Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB23.010306.001

Advies naar aanleiding van het bezwaarschrift ingediend door mr. C. Ravesteijn, advocaat, namens Aquastaete B.V. tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 21 april 2023, waarin een omgevingsvergunning is geweigerd voor het oprichten van een tijdelijke loods voor winterstalling van sloepen in jachthaven Twellegea voor een termijn van 10 jaar op de locatie Nieuwendammerdijk 284 te Amsterdam.

Aan burgemeester en wethouders

1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- Het bezwaarschrift ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- Het bestreden besluit van 21 april 2023 in te trekken en een nieuw besluit te nemen met inachtneming van dit advies.

2. Aanleiding en feiten

Op 19 januari 2023 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een tijdelijke loods voor winterstalling van sloepen in jachthaven Twellegea voor een termijn van 10 jaar op de locatie Nieuwendammerdijk 284 te Amsterdam. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan vanwege een overschrijding van het maximale bebouwingspercentage en een overschrijding van de maximale bouwhoogte. Er is besloten om af te wijken ten aanzien van de bouwhoogte, maar niet ten aanzien van het bebouwingspercentage. Op 21 april 2023 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning geweigerd. Tegen dit besluit is door mr. C. Ravesteijn, advocaat (hierna: de gemachtigde), namens Aquastaete B.V. (hierna: bezwaarmaker), een bezwaarschrift ingediend.

3. Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift voldoet aan de eisen van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) en kan daarom inhoudelijk worden beoordeeld.

4. Bezwaren

In het bezwaarschrift is - samengevat - het volgende aangevoerd:

- Het bouwplan ligt op kadastraal perceel AL2140, waarvan Aquastaete eigenaar is. In het besluit wordt voor de berekening van het bebouwingspercentage echter uitgegaan van een bestemmingsvlak, waarin nog twee andere kadastrale percelen zijn gelegen. Door het bouwvlak anders te kwalificeren handelt de gemeente gebrekkig, onzorgvuldig en willekeurig.
- De gemeente lijkt te concluderen, dat er sprake is van een overschrijding van het bebouwingspercentage. Er is niet onderbouwd of het een overschrijding betreft van het maximaal toegestane bebouwingspercentage of van niet vastgestelde illegale bebouwing op een belendend perceel, waarvan aanvrager geen eigenaar is en niet bevoegd om te slopen. Er is sprake van onzorgvuldig handelen en detournement de pouvoir.
- Volgens de heersende jurisprudentie dient men in beginsel uit te gaan van kadastrale percelen.
- Er is niet aangetoond, dat de illegale bebouwing op het aangrenzende perceel in stand zal blijven danwel gelegaliseerd zal worden.

5. Hoorzitting

Op 9 augustus 2023 heeft de gemachtigde tijdens een telefoongesprek aangegeven af te zien van een hoorzitting, aangezien er geen vertrouwen is in de onafhankelijkheid van de bezwaarschriftencommissie. In dit telefoongesprek heeft hij een korte nadere toelichting gegeven op het bezwaarschrift.

Gezien het voorgaande is er op grond van artikel 7:3 onder c Awb afgezien van een hoorzitting.

De vertegenwoordiger van het college heeft op 4 september 2023 een verweerschrift ingediend. Dit verweerschrift is als bijlage (bijlage II) bij dit advies bijgevoegd. Het verweerschrift is naar bezwaarmaker opgestuurd. Gemachtigde heeft op 20 september 2023 gereageerd en -kort samengevat- bericht dat uit het verweerschrift kan worden geconcludeerd, dat het stadsdeel doelbewust en willekeurig de belangen van bezwaarmaker schaadt.

6. Wet- en regelgeving

De toepasselijke wet- en regelgeving staat in bijlage I bij dit advies.

7. Overwegingen

7.1 Heroverweging in bezwaar

Op grond van artikel 7:11 lid 1 van de Awb vindt er in de bezwaarprocedure een volledige heroverweging plaats van het bestreden besluit met inachtneming van de op dat moment bekende feiten en omstandigheden. De beslissing op bezwaar vervangt in die zin het eerder genomen primaire besluit. Dit betekent dat in de beslissing op bezwaar ook eventuele gebreken hersteld kunnen worden en dat de motivering, waar nodig, kan worden aangevuld of gewijzigd.

