Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummers: JB.24.000552.001 t/m 003

Advies naar aanleiding van de bezwaarschriften ingediend door mevrouw E.E.D. Winius, de heer J. Snijders en mevrouw Y.A. van der Zee. De bezwaarschriften richten zich tegen het besluit met kenmerk Z2023-N002011 van 30 november 2023. Met dat besluit is de door de besloten vennootschap Supreme Real Estate B.V. gevraagde omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van de woningen aan de achterzijde door middel van uitbouwen, een inpandige buitenruimte en een dakterras op de locaties Bezaanjachtplein 102-C3 en 102-C5 in Amsterdam verleend.

Aan het college van burgemeester en wethouders

1 Advies

Wij adviseren om:

- De bezwaren ontvankelijk te verklaren;
- De bezwaren ongegrond te verklaren;
- Het bestreden besluit met kenmerk Z2023-N002011 van 30 november 2023 in stand te laten.

Dat betekent dat u terecht de omgevingsvergunning hebt verleend.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2 Inleiding

Op 31 augustus 2023 heeft de besloten vennootschap Supreme Real Estate B.V. (hierna: vergunninghouder) een aanvraag ingediend voor een dubbele uitbouw aan de achterzijde met dakterras op de locaties Bezaanjachtplein 102-C3 en 102-C5 in Amsterdam.

Op 30 november 2023 besloot u de door vergunninghouder gevraagde omgevingsvergunning te verlenen (hierna: het bestreden besluit).

Mevrouw E.E.D. Winius, wonende aan het Bezaanjachtplein 102-A en mevrouw Y.A. van der Zee en de heer J. Snijders, beiden wonende aan het Bezaanjachtplein 102-B in Amsterdam (hierna: bezwaarmakers) hebben hiertegen op 11 januari 2024 afzonderlijk een bezwaarschrift ingediend.

Op 21 mei 2024 heeft een (digitale) hoorzitting plaatsgevonden.

3 Ontvankelijkheid

Wij stellen vast dat de bezwaarschriften tijdig zijn ingediend en ook aan de overige eisen voldoen die de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) hieraan stelt.

Bezwaarmakers zijn gelet daarop ontvankelijk in hun bezwaren, waardoor de bezwaren inhoudelijk kunnen worden behandeld.

4 Bezwaren

In bezwaar worden samengevat de volgende gronden aangevoerd:

1. Aan het appartement op de eerste verdieping wordt buitenruimte onttrokken en dat mag niet volgens het Bouwbesluit 2012.
2. Er wordt gevreesd voor schade aan de constructie van de overige woningen in het bouwblok. In het verleden is aantoonbaar duidelijk geworden dat de constructie van 102-A tot 102-E niet goed in elkaar zit. En dan gaat er ook nog eens worden geheid. Bezwaarmakers zijn dan ook bang voor scheurvorming. Zij verwijzen daarbij naar een rapport dat zij in de bezwaarprocedure tegen een eerder aan vergunninghouder verleende omgevingsvergunning hebben ingediend.
3. Er wordt gevreesd voor aantasting van het woongenot. Door de uitbouw hebben bezwaarmakers minder wind, licht en zon.
4. Het dakterras zal geluidsoverlast geven.
5. De uitbouw past niet in het straatbeeld.
6. Er wordt gevreesd voor de aanwezigheid van asbest.
7. Vergunninghouder heeft geen enkele moeite gedaan om bezwaarmakers te informeren over de nieuwe plannen. In de vorige bezwaarprocedure was afgesproken dat een nulmeting zou worden verricht. Die nulmeting moet wel op het juiste moment plaatsvinden.

5 Hoorzitting

Aanwezig bij de hoorzitting waren:

- Bezwaarmakers: mevrouw Van der Zee, de heer Snijders en mevrouw Winius
- Namens vergunninghouder: de heer Tan-A-Kiam en de heer Kasiman
- Namens het college: mevrouw Scheper

De hoorzitting werd voorgezeten door de heer Nooij in het bijzijn van mevrouw Bonnet (secretaris).

Kort samengevat is het volgende besproken:
De heer Snijders wijst erop dat op grond van de artikelen 4.34 en 4.36 van het Bouwbesluit 2012 compensatie moet plaatsvinden van de bestaande buitenruimte. Met de uitbouw die gaat worden gerealiseerd, is geen sprake van compensatie nu de huidige buitenruimte een zogeheten inpandige buitenruimte of loggia wordt.

Mevrouw Scheper licht het bestreden besluit toe. Er is sprake van een gebonden beschikking. Dit betekent dat het college privaatrechtelijke aspecten en belangen van omwonenden niet kan laten meewegen.
Het Bouwbesluit 2012 vereist voor nieuwbouw een buitenruimte. Voor bestaande bouw geldt dat niet. Op het moment dat sprake is van verbouw, wordt getoetst aan de eisen voor bestaande bouw.
Er zit in het dossier een toetsingsrapport van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (hierna: de omgevingsdienst). De omgevingsdienst heeft de constructieberekeningen akkoord bevonden. Als in het onverhoopte geval schade optreedt door uitvoering van de bouwwerkzaamheden, dan is de initiatiefnemer dan wel de aannemer verplicht daarvoor een verzekering af te sluiten, zodat de schade kan worden vergoed. Ook kan een zogeheten nulmeting worden verricht.

Mevrouw Winius vraagt zich af of bij de toetsing van de constructieberekeningen is gekeken naar het originele bouwplan. Dit bouwplan is anders uitgevoerd dan vergund en toen zijn er scheuren ontstaan. Is rekening gehouden met het feit dat het bouwplan in eerste instantie niet deugdelijk is uitgevoerd, in ieder geval niet conform de originele tekeningen?

Mevrouw Scheper antwoordt dat zij dit moet nakijken.

Mevrouw Van der Zee vraagt of de toetsing van de constructieberekeningen ook een daadwerkelijke meting inhoudt. En waarom geldt compensatie van bestaande buitenruimte niet voor bestaande bouw? Het gaat hier om een blok van zes identieke woningen. Heeft de architect van dit woonblok wel zijn akkoord gegeven? De welstandscommissie gaat hieraan voorbij.

Mevrouw Scheper zegt dat zij moet nagaan hoe het zit met de meting.
Over het copyright van de architect zegt zij dat dit geen onderdeel is van het bestuursrechtelijk afwegingskader. Dat is iets tussen de architect en de initiatiefnemer. Dat heeft te maken met intellectuele eigendom. De welstandscommissie toetst hier ook niet aan, maar kijkt of het bouwplan voldoet aan de in de Welstandsnota opgenomen criteria.
Het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat een nieuwe woning een buitenruimte moet hebben. Dat geldt alleen voor nieuwbouw. Op het moment dat je gaat verbouwen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau. Als dat minder is dan het nieuwbouwniveau, mag je vasthouden aan het rechtens verkregen niveau.

De voorzitter vraagt wat vergunninghouder gaat doen met de uitspraak van de rechtbank over het eerste bouwplan.

De heer Tan-A-Kiam antwoordt dat ze nog niet hebben besloten of ze wel of niet in hoger beroep gaan. Dat ligt ook een beetje aan de uitkomst van deze procedure. Wel voeren ze liever het oorspronkelijke bouwplan uit. Hij wil benadrukken dat de verbouwing dient om de woningen meer wooncomfort te geven.

De heer Snijders zegt dat uit de bouwtekeningen niet duidelijk wordt of sprake is van voldoende buitenruimte. Hij ziet niet dat er buitenruimte wordt gecreëerd. De term inpandige buitenruimte of loggia wordt gebruikt, maar hij kan dit niet volgen.

De heer Tan-A-Kiam antwoordt dat een inpandige buitenruimte of loggia gebruikelijk is bij veel nieuwbouwprojecten. De loggia kan volledig worden opengezet, maar kan ook dicht zijn. De buitenruimte was oorspronkelijk op het dak gecreëerd en dat vond het college in eerste instantie ook goed. Helaas is dat later teruggedraaid.

De heer Snijders zegt dat er ramen of deuren open kunnen, maar dat is nog geen buitenruimte.

De voorzitter zegt dat de feitelijke situatie helder is en dat de bezwaarschriftencommissie daar iets van gaat vinden.
Hij vraagt of bezwaarmakers willen toelichten waarom zij vinden dat sprake is van een toename van geluidsoverlast.

Mevrouw Van der Zee zegt dat het college in de vorige procedure erop heeft gewezen dat een dakterras bovenop het pand te belastend is voor de omgeving, want dan krijg je geluidsoverlast. Nu lijkt het erop dat de woning op de tweede etage tevens een inpandige buitenruimte krijgt.

De voorzitter zegt dat hij de bouwtekeningen zo begrijpt dat de inpandige buitenruimte op de eerste etage wordt doorgetrokken tot de achtergevel. Op het dak van de inpandige buitenruimte komt het dakterras van de tweede etage. De opbouw is daar twee meter ingenomen.

Mevrouw Winius zegt dat het haar nog niet duidelijk is of de plannen zijn gemaakt op basis van de huidige staat van de panden. Als schade ontstaat wie moet zij dan aanspreken en moet er dan al een nulmeting zijn gemaakt?

Mevrouw Scheper zegt dat het raadzaam is dat de initiatiefnemer een nulmeting laat uitvoeren. Voor wat betreft de vraag hoe constructief rekening is gehouden met het feit dat toentertijd de constructie niet deugdelijk is uitgevoerd, antwoordt zij dat het constructierapport hierover zegt dat de huidige uitbouw niet voldoende capaciteit heeft en dat de nieuwe uitbouw volledig door nieuwe palen wordt gedragen.

Er is een geluidsopname gemaakt van de hoorzitting om het advies uit te kunnen werken. Na het uitwerken wordt deze opname gewist.

6 Wet en regelgeving

Op het moment dat u de beslissing op bezwaar neemt is de Omgevingswet inmiddels in werking getreden. Bij de invoering van deze wet is een aantal andere wetten gewijzigd. Het overgangsrecht is geregeld in artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet. Daaruit volgt dat de wetswijzigingen niet van toepassing zijn, omdat de aanvraag om vergunning vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend.

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

7 Overwegingen

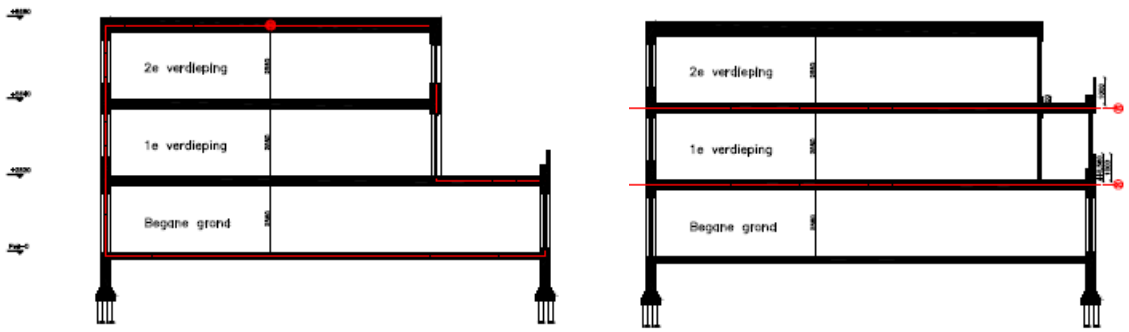
Heroverweging in bezwaar

Op grond van artikel 7:11, eerste lid, van de Awb vindt 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.

De vergunning

De verleende omgevingsvergunning voorziet in het veranderen en vergroten van de woningen aan de achterzijde door middel van uitbouwen, een inpandige buitenruimte en een dakterras op de locaties Bezaanjachtplein 102-C3 en 102-C5 in Amsterdam.

U hebt een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit "bouwen".



DOORSNEDE A–A
BESTAAND

DOORSNEDE A–A
NIEUW

Kader

Samengevat moet voor de activiteit "bouwen" toestemming worden verleend indien:

- het bouwplan past in het geldende bestemmingsplan;
- het bouwplan in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand;
- het aannemelijk is dat het bouwplan kan worden gebouwd in overeenstemming met de gemeentelijke bouwverordening; en
- het aannemelijk is dat het bouwplan kan worden gebouwd in overeenstemming met de eisen van het Bouwbesluit 2012.

Indien het bouwplan aan vorenstaande toetsingsgronden voldoet, verplicht artikel 2.10, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) u om de omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" te verlenen (de zogenaamde gebonden beschikking). 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 van de toetsingsgronden.

Het bestemmingsplan
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Banne Buiksloot II". De grond waarop het bouwplan is voorzien heeft daarin de enkelbestemming "Wonen – 7". Voorts geldt een maximum bouwhoogte van negen meter.

Wij constateren dat het bouwplan past in het bestemmingsplan; het bouwplan heeft blijkens de bouwtekeningen een bouwhoogte van acht meter en achtenzestig centimeter.
Welstand
Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Op 16 november 2023 heeft de CRK positief geadviseerd. De motivering van dit advies is overgenomen in het bestreden besluit en luidt als volgt: *"Akkoord. De vergroting van de woning is een variant op de goedgekeurde vergroting bij adres Bezaanjachtplein 102-C1. De voorgestelde ingrepen zijn passend bij het pand en hebben geen negatieve invloed op de openbare ruimte."*

Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) eerder heeft overwogen, mag u, hoewel u niet aan een welstandsadvies bent gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij u berust, aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen.[1] Tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat u dit niet - of niet zonder meer - aan uw oordeel over de welstand ten grondslag heeft mogen leggen, behoeft het overnemen van een welstandsadvies in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders indien de aanvrager of een derde-belanghebbende een advies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie dan wel gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. Bezwaarmakers hebben geen tegenadvies overgelegd en hebben ook niet gemotiveerd aangevoerd dat het welstandsadvies in strijd zou zijn met de criteria die zijn opgenomen in de welstandsnota. Wij zien dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat het welstandsadvies onjuist of onzorgvuldig is.

Daarnaast dient de welstandstoets zich volgens vaste rechtspraak van de Afdeling te richten naar de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het bestemmingsplan is hét wettelijke instrument waarmee een bestemming aan gronden wordt gegeven en waarin de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden vermeld. Dit betekent dat de voor de grond geldende bebouwingsmogelijkheden als uitgangspunt voor de welstandtoets worden gehanteerd. Een negatief welstandsadvies mag de bouwmogelijkheden van een bestemmingsplan niet onmogelijk maken. Nu het bestemmingsplan het bouwwerk toestaat, diende de welstandscommissie zich naar die bouwmogelijkheden te schikken.

De Bouwverordening
Wij stellen vast dat de bouwverordening volgens de verleende omgevingsvergunning niet van toepassing is.

[1] Zie onder meer in de uitspraak van 2 mei 2018 (zie ECLI:NL:RVS:2018:1443)

Het Bouwbesluit 2012
Het Bouwbesluit 2012 bevat bouwtechnische voorschriften waaraan bouwwerken minimaal moeten voldoen. Deze voorschriften hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Volgens het bestreden besluit voldoet het bouwplan aan het Bouwbesluit 2012.

Bezwaarmakers vrezen voor schade aan de constructie van de overige woningen in het bouwblok. In het verleden is aantoonbaar duidelijk geworden dat de constructie van 102-A tot 102-E niet goed in elkaar zit. Zij verwijzen daarbij naar een rapport van Groenendijk & Poot van 21 juli 1994. Verder voeren zij aan dat aan het appartement op de eerste verdieping buitenruimte wordt onttrokken hetgeen in strijd is met het Bouwbesluit 2012. De geplande inpandige buitenruimte kan volgens hen niet als buitenruimte worden aangemerkt.

Wij overwegen allereerst dat volgens vaste rechtspraak van de Afdeling de toets aan het Bouwbesluit 2012 een zogeheten aannemelijkheidstoets is. U komt beoordelingsvrijheid toe bij de beantwoording van de vraag of op basis van de door de aanvrager overgelegde stukken het aannemelijk is dat wordt voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Dit betekent dat niet hoeft te zijn aangetoond dat aan het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.[2]

Wij stellen voorts vast dat vergunninghouder in het vergunningverleningsproces – zoals de wet vereist –het bouwplan technisch heeft laten beoordelen aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012. Deze beoordeling is neergelegd in een statische berekening van De Ingenieursgroep van 17 oktober 2023. In de berekening (pagina 69 e.v.) is de fundering gecontroleerd door middel van archiefstukken van de bestaande situatie, een controleberekening bestaande toestand en nieuwe toestand en een visuele inspectie van de buitenzijde. De constructeur heeft geconcludeerd dat de huidige uitbouw niet genoeg capaciteit heeft om de twee-laagse uitbouw te dragen. Daartoe wordt een nieuwe betonplaat op palen aangebracht (de aanwezige begane grondvloer wordt deels verwijderd). De bestaande fundering is dus gecontroleerd op de nieuwe belastingen.

De statische berekening is op 16 november 2023 constructief getoetst door de omgevingsdienst en op alle punten akkoord bevonden. Wij menen dat vergunninghouder met de statische berekening van De Ingenieursgroep van 17 oktober 2023 voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Voor wat betreft de buitenruimte overwegen wij als volgt. Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een nieuw te bouwen woonfunctie een rechtstreeks beschikbare buitenruimte te hebben. Voor het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een bestaande woonfunctie wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau. Dit betekent dat als een dakopbouw wordt gebouwd op de plaats waar zich nu de buitenruimte bevindt, de woning die bij de splitsing deze buitenruimte 'toebedeeld' heeft gekregen, deze buitenruimte ook dient te behouden. Zowel de woning 102-C3 als de woning 102-C5 hebben een buitenruimte. In die zin wordt aan het Bouwbesluit 2012 voldaan.

[2] Zie de uitspraak van 30 augustus 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3319

Tijdens de hoorzitting ontstond discussie over de vraag of een inpandige buitenruimte ook geldt als buitenruimte. Een buitenruimte is niet gedefinieerd in het Bouwbesluit 2012. Een buitenruimte is zoals het spraakgebruik ook aangeeft een ruimte waar licht en verse lucht