid kan het planologische kantoorgebruik na een periode van leegstand of ongebruik naar andere functies worden omgezet. Op deze wijze wordt – aldus de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan – beoogd om een gefaseerde verkleuring naar een gemengd gebied gestalte te geven.
14. Zoals hiervoor al is aangegeven onderschrijven cliënten de doelstellingen van het onderhavige bestemmingsplan om leegstand tegen te gaan en de transformatie van een monofunctioneel kantoorgebied naar een multifunctioneel gebied met diverse functies mogelijk te maken. Naar de mening van cliënten zijn de maximalisering van de kantoorruimtes en het verruimen van de gebruiksmogelijkheden in dat kader efficiënte en doelmatige maatregelen.
15. De bevoegdheid van het college om het kantoorgebruik na een periode van twee jaar weg te bestemmen is naar de mening van cliënten daarentegen een maatregel die haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan staat en die de beoogde "verkleuring" van het gebied niet stimuleert, maar juist ondergraaft.
16. Vanwege de grote verstoring van vraag en aanbod in de huidige kantorenmarkt is er momenteel sprake van een overaanbod. Dat betekent echter niet dat een (deel van een) gebouw dat langer dan twee jaar leegstaat, of dat in een aansluitende periode van twee jaar voor ander gebruik is aangewend, automatisch niet langer als kantoor kan worden aangewend. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de ligging van de panden is zeer aannemelijk dat – in ieder geval gedeelten van de afzonderlijke kantoorpanden – na verloop van tijd weer conform de toegekende kantoorbestemming kunnen en zullen worden ingevuld. Te meer, nu een groot aantal van de panden in uitstekende staat verkeert.
17. Het bestemmingsplan beoogt weliswaar een dynamisch en vitaal Amstel III mogelijk te maken, echter de wijzigingsbevoegdheid belemmert en beperkt de mogelijkheden daartoe. Nog los van het feit dat voor de wijzigingsbevoegdheid geen ruimtelijke rechtvaardiging voorhanden is, gaat deze wijze van bestemmen voorbij aan de dynamiek van de economie. Bovendien leidt de wijzigingsbevoegdheid niet tot een doelmatig en duurzaam gebruik van de locatie.
18. In aanvulling op het voorgaande constateren cliënten dat de wijzigingsbevoegdheid niet voldoet aan de daaraan wettelijk gestelde eisen.

19. Artikel 3.6 lid 1 Wro geeft de bevoegdheid in een bestemmingsplan te bepalen dat het college met inachtneming van bij het plan te geven regels en binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.
20. Van belang is dat de wijzigingsbevoegdheid (1) niet mag leiden tot een ingrijpende verandering in de structuur van een plan; (2) begrensd is; en (3) in het belang van een goede ruimtelijke ordening moet zijn.
21. Hierna zal worden toegelicht waarom de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan niet aan deze drie criteria voldoet. Daaropvolgend zal worden ingegaan op de overige inhoudelijke gronden waarom de wijzigingsbevoegdheid geen stand kan houden.

Wijzigingsbevoegdheid tast structuur plan aan

22. Met de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid mag de raad geen ingrijpende verandering van de structurele opzet van het plan bewerkstelligen¹, omdat in dat geval de bovengrens van de wijzigingsbevoegdheid wordt overschreden.² Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat daarvan onder meer sprake is als de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op planelementen die de planologische conceptie (structuur) en de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar bepalen.³
23. Met het feitelijk wegbestemmen van de kantoorbestemming is sprake van een dergelijke ingrijpende wijziging van de structurele opzet van het bestemmingsplan. Bovendien bepaalt de kantoorbestemming mede de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar. In dat kader wijzen cliënten onder meer op de financiële belemmeringen die de wijzigingsbevoegdheid opwerpt voor transformatie: als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid zullen banken nog terughoudender worden met het verstrekken van leningen voor investeringen. Banken willen een exit-mogelijkheid als het initiatief uiteindelijk strandt. Dit betekent dat de economische gebruikswaarde voor de gronden als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid aanzienlijk vermindert.

Voorwaarden onvoldoende objectief begrensd

24. Blijkens de parlementaire toelichting bij artikel 3.6 Wro moeten de regels en grenzen van een wijzigingsbevoegdheid goed herkenbaar en goed toetsbaar zijn; zij moeten derhalve objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria bevatten, zodat gemeente en burgers de reikwijdte van die bevoegdheid, en van de mogelijke gevolgen van toepassing ervan, kunnen overzien.⁴ Op grond van de rechtspraak geldt dat mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden in voldoende mate dient te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze

¹ Van Buuren 2009, p. 71. Zie ook ABRvS 3 juli 1995, West Maas en Waal, BR 1995, 919; KB 15 maart 1984, Terheijden, BR 1984, 597 en KB 26 september 1989, Bussum, BR 1990, 201.

² Annotatie P. van de Ree onder ABRvS 8 maart 2001, 199903797/1, AB 2003, 52.

³ Kamerstukken II, 1955-1956, 4233, nr. 3, p. 14-15.

⁴ Kamerstukken II, 2002-2003, 28916, nr. 3 p. 96.

hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd.⁵

25. Naar de mening van cliënten voldoet artikel 6.5 van de planregels niet aan deze criteria.
26. In de eerste plaats is onduidelijk naar welke functies de kantoorfunctie zal worden gewijzigd. Hoewel in artikel 6.5 onder a wordt verwezen naar een bij dit artikel behorende tabel met toegestane functies, is deze tabel niet bij het artikel opgenomen.
27. In de tweede plaats is onduidelijk op welke wijze 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, laat staan als het slechts om een (ondergeschikt) gedeelte daarvan gaat. Daarbij merken cliënten ten overvloede op dat de meldingsplicht op grond van de Leegstandverordening slechts voor (delen van) kantoorgebouwen groter dan 10.000 m² geldt. De wijzigingsbevoegdheid is alleen al om die reden feitelijk niet uitvoerbaar.
28. In de derde plaats leent de wijzigingsbevoegdheid zich niet voor toepassing in een geval als de onderhavige, omdat de gebruiksmogelijkheden van de bestemming "Gemengd" zich niet beperken tot kantoorgebruik alleen. Van kantorenleegstand kan dan ook niet (meer) worden gesproken.
29. In tegenstelling tot de eisen die worden gesteld in de parlementaire toelichting en de jurisprudentie zijn de regels en grenzen van de bevoegdheid niet goed herkenbaar, niet goed toetsbaar en bevatten deze geen objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria. Daarom is er geen sprake van een wijzigingsbevoegdheid die door voldoende objectieve normen wordt begrensd.

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met een goede ruimtelijke ordening / misbruik van bevoegdheid

30. De doelstelling van het plan (o.a. revitalisering van het plangebied en tegengaan van leegstand) laat zich niet rijmen met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Immers, hoe ruimer de bestemming, hoe groter de kans dat de eigenaars binnen het plangebied een gebruiker voor hun locatie zullen vinden. Sterker nog, de leegstand wordt juist in de hand gewerkt door het wegbestemmen van kantoorruimtes, nu dit oppervlak na de wijziging niet meer voor de kantoorfunctie kan worden gebruikt. Het doel van het bestemmingsplan wordt *juist* bereikt door de kantoorfunctie te laten bestaan.
31. Cliënten stellen daarom vast dat de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maar ten behoeve van onduidelijke andere (bestemmingsplanoverschrijdende) economische

⁵ ABRvS 27 maart 2013, A 201109106/3/R3. Zie ook ABRvS 20 maart 2013, 201207905/1/R1; ABRvS 13 maart 2013, 201112435/1/R3 en ABRvS 16 maart 2011, 201005840/1/R1.

/concurrentiebelangen van de gemeente. Deze handelswijze is op grond van de rechtspraak niet aanvaardbaar.⁶

32. Nu de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maakt de gemeente bovendien misbruik van haar bevoegdheid (artikel 3:3 Awb).⁷

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met het gemeentelijke beleid

33. De kantorenstrategie Amsterdam (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2011) geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen en de bestaande kantorenvoorraad vorm te geven. Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan:

- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvoorraad op peil te houden;
- het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvoorraad te verkleinen; en
- de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.

34. In de Kantorenstrategie is een aantal typen kantorenlocaties beschreven. Amstel III behoort tot de zogenaamde "krimpgebieden". Dit zijn gebieden waar de kantorenvoorraad per saldo moet krimpen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van Incourante kantoren door transformatie en sloop, en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.

35. Van belang is op te merken dat de Kantorenstrategie in alle gevallen uitgaat van het *handhaven van de bestaande kantorenvoorraad*. 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". Dit volgt niet alleen uit de Kantorenstrategie, dit is ook expliciet weergegeven in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 3.4.5).

36. Gezien de duidelijke kaders die de gemeente uiteen heeft gezet over de wijze waarop de gemeente kan bijdragen aan het behalen van de transformatie-, sloop- en herontwikkelingsopgave, stellen cliënten vast dat de gemeente deze kaders met de onderhavige wijzigingsbevoegdheid heeft overschreden.

⁶ ABRvS 6 augustus 2008, nr. 200708984/1, Gst. 2008, 142.

⁷ ABRvS 22 mei 2002, 200104543/1, AB 2003/79.

Onduidelijkheid relatie wijzigingsbevoegdheid en erfpacht

37. Voor cliënten is onduidelijk 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 uitgaven en daardoor te rigide voor herontwikkeling en transformatie, laat staan voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Cliënten vrezen voor intransparante situaties en onevenredige financiële gevolgen voor de eigenaren in het plangebied, met name als gevolg van (de toepassing van) de wijzigingsbevoegdheid.
38. Graag vernemen cliënten de visie van het College / de Raad op de toekomstige erfpachtberekeningen in het licht van de grondprijzen en de erfpacht.

Strijd artikel 1, Eerste Protocol EVRM

39. Gezien de vergaande gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid komt tot slot de vraag op of het opnemen van deze bevoegdheid in overeenstemming is met de eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM. Cliënten concluderen dat dit niet het geval is, nu geen 'fair balance' aanwezig is tussen enerzijds het algemeen belang dat met de wijziging wordt gediend en anderzijds de bescherming van de eigendomsrechten van cliënten. Daarnaast wordt - zoals hiervoor reeds gemotiveerd - met de wijzigingsbevoegdheid geen gerechtvaardigd ruimtelijke belang gediend.
40. De vaststelling van het bestemmingsplan betekent daarmee per definitie een beperking van het ongestoorde genot van de eigendom als bedoeld in artikel 1, Eerste Protocol EVRM.

III.4 Restricties metrages "overige functies"

41. In het verlengde van het voorgaande kunnen cliënten zich niet verenigen met de verregaande metragebeperkingen voor de "overige functies" (artikel 6.3 onderdeel d van de planregels). Door deze aanzienlijke beperkingen wordt het voor de eigenaren van de panden feitelijk onmogelijk om hun pand binnen het bestemmingsplan Amstel III volledig verhuurd te krijgen.
42. De oorzaak daarvoor is tweeledig. In de eerste plaats worden de panden voor de huurdersmarkt onaantrekkelijk, omdat binnen de bestemming Gemengd nauwelijks maatwerk kan worden geleverd op de vraag die er in de markt is. Een bedrijf dat op zoek is naar 1.100 m², kan zich bijvoorbeeld binnen Amstel III niet vestigen. In de tweede plaats wordt door de gemeente dat de wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de metragebeperkingen zal leiden tot extra leegstand. Immers, een pand kan slechts tot maximaal 4.400 m² (exclusief hotel) voor de overige functies worden ingevuld. Vraag is wat op basis van het bestemmingsplan met de resterende (leegstaande) m² dient te gebeuren.

43. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het bestemmingsplan maatschappelijk onuitvoerbaar is, aangezien niet aannemelijk is dat met de toegekende bestemmingen een duurzame, doelmatige en rendabele exploitatie van de panden in het plangebied mogelijk is. Het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan laat onverlet dat de gemeente de uitvoerbaarheid daarvan te allen tijde in ogenschouw moet nemen.
44. Ook ten aanzien van artikel 6.3 onder g van de planregels hebben cliënten hun bedenkingen. Daarin is bepaald dat functies uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" voor wat betreft de indice "vrachtverkeer" niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de indice "personenverkeer" niet hoger scoren dan 2.
45. Afgezien van de ontoelaatbare inhoud van artikel 6.3 onder g, is onduidelijk hoe deze regel in de Staat van Inrichtingen is geïmplementeerd. Voor zover cliënten op basis van de Staat van Inrichtingen kunnen opmaken, is hierin geen herkenbaar onderscheid aangebracht tussen "vrachtverkeer" en "personenverkeer".

III.5 Parkeren

46. Niet alleen de wijzigingsbevoegdheid en de restricties op het gebruik, ook de parkeernormen staan haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan. Dat geldt met name voor de parkeernorm voor kantoren en bedrijven. Met een norm van 1 parkeerplaats per 250 m² / 125 m² (artikel 6.3 onder k) wordt de parkeernorm ten opzichte van de huidige feitelijke situatie met factor 2 tot 4 verzwakt, waardoor de parkeerdruk op het gebied onnodig toeneemt. Onnodig, omdat in Amstel III bij kantoren en bedrijven volop parkeergelegenheid aanwezig is.
47. Hoewel de gemeente revitalisering van het plangebied nastreeft, betekent een verzwakking van de parkeernorm een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De beperking in parkeermogelijkheden zullen eigenaren ervan weerhouden om te investeren in herontwikkeling. Dit, terwijl de concurrentiekracht van Amstel III juist is gelegen in de ruime parkeermogelijkheden en de goede bereikbaarheid, met name vanwege de ligging aan de snelwegen A2 en A9.
48. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting op het plan wordt vermeld (paragraaf 6.1.2.2), is de ontsluiting van de afzonderlijke locaties in het plangebied door de openbaar vervoersverbindingen bovendien slecht te noemen. Weliswaar wordt het gebied als geheel per metro en trein goed ontsloten, echter de afzonderlijke locaties binnen Amstel III – met name aan de westzijde – zijn met het openbaar vervoer moeilijk bereikbaar. Het belang van voldoende parkeergelegenheid bij iedere denkbare invulling van de bestemming, klemt daarom voor de eigenaren binnen het plangebied des te meer.

Ondeugdelijk parkeeronderzoek; gebrekkige motivering

49. Om de haalbaarheid van de voorgenomen parkeernorm te toetsen is voor heel Amstel III een parkeerbalans opgesteld. Goudappel Coffeng heeft een "Nulmeting parkeersituatie Amstel III" uitgevoerd. Doel van deze nulmeting is te bepalen, of en waar op Amstel III een overschot aan parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig is in de huidige situatie en in 2020 (plansituatie 2023). In de parkeerbalans is de parkeervraag op theoretische wijze (naar de norm) bepaald. Door deze parkeervraag te vergelijken met het feitelijk parkeeraanbod op eigen terrein is vervolgens de restcapaciteit bepaald. Geconcludeerd wordt dat zowel in de huidige situatie als in 2020 (2023) voor het onderhavige plangebied het parkeeraanbod voldoende is voor het beoogde programma.
50. Om meerdere redenen achten cliënten de uitkomsten van het parkeeronderzoek niet betrouwbaar.
51. In de eerste plaats is het parkeervraagstuk op een te theoretische wijze benaderd, nu in de praktijk gebleken dat de parkeerbehoefte aanzienlijk hoger is dan waarvan Goudappel Coffeng is uitgegaan. Verder is het aanbodoverschot niet zo ruim als door Goudappel Coffeng wordt gesteld. Voor het bepalen van de parkeervraag en voor de aanvaardbaarheid van de parkeernorm is ten onrechte geen aansluiting gezocht bij de (praktische) realiteit. Met een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² zullen huurders eenvoudigweg niet (meer) in het plangebied geïnteresseerd zijn, reden waarom een toename van de leegstand in het verschiet ligt. Een van de redenen daarvoor is dat er steeds meer fietsers op minder ruimte werkzaam zijn, een ontwikkeling die in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet is onderkend.
52. In de tweede plaats heeft de gemeente voor het noordelijke deel van Amstel III de A-locatienorm en voor het zuidelijke gedeelte de B-locatienorm gehanteerd, terwijl Amstel III voorheen als C-locatie werd gezien. Hierdoor is het aanbodoverschot op kunstmatige wijze hoger uitgevallen dan werkelijk het geval is.
53. In de derde plaats is niet duidelijk waarom de gehanteerde parkeernormen aanzienlijk afwijken van de reguliere CROW-normering. Niet nader is gemotiveerd waarom de gemeente / Goudappel Coffeng het gerechtvaardigd acht hiervan af te wijken.
54. In de vierde plaats is niet duidelijk in hoeverre de gemeente met het parkeeronderzoek rekening heeft gehouden met de huidige leegstand op Amstel III. Het parkeeronderzoek kan pas als maatgevend worden beschouwd, als daarin ook de verkeersaantrekkende werking zonder leegstand wordt meegenomen. Dat klemt te meer, nu de huidige leegstand op Amstel III is niet volledig van structurele aard is; verwacht wordt dat tenminste 50% in de komende planperiode nog kan en zal worden ingevuld.

55. Tot slot is voor cliënten niet duidelijk waarom de gemeente het nodig acht het parkeren – op een voor de eigenaren beperkende wijze – te reguleren. Zolang de bereikbaarheid ter plaatse voldoende gewaarborgd is, is niet duidelijk welke belangen met het beperken van het parkeeraanbod zijn gediend. Nu het parkeren bij nagenoeg alle locaties binnen Amstel III op eigen terrein plaatsvindt, zien cliënten niet op welke wijze artikel 6.3 onder k een ruimtelijk relevant doel dient. Dit klemt te meer, nu uit verkeersonderzoek (en uit de praktijk) is gebleken dat de omliggende wegen voldoende uitgerust zijn om de bestaande en toekomstige parkeerdruk op te vangen.
56. In het verlengde van het voorgaande bestaat onduidelijkheid over de uitleg van artikel van artikel 6.3 onder k, ten aanzien van de begrippen "functiewijziging of – uitbreiding". Is volgens de gemeente ook sprake van een functiewijziging als voor de gebruikswijziging geen omgevingsvergunning benodigd is? En zo ja, aan de hand van welke criteria wordt dan bepaald dat sprake is van een "functiewijziging"? Graag vernemen cliënten hierop een nadere toelichting.

III.6 Beperking bedrijven

57. De milieucategorieën voor bedrijven zijn binnen de bestemming "Gemengd" beperkt tot categorie 1 en 2. Vriendelijk verzoeken cliënten u deze categorieën zo mogelijk uit te breiden, met in ieder geval categorie 3.1 en categorie 3.2 (beide zonder beperkingen).

III.7 Wonen

58. Teneinde Amstel III daadwerkelijk te kunnen revitaliseren, is het noodzakelijk dat binnen het plangebied ook woonfuncties (o.a. regulier, studenten, zorgwonen) worden opgenomen. Onduidelijk is waarom de gemeente deze mogelijkheid niet op de locaties van cliënten heeft toegestaan. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de gebruiksmogelijkheden die wel in het ontwerpbestemmingsplan worden toegestaan (potentie), kan Amstel III in de (nabije) toekomst ook als gunstig woonklimaat worden aangemerkt. Graag vernemen cliënten hierop een nadere toelichting.

III.8 Schade

59. In paragraaf 19.4 van de toelichting (Planschaderisico) wordt door de gemeente miskend dat het bestemmingsplan een aanzienlijk waardedrukkend effect op de eigendommen van cliënten heeft. Als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan, zullen cliënten nu reeds schade leiden, ook in het geval dat het college uiteindelijk geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid maakt. Die schade vloeit onder meer voort uit het feit dat een mogelijke verkoop van de eigendommen van cliënten wordt bemoeilijkt vanwege (1) het risico dat het college op enig moment de bestemming kan wijzigen (de kantoorbestemming kan wegnemen); (2) de beperkte overige gebruiksmogelijkheden; (3) de stringente parkeernorm. Daarnaast tast het bestemmingsplan rechtstreeks de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) en daarmee de beleggingswaarde van de panden van cliënten aan.

60. Graag ontvangen cliënten een kopie van het door het kenniscentrum Overheid en Bestuur uitgebrachte planschaderapport.

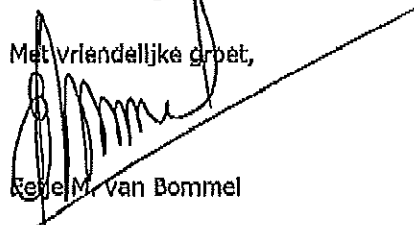
IV. Conclusie

61. Gezien het voorgaande verzoeken cliënten uw raad deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze aan te passen, door:

- de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 6.5 te schrappen;
- de restricties in het bruto vloeroppervlak en vestigingsoppervlak uit artikel 6.3 onder d te schrappen;
- de parkeernormering uit artikel 6.3 onder k te schrappen, althans conform de huidige situatie aan te passen;
- de bedrijfsbestemming te verruimen, met in ieder geval milieucategorie 3.1 en 3.2 (zonder beperkingen);
- de bestemming "Gemengd" te verruimen, met dien verstande dat binnen deze bestemming tevens woonfuncties (regulier, studenten, zorgwonen) kunnen worden gerealiseerd.

62. Graag wensen cliënten deze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Reje M. van Bommel

BIJLAGE 1

(

(



STAATSCOURANT

Nr. 8821

3 april

2013

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Ontwerp bestemmingsplan Amstel III

Gemeente Amsterdam

Oost en besluit tot niet doorlopen m.e.r.-procedure bestemmingsplan Amstel III Oost, Amsterdam



Burgemeester en wethouders van Amsterdam maken ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 7.2 en 7.19 van de Wet milieubeheer, het volgende bekend:

Bij besluit van 26 maart 2013 hebben Burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost vrijgegeven voor terinzagelegging.

Ontwerpbestemmingsplan

Het plangebied Amstel III Oost wordt globaal begrensd:

- aan de noordzijde, waar het plangebied grenst aan het plangebied 'ArenApoort West', door de Hoggoorddreef;
- aan de westzijde, waar het plangebied grenst aan het plangebied Amstel III West, door de Holterbergweg en de in het verlengde daarvan gelegen Munterbergweg;
- aan de zuidzijde, waar het plangebied grenst aan het plangebied 'AMC-terrein', door de Melbergdreef en
- aan de oostzijde door het spoor Amsterdam-Utrecht.

Dit bestemmingsplan voorziet in een eerste fase van de voor Amstel III Oost gewenste ruimtelijke ontwikkeling om op de langere termijn te transformeren van een monofunctioneel kantorengedrukt naar een levendig gemengd werk- en woongebied. Dit gebeurt door voor de komende planperiode meer flexibiliteit te bieden en menging van functies mogelijk te maken. Dit dient enerzijds de wijze tot vervanging van bestaande kantoorruimte en anderzijds de wenselijke doorbreking van de monofunctionaliteit en de verlevendiging van het plangebied.

Daartoe geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om kantoren te transformeren naar onder meer lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2), horeca, voorzieningen en dienstverlening.

M.e.r.-beoordeling

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 3 april 2013 besloten dat er geen Milieueffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld voor het bestemmingsplan Amstel III – Oost. Dit besluit is genomen naar aanleiding van een door de Dienst Ruimtelijke Ordening opgestelde Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingen bestemmingsplannen Amstel III – West en Amstel III – Oost.

Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost en het besluit tot het niet doorlopen van de m.e.r. voor bestemmingsplan Amstel III Oost liggen met de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 4 april 2013 gedurende een termijn van zes weken ter inzage op de volgende adressen:

- Het Voorlichtingsloket van het stadhuis, Amstel 1, Amsterdam. Bel voor openingstijden 14 020 of kijk op www.centrum.amsterdam.nl.
- Het stadsdeel Zuidoost, Anton de Komplein 150, Amsterdam. Bel voor openingstijden 14020 of kijk op www.zuidoost.amsterdam.nl.

Het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer (ID) is NL.IMRO.0262.T1102BP.GST-OW02.

De aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling is ook raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl (bijlage 1 bestemmingsplan Amstel III Oost).

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan een ieder zijn zienswijze over het



ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam.

Schriftelijke zienswijzen kunnen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van Amsterdam. Per adres: de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening, Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam.

Voor het naar voren brengen van mondelinge zienswijzen kan contact worden opgenomen met de dienst Ruimtelijke Ordening, team Juridische en Milieuzaken, telefoonnummer 020 238 1620.

Bezwaar-/beroepsmogelijkheden m.e.r.-beoordelingsbesluit

Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat, gelet op art. 6:3 Algemene wet bestuursrecht, geen bezwaar of beroep open.

Amsterdam, 3 april 2013

*burgemeester en wethouders,
A.H.A. van Gils
secretaris*

*E.E. van der Leen
burgemeester*



Aangetekend en per telefax: 020 - 255 1551

Gemeenteraad van de
gemeente Amsterdam
p/a Directeur van de Dienst Ruimtelijke
Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

16-5
1065

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost

Geachte raad,

Namens

- Stena Property B.V., erfpachter van Hogehilweg 3; en
- Stena Realty B.V., erfpachter van Hogehilweg 6

dienen wij hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost (hierna: "ontwerpbestemmingsplan"). Dit ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 4 april 2013 gedurende zes weken ter inzage, reden waarom deze zienswijze als tijdig ingediend moet worden beschouwd.

I. Inleiding

1. Binnen het ontwerpbestemmingsplan wordt naast de bevestiging van de bestaande, uitgegeven kantoorruimtes een verruiming van functies mogelijk gemaakt. Het gaat om toegevoegde functies als horeca, lokaal gerichte detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, cultuur en ontspanning, dienstverlening, sport en leisure.
2. Deze verruiming dient volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan twee doelen:
 - het vergroten van de levendigheid, diversiteit en daarmee aantrekkelijkheid van het gebied, vooral voor zittende bedrijven en nieuwkomers; en
 - het bieden van een alternatief programma voor herontwikkeling van leegstaande kantoorvloeren.
3. Vooropgesteld moet worden dat wij deze doelstellingen in de basis onderschrijven en toejuichen, omdat daarmee de kansen voor Amstel III als geheel Niettemin concluderen wij dat met name drie in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde maatregelen haaks op voormelde uitgangspunten staan. Het betreft de opgenomen parkeernorm (1 parkeerplaats per 250 / 125 m² bvo), de wijzigingsbevoegdheid waarbij kantoorruimtes in geval van leegstand of gewijzigd gebruik na twee jaar kunnen worden onttrokken en de oppervlakterestricties voor kantoren (panden met 0 m²) en overige, niet-kantoorfuncties.



4. In dat kader hebben wij ons genoodzaakt gezien om deze zienswijze in te dienen. In paragraaf III van deze zienswijze zal nader op de concrete bezwaren worden ingegaan.

II. Inhoud bestemmingsplan

5. In het ontwerpbestemmingsplan hebben onze localies de bestemming "Gemengd". De maximum bouwhoogte voor Hogehilweg 3 bedraagt 30 meter, het maximum bebouwingspercentage 20% en de maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren 4.369 m² bvo. Verder heeft Hogehilweg 101 parkeerplaatsen deels op een middenterrein. Voor Hogehilweg 6 bedraagt de maximale bouwhoogte 20 meter, het maximum bebouwingspercentage 30% en de maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren 3.722 m² bvo. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein bedraagt 72.
6. Op grond van artikel 6 van de planregels zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor kantoren, bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij de regels deel uitmakende "Staat van inrichtingen", culturele voorzieningen, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, horeca I, III, IV, V en sportieve en recreatieve voorzieningen. Tevens zijn toegestaan de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen, openbare ruimte, tuinen en erven, wegen en nutsvoorzieningen.
7. In artikel 6.3 onder d van de planregels is bepaald dat voor de onder artikel 6.1 lid 1 vermelde functies de volgende restricties ten aanzien van het maximum m² bruto vloeroppervlak en/of maximum m² bvo vestigingsoppervlak gelden:

Functie	Maximum bruto vloeroppervlak	Maximum vestigingsoppervlak bvo
Bedrijven		1.000 m ²
Maatschappelijke dienstverlening		1.000 m ²
Consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening		200 m ²
Culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen		1.000 m ²
Horeca V	33.750 m ²	10.000 m ²
Horeca I		200 m ²
Horeca III en IV		1.000 m ²



8. In artikel 6.3 onder j van de planregels is bepaald dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, danwel elders in het plangebied indien aanvrager heeft aangetoond dat daar duurzaam voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het betreffende bouwplan en functie. Bij functiewijziging of –uitbreiding gelden op grond van artikel 6.3 onder k de volgende normen:

1. kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
2. binnen de gebiedsaanduiding "other" kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 125 m² bvo;
3. overig: zoals aangegeven op de bij de regels behorende parkeertabel.

9. In artikel 6.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hoewel met name artikel 6.5 onder a vanwege een aantal verschrijvingen moeilijk leesbaar is, gaan wij ervan uit dat is beoogd om (een gedeelte van) de kantoorbestemming van een perceel te schrappen, indien sprake is geweest van twee jaar geheel of gedeeltelijke leegstand of indien het perceel gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk voor een ander gebruik is aangewend.

III. Gronden zienswijze

III.1 Wijzigingsbevoegdheid

10. Teneinde het gebied te verlevendigen en de kantorenleegstand tegen te gaan, heeft de gemeente onder meer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Als gevolg van deze wijzigingsbevoegdheid kan het planologische kantoorgebruik na een periode van leegstand of ongebruik naar andere functies worden omgezet. Op deze wijze wordt – aldus de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan – beoogd om een gefaseerde verkleuring naar een gemengd gebied gestalte te geven.
11. Zoals hiervoor al is aangegeven onderschrijven wij de doelstellingen van het onderhavige bestemmingsplan om leegstand tegen te gaan en de transformatie van een monofunctioneel kantoorgebied naar een multifunctioneel gebied met diverse functies mogelijk te maken. Naar onze mening zijn de maximering van de kantoorometers en het verruimen van de gebruiksmogelijkheden in dat kader efficiënte en doelmatige maatregelen.
12. De bevoegdheid van het college om het kantoorgebruik na een periode van twee jaar weg te bestemmen is naar onze mening daarentegen een maatregel die haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan staat en die de beoogde "verkleuring" van het gebied niet stimuleert, maar juist ondergraaft. De eigenaren binnen het plangebied moeten juist de vrijheid hebben om de exploitatie van hun panden zo in te richten als zij zelf wensen, zonder dwingende opties van de gemeente.

A handwritten mark, possibly a signature or initials, located at the bottom right of the page.



13. Vanwege de grote verstoring van vraag en aanbod in de huidige kantorenmarkt is er momenteel sprake van een overaanbod. Dat betekent echter niet dat een (deel van een) gebouw dat langer dan twee jaar leegstaat, of dat in een aansluitende periode van twee jaar voor ander gebruik is aangewend, automatisch niet langer als kantoor zou kunnen worden aangewend. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de ligging van de panden is zeer aannemelijk dat – in ieder geval gedeelten van de afzonderlijke kantoorpanden – na verloop van tijd weer conform de toegekende kantoorbestemming kunnen en zullen worden ingevuld. Te meer, nu een groot aantal van de panden in uitstekende staat verkeert en zelfs worden gerenoveerd.
14. Het bestemmingsplan beoogt weliswaar een dynamisch en vitaal Amstel III mogelijk te maken, echter de wijzigingsbevoegdheid – waarvan het gebruik uitsluitend ter beoordeling van de gemeente staat – uitsluitend belemmert en beperkt de mogelijkheden daartoe. Nog los van het feit dat voor de wijzigingsbevoegdheid geen ruimtelijke rechtvaardiging voorhanden is, gaat deze wijze van bestemmen voorbij aan de dynamiek van de economie. Bovendien leidt de wijzigingsbevoegdheid niet tot een doelmatig en duurzaam gebruik van de locatie.
15. In aanvulling op het voorgaande constateren wij dat de wijzigingsbevoegdheid niet voldoet aan de daaraan wettelijk gestelde eisen.
16. Artikel 3.6 lid 1 Wro geeft de bevoegdheid in een bestemmingsplan te bepalen dat het college met inachtneming van bij het plan te geven regels en binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.
17. Van belang is dat de wijzigingsbevoegdheid (1) niet mag leiden tot een ingrijpende verandering in de structuur van een plan; (2) begrensd is; en (3) in het belang van een goede ruimtelijke ordening moet zijn.
18. Hierna zal worden toegelicht waarom de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan niet aan deze drie criteria voldoet. Daaropvolgend zal worden ingegaan op de overige inhoudelijke gronden waarom de wijzigingsbevoegdheid geen stand kan houden.

Wijzigingsbevoegdheid tast structuur plan aan

19. Met de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid mag de raad geen ingrijpende verandering van de structurele opzet van het plan bewerkstelligen¹, omdat in dat geval de bovengrens van de wijzigingsbevoegdheid wordt overschreden.² Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat daarvan onder meer sprake is als de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op planelementen die de

¹ Van Buuren 2009, p. 71. Zie ook ABRvS 3 juli 1995, West Maas en Waal, BR 1995, 919; KB 15 maart 1984, Terheijden, BR 1984, 597 en KB 26 september 1989, Bussum, BR 1990, 201.

² Annotatie P. van de Ree onder ABRvS 8 maart 2001, 199903797/1, AB 2003, 52.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'Z' or 'J' shape.



planologische conceptie (structuur) en de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar bepalen.³

20. Met het feitelijk wegbestemmen van de kantoorbestemming is sprake van een dergelijke ingrijpende wijziging van de structurele opzet van het bestemmingsplan. Bovendien bepaalt de kantoorbestemming mede de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar. In dat kader wijzen wij onder meer op de financiële belemmeringen die de wijzigingsbevoegdheid opwerpt voor transformatie: als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid zullen banken nog terughoudender worden met het verstrekken van leningen voor investeringen. Banken willen een exit-mogelijkheid als het initiatief uiteindelijk strandt. Dit betekent dat de economische gebruikswaarde voor de gronden als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid aanzienlijk vermindert.

Voorwaarden onvoldoende objectief begrensd

21. Blijkens de parlementaire toelichting bij artikel 3.6 Wro moeten de regels en grenzen van een wijzigingsbevoegdheid goed herkenbaar en goed toetsbaar zijn; zij moeten derhalve objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria bevatten, zodat gemeente en burgers de reikwijdte van die bevoegdheid, en van de mogelijke gevolgen van toepassing ervan, kunnen overzien.⁴ Op grond van de rechtspraak geldt dat mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden in voldoende mate dient te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd.⁵
22. Naar onze mening voldoet artikel 6.5 van de planregels niet aan deze criteria.
23. In de eerste plaats is onduidelijk naar welke functies de kantoorfunctie zal worden gewijzigd. Hoewel in artikel 6.5 onder a wordt verwezen naar een bij dit artikel behorende tabel met toegestane functies, is deze tabel niet bij het artikel opgenomen. Daarnaast gaat betreft de wijzigingsbevoegdheid een eenzijdige keuze van de gemeente, waarop de eigenaren geen invloed kunnen uitoefenen.
24. In de tweede plaats is onduidelijk op welke wijze 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, laat staan als het slechts om een (ondergeschikt) gedeelte daarvan gaat. Daarbij merken wij ten overvloede op dat de meldingsplicht op grond van de Leegstandverordening

³ Kamerstukken II, 1955-1956, 4233, nr. 3, p. 14-15.

⁴ Kamerstukken II, 2002-2003, 28916, nr. 3 p. 96.

⁵ ABRvS 27 maart 2013, A 201109106/3/R3. Zie ook ABRvS 20 maart 2013, 201207905/1/R1; ABRvS 13 maart 2013, 201112435/1/R3 en ABRvS 16 maart 2011, 201005840/1/R1.



slechts voor (delen van) kantoorgebouwen groter dan 10.000 m² geldt. De wijzigingsbevoegdheid is alleen al om die reden feitelijk niet uitvoerbaar.

25. In de derde plaats leent de wijzigingsbevoegdheid zich niet voor toepassing in een geval als de onderhavige, omdat de gebruiksmogelijkheden van de bestemming "Gemengd" zich niet beperken tot kantoorgebruik alleen. Van kantorenleegstand kan dan ook niet (meer) worden gesproken.
26. In tegenstelling tot de eisen die worden gesteld in de parlementaire toelichting en de jurisprudentie zijn de regels en grenzen van de bevoegdheid niet goed herkenbaar, niet goed toetsbaar en bevatten deze geen objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria. Daarom is er geen sprake van een wijzigingsbevoegdheid die door voldoende objectieve normen wordt begrensd.

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met een goede ruimtelijke ordening / misbruik van bevoegdheid

27. De doelstelling van het plan (o.a. revitalisering van het plangebied en tegengaan van leegstand) laat zich niet rijmen met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Immers, hoe ruimer de bestemming, hoe groter de kans dat de eigenaars binnen het plangebied een gebruiker voor hun locatie/gebouw zullen vinden. Sterker nog, de leegstand wordt juist in de hand gewerkt door het wegbestemmen van kantoorruimtes, nu dit oppervlak na de wijziging niet meer voor de kantoorfunctie kan worden gebruikt. Het doel van het bestemmingsplan wordt *juist* bereikt door de kantoorfunctie te laten bestaan.
28. Wij stellen daarom vast dat de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maar ten behoeve van onduidelijke andere (bestemmingsplanoverschrijdende) economische / concurrentiebelangen van de gemeente. Deze handelswijze is op grond van de rechtspraak niet aanvaardbaar.⁶
29. Nu de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maakt de gemeente bovendien misbruik van haar bevoegdheid (artikel 3:3 Awb).⁷

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met het gemeentelijke beleid

30. De kantorenstrategie Amsterdam (zeer recent vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2011) geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen en de bestaande kantorenvorraad vorm te geven. Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan:
 - het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvorraad op peil te houden;

⁶ ABRvS 6 augustus 2008, nr. 200708984/1, Gst. 2008, 142.

⁷ ABRvS 22 mei 2002, 200104543/1, AB 2003/79.



- het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvoorraad te verkleinen; en
 - de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.
31. In de Kantorenstrategie is een aantal typen kantorenlocaties beschreven. Amstel III behoort tot de zogenaamde "krimpgebieden". Dit zijn gebieden waar de kantorenvoorraad per saldo moet krimpen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van incourante kantoren door transformatie en sloop, en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.
32. Van belang is op te merken dat de Kantorenstrategie in alle gevallen uitgaat van het *handhaven van de bestaande kantorenvoorraad*. 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". Dit volgt niet alleen uit de Kantorenstrategie, dit is ook expliciet weergegeven in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 3.4.5).
33. Gezien de duidelijke kaders die de gemeente uiteen heeft gezet over de wijze waarop de gemeente kan bijdragen aan het behalen van de transformatie-, sloop- en herontwikkelingsopgave, stellen wij vast dat de gemeente deze kaders met de onderhavige wijzigingsbevoegdheid heeft overschreden.

Onduidelijkheid relatie wijzigingsbevoegdheid en erfpacht

34. Voor ons is onduidelijk 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 uitgiften en daardoor te rigide voor herontwikkeling en transformatie, laat staan voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Wij vrezen voor intransparante situaties en onevenredige financiële gevolgen voor de eigenaren in het plangebied, met name als gevolg van (de toepassing van) de wijzigingsbevoegdheid.
35. Graag vernemen wij derhalve de visie van het College / de Raad op de toekomstige erfpachtberekeningen in het licht van de grondprijzen en de erfpacht.

Strijd artikel 1, Eerste Protocol EVRM

36. Gezien de vergaande gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid komt tot slot de vraag op of het opnemen van deze bevoegdheid in overeenstemming is met de eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM. Wij concluderen dat dit niet het geval is, nu geen 'fair balance' aanwezig is tussen enerzijds het algemeen belang dat met de wijziging wordt gediend en

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'Z' or similar character.



anderzijds de bescherming van onze eigendomsrechten. Daarnaast wordt – zoals hiervoor reeds gemotiveerd – met de wijzigingsbevoegdheid geen gerechtvaardigd ruimtelijke belang gediend.

37. De vaststelling van het bestemmingsplan betekent daarmee per definitie een beperking van het ongestoorde genot van de eigendom als bedoeld in artikel 1, Eerste Protocol EVRM.

III.2 Restricties metrages "overige functies"

38. In het verlengde van het voorgaande kunnen wij ons niet verenigen met de metragebeperkingen voor de "overige functies". Door deze aanzienlijke beperkingen wordt het ons feitelijk onmogelijk om ons eigendom binnen het bestemmingsplan Amstel III volledig verhuurd te krijgen.
39. De oorzaak daarvoor is tweeledig. In de eerste plaats worden de panden voor de huurdersmarkt onaantrekkelijk, omdat binnen de bestemming Gemengd nauwelijks maatwerk kan worden geleverd op de vraag die er in de markt is. Een bedrijf dat op zoek is naar bijvoorbeeld 1.200-1.300 m², kan zich binnen Amstel III niet vestigen. In de tweede plaats wordt door de gemeente dat de wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de metragebeperkingen zal leiden tot extra leegstand. Immers, een pand kan slechts tot maximaal 4.400 m² (exclusief hotel) voor de overige functies worden ingevuld. Vraag is wat op basis van het bestemmingsplan met de resterende (leegstaande) m² dient te gebeuren.
40. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het bestemmingsplan maatschappelijk onuitvoerbaar is, aangezien niet aannemelijk is dat met de toegekende bestemmingen een duurzame, doelmatige en rendabele exploitatie van de panden in het plangebied mogelijk is. Het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan laat onverlet dat de gemeente de uitvoerbaarheid daarvan te allen tijde in ogenschouw moet nemen.
41. Ook ten aanzien van artikel 6.3 onder g van de planregels hebben wij onze bedenkingen. Daarin is bepaald dat functies uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" voor wat betreft de indice "vrachtverkeer" niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de indice "personenverkeer" niet hoger scoren dan 2.
42. Afgezien van de ontoelaatbare inhoud van artikel 6.3 onder g, is onduidelijk hoe deze regel in de Staat van Inrichtingen is geïmplementeerd. Voor zover wij op basis van de Staat van Inrichtingen kunnen opmaken, is hierin geen herkenbaar onderscheid aangebracht tussen "vrachtverkeer" en "personenverkeer".

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'F' or '7', located at the bottom right of the page.



III.3 *Parkeren*

43. Niet alleen de wijzigingsbevoegdheid en de restricties op het gebruik, ook de parkeernormen staan haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan. Dat geldt met name voor de parkeernorm voor kantoren en bedrijven. Met een norm van 1 parkeerplaats per 250 m² / 125 m² (artikel 6.3 onder k) verslechteren de parkeermogelijkheden voor gebruikers en bezoekers van Amstel III aanzienlijk, waardoor de parkeerdruk op het gebied onnodig toeneemt. Onnodig, omdat in Amstel III bij kantoren en bedrijven volop parkeergelegenheid aanwezig is.
44. Feitelijk wordt de bestaande parkeernorm door deze bepaling wegbestemd. Vanwege de grote inbreuk die deze bepaling op de bestaande rechten van de eigenaren in het plangebied maakt, kan deze regeling geen standhouden. De bestaande parkeernormen dienen te allen tijde te worden gehandhaafd.
45. Hoewel de gemeente revitalisering van het plangebied nastreeft, betekent een verzwaring van de parkeernorm een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De beperking in parkeermogelijkheden zullen eigenaren ervan weerhouden om te investeren in herontwikkeling. Dit, terwijl de concurrentiekracht van Amstel III juist is gelegen in de ruime parkeermogelijkheden en de goede bereikbaarheid, met name vanwege de ligging aan de snelwegen A2 en A9.
46. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting op het plan wordt vermeld (paragraaf 6.1.2.2), is de ontsluiting van de afzonderlijke locaties in het plangebied door de openbaar vervoersverbindingen bovendien slecht te noemen. Weliswaar wordt het gebied als geheel per metro en trein goed ontsloten, echter de afzonderlijke locaties binnen Amstel III – met name aan de westzijde en de tussen de stations gelegen gebouwen in het Hogehilgebied – zijn met het openbaar vervoer moeilijk bereikbaar. Het belang van voldoende parkeergelegenheid bij iedere denkbare invulling van de bestemming, klemmt daarom voor de eigenaren binnen het plangebied des te meer.

Ondeugdelijk parkeeronderzoek; gebrekkige motivering

47. Om de haalbaarheid van de voorgenomen parkeernorm te toetsen is voor heel Amstel III een parkeerbalans opgesteld. Goudappel Coffeng heeft een "Nulmeting parkeersituatie Amstel III" uitgevoerd. Doel van deze nulmeting is te bepalen, of en waar op Amstel III een overschot aan parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig is in de huidige situatie en in 2020 (plansituatie 2023). In de parkeerbalans is de parkeervraag op theoretische wijze (naar de norm) bepaald. Door deze parkeervraag te vergelijken met het feitelijke parkeeraanbod op eigen terrein is vervolgens de restcapaciteit bepaald. Geconcludeerd wordt dat zowel in de huidige situatie als in 2020 (2023) voor het onderhavige plangebied het parkeeraanbod voldoende is voor het beoogde programma.

A handwritten signature in the bottom right corner of the page.



48. Om meerdere redenen achten wij de uitkomsten van het parkeeronderzoek niet betrouwbaar.
49. In de eerste plaats is het parkeervraagstuk op een te theoretische wijze benaderd, nu in de praktijk is gebleken dat de parkeerbehoefte aanzienlijk hoger is dan waarvan Goudappel Coffeng is uitgegaan. Verder is het aanbodoverschot niet zo ruim als door Goudappel Coffeng wordt gesteld. Voor het bepalen van de parkeervraag en voor de aanvaardbaarheid van de parkeernorm is ten onrechte geen aansluiting gezocht bij de (praktische) realiteit. Met een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m2 zullen huurders eenvoudigweg niet (meer) in het plangebied geïnteresseerd zijn, reden waarom een toename van de leegstand in het verschiet ligt. Een van de redenen daarvoor is dat er steeds meer fietsers op minder ruimte werkzaam zijn, een ontwikkeling die in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet is onderkend.
50. In de tweede plaats heeft de gemeente voor het noordelijke deel van Amstel III de A-locatienorm en voor het zuidelijke gedeelte de B-locatienorm gehanteerd, terwijl Amstel III voorheen als C-locatie werd gezien. Hierdoor is het aanbodoverschot op kunstmatige wijze hoger uitgevallen dan werkelijk het geval is.
51. In de derde plaats is niet duidelijk waarom de gehanteerde parkeernormen aanzienlijk afwijken van de reguliere CROW-normering. Niet nader is gemotiveerd waarom de gemeente / Goudappel Coffeng het gerechtvaardigd acht hiervan af te wijken.
52. In de vierde plaats is niet duidelijk in hoeverre de gemeente met het parkeeronderzoek rekening heeft gehouden met de huidige leegstand op Amstel III. Het parkeeronderzoek kan pas als maatgevend worden beschouwd, als daarin óók de verkeersaantrekkende werking zonder leegstand wordt meegenomen. Dat klemt te meer, nu de huidige leegstand op Amstel III niet volledig van structurele aard is; verwacht wordt dat tenminste 50% in de komende planperiode nog kan en zal worden ingevuld.
53. Tot slot is voor ons niet duidelijk waarom de gemeente het nodig acht het parkeren – op een voor de eigenaren beperkende wijze – te reguleren. Zolang de bereikbaarheid ter plaatse voldoende gewaarborgd is, is niet duidelijk welke belangen met het beperken van het parkeeraanbod zijn gediend. Nu het parkeren bij nagenoeg alle locaties binnen Amstel III op eigen terrein plaatsvindt, zien wij niet op welke wijze artikel 6.3 onder k een ruimtelijk relevant doel dient. Dit klemt te meer, nu uit verkeersonderzoek (en uit de praktijk) is gebleken dat de omliggende wegen voldoende uitgerust zijn om de bestaande en toekomstige parkeerdruk op te vangen.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'P' or similar character.



54. In het verlengde van het voorgaande bestaat onduidelijkheid over de uitleg van artikel van artikel 6.3 onder k, ten aanzien van de begrippen "functiewijziging of – uitbreiding". Is volgens de gemeente ook sprake van een functiewijziging als voor de gebruikswijziging geen omgevingsvergunning benodigd is? En zo ja, aan de hand van welke criteria wordt vervolgens bepaald dat sprake is van een "functiewijziging"? Graag vernemen cliënten hierop een nadere toelichting.
55. Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat artikel 6.3 onder k dient te worden geschrapt.

III.4 Beperking bedrijven

56. De milieucategorieën voor bedrijven zijn binnen de bestemming "Gemengd" beperkt tot categorie 1 en 2. Vriendelijk verzoeken wij u deze categorieën zo mogelijk uit te breiden, met in ieder geval categorie 3.1 en 3.2.

III.5 Wonen

57. Teneinde Amstel III daadwerkelijk te kunnen revitaliseren, is het noodzakelijk dat binnen het plangebied ook woonfuncties (o.a. regulier, studenten, zorgwonen) worden opgenomen. Onduidelijk is waarom de gemeente deze mogelijkheid niet op onze locaties heeft toegestaan, nu gemeente enige tijd geleden nog zelf plannen voor wonen in Zuidoost heeft ontwikkeld. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de gebruiksmogelijkheden die wel in het ontwerpbestemmingsplan worden toegestaan (potentie), kan Amstel III in de (nabije) toekomst ook als gunstig woonklimaat worden aangemerkt. Graag vernemen wij hierop een nadere toelichting.

III.6 Schade

58. In paragraaf 19.4 van de toelichting (Planschaderisico) wordt door de gemeente miskend dat het bestemmingsplan een aanzienlijk waardedrukkend effect op onze eigendommen heeft. Als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan, zullen wij nu reeds schade leiden, ook in het geval dat het college uiteindelijk geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid maakt. Die schade vloeit onder meer voort uit het feit dat een mogelijke verkoop van onze eigendommen wordt bemoeilijkt vanwege (1) het risico dat het college op enig moment de bestemming kan wijzigen (de kantoorbestemming kan wegnemen); (2) de beperkte overige gebruiks- en herontwikkelingsmogelijkheden; (3) de stringente parkeernorm. Daarnaast tast het bestemmingsplan rechtstreeks de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) en daarmee de beleggingswaarde van onze panden. Wij behouden ons in dat kader het recht voor naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen.
59. Graag ontvangen wij een kopie van het door het kenniscentrum Overheid en Bestuur uitgebrachte planschaderapport.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'Z' or '7' shape.



IV. Conclusie

60. Gezien het voorgaande verzoeken wij uw raad deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze aan te passen, door:

- de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 6.5 te schrappen;
- de restricties in het bruto vloeroppervlak en vestigingsoppervlak uit artikel 6.3 onder d te schrappen;
- de parkeernormering uit artikel 6.3 onder k te schrappen, althans conform de huidige situatie te verruimen;
- de bedrijfsbestemming te verruimen, met in ieder geval milieucategorie 3.1 en 3.2;
- de bestemming "Gemengd" te verruimen, met dien verstande dat binnen deze bestemming tevens woonfuncties (regulier, studenten, zorgwonen) kunnen worden gerealiseerd.

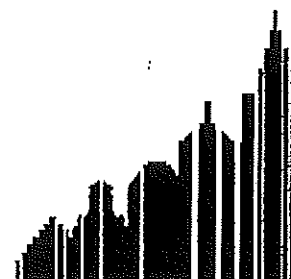
61. Indien gewenst zijn wij bereid deze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Namens Stena Property B.V. en Stena Realty B.V.



R.R.M. Visscher MRE
Managing Director

**INTERCITY
MANAGEMENT BV**Bezoekadres:
Juplterstraat 67
2132 HC HoofddorpPostbus 789
2130 AT Hoofddorp
T 088-0038400
F 088-0038401
E info@intercitymngt.nl
I www.intercitymngt.nlB.T.W. 807448552B01
KvK 34107670 Amsterdam
BIC ABNANL2A
IBAN NL51ABNA 05 28 884 867**AANGETEKEND**Gemeenteraad van de gemeente Amsterdam
p/a Directeur van de Dienst Ruimtelijke
Ordering
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Tevens per fax verzonden: 020- 255 1551

Hoofddorp, 15 mei 2013
Ref: MH/1305046**Betreft: Vondelpark Vastgoed Holding B.V. eigenaresse Hogehilweg 14,
1101 CD te Amsterdam Zuidoost
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost**

Geachte raad,

Namens Vondelpark Vastgoed Holding B.V. dienen wij hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost (hierna: "ontwerpbestemmingsplan"). Dit ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 4 april 2013 gedurende zes weken ter inzage, reden waarom deze zienswijze als tijdig ingediend moet worden beschouwd.

I. Inleiding

1. Binnen het ontwerpbestemmingsplan wordt naast de bevestiging van de bestaande, uitgegeven kantoorruimtes een verruiming van functies mogelijk gemaakt. Het gaat om toegevoegde functies als horeca, lokaal gerichte detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, cultuur en ontspanning, dienstverlening, sport en leisure.
2. Deze verruiming dient volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan twee doelen:
 - het vergroten van de levendigheid, diversiteit en daarmee aantrekkelijkheid van het gebied, vooral voor zittende bedrijven en nieuwkomers; en
 - het bieden van een alternatief programma voor herontwikkeling van leegstaande kantoorvloeren.
3. Hoewel wij deze doelstellingen onderschrijven, concluderen wij niettemin dat met name drie in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde maatregelen haaks op voormelde uitgangspunten staan. Het betreft de opgenomen parkeernorm (1 parkeerplaats per 250 / 125 m² bvo), de wijzigingsbevoegdheid waarbij kantoorruimtes in geval van leegstand of gewijzigd gebruik na twee jaar kunnen



worden onttrokken en de oppervlakterestricties voor kantoren (panden met 0 m²) en overigé, niet-kantoorfuncties.

4. In dat kader hebben wij ons genoodzaakt gezien om deze zienswijze in te dienen. In paragraaf III van deze zienswijze zal nader op de concrete bezwaren worden ingegaan.

II. Inhoud bestemmingsplan

5. In het ontwerpbestemmingsplan heeft onze locatie de bestemming "Gemengd". De maximum bouwhoogte bedraagt 25 meter, het maximum bebouwingspercentage is 30% en de maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren 3.180 m² bvo;
6. Op grond van artikel 6 van de planregels zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor kantoren, bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij de regels deel uitmakende "Staat van inrichtingen", culturele voorzieningen, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, horeca I, III, IV, V en sportieve en recreatieve voorzieningen. Tevens zijn toegestaan de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen, openbare ruimte, tuinen en erven, wegen en nutsvoorzieningen.
7. In artikel 6.3 onder d van de planregels is bepaald dat voor de onder artikel 6.1 lid 1 vermelde functies de volgende restricties ten aanzien van het maximum m² bruto vloeroppervlak en/of maximum m² bvo vestigingsoppervlak gelden:

Functie	Maximum bruto vloeroppervlak	Maximum vestigingsoppervlak bvo
Bedrijven		1.000 m ²
Maatschappelijke dienstverlening		1.000 m ²
Consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening		200 m ²
Culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen		1.000 m ²
Horeca V	33.750 m ²	10.000 m ²
Horeca I		200 m ²
Horeca III en IV		1.000 m ²



8. In artikel 6.3 onder j van de planregels is bepaald dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, danwel elders in het plangebied indien aanvrager heeft aangetoond dat daar duurzaam voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het betreffende bouwplan en functie. Bij functiewijziging of -uitbreiding gelden op grond van artikel 6.3 onder k de volgende normen:

1. kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
2. binnen de gebiedsaanduiding "other" kantoren en bedrijven:
1 parkeerplaats per 125 m² bvo;
3. overig: zoals aangegeven op de bij de regels behorende parkeertabel.

9. In artikel 6.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hoewel met name artikel 6.5 onder a vanwege een aantal verschrijvingen moeilijk leesbaar is, gaan wij ervan uit dat is beoogd om (een gedeelte van) de kantoorbestemming van een perceel te schrappen, indien sprake is geweest van twee jaar geheel of gedeeltelijke leegstand of indien het perceel gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk voor een ander gebruik is aangewend.

III. Gronden zienswijze

III.1 Wijzigingsbevoegdheid

10. Teneinde het gebied te verlevendigen en de kantorenleegstand tegen te gaan, heeft de gemeente onder meer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Als gevolg van deze wijzigingsbevoegdheid kan het planologische kantoorgebruik na een periode van leegstand of ongebruik naar andere functies worden omgezet. Op deze wijze wordt – aldus de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan – beoogd om een gefaseerde verkleuring naar een gemengd gebied gestalte te geven.
11. Zoals hiervoor al is aangegeven onderschrijven wij de doelstellingen van het onderhavige bestemmingsplan om leegstand tegen te gaan en de transformatie van een monofunctioneel kantoorgebied naar een multifunctioneel gebied met diverse functies mogelijk te maken. Naar onze mening zijn de maximering van de kantoorruimte en het verruimen van de gebruiksmogelijkheden in dat kader efficiënte en doelmatige maatregelen.
12. De bevoegdheid van het college om het kantoorgebruik na een periode van twee jaar weg te bestemmen is naar onze mening daarentegen een maatregel die haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan staat en die de beoogde "verkleuring" van het gebied niet stimuleert, maar juist ondergraaft.
13. Vanwege de grote verstoring van vraag en aanbod in de huidige kantorenmarkt is er momenteel sprake van een overaanbod. Dat betekent echter niet dat een (deel van een) gebouw dat langer dan twee jaar leegstaat, of dat in een aansluitende periode van twee jaar voor ander gebruik is aangewend, automatisch niet langer als kantoor kan worden aangewend. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de ligging van de panden is zeer



aannemelijk dat – in ieder geval gedeelten van de afzonderlijke kantoorpanden -na verloop van tijd weer conform de toegekende kantoorbestemming kunnen en zullen worden ingevuld. Te meer, nu een groot aantal van de panden in uitstekende staat verkeert.

14. Het bestemmingsplan beoogt weliswaar een dynamisch en vitaal Amstel III mogelijk te maken, echter de wijzigingsbevoegdheid belemmert en beperkt de mogelijkheden daartoe. Nog los van het feit dat voor de wijzigingsbevoegdheid geen ruimtelijke rechtvaardiging voorhanden is, gaat deze wijze van bestemmen voorbij aan de dynamiek van de economie. Bovendien leidt de wijzigingsbevoegdheid niet tot een doelmatig en duurzaam gebruik van de locatie.
15. In aanvulling op het voorgaande constateren wij dat de wijzigingsbevoegdheid niet voldoet aan de daaraan wettelijk gestelde eisen.
16. Artikel 3.6 lid 1 Wro geeft de bevoegdheid in een bestemmingsplan te bepalen dat het college met inachtneming van bij het plan te geven regels en binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.
17. Van belang is dat de wijzigingsbevoegdheid (1) niet mag leiden tot een ingrijpende verandering in de structuur van een plan; (2) begrensd is; en (3) in het belang van een goede ruimtelijke ordening moet zijn.
18. Hierna zal worden toegelicht waarom de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan niet aan deze drie criteria voldoet. Daaropvolgend zal worden ingegaan op de overige inhoudelijke gronden waarom de wijzigingsbevoegdheid geen stand kan houden.

Wijzigingsbevoegdheid tast structuur plan aan

19. Met de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid mag de raad geen ingrijpende verandering van de structurele opzet van het plan bewerkstelligen¹, omdat in dat geval de boveingrens van de wijzigingsbevoegdheid wordt overschreden.² Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat daarvan onder meer sprake is als de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op planelementen die de planologische conceptie (structuur) en de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar bepalen.³
20. Met het feitelijk wegbestemmen van de kantoorbestemming is sprake van een dergelijke ingrijpende wijziging van de structurele opzet van het bestemmingsplan. Bovendien bepaalt de kantoorbestemming mede de

¹ Van Buuren 2009, p. 71. Zie ook ABRvS 3 juli 1995, West Maas en Waal, BR 1993, 919; KB 15 maart 1984, Terheijden, BR 1984, 597 en KB 26 september 1989, Bussum, BR 1990, 201.

² Annotatie P. van de Ree onder ABRvS 8 maart 2001, 199903797/1, AB 2003, 52.

³ Kamerstukken II, 1955-1956, 4233, nr. 3, p. 14-15.



economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar. In dat kader wijzen wij onder meer op de financiële belemmeringen die de wijzigingsbevoegdheid opwerpt voor transformatie: als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid zullen banken nog terughoudender worden met het verstrekken van leningen voor investeringen. Banken willen een exit-mogelijkheid als het initiatief uiteindelijk strandt. Dit betekent dat de economische gebruikswaarde voor de gronden als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid aanzienlijk vermindert.

Voorwaarden onvoldoende objectief begrensd

21. Blijkens de parlementaire toelichting bij artikel 3.6 Wro moeten de regels en grenzen van een wijzigingsbevoegdheid goed herkenbaar en goed toetsbaar zijn; zij moeten derhalve objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria bevatten, zodat gemeente en burgers de reikwijdte van die bevoegdheid, en van de mogelijke gevolgen van toepassing ervan, kunnen overzien.⁴ Op grond van de rechtspraak geldt dat mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden in voldoende mate dient te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd.⁵
22. Naar onze mening voldoet artikel 6.5 van de planregels niet aan deze criteria.
23. In de eerste plaats is onduidelijk naar welke functies de kantoorfunctie zal worden gewijzigd. Hoewel in artikel 6.5 onder a wordt verwezen naar een bij dit artikel behorende tabel met toegestane functies, is deze tabel niet bij het artikel opgenomen.
24. In de tweede plaats is onduidelijk op welke wijze 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, laat staan als het slechts om een (ondergeschikt) gedeelte daarvan gaat. Daarbij merken wij ten overvloede op dat de meldingsplicht op grond van de Leegstandverordening slechts voor (delen van) kantoorgebouwen groter dan 10.000 m² geldt. De wijzigingsbevoegdheid is alleen al om die reden feitelijk niet uitvoerbaar.
25. In de derde plaats leent de wijzigingsbevoegdheid zich niet voor toepassing in een geval als de onderhavige, omdat de gebruiksmogelijkheden van de bestemming "Gemengd" zich niet beperken tot kantoorgebruik alleen. Van kantorenleegstand kan dan ook niet (meer) worden gesproken.

⁴ Kamerstukken II, 2002-2003, 28916, nr. 3 p. 96.

⁵ ABRvS 27 maart 2013, A. 201109106/3/R3. Zie ook ABRvS 20 maart 2013, 201207905/1/R1; ABRvS 13 maart 2013, 201112435/1/R3 en ABRvS 16 maart 2011, 201005840/1/R1.



26. In tegenstelling tot de eisen die worden gesteld in de parlementaire toelichting en de jurisprudentie zijn de regels en grenzen van de bevoegdheid niet goed herkenbaar, niet goed toetsbaar en bevatten deze geen objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria. Daarom is er geen sprake van een wijzigingsbevoegdheid die door voldoende objectieve normen wordt begrensd.

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met een goede ruimtelijke ordening / misbruik van bevoegdheid

27. De doelstelling van het plan (o.a. revitalisering van het plangebied en tegengaan van leegstand) laat zich niet rijmen met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Immers, hoe ruimer de bestemming, hoe groter de kans dat de eigenaars binnen het plangebied een gebruiker voor hun locatie zullen vinden. Sterker nog, de leegstand wordt juist in de hand gewerkt door het wegbestemmen van kantoorruimtes, nu dit oppervlak na de wijziging niet meer voor de kantoorfunctie kan worden gebruikt. Het doel van het bestemmingsplan wordt *juist* bereikt door de kantoorfunctie te laten bestaan.
28. Wij stellen daarom vast dat de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maar ten behoeve van onduidelijke andere (bestemmingsplanoverschrijdende) economische / concurrentiebelangen van de gemeente. Deze handelswijze is op grond van de rechtspraak niet aanvaardbaar.⁶
29. Nu de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maakt de gemeente bovendien misbruik van haar bevoegdheid (artikel 3:3 Awb).⁷

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met het gemeentelijke beleid

30. De kantorenstrategie Amsterdam (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2011) geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen en de bestaande kantorenvorraad vorm te geven. Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan:
- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvorraad op peil te houden;
 - het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvorraad te verkleinen; en
 - de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.

⁶ ABRvS 6 augustus 2008, nr. 200708984/1, Gst. 2008, 142.

⁷ ABRvS 22 mei 2002, 200104543/1, AB 2003/79.



31. In de Kantorenstrategie is een aantal typen kantorenlocaties beschreven. Amstel III behoort tot de zogenaamde "krimpgebieden". Dit zijn gebieden waar de kantorenvorraad per saldo moet krimpen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van incourante kantoren door transformatie en sloop, en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.
32. Van belang is op te merken dat de Kantorenstrategie in alle gevallen uitgaat 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". Dit volgt niet alleen uit de Kantorenstrategie, dit is ook expliciet weergegeven in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 3.4.5).
33. Gezien de duidelijke kaders die de gemeente uiteen heeft gezet over de wijze waarop de gemeente kan bijdragen aan het behalen van de transformatie-, sloop- en herontwikkelingsopgave, stellen wij vast dat de gemeente deze kaders met de onderhavige wijzigingsbevoegdheid heeft overschreden.

Onduidelijkheid relatie wijzigingsbevoegdheid en erfpacht

34. Voor ons is onduidelijk 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 uitgaven en daardoor te rigide voor herontwikkeling en transformatie, laat staan voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Wij vrezen voor intransparante situaties en onevenredige financiële gevolgen voor de eigenaren in het plangebied, met name als gevolg van (de toepassing van) de wijzigingsbevoegdheid.
35. Graag vernemen wij de visie van het College / de Raad op de toekomstige erfpachtberekeningen in het licht van de grondprijzen en de erfpacht.

Strijd artikel 1, Eerste Protocol EVRM

36. Gezien de vergaande gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid komt tot slot de vraag op of het opnemen van deze bevoegdheid in overeenstemming is met de eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM. Wij concluderen dat dit niet het geval is, nu geen 'fair balance' aanwezig is tussen enerzijds het algemeen belang dat met de wijziging wordt gediend en anderzijds de bescherming van onze eigendomsrechten. Daarnaast wordt — zoals hiervoor reeds gemotiveerd — met de wijzigingsbevoegdheid geen gerechtvaardigd ruimtelijke belang gediend.



37. De vaststelling van het bestemmingsplan betekent daarmee per definitie een beperking van het ongestoorde genot van de eigendom als bedoeld in artikel 1, Eerste Protocol EVRM.

III.2 Restricties metrages kantoren (0 m2) en "overige functies"

38. In het verlengde van het voorgaande kunnen wij ons niet verenigen met de verregaande metragebeperkingen voor kantoren, voor zover de maximale oppervlakte is vastgesteld op 0 m2 bvo.
39. Evenmin kunnen wij ons vinden in de metragebeperkingen voor de "overige functies". Door deze aanzienlijke beperkingen wordt het ons feitelijk onmogelijk om ons eigendom binnen het bestemmingsplan Amstel III volledig verhuurd te krijgen.
40. De oorzaak daarvoor is tweeledig. In de eerste plaats worden de panden voor de huurdersmarkt onaantrekkelijk, omdat binnen de bestemming Gemengd nauwelijks maatwerk kan worden geleverd op de vraag die er in de markt is. Een bedrijf dat op zoek is naar 1.100 m2, kan zich bijvoorbeeld binnen Amstel III niet vestigen. In de tweede plaats wordt door de gemeente dat de wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de metragebeperkingen zal leiden tot extra leegstand. Immers, een pand kan slechts tot maximaal 4.400 m2 (exclusief hotel) voor de overige functies worden ingevuld. Vraag is wat op basis van het bestemmingsplan met de resterende (leegstaande) m2 dient te gebeuren.
41. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het bestemmingsplan maatschappelijk onuitvoerbaar is, aangezien niet aannemelijk is dat met de toegekende bestemmingen een duurzame, doelmatige en rendabele exploitatie van de panden in het plangebied mogelijk is. Het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan laat onverlet dat de gemeente de uitvoerbaarheid daarvan te allen tijde in ogenschouw moet nemen.
42. Ook ten aanzien van artikel 6.3 onder g van de planregels hebben wij onze bedenkingen. Daarin is bepaald dat functies uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" voor wat betreft de indice "vrachtverkeer" niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de indice "personenverkeer" niet hoger scoren dan 2.
43. Afgezien van de ontoelaatbare inhoud van artikel 6.3 onder g, is onduidelijk hoe deze regel in de Staat van Inrichtingen is geïmplementeerd. Voor zover wij op basis van de Staat van Inrichtingen kunnen opmaken, is hierin geen herkenbaar onderscheid aangebracht tussen "vrachtverkeer" en "personenverkeer".

III.3 Parkeren

44. Niet alleen de wijzigingsbevoegdheid en de restricties op het gebruik, ook de parkeernormen staan haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan. Dat



geldt met name voor de parkeernorm voor kantoren en bedrijven. Met een norm van 1 parkeerplaats per 250 m² / 125 m² (artikel 6.3 onder k) wordt de parkeernorm ten opzichte van de huidige feitelijke situatie met factor 2 tot 4 verzwaaard, waardoor de parkeerdruk op het gebied onnodig toeneemt. Onnodig, omdat in Amstel III bij kantoren en bedrijven volop parkeergelegenheid aanwezig is.

45. Hoewel de gemeente revitalisering van het plangebied nastreeft, betekent een verzwaring van de parkeernorm een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De beperking in parkeermogelijkheden zullen eigenaren ervan weerhouden om te investeren in herontwikkeling. Dit, terwijl de concurrentiekracht van Amstel III juist is gelegen in de ruime parkeermogelijkheden en de goede bereikbaarheid, met name vanwege de ligging aan de snelwegen A2 en A9.
46. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting op het plan wordt vermeld (paragraaf 6.1.2.2), is de ontsluiting van de afzonderlijke locaties in het plangebied door de openbaar vervoersverbindingen bovendien slecht te noemen. Weliswaar wordt het gebied als geheel per metro en trein goed ontsloten, echter de afzonderlijke locaties binnen Amstel III – met name aan de westzijde – zijn met het openbaar vervoer moeilijk bereikbaar. Het belang van voldoende parkeergelegenheid bij iedere denkbare invulling van de bestemming, klemmt daarom voor de eigenaren binnen het plangebied des te meer.

Ondeugdelijk parkeeronderzoek; gebrekkige motivering

47. Om de haalbaarheid van de voorgenomen parkeernorm te toetsen is voor heel Amstel III een parkeerbalans opgesteld. Goudappel Coffeng heeft een "Nulmeting parkeersituatie Amstel III" uitgevoerd. Doel van deze nulmeting is te bepalen, of en waar op Amstel III een overschot aan parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig is in de huidige situatie en in 2020 (plansituatie 2023). In de parkeerbalans is de parkeervraag op theoretische wijze (naar de norm) bepaald. Door deze parkeervraag te vergelijken met het feitelijke parkeeraanbod op eigen terrein is vervolgens de restcapaciteit bepaald. Geconcludeerd wordt dat zowel in de huidige situatie als in 2020 (2023) voor het onderhavige plangebied het parkeeraanbod voldoende is voor het beoogde programma.
48. Om meerdere redenen achten wij de uitkomsten van het parkeeronderzoek niet betrouwbaar.
49. In de eerste plaats heeft de gemeente voor het noordelijke deel van Amstel III de A-locatienorm en voor het zuidelijke gedeelte de B-locatienorm gehanteerd, terwijl Amstel III voorheen als C-locatie werd gezien. Hierdoor is het aanbodoverschot op kunstmatige wijze hoger uitgevallen dan werkelijk het geval is.



50. In de tweede plaats is niet duidelijk waarom de gehanteerde parkeernormen aanzienlijk afwijken van de reguliere CROW-normering. Niet nader is gemotiveerd waarom de gemeente / Goudappel Coffeng het gerechtvaardigd acht hiervan af te wijken.
51. In de derde plaats is het parkeeronderzoek uitgevoerd op de vrijdag vóór de schoolvakantie van de middelbare scholen in de Regio Noord en gedurende de schoolvakanties (middelbaar en basisonderwijs) van de regio Midden en Zuid. Nu aangenomen moet worden dat de aanwezigheidspercentages op Amstel III gedurende deze vakantieperiode aanzienlijk minder zijn geweest dan normaliter het geval is, kunnen de onderzoeksresultaten niet als representatief worden beschouwd.
52. In de vierde plaats is niet duidelijk in hoeverre de gemeente met het parkeeronderzoek rekening heeft gehouden met de huidige leegstand op Amstel III. Het parkeeronderzoek kan pas als maatgevend worden beschouwd, als daarin óók de verkeersaantrekkende werking zonder leegstand wordt meegenomen. Dat klemt te meer, nu de huidige leegstand op Amstel III is niet volledig van structurele aard is; verwacht wordt dat tenminste 50% in de komende planperiode nog kan en zal worden ingevuld.
53. Tot slot is voor ons niet duidelijk waarom de gemeente het nodig acht het parkeren – op een voor de eigenaren beperkende wijze - te reguleren. Zolang de bereikbaarheid ter plaatse voldoende gewaarborgd is, is niet duidelijk welke belangen met het beperken van het parkeeraanbod zijn gediend. Nu het parkeren bij nagenoeg alle locaties binnen Amstel III op eigen terrein plaatsvindt, zien wij niet op welke wijze artikel 6.3 onder k een ruimtelijk relevant doel dient. Dit klemt te meer, nu uit verkeersonderzoek (en uit de praktijk) is gebleken dat de omliggende wegen voldoende uitgerust zijn om de bestaande en toekomstige parkeerdruk op te vangen.
54. Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat artikel 6.3 onder k dient te worden geschrapt.

III.4 Beperking bedrijven

55. De milieucategorieën voor bedrijven zijn binnen de bestemming "Gemengd" beperkt tot categorie 1 en 2. Vriendelijk verzoeken wij u deze categorieën zo mogelijk uit te breiden, met in ieder geval categorie 3.1 en 3.2.



III.5 Wonen

56. Teneinde Amstel III daadwerkelijk te kunnen revitaliseren, is het noodzakelijk dat binnen het plangebied ook woonfuncties (o.a. regulier, studenten, zorgwonen) worden opgenomen. Onduidelijk is waarom de gemeente deze mogelijkheid niet op de locatie van ons heeft toegestaan. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de gebruiksmogelijkheden die wel in het ontwerpbestemmingsplan worden toegestaan (potentie), kan Amstel III in de (nabije) toekomst ook als gunstig woonklimaat worden aangemerkt. Graag vernemen wij hierop een nadere toelichting.

III.6 Schade

57. In paragraaf 19.4 van de toelichting (Planschaderisico) wordt door de gemeente miskend dat het bestemmingsplan een aanzienlijk waardedrukkend effect op ons eigendom heeft. Als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan, zullen wij nu reeds schade leiden, ook in het geval dat het college uiteindelijk geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid maakt. Die schade vloeit onder meer voort uit het feit dat een mogelijke verkoop van ons eigendom wordt bemoeilijkt vanwege (1) het risico dat het college op enig moment de bestemming kan wijzigen (de kantoorbestemming kan wegnemen); (2) de beperkte overige gebruiksmogelijkheden; (3) de stringente parkeernorm. Daarnaast tast het bestemmingsplan rechtstreeks de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) en daarmee de beleggingswaarde van ons pand aan.
58. Graag ontvangen wij een kopie van het door het kenniscentrum Overheid en Bestuur uitgebrachte planschaderapport.

IV. Conclusie

59. Gezien het voorgaande verzoeken wij uw raad deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze aan te passen, door:
- de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 6.5 te schrappen;
 - de restricties in het bruto vloeroppervlak en vestigingsoppervlak uit artikel 6.3 onder d te schrappen;
 - de parkeernormering uit artikel 6.3 onder k te schrappen, althans conform de huidige situatie te verruimen;
 - de bedrijfsbestemming te verruimen, met in ieder geval milieucategorie 3.1 en 3.2;
 - de bestemming "Gemengd" te verruimen, met dien verstande dat binnen deze bestemming tevens woonfuncties (regulier, studenten, zorgwonen) kunnen worden gerealiseerd.



60. In het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat het maximum vloeroppervlakte van het object aan de Hogehilweg 14, 1101 CD te Amsterdam Zuidoost 3.180 m² BVO bedraagt. Het lijkt dat er sprake is van een typefout, aangezien het maximum vloeroppervlakte van naast gelegen object aan de Hogehilweg 12 (welke bouwkundig compleet identiek is aan het object aan de Hogehilweg 14) 3.810 m² bedraagt in het ontwerp bestemmingsplan. Graag ontvangen wij van u een bevestiging dat er in inderdaad sprake is van een typefout. Mocht dit niet het geval zijn dan verzoeken wij u ons eveneens te informeren en ons alsnog gelegenheid te geven ons bezwaar hier tegen te onderbouwen.

61. Graag wensen wij deze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

I.O:

Mr. E.J. Pot

RIVA PLAZA II B.V.

Raad van de gemeente Amsterdam,
p/a/ Dienst Ruimtelijke Ordening
Weesperplein 8
AMSTERDAM

Amsterdam, 15 mei 2013

Referentie: bpo.pvb/mro01.567.838

Betreft: Paasheuvelweg 10 te Amsterdam

15/05		
13-1043		

Geachte leden van de Raad,

Hierbij doen wij u, mede naar aanleiding van correspondentie en (telefonisch) overleg de afgelopen weken met de heren E. Bijsterbosch en R. Sieben, onze zienswijze toekomen met betrekking tot de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan Amstel III Oost te Amsterdam.

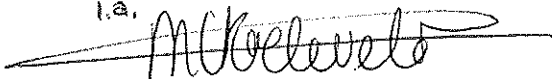
In het plan is onder meer opgenomen dat ten aanzien van het in de aanhef genoemde perceel een bouwvolume is toegestaan van 7.500 m². Wij hebben de afgelopen jaren met het betrokken gemeentelijke projectteam in de vorm van projectstudies, besprekingen en correspondentie plannen uitgewerkt voor de ontwikkeling van 12.000 m², inclusief (zoals eerder gemeld en op verzoek van de gemeente) een 'landmark' van 10 – 12 etages op de kop van het kavel. In de te zijner tijd te realiseren bebouwing van het kavel blijven we graag uitgaan van deze uitgangspunten.

Daarnaast begrijpen wij dat in de voorgestelde plannen ingeval van sloop van bestaande bebouwing en vervanging door nieuwbouw direct de nieuwe parkeernormen gaan gelden. Wij hebben in heel nauw overleg met de gemeente reeds enkele jaren geleden het bestaande pand op ons kavel gesloopt ter realisatie van nieuwbouw (in de toekomst). Wij leggen graag vast dat de te zijner tijd te realiseren nieuwbouw gekoppeld is aan de parkeernormen die voor de oudbouw golden, en dus niet aan de nu beoogde nieuwe en veel beperktere normen.

Wij zijn graag bereid tot het geven van een nadere toelichting.

Hoogachtend,
Riva Plaza II B.V.

i.a.



P. van der Voort

GIJS HEUTINK ADVOCATEN

AANGETEKEND

Gemeenteraad van de
gemeente Amsterdam
p/a Directeur van de Dienst Ruimtelijke
Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM
Per telefax: 020- 255 1551

Doorkiesnummer: 020 - 30 50 120
esfje@gijsheutinkadvocaten.nl

Dossier: 20130971

16-5

Amsterdam, 14 mei 2013

1052

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost.

Geachte raad,

Namens cliënte, VastNed Offices Benelux Holding B.V., gevestigd te Hoofddorp en erfpachter van de volgende percelen:

- Hettenheuvelweg 12 en 14 (kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 371);
- Hettenheuvelweg 37 t/m 39 (kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 368);
- Hettenheuvelweg 41 t/m 43 (kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 368);
- Hogehilweg 12 (kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 443); en
- Paasheuvelweg 15 (kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 36);

dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost (hierna: "ontwerpbestemmingsplan"). Dit ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 4 april 2013 gedurende zes weken ter inzage, reden waarom deze zienswijze als tijdig ingediend moet worden beschouwd. Een kopie van de bekendmaking voeg ik hierbij (bijlage 1).

I. Inleiding

1. Binnen het ontwerpbestemmingsplan wordt naast de bevestiging van de bestaande, uitgegeven kantoorruimtes een verruiming van functies mogelijk gemaakt. Het gaat om toegevoegde functies als horeca, lokaal gerichte detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, cultuur en ontspanning, dienstverlening, sport en leisure.

2. Deze verruiming dient volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan twee doelen:

het vergroten van de levendigheid, diversiteit en daarmee aantrekkelijkheid van het gebied, vooral voor zittende bedrijven en nieuwkomers; en
het bieden van een alternatief programma voor herontwikkeling van leegstaande kantoorvloeren.

3. Hoewel cliënte deze doelstellingen onderschrijft, concludeert zij niettemin dat met name drie in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde maatregelen haaks op voormelde uitgangspunten staan. Het betreft de opgenomen parkeernorm (1 parkeerplaats per 250 / 125 m² bvo), de wijzigingsbevoegdheid waarbij kantoorruimtes in geval van leegstand of gewijzigd gebruik na twee jaar kunnen worden onttrokken en de oppervlakterestricties voor kantoren (panden met 0 m²) en overige functies.
4. In dat kader heeft cliënte zich genoodzaakt gezien om deze zienswijze in te dienen. In paragraaf III van deze zienswijze zal nader op de concrete bezwaren worden ingegaan.

II. Inhoud bestemmingsplan

5. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel van cliënte de bestemming "Gemengd". De maximum bouwhoogte, het maximum bebouwingspercentage de maximum vloeroppervlakte voor de functie zelfstandig kantoor betreft:
- Hettenheuvelweg 12: maximale bouwhoogte 15 meter; maximaal bebouwingspercentage 30 en maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren 0 m² bvo;
 - Hettenheuvelweg 14: maximale bouwhoogte 15 meter; maximaal bebouwingspercentage 25 en maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren 0 m² bvo;
 - Hettenheuvelweg 37 t/m 39: maximale bouwhoogte 10 meter; maximaal bebouwingspercentage 35 en maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren 4.313 m² bvo;
 - Hettenheuvelweg 41 t/m 43: maximale bouwhoogte 10 meter; maximaal bebouwingspercentage 30 en maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren 4.369 m² bvo;
 - Hogehilweg 12: maximale bouwhoogte 25 meter; maximaal bebouwingspercentage 30 en maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren 3.810 m² bvo; en
 - Paasheuvelweg 15: maximale bouwhoogte 20 meter; maximaal bebouwingspercentage 30 en maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren 3.638 m² bvo.

6. Op grond van artikel 6 van de planregels zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor kantoren, bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij de regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen", culturele voorzieningen, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, horeca I, III, IV en V en sportieve en recreatieve voorzieningen. Tevens zijn toegestaan de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen, openbare ruimte, tuinen en erven, wegen en nutsvoorzieningen.
7. In artikel 6.3 onder d van de planregels is bepaald dat voor de onder artikel 6.1 lid 1 vermelde functies de volgende restricties ten aanzien van het maximum m2 bruto vloeroppervlak en/of maximum m2 bvo vestigingsoppervlak gelden:

Functie	Maximum bruto vloeroppervlak	Maximum vestigingsoppervlak bvo
Bedrijven		1.000 m ²
Maatschappelijke dienstverlening		1.000 m ²
Consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening		200 m ²
Culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen		1.000 m ²
Horeca V	33.750 m ²	10.000 m ²
Horeca I		200 m ²
Horeca III en IV		1.000 m ²

8. Voor Hettenheuvelweg 12 en Hettenheuvelweg 14 is de maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren teruggebracht tot 0 m2 bvo.
9. In artikel 6.3 onder j van de planregels is bepaald dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, danwel elders in het plangebied indien aanvrager heeft aangetoond dat daar duurzaam voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het betreffende bouwplan en functie. Bij functiewijziging of -uitbreiding gelden op grond van artikel 6.3 onder k de volgende normen:
1. kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
 2. binnen de gebiedsaanduiding "other" kantoren en bedrijven: 1 parkeerplaats per 125 m² bvo;
 3. overig: zoals aangegeven op de bij de regels behorende parkeertabel.
10. In artikel 6.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hoewel met name artikel 6.5 onder a vanwege een aantal vershrifvingen moeilijk leesbaar is, gaat diénte ervan uit dat is beoogd om (een gedeelte van) de kantoorbestemming van een perceel te schrappen, indien sprake is geweest van twee jaar geheel of gedeeltelijke leegstand of indien het perceel gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk voor een ander gebruik is aangewend.

III. Gronden zlenzswijze

III.1 Onjuiste bebouwingsmogelijkheden

11. Voor zover cliënte kan vaststellen komen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bebouwingsmogelijkheden niet overeen met de feitelijk maten:
- Paasheuvelweg 15: de maximale bouwhoogte moet 20 meter in plaats van 15 meter zijn;
 - Hettenheuvelweg 37-39: de maximale bouwhoogte moet 12 meter in plaats van 10 meter zijn;
 - Hettenheuvelweg 41-43: de maximale bouwhoogte moet 12 meter in plaats van 10 meter zijn.

XXI.2 Wijzigingsbevoegdheid

12. Teneinde het gebied te verlevendigen en de kantorenleegstand tegen te gaan, heeft de gemeente onder meer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Als gevolg van deze wijzigingsbevoegdheid kan het planologische kantoorgebruik na een periode van leegstand of ongebruik naar andere functies worden omgezet. Op deze wijze wordt – aldus de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan – beoogd om een gefaseerde verkleuring naar een gemengd gebied gestalte te geven.
13. Zoals hiervoor al is aangegeven onderschrijft cliënte de doelstellingen van het onderhavige bestemmingsplan om leegstand tegen te gaan en de transformatie van een monofunctioneel kantoorgebied naar een multifunctioneel gebied met diverse functies mogelijk te maken. Naar de mening van cliënte zijn de beperking van de kantoorimeters voor nieuwbouwontwikkelingen en het verruimen van de gebruiksmogelijkheden in dat kader efficiënte en doelmatige maatregelen.
14. De bevoegdheid van het college om het kantoorgebruik na een periode van twee jaar weg te bestemmen is naar de mening van cliënte daarentegen een maatregel die haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan staat en die de beoogde "verkleuring" van het gebied niet stimuleert, maar juist ondergraaft.
15. Vanwege de grote verstoring van vraag en aanbod in de huidige kantorenmarkt is er momenteel sprake van een overaanbod. Dat betekent echter niet dat een (deel van een) gebouw dat langer dan twee jaar leegstaat, of dat in een aansluitende periode van twee jaar voor ander gebruik is aangewend, automatisch niet langer als kantoor kan worden aangewend. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de ligging van de panden is zeer aannemelijk dat – in ieder geval gedeelten van de afzonderlijke kantoorpanden – na verloop van tijd weer conform de toegekende kantoorbestemming kunnen en zullen worden ingevuld. Te meer, nu een groot aantal van de panden in uitstekende staat verkeert.

16. Het bestemmingsplan beoogt weliswaar een dynamisch en vitaal Amstel III mogelijk te maken, echter de wijzigingsbevoegdheid belemmert en beperkt de mogelijkheden daartoe. Nog los van het feit dat voor de wijzigingsbevoegdheid geen ruimtelijke rechtvaardiging voorhanden is, gaat deze wijze van bestemmen voorbij aan de dynamiek van de economie. Bovendien leidt de wijzigingsbevoegdheid niet tot een doelmatig en duurzaam gebruik van de locatie.
17. In aanvulling op het voorgaande constateert cliënte dat de wijzigingsbevoegdheid niet voldoet aan de daaraan wettelijk gestelde eisen.
18. Artikel 3.6 lid 1 Wro geeft de bevoegdheid in een bestemmingsplan te bepalen dat het college met inachtneming van bij het plan te geven regels en binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.
19. Van belang is dat de wijzigingsbevoegdheid (1) niet mag leiden tot een ingrijpende verandering in de structuur van een plan; (2) begrensd is¹; en (3) in het belang van een goede ruimtelijke ordening moet zijn. Volgens de rechtspraak is deze beperking in overeenstemming met de uit de wetsgeschiedenis van de WRO (oud) blijkende bedoeling van de wetgever om door middel van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een soepele aanpassing van bestemmingsplannen aan zich wijzigende omstandigheden mogelijk te maken, zonder dat de waarborgen van de belanghebbenden te zeer in gevaar komen.² Die bedoeling van de wetgever is onder de Wro niet veranderd.³
20. Hierna zal worden toegelicht waarom de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan niet aan deze drie criteria voldoet. Daaropvolgend zal worden ingegaan op de overige inhoudelijke gronden waarom de wijzigingsbevoegdheid geen stand kan houden.

Wijzigingsbevoegdheid tast structuur plan aan

21. Met de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid mag de raad geen ingrijpende verandering van de structurele opzet van het plan bewerkstelligen⁴, omdat in dat geval de bovengrens van de wijzigingsbevoegdheid wordt overschreden.⁵ Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat daarvan onder meer sprake is als de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op planelementen die de planologische conceptie (structuur) en de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar bepalen.⁶

¹ Van Buuren, *Hoofddlijnen ruimtelijk bestuursrecht*, Deventer: Kluwer 2010, p. 64-65.

² KB 26 september 1989, BR 1990, p. 201; KB 6 augustus 1993, BR 1993, p. 969 en ABRvS 26 augustus 2009, nr. 200806020.

³ Van Buuren 2010, p. 65.

⁴ Van Buuren 2009, p. 71. Zie ook ABRvS 3 juli 1995, West Maas en Waal, BR 1995, 919; KB 15 maart 1984, Terheljden, BR 1984, 597 en KB 26 september 1989, Buesum, BR 1990, 201.

⁵ Annotatie P. van de Ree onder ABRvS 8 maart 2001, 199903797/1, AB 2003, 52.

⁶ *Kamerstukken II*, 1955-1956, 4233, nr. 3, p. 14-15.

22. Met het feitelijk wegbestemmen van de kantoorbestemming is sprake van een dergelijke ingrijpende wijziging van de structurele opzet van het bestemmingsplan. Bovendien bepaalt de kantoorbestemming mede de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) van de grond voor de eigenaar. In dat kader wijzen cliënte onder meer op de financiële belemmeringen die de wijzigingsbevoegdheid opwerpt voor transformatie: als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid zullen banken nog terughoudender worden met het verstrekken van leningen voor investeringen. Banken willen een exit-mogelijkheid als het initiatief uiteindelijk strandt. Dit betekent dat de economische gebruikswaarde voor de gronden als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid aanzienlijk vermindert.

Voorwaarden onvoldoende objectief begrensd

23. Blijkens de parlementaire toelichting bij artikel 3.6 Wro moeten de regels en grenzen van een wijzigingsbevoegdheid goed herkenbaar en goed toetsbaar zijn; zij moeten derhalve objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria bevatten, zodat gemeente en burgers de reikwijdte van die bevoegdheid, en van de mogelijke gevolgen van toepassing ervan, kunnen overzien.⁷ Op grond van de rechtspraak geldt dat mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden in voldoende mate dient te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd.⁸
24. Naar de mening van cliënte voldoet artikel 6.5 van de planregels niet aan deze criteria.
25. In de eerste plaats is onduidelijk naar welke functies de kantoorfunctie zal worden gewijzigd. Hoewel in artikel 6.5 onder a wordt verwezen naar een bij dit artikel behorende tabel met toegestane functies, is deze tabel niet bij het artikel opgenomen.
26. In de tweede plaats is onduidelijk op welke wijze 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, laat staan als het slechts om een (ondergeschikt) gedeelte daarvan gaat. Daarbij merkt cliënte ten overvloede op dat de meldingsplicht op grond van de Leegstandverordening slechts voor (delen van) kantoorgebouwen groter dan 10.000 m² geldt. De wijzigingsbevoegdheid is alleen al om die reden feitelijk niet uitvoerbaar.

⁷ Kamerstukken II, 2002-2003, 28916, nr. 3 p. 96.

⁸ ABRvS 27 maart 2013, A 201109106/3/R3. Zie ook ABRvS 20 maart 2013, 201207905/1/R1; ABRvS 13 maart 2013, 201112435/1/R3 en ABRvS 16 maart 2011, 201005840/1/R1.

27. In de derde plaats leent de wijzigingsbevoegdheid zich niet voor toepassing in een geval als de onderhavige, omdat de gebruiksmogelijkheden van de bestemming "Gemengd" zich niet beperken tot kantoorgebruik alleen. Van kantorenleegstand kan dan ook niet (meer) worden gesproken.
28. In tegenstelling tot de elsen die worden gesteld in de parlementaire toelichting en de jurisprudentie zijn de regels en grenzen van de bevoegdheid niet goed herkenbaar, niet goed toetsbaar en bevatten deze geen objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria. Daarom is er geen sprake van een wijzigingsbevoegdheid die door voldoende objectieve normen wordt begrensd.

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met een goede ruimtelijke ordening / misbruik van bevoegdheid

29. De doelstelling van het plan (o.a. revitalisering van het plangebied en tegengaan van leegstand) laat zich niet rijmen met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Immers, hoe ruimer de bestemming, hoe groter de kans dat de eigenaars binnen het plangebied een gebruiker voor hun locatie zullen vinden. Sterker nog, de leegstand wordt juist in de hand gewerkt door het wegbestemmen van kantoorruimtes, nu dit oppervlak na de wijziging niet meer voor de kantoorfunctie kunnen worden gebruikt. Het doel van het bestemmingsplan wordt juist bereikt door de kantoorfunctie te laten bestaan.
30. Cliënte stelt daarom vast dat de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maar ten behoeve van onduidelijke andere (bestemmingsplanoverschrijdende) economische / concurrentiebelangen van de gemeente. Deze handelwijze is op grond van de rechtspraak niet aanvaardbaar.⁹
31. Nu de wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maakt de gemeente bovendien misbruik van haar bevoegdheid (artikel 3:3 Awb).¹⁰

Wijzigingsbevoegdheid in strijd met het gemeentelijke beleid

32. De kantorenstrategie Amsterdam (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2011) geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen en de bestaande kantorenvoorraad vorm te geven. Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan:

⁹ ABRvS 6 augustus 2008, nr. 200708984/1, Gst. 2008, 142.

¹⁰ ABRvS 22 mei 2002, 200104543/1, AB 2003/79.

- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvorraad op peil te houden;
 - het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvorraad te verkleinen; en
 - de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.
33. In de Kantorenstrategie is een aantal typen kantorenlocaties beschreven. Amstel III behoort tot de zogenaamde "krimpgebieden". Dit zijn gebieden waar de kantorenvorraad per saldo moet krimpen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop, en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.
34. Van belang is op te merken dat de Kantorenstrategie in alle gevallen uitgaat 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". Dit volgt niet alleen uit de Kantorenstrategie, dit is ook expliciet weergegeven in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 3.4.5).
35. Gezien de duidelijke kaders die de gemeente uiteen heeft gezet over de wijze waarop de gemeente kan bijdragen aan het behalen van de transformatie-, sloop- en herontwikkelingsopgave, stelt cliënte vast dat de gemeente deze kaders met de onderhavige wijzigingsbevoegdheid heeft overschreden.

Onduidelijkheid relatie wijzigingsbevoegdheid en erfpacht

36. Voor cliënte is onduidelijk 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 uitgaven en daardoor te rigide voor herontwikkeling en transformatie, laat staan voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Cliënte vreest voor intransparante situaties en onevenredige financiële gevolgen voor de eigenaren in het plangebied, met name als gevolg van (de toepassing van) de wijzigingsbevoegdheid.
37. Graag verneemt cliënte de visie van het College / de Raad op de toekomstige erfpachtberekeningen in het licht van de grondprijzen en de erfpacht.

Strijd artikel 1 Eerste Protocol EVRM

38. Gezien de vergaande gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid komt tot slot de vraag op of het opnemen van deze bevoegdheid in overeenstemming is met de eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM. Cliënte concludeert dat dit niet het geval is, nu geen 'fair balance' aanwezig is tussen enerzijds het algemeen belang dat met de wijziging wordt gedient en anderzijds de bescherming van de eigendomsrechten van cliënte. Daarnaast wordt - zoals hiervoor reeds gemotiveerd - met de wijzigingsbevoegdheid geen gerechtvaardigd ruimtelijke belang gedient.
39. De vaststelling van het bestemmingsplan betekent daarmee per definitie een beperking van het ongestoorde genot van de eigendom als bedoeld in artikel 1, Eerste Protocol EVRM.

III.3 Restricties metrages "zelfstandige kantoren" en "overige functies"

40. In het verlengde van het voorgaande kan cliënte zich niet verenigen met het geheel wegbestemmen van de kantoorruimtes voor Hettenheuvelweg 12 en 14. In deze panden is momenteel zelfstandige kantoorruimte aanwezig, reden waarom het huidige kantoorgebruik vermoedelijk abusievelijk is wegbestemd. Vriendelijk verzoekt cliënte u het maximaal aantal m² aan zelfstandige kantoorruimte in het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het totale metrage:

Hettenheuvelweg 12: 2.589 m² bvo

Hettenheuvelweg 14: 2.600 m² bvo

41. Voorts kan cliënte zich niet verenigen met de verregaande metragebeperkingen voor de "overige functies" (art. 6.3 onder d van de planregels). Door deze aanzienlijke beperkingen wordt het voor de eigenaren van de panden feitelijk onmogelijk om hun pand binnen het bestemmingsplan Amstel III volledig verhuurd te krijgen.
42. De oorzaak daarvoor is tweeledig. In de eerste plaats worden de panden voor de huurdersmarkt onaantrekkelijk, omdat binnen de bestemming Gemengd nauwelijks maatwerk kan worden geleverd op de vraag die er in de markt is. Een bedrijf dat op zoek is naar 1.100 m², kan zich bijvoorbeeld binnen Amstel III niet vestigen. In drie bestaande kantoorpanden van cliënte kan zich überhaupt geen kantoor meer vestigen. In de tweede plaats zal de wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de metragebeperkingen per definitie tot leegstand leiden. Immers, een pand kan slechts tot maximaal 4.400 m² (exclusief hotel) voor de overige functies worden ingevuld, wat feitelijk al een irreële situatie is. Vraag is wat op basis van het bestemmingsplan met de resterende (leegstaande) m² dient te gebeuren, als het pand groter dan 4.400 m² is en de wijzigingsbevoegdheid is aangewend / geen kantoorruimtes zijn toegestaan.

43. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het bestemmingsplan maatschappelijk onuitvoerbaar is, aangezien niet aannemelijk is dat met de toegekende bestemmingen een duurzame, doelmatige en rendabele exploitatie van de panden in het plangebied mogelijk is. Het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan laat onverlet dat de gemeente de uitvoerbaarheid daarvan te allen tijde in ogenschouw moet nemen.
44. Ook ten aanzien van artikel 6.3 onder g van de planregels heeft cliënte haar bedenkingen. Daarin is bepaald dat functies uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" voor wat betreft de indice "vrachtverkeer" niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de indice "personenverkeer" niet hoger scoren dan 2.
45. Afgezien van de ontoelaatbare inhoud van artikel 6.3 onder g, is onduidelijk hoe deze regel in de Staat van Inrichtingen is geïmplementeerd. Voor zover cliënte op basis van de Staat van Inrichtingen kan opmaken, is hierin geen herkenbaar onderscheid aangebracht tussen "vrachtverkeer" en "personenverkeer".

III.4 Beperking bedrijven

46. De milieucategorieën voor bedrijven zijn binnen de bestemming "Gemengd" beperkt tot categorie 1 en 2. Vriendelijk verzoekt cliënte u deze categorieën zo mogelijk uit te breiden, met in ieder geval categorie 3.1 en 3.2.

III.5 Parkeren

47. Niet alleen de wijzigingsbevoegdheid en de restricties op het gebruik, ook de parkeernormen staan haaks op de doelstellingen van het bestemmingsplan. Dat geldt met name voor de parkeernorm voor kantoren en bedrijven. Met een norm van 1 parkeerplaats per 250 m² / 125 m² (artikel 6.3 onder k) wordt de parkeernorm ten opzichte van de huidige feitelijke situatie met factor 2 tot 4 verzwakt, waardoor de parkeerdruk op het gebied onnodig toeneemt. Onnodig, omdat in Amstel III bij kantoren en bedrijven volop parkeergelegenheid aanwezig is.
48. Hoewel de gemeente revitalisering van het plangebied nastreeft, betekent een verzwaring van de parkeernorm een belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De beperking in parkeermogelijkheden zullen eigenaren ervan weerhouden om te investeren in herontwikkeling. Dit, terwijl de concurrentiekracht van Amstel III juist is gelegen in de ruime parkeermogelijkheden en de goede bereikbaarheid, met name vanwege de ligging aan de snelwegen A2 en A9.
49. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting op het plan wordt vermeld (paragraaf 6.1.2.2), is de ontsluiting van de afzonderlijke locaties in het plangebied door de openbaar vervoersverbindingen bovendien slecht te noemen. Weliswaar wordt het gebied als geheel per metro en trein goed ontsloten, echter de afzonderlijke locaties binnen Amstel III - met name aan de westzijde - zijn met het openbaar vervoer moeilijk bereikbaar. Het belang van voldoende

parkeergelegenheid bij iedere denkbare invulling van de bestemming, klemmt daarom voor de eigenaren binnen het plangebied des te meer.

Ondeugdelijk parkeeronderzoek; gebrekkige motivering

50. Om de haalbaarheid van de voorgenomen parkeernorm te toetsen is voor heel Amstel III een parkeerbalans opgesteld. Goudappel Coffeng heeft een "Nulmeting parkeersituatie Amstel III" uitgevoerd. Doel van deze nulmeting is te bepalen, of en waar op Amstel III een overschot aan parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig is in de huidige situatie en in 2020 (plansituatie 2023). Hiervoor is een parkeerbalans opgesteld, waarbij op theoretische wijze (naar de norm) de parkeervraag is bepaald. Door deze parkeervraag te vergelijken met het feitelijke parkeeraanbod op eigen terrein is vervolgens de restcapaciteit bepaald. Geconcludeerd wordt dat zowel in de huidige situatie als in 2020 (2023) voor het onderhavige plangebied het parkeeraanbod voldoende is voor het beoogde programma.
51. Om meerdere redenen acht cliënte de uitkomsten van het parkeeronderzoek niet betrouwbaar.
52. In de eerste plaats heeft de gemeente voor het noordelijke deel van Amstel III de A-locatienorm en voor het zuidelijke gedeelte de B-locatienorm gehanteerd, terwijl Amstel III voorheen als C-locatie werd gezien. Hierdoor is het aanbodoverschot op kunstmatige wijze hoger uitgevallen dan werkelijk het geval is.
53. In de tweede plaats is niet duidelijk waarom de gehanteerde parkeernormen aanzienlijk afwijken van de reguliere en betrouwbare CROW-normering. Niet nader is gemotiveerd waarom de gemeente / Goudappel Coffeng het gerechtvaardigd acht hiervan af te wijken.
54. In de derde plaats is het parkeeronderzoek uitgevoerd op de vrijdag vóór de schoolvakantie van de middelbare scholen in de Regio Noord en gedurende de schoolvakanties (middelbaar en basisonderwijs) van de regio Midden en Zuid. Nu aangenomen moet worden dat de aanwezigheidspercentages op Amstel III gedurende deze vakantieperiode aanzienlijk minder zijn geweest dan normaliter het geval is, kunnen de onderzoeksresultaten niet als representatief worden beschouwd.
55. In de vierde plaats is niet duidelijk in hoeverre de gemeente met het parkeeronderzoek rekening heeft gehouden met de huidige leegstand op Amstel III. Het parkeeronderzoek kan pas als maatgevend worden beschouwd, als daarin óók de verkeersaantrekkende werking zonder leegstand wordt meegenomen. Dat klemmt te meer, nu de huidige leegstand op Amstel III is niet volledig van structurele aard is; verwacht wordt dat tenminste 50% in de komende planperiode nog kan en zal worden ingevuld.

56. Tot slot is voor cliënte niet duidelijk waarom de gemeente het nodig acht het parkeren - op een voor de eigenaren beperkende wijze - te reguleren. Zolang de bereikbaarheid ter plaatse voldoende gewaarborgd is, is niet duidelijk welke belangen met het beperken van het parkeeraanbod zijn gediend. Nu het parkeren bij nagenoeg alle locaties binnen Amstel III op eigen terrein plaatsvindt, ziet cliënte niet op welke wijze artikel 6.3 onder k een ruimtelijk relevant doel dient. Dit klemmt te meer, nu uit verkeersonderzoek (en uit de praktijk) is gebleken dat de omliggende wegen voldoende uitgerust zijn om de bestaande en toekomstige parkeerdruk op te vangen.
57. Op grond van het bovenstaande concludeert cliënte dat artikel 6.3 onder k dient te worden geschrapt.

III.6 Wonen

58. Teneinde Amstel III daadwerkelijk te kunnen revitaliseren, is het noodzakelijk dat binnen het plangebied ook woonfuncties (o.a. regulier, studenten, zorgwonen) worden opgenomen. Onduidelijk is waarom de gemeente deze mogelijkheid niet op de locaties van cliënte heeft toegestaan. Gezien de aard en de omvang van locatie, in combinatie met de gebruiksmogelijkheden die wel in het ontwerpbestemmingsplan worden toegestaan (potentie), kan Amstel III in de (nabije) toekomst ook als gunstig woonklimaat worden aangemerkt. Graag verneemt cliënte hierop een nadere toelichting.

III.7 Schade

59. In paragraaf 19.4 van de toelichting (Planschaderisico) wordt door de gemeente miskend dat het bestemmingsplan een aanzienlijk waardedrukkend effect op het eigendom van cliënte heeft. Als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan, zal cliënte nu reeds schade leiden, ook in het geval dat het college uiteindelijk geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid maakt. Die schade vloeit onder meer voort uit het feit dat een mogelijke verkoop van de panden van cliënte wordt bemoeilijkt vanwege (1) het risico dat het college op enig moment de bestemming kan wijzigen (de kantoorbestemming kan wegnemen); (2) de beperkte overige gebruiksmogelijkheden; (3) de stringente parkeernorm. Daarnaast tast het bestemmingsplan rechtstreeks de economische bruikbaarheid (gebruikswaarde) en daarmee de beleggingswaarde van de panden van cliënte aan.
60. Graag ontvangt cliënte een kopie van het door het kenniscentrum Overheid en Bestuur uitgebrachte planschaderapport.

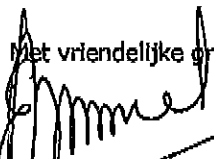
IV. Conclusie

61. Gezien het voorgaande verzoekt cliënte uw raad deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze aan te passen, door:

- de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 6.5 te schrappen;
- voor Hettenheuvelweg 12 en 14 de bestaande vloeroppervlakte op te nemen als maximum vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren.
- de restricties in het bruto vloeroppervlak en vestigingsoppervlak uit artikel 6.3 onder d te schrappen;
- de parkeernormering uit artikel 6.3 onder k te schrappen, althans conform de huidige situatie te verruimen;
- de bedrijfsbestemming te verruimen, met in ieder geval milieucategorie 3.1 en 3.2;
- de bestemming "Gemengd" te verruimen, met dien verstande dat binnen deze bestemming tevens woonfuncties (regulier, studenten, zorgwonen) kunnen worden gerealiseerd.

62. Graag wenst cliënte deze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Eefje M. van Bommel

Bijlage 1



STAATSCOURANT

Nr. 8621

3 april

2013

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Ontwerp bestemmingsplan Amstel III Oost en besluit tot niet doorlopen m.e.r.-procedure bestemmingsplan Amstel III Oost, Amsterdam

Gemeente Amsterdam



Burgemeester en wethouders van Amsterdam maken Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 7.2 en 7.19 van de Wet milieubeheer, het volgende bekend:

Bij besluit van 26 maart 2013 hebben Burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost vrijgegeven voor terinzagelegging.

Ontwerpbestemmingsplan

Het plangebied Amstel III Oost wordt globaal begrensd:

- aan de noordzijde, waar het plangebied grenst aan het plangebied 'ArenAPoort West', door de Hoogoorddreef;
- aan de westzijde, waar het plangebied grenst aan het plangebied Amstel III West, door de Holterbergweg en de in het verlengde daarvan gelegen Muntbergweg;
- aan de zuidzijde, waar het plangebied grenst aan het plangebied 'AMC terrein', door de Melbergdreef en
- aan de oostzijde door het spoor Amsterdam-Utrecht.

Dit bestemmingsplan voorziet in een eerste fase van de voor Amstel III Oost gewenste ruimtelijke ontwikkeling om op de langere termijn te transformeren van een monofunctioneel kantorengedebied naar een levendig gemengd werk- en woongebied. Dat gebeurt door voor de komende planperiode meer flexibiliteit te bieden en menging van functies mogelijk te maken. Dat dient enerzijds de wens tot vervanging van bestaande kantoorruimte en anderzijds de wenselijke doorbreking van de monofunctionaliteit en de verlevendiging van het plangebied.

Daartoe geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om kantoren te transformeren naar onder meer lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2), horeca, voorzieningen en dienstverlening.

M.e.r.-beoordeling

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 3 april 2013 besloten dat er geen MilieuEffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld voor het bestemmingsplan Amstel III – Oost. Dit besluit is genomen naar aanleiding van een door de Dienst Ruimtelijke Ordening opgestelde Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingen bestemmingsplannen Amstel III – West en Amstel III – Oost.

Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost en het besluit tot het niet doorlopen van de m.e.r. voor bestemmingsplan Amstel III Oost liggen met de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 4 april 2013 gedurende een termijn van zes weken ter inzage op de volgende adressen:

- Het Voorlichtingsloket van het stadhuis, Amstel 1, Amsterdam. Bel voor openingstijden 14 020 of kijk op www.centrum.amsterdam.nl.
- Het stadsdeel Zuidoost, Anton de Komplein 150, Amsterdam. Bel voor openingstijden, 14020 of kijk op www.zuidoost.amsterdam.nl.

Het ontwerpbestemmingsplan Amstel III Oost is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer (ID) is NL.IMRO.0363.T1102BPGST-OW02.

De aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling is ook raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl (bijlage 1 bestemmingsplan Amstel III Oost).

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan een ieder zijn zienswijze over het



ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam.

Schriftelijke zienswijzen kunnen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van Amsterdam.
Per adres; de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening, Postbus 2768, 1000 CT Amsterdam.

Voor het naar voren brengen van mondelinge zienswijzen kan contact worden opgenomen met de
dienst Ruimtelijke Ordening, team Juridische en Milieuzaken, telefoonnummer 020 255 1620.

Bezwaar-/beroepsmogelijkheden m.e.r.-beoordelingsbesluit

Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat, gelet op art. 6:3 Algemene wet bestuursrecht, geen
bezwaar of beroep open.

Amsterdam, 3 april 2013

*burgemeester en wethouders,
A.H.P. van Gils
secretaris*

*E.E. van der Leen
burgemeester*

AANGETEKEND

Gemeenteraad van Amsterdam
 T.a.v. de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening
 Postbus 2758
 1000 CT Amsterdam

Tevens per telefax: 020 255 1551

Plaats, datum: Amsterdam, 15 mei 2013
 Ons kenmerk: /24863/3996699.1
 Betreft: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Amstel III Oost
 Uw kenmerk:

Afzender: mr. dr. M. Klijnstra, advocaat, partner
 Telefoon: Fax: E-mail:
 +31 20 5736 776 +31 20 5736 886 m.klijnstra@lexence.com

Geachte Raad,

Als advocaat en gemachtigde van cliënte, Zweiundfunfzigste Iffh Geschlossener Immobilienfonds Fur Holland Gmbh & Co. K.G., breng ik hierbij een zienswijze naar voren met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan "Amstel III Oost" (verder "het ontwerpplan"), dat met Ingang van 4 april 2013 ter inzage ligt. Cliënte is gerechtigde/verhuurder van een binnen het plangebied gelegen (kantoor)gebouw, te weten Paasheuvelweg 25 ('RBS gebouw').

Hoewel cliënte op zichzelf positief staat tegenover de in het ontwerpplan vervatte ruimere gebruiksmogelijkheden, ten einde een doorgroei naar een meer gemengd gebied te faciliteren, kan zij zich niet verenigen met de daarmee samenhangende wijzigingsbevoegdheid om de kantoorvoorraad te doen inkrimpen (art. 6.5) en om de parkeernormen aan te scherpen (art. 6.3). Wat betreft de nieuw toe te laten gebruiksfuncties is cliënte bovendien van mening dat de gehanteerde maximum vierkante meters vestigingsoppervlak te beperkend zijn.

Cliënte is – kort samengevat – van mening dat het ontwerpplan op bovengenoemde punten een ernstige aantasting van haar belangen vormt, waarmee derhalve onvoldoende rekening is gehouden, geen steun vindt in eigen beleid en daarnaast juridisch gezien onjuist is. Een en ander zal in het navolgende worden toegelicht.

Wijzigingsbevoegdheid - inkrimping kantoorvoorraad

Uit artikel 6.5 van het ontwerpplan blijkt dat het college in twee situaties de mogelijkheid heeft om het bestemmingsplan te wijzigen, als gevolg waarvan het niet langer zal zijn toegestaan (delen van) een gebouw te gebruiken voor kantoordoeleinden. Hoewel de bepaling niet correct lijkt te zijn geredigeerd, lijkt het de bedoeling te zijn dat het college middels wijziging van het bestemmingsplan kantoorruimtes kan

wegbestemmen, indien (a) er gedurende minimaal twee jaar een andere functie op het perceel is uitgeoefend of (b) gedurende minimaal twee jaar geen gebruik is gemaakt van de kantoorfunctie. De wijziging dient dan beperkt te blijven tot het aantal m² bvo dat aan die voorwaarden voldoet.

Op deze plaats merkt cliënte reeds op dat het ontwerpplan onvoldoende duidelijk maakt op welke wijze de "maximum vloeroppervlakte; (bvo) m²" als bedoeld in artikel 6.3 onder b is berekend dan wel vastgesteld. Gegeven de consequenties van deze bepaling is hieromtrent ter verificatie volstrekte duidelijkheid noodzakelijk, welke thans ontbreekt.

Cliënte is van mening dat het opnemen van deze wijzigingsmogelijkheid een ernstige aantasting van haar belangen oplevert, zonder dat daarvoor goede redenen zijn gegeven, laat staan dat een deugdelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden. Zowel wat betreft de ruimtelijke onderbouwing als de juridische vormgeving vertoont het ontwerpplan ernstige gebreken.

Allereerst strookt het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid niet met het eigen beleid van de gemeente; er is duidelijk sprake van het zetten van een 'extra stap' wat betreft de problematiek van leegstaande kantoren. Wat cliënte betreft 'een stap te ver'. Immers, in de Kantorenstrategie Amsterdam en het Strategiebepsluit Amstel III is geen keuze gemaakt voor een actief inkrimpingsbeleid, maar is er uitsluitend voor gekozen om geen nieuwe kantoorruimtes mogelijk te maken. De rol van de gemeente dient volgens cliënte faciliterend te zijn, waarna de markt verantwoordelijkheid moet nemen voor daadwerkelijke transformatie.

Gegeven de aanzienlijke gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid en het afwijken van het eigen beleid, zou het in de rede liggen dat het ontwerpplan ter zake op zijn minst een uitgebreide verantwoording bevat. Cliënte constateert echter dat een dergelijke verantwoording geheel ontbreekt.

Cliënte is van mening dat de gedachte achter de "inkrimpingsmaatregel" ook niet verenigbaar is met de wens om een meer gemengd gebied te verkrijgen. Denkbaar is immers dat een leegstaand kantoorgebouw voor blijv. 80% getransformeerd is en daarmee juist weer aantrekkelijk zou kunnen worden voor huurders van kantoorruimte. Het risico bestaat echter dat deze mogelijkheid wordt doorkruist door een wijzigingsplan van het college, dat heeft geconstateerd dat de resterende 'kantoorruimte' in het gebouw langer dan twee jaar leegstaat.

De enkele omstandigheid dat er gedurende minimaal twee jaar leegstand is, is volgens cliënte dan ook volstrekt onvoldoende om te besluiten dat een gebouw (deels) niet langer geschikt zou zijn voor kantoordoeleinden.

In meer juridische zin is cliënte van mening dat het flexibiliteitsinstrument van art. 3.6 Wro niet bedoeld is, en derhalve ook niet gebruikt kan worden, om bestaande functies weg te bestemmen. De gedachte achter dit instrument is immers om meer flexibiliteit te creëren door een zekere detaillering uit te stellen tot het wijzigingsplan. In onderhavig

geval gebeurt juist het omgekeerde, hetgeen reeds daarom niet verenigbaar is met de systematiek van de Wro. Cliënte is bovendien van mening dat het nemen van een verregaand besluit tot het wegbestemmen van bestaande functies, met aanzienlijke financiële gevolgen, voorbehouden is aan uw Raad en derhalve niet kan worden doorgelegd naar het college. Hoewel de onjuiste redactie hieraan ook lijkt bij te dragen, is cliënte ook van mening dat de wijzigingsbevoegdheid niet (voldoende) objectief is begrensd.

Cliënte is tenslotte van mening dat het ontwerpplan ten onrechte voorbij gaat aan de grote financiële gevolgen van onderhavige wijzigingsbevoegdheid. Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid wordt cliënte niet alleen opgezadeld met een mogelijk verlies aan boekwaarde bij functieverandering (een bewuste keuze in de Strategienota), maar ook meteen al met een aanzienlijke (plan)schade, aangezien de bestaande kantoorruimtes worden vastgelegd en derhalve juridisch-planologische ruimte verdwijnt. Blijkens § 19.4 is dit risico wel in beschouwing genomen, maar geoordeeld dat uiteindelijk geen sprake zal zijn van succesvolle claims. Cliënte betwist dit, ook omdat de motivering is gebaseerd op een voor cliënte niet beschikbare planschadeanalyse. Bovendien – daar is naar het lijkt in het geheel geen rekening mee gehouden – heeft ook de dreigende wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 6.5 meteen negatieve gevolgen voor de waarde van het vastgoed. Het ontwerpplan bevat ter zake (van een eventuele verplichting tot compensatie daarvan) geen enkele verantwoording. Aldus ontbreekt het aan een (deugdelijke) financiële verantwoording van het ontwerpplan.

Verzoek om informatie

Het rapport van het Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur is ten onrechte niet openbaar gemaakt en cliënte verzoekt bij deze dan ook om dit rapport alsnog te verstrekken.

Parkeren

Cliënte kan zich niet verenigen met het bepaalde in artikel 6.3 onder k sub 1 en 2, voor zover daarin maximum parkeernormen zijn neergelegd die gelden bij functiewijziging of functie-uitbreiding naar kantoren en bedrijven.

Cliënte kan deze bepaling niet goed duldend en ziet a priori ook niet in waarom deze bepaling zou kunnen bijdragen aan de doelstelling om het bestaande overaanbod aan kantoorruimte terug te dringen. Blijkens het ontwerpplan, althans de toelichting, vindt immers een bevruchting van de bestaande kantoorvoorraad plaats. Functiewijziging of functie-uitbreiding naar kantoren lijkt dan niet mogelijk. Het opnemen van een nieuwe parkeernorm bij functiewijziging of –uitbreiding naar kantoren voegt dan niets toe.

Bij functiewijziging of –uitbreiding naar bedrijven kunnen echter wel ongewilde althans onredelijke situaties ontstaan, vooral indien thans reeds sprake is van gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen. De bedoelde bepaling lijkt ertoe te kunnen leiden dat bestaande, in het gebouw gerealiseerde parkeerplaatsen na functiewijziging boventallig zijn en niet meer (legaal) gebruikt zouden kunnen worden. De planregeling is hieromtrent niet duidelijk en kan tot problemen leiden bij eventuele functiewijziging,

hetgeen niet alleen in strijd is met de belangen van cliënte, maar ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening nu in het ongewisse blijft wat met dit overschot dient te gebeuren.

Blijkens de plantoelichting ligt aan de bepaling onder meer ten grondslag dat thans sprake zou zijn van een parkeeroverschot, vooral in bepaalde zones, op grond waarvan toevoeging van extra parkeerruimte niet mogelijk zou moeten zijn. Cliënte heeft begrepen dat alleen bij toevoeging van nieuwe functies, in de zin van nieuwbouw, geen nieuwe parkeerplaatsen worden toegestaan. Zo staat dit ook in de plantoelichting (§ 4.4.). De huidige regeling is ten onrechte niet beperkt tot nieuwbouw.

Hoewel de plantoelichting wel een onderscheid maakt tussen de te hanteren maximum en minimum parkeernormen, is artikel 6.3 sub k voor meerdere uitleg vatbaar.

Oppervlaktebeperking nieuwe functies

Voorts geldt dat op grond van artikel 6.3 onder d voor verschillende in artikel 6.1 genoemde functies een maximum vloer- en vestigingsoppervlak geldt. Cliënte kan deze restrictie niet goed plaatsen, omdat de ambitie van het plan nu juist is om (zo breed mogelijk) ontwikkelingen naar een meer gemengd gebied te faciliteren. Cliënte acht deze restrictie, waarvan de achtergrond de verkeersaantrekkende werking van deze functies lijkt te zijn, onnodig beperkend en onvoldoende gemotiveerd in het licht van voornoemde ambitie.

Maatvoering maximum bebouwingspercentage te beperkt

Voor het perceel van cliënte geldt blijkens de planverbeelding een maximum bebouwingspercentage van 70%. Voor de huidige omvang ('footprint') van het (uiteeraard vergunde) gebouw is dit percentage volgens cliënte mogelijk te beperkt. Volgens cliënte is bij het intekenen van het maatvoeringsvlak mogelijk abusievelijk niet aangeknoopt bij de kadastrale grenzen. Hierdoor wordt de waterstrook aan de voorzijde van het gebouw niet 'betrokken' bij het maatvoeringsvlak, als gevolg waarvan het bebouwingspercentage gaat 'knellen'.

Conclusie

Gelet op het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat het ontwerpplan wat betreft de besproken punten niet gehandhaafd kan worden en dat uw raad derhalve niet tot de vaststelling van deze onderdelen dient over te gaan. Ik verzoek u daarom rekening te houden met deze zienswijze.

Hoogachtend,

M. Klijnstra