7.2.Toetsingskader bouwen

Artikel 2.10 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo), waar de activiteit bouwen aan moet worden getoetst, heeft een limitatief-imperatief karakter. De toetsingsgronden zijn het bestemmingsplan, het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening Amsterdam 2013 en de redelijke eisen van welstand. Dit betekent dat de omgevingsvergunning moet worden verleend als het bouwplan voldoet aan de toetsingsgronden. Er is dan geen vrijheid in de beoordeling van de aanvraag en er is geen ruimte voor het maken van een belangenafweging. Maar het betekent ook dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwplan in strijd is met een of meer toetsingsgronden.

7.3 Het bouwplan

Het bouwplan is aangevraagd voor het gebied, waar het bestemmingsplan 'Nieuwendam Zuid II' (hierna: het bestemmingsplan) en de bestemmingsplannen 'Grondwaterneutrale Kelders' en 'Drijvende Bouwwerken' van kracht zijn. De laatste twee bestemmingsplannen zijn niet van toepassing op het bouwplan.

De locatie heeft de bestemming 'Recreatie - 3' (artikel 13), de dubbelbestemmingen 'Waarde archeologie 4' en 'Waarde cultuurhistorie' en de volgende maatvoeringsaanduiding:

- maximum bebouwingspercentage terrein: 15 %
- maximum bouwhoogte: 6,5 m.

In artikel 13.2.2 van het bestemmingsplan staan de bouwregels voor gebouwen: Er mag gebouwd worden binnen het aangeduide maximale bebouwingspercentage en de aangeduide maximale bouwhoogte.

De omgevingsdienst Noorzeekanaalgebied heeft geoordeeld dat de constructie van het bouwplan op hoofdlijnen voldoet. Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de relevante bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en aan de Bouwverordening Amsterdam

2013. Nu het een tijdelijk bouwwerk betreft hoeft op grond van artikel 2.10 onder d van de Wabo niet te worden getoetst of het bouwplan in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

Volgens het besluit van 21 april 2023 voldoet het bouwplan niet aan de bouwbepalingen van het bestemmingsplan, nu er sprake is van een overschrijding van de bouwhoogte van 30 cm. Daarnaast is er sprake van een overschrijding van het bebouwingspercentage van 0,5 %.

Ten aanzien van de overschrijding van de maximale bouwhoogte wordt afgeweken van het bestemmingsplan, omdat dit een zeer ondergeschikte afwijking betreft, welke geen nadelige invloed heeft op de ruimtelijke ordening. Artikel 39 lid c van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de maximale bouwhoogte met 1 meter te overschrijden.

Voor de overschrijding van het maximale bebouwingspercentage zou kunnen worden afgeweken op grond van artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: de Bor), de zogenaamde kruimelgevallenregeling. Hoewel het een kleine overschrijding betreft heeft u echter besloten om niet af te wijken, omdat de overschrijding nagenoeg geheel veroorzaakt wordt door de aanwezigheid van illegale bebouwing. Meewerken zou accordering van de illegale bebouwing suggereren.

De aanvraag is bij besluit van 21 april 2023 afgewezen, omdat het bouwplan in strijd is met de bouwbepalingen van het bestemmingsplan en er is besloten om ten aanzien van de overschrijding van het bebouwingspercentage niet af te wijken.

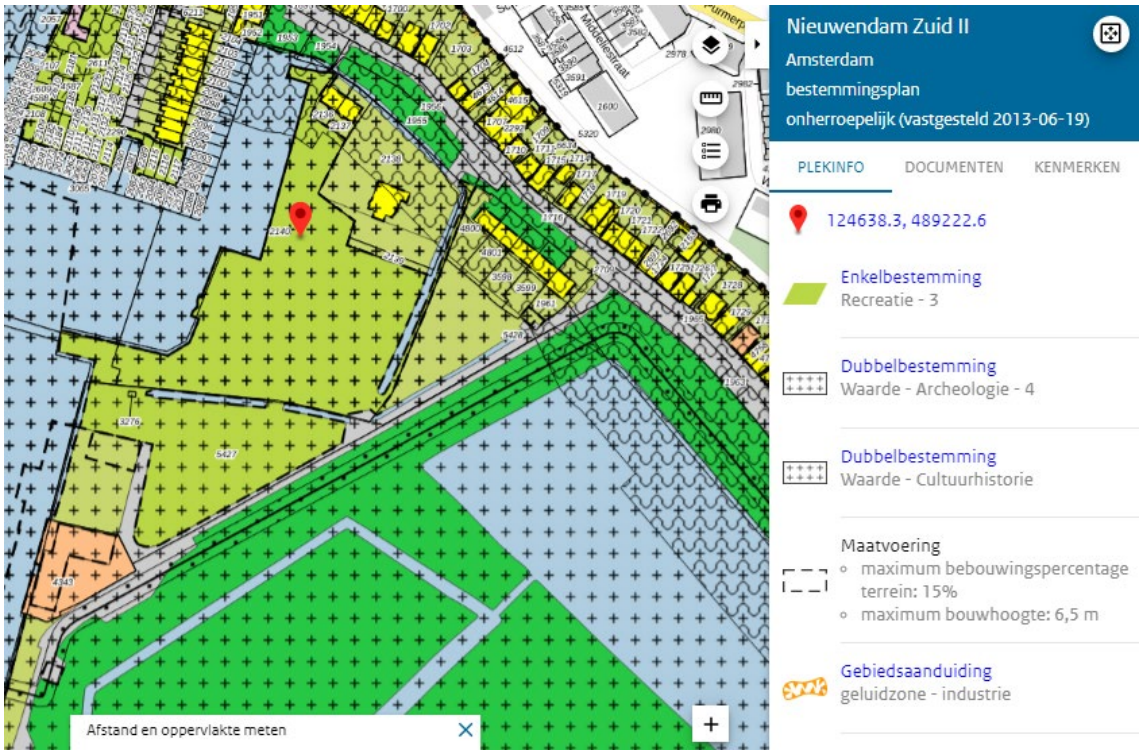
Naar aanleiding van de stukken in het dossier, het bezwaarschrift, het verweerschrift en de reactie van gemachtigde op het verweerschrift, overweegt de bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) als volgt:

7.4 Op welk perceel/percelen heeft het bebouwingspercentage betrekking?

Het bouwplan is gesitueerd op kadastraal perceel AL 2140. Bezwaarmaker stelt dat er dient te worden uitgegaan van (alleen) dit kadastrale perceel voor de berekening van het bebouwingspercentage. Met de aanwezige bebouwing en het bouwplan is er op dit perceel sprake van een bebouwing van 1.297 m2, hetgeen binnen de toegestane bebouwing zal blijven. Hij verwijst hiervoor ondermeer naar een uitspraak van de Raad van State[1]. Naar zijn mening is er voor de berekening van het bebouwingspercentage ten onrechte gekeken naar de bebouwing op het belendende perceel.

De verbeelding van het bestemmingsplan toont het volgende:

[1] Uitspraak van de Raad van State d.d. 26 mei 2004, no. 200305777/1 (AB 2004, 250), ECLI:NL:RVS:2004:AO9984.

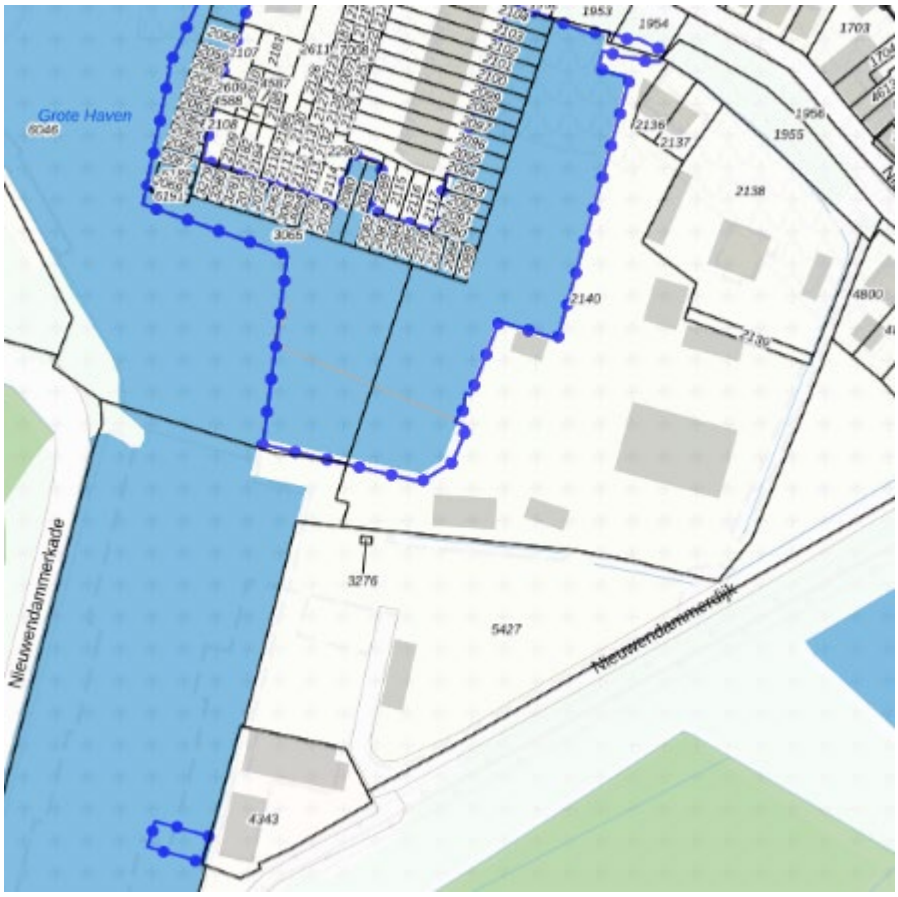


In het bestemmingsplan is een maximum bebouwingspercentage aangegeven. Een dergelijke maatvoeringsaanduiding geeft de grootte aan van het deel van een bestemmingsvlak of bouwvlak, dat mag worden bebouwd[2]. Een bestemmingsvlak is een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming[3]. Het bestemmingsplan gaat voor de berekening van het bebouwingspercentage dus uit van het bestemmingsvlak en niet van het (kadastraal) perceel.

Op de bovenstaande verbeelding is het bestemmingsvlak, waar het maximum bebouwingspercentage van 15 % betrekking op heeft, gemarkeerd met een streepjeslijn. Dit vlak is gelegen op vier kadastrale percelen, zoals uit de volgende tekening blijkt:

[2] Zie hiervoor de uitleg van 'bebouwingspercentage' in artikel 2.1 van het bestemmingsplan:
2.1 bebouwingspercentage
Een met een maatvoeringsaanduiding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat mag of ten minste moet worden bebouwd, waarbij kelders en souterrains niet mee worden gerekend.

[3] Zie artikel 1.16 van het bestemmingsplan:.
1.16 bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.



Het bouwplan ligt op perceel AL 2140. Daaraan grenzend ligt perceel AL 5427. De overige percelen zijn voor de berekening niet relevant, omdat perceel AL 3276 slechts 6 m2 betreft en in erfpacht is gegeven aan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en perceel AL 4346 bestaat (voor het relevante deel) slechts uit water.

Wij zijn van oordeel dat voor de berekening van het bebouwingspercentage de bebouwing op alle percelen, welke binnen het bestemmingsvlak vallen, van belang, is. U bent voor de berekening van het bebouwingspercentage terecht uitgegaan van het bestemmingsvlak, zoals dat in het bestemmingsplan is gemarkeerd.

In de uitspraak waar bezwaarmaker naar verwijst[4] oordeelt de Afdeling, dat bij de vaststelling van de omvang van het bouwperceel de actuele situatie bepalend is. In beginsel dient te worden uitgegaan van het kadastrale perceel. Maar voor de vraag of er sprake is van één bouwperceel is het van belang of het daarop geprojecteerde bouwplan voorziet in bij elkaar behorende bebouwing. Deze samenhang leidde er in dat geval toe dat de twee kadastrale percelen in ruimtelijke zin als één geheel dienen te worden beschouwd.

[4] Uitspraak van de Raad van State d.d. 26 mei 2004 no. 200305777/1 (AB 2004, 250), ECLI:NL:RVS:2004;AO9984.

Hoewel uit de door bezwaarmaker aangehaalde uitspraak blijkt dat er in beginsel moet worden uitgegaan van kadastrale percelen, dienen meerdere percelen echter als één geheel te worden beschouwd als er sprake is van samenhang. In de onderhavige situatie is het vlak waarop het bebouwingspercentage betrekking heeft, aangegeven in de verbeelding op het bestemmingsplan en omvat dit vlak meerdere kadastrale percelen, waaronder kadastraal perceel AL 5427.

Van een willekeurige toepassing van de percelen, die van belang zijn voor de berekening van het bebouwingspercentage, is hier niet gebleken.

7.5. Aanwezige bebouwing op bestemmingsvlak

In uw besluit van 21 april 2023 heeft u berekend dat het bestemmingsvlak een oppervlakte heeft van 11.300 m2. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 15 %, dat is 1695 m2. Volgens bezwaarmaker bedraagt de bebouwing inclusief het bouwplan 1.297 m2. U heeft echter berekend dat de bebouwing 1747 m2 bedraagt, hetgeen een bebouwing zou betreffen van 15,5%. Dit betekent een overschrijding van het maximale bebouwingspercentage.

Bezwaarmaker is van oordeel dat de gemeente niet heeft aangetoond dat de vermeende bebouwing op kadastraal perceel AL 5427 niet in stand zal blijven al dan niet door legalisatie. De aanwezige (illegale) bebouwing is niet door bezwaarmaker bestreden.

U heeft een berekening opgesteld van de binnen het bestemmingsvlak gelegen bebouwing. U heeft daarbij de bebouwing, welke noodzakelijkerwijs zal worden gesloopt bij de realisering van het bouwplan, buiten beschouwing gelaten. Volgens uw berekening is 1747 m2 bebouwd[5]. Dit betreft een bebouwingspercentage van 15,5 % en daarmee is er sprake van een overschrijding van 0,5 %.

Wij begrijpen dat illegale bebouwing onwenselijk is, maar zijn van oordeel dat voor de bepaling van de aanwezige bebouwing alleen dient te worden uitgegaan van de aanwezige rechtmatige bebouwing. Niet rechtmatige bebouwing wordt immers niet geacht aanwezig te zijn en kan worden verwijderd door hetzij de eigenaar/beheerder zelf danwel door het bestuur door middel van een handhavingsprocedure. Nu dit niet is aangegeven, nemen wij aan dat er geen sprake is van niet rechtmatige bebouwing, welke onder het overgangsrecht van artikel 40 van het bestemmingsplan valt.

Uitgaande van uw overzicht, welke niet door bezwaarmaker is bestreden, concluderen wij dat binnen het bebouwingsvlak na realisering van het bouwplan de volgende bebouwing (rechtmatig) aanwezig dan wel vergund is:

[5] Zie bijlage 'Bepaling % bebouwd oppervlak van bestemmingsvlak recreatie-3' bij het Verweerschrift van 4 september 2023.

• nr. 0	nieuwe loods	366 m2
• nr. 1	hoofdgebouw	182 m2
• nr. 2	tijdelijk witte tent	608 m2
• nr. 5	bijgebouw 5	84 m2
• nr. 6	sanitair gebouw	39 m2
		1279 m2

Op grond van het maximale bebouwingspercentage kan er 1.695 m2 binnen het bebouwingsvlak worden bebouwd. Aangezien de aanwezige bebouwing en het bouwplan samen een bebouwing betreffen van 1279 m2, betekent dit dat het bouwplan mogelijk is binnen het toegestane bebouwingspercentage. Om die reden menen wij dat er ten aanzien van het bebouwingspercentage geen sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Gezien het voorgaande zijn wij van oordeel dat u ten onrechte heeft geconstateerd dat er sprake is van een overschrijding van het bebouwingspercentage.

Na deze conclusie behoeven de overige bezwaarpunten geen bespreking.

8. Conclusie en advies

Wij beoordelen of u terecht bent overgegaan tot het weigeren van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een tijdelijke loods voor winsterstalling van sloepen voor een periode van 10 jaar. Aan de hand van de overgelegde stukken en hetgeen in het bezwaarschrift en in het verweerschrift naar voren is gebracht, komen wij tot de conclusie dat u de omgevingsvergunning voor de tijdelijke loods ten onrechte heeft geweigerd, nu niet is gebleken dat er sprake is van een overschrijding van het bebouwingspercentage en u ten aanzien van de overschrijding van de maximale hoogte heeft besloten om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij adviseren u:

- Het bezwaarschrift ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- Het bestreden besluit van 21 april 2023 in te trekken en een nieuw besluit te nemen met inachtneming van dit advies.

Amsterdam, 9 oktober 2023



Mr. P.J.M. Nooij
voorzitter



mr. A. Duisterwinkel
secretaris

Bijlage I Toepasselijke wet- en regelgeving

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 7:3
Van het horen van een belanghebbende kan worden afgezien indien:
a.het bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk is,
b.het bezwaar kennelijk ongegrond is,
c.de belanghebbende heeft verklaard geen gebruik te willen maken van het recht te worden gehoord,
d.de belanghebbende niet binnen een door het bestuursorgaan gestelde redelijke termijn verklaart dat hij gebruik wil maken van het recht te worden gehoord, of
e.aan het bezwaar volledig tegemoet wordt gekomen en andere belanghebbenden daardoor niet in hun belangen kunnen worden geschaad.

Artikel 7:11
1. Indien het bezwaar ontvankelijk is, vindt op grondslag daarvan een heroverweging van het bestreden besluit plaats.
2. Voor zover de heroverweging daartoe aanleiding geeft, herroept het bestuursorgaan het bestreden besluit en neemt het voor zover nodig in de plaats daarvan een nieuw besluit.

Artikel 7:12
1. De beslissing op het bezwaar dient te berusten op een deugdelijke motivering, die bij de bekendmaking van de beslissing wordt vermeld. Daarbij wordt, indien ingevolge artikel 7:3 van het horen is afgezien, tevens aangegeven op welke grond dat is geschied.
2. De beslissing wordt bekendgemaakt door toezending of uitreiking aan degenen tot wie zij is gericht. Betreft het een besluit dat niet tot een of meer belanghebbenden is gericht, dan wordt de beslissing tevens bekendgemaakt op dezelfde wijze als waarop dat besluit bekendgemaakt is, tenzij het bestreden besluit in stand wordt gelaten.
3. Zo spoedig mogelijk na de bekendmaking van de beslissing wordt hiervan mededeling gedaan aan de belanghebbenden die in bezwaar of bij de voorbereiding van het bestreden besluit hun zienswijze naar voren hebben gebracht.
4. Bij de mededeling, bedoeld in het derde lid, is artikel 6:23 van overeenkomstige toepassing en wordt met het oog op de aanvang van de beroepstermijn zo duidelijk mogelijk aangegeven wanneer de bekendmaking van de beslissing overeenkomstig het tweede lid heeft plaatsgevonden.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 2:10
1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

- a.de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet

aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
- b.de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
- c.de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d.het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e.de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

2. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Besluit omgevingsrecht bijlage II

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
- a.niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
- b.de oppervlakte niet meer dan 150 m^2;

2 – 10 (..)
11.ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Bestemmingsplan 'Nieuwendam Zuid II'

Artikel 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. een jachthaven met inbegrip van bijbehorende voorzieningen als sanitair, ondersteunende horeca, kantoor, bergingen en andere nevenruimten;
- b. voorzieningen ten behoeve van de opslag van en onderhoud aan plezierboten;
- c. steigers en ligplaatsen voor een plezierboten;
- d. verkeersareaal;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2.2 Bouwregels Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
- a. maximum bebouwingspercentage: zoals met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' staat aangegeven;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' staat aangegeven.

Artikel 39 Algemene afwijkingsregels

Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het dagelijks bestuur bevoegd om in overeenstemming met artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan ten behoeve van:
- a. het bouwen van de volgende bouwwerken:
    - 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum vloeroppervlakte van 100 m², alsmede;
    - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend.1
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;

- c. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot, met dien verstande dat dit niet van toepassing is op de gebouwen met de bestemming Gemengd-2 en Wonen-1;
- d. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, glasbewassingsinstallaties, vlaggenmasten, ventilatie-inrichtingen en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen;
- e. bouwwerken waarbij de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 3 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 40.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 40.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bijlage II Verweerschrift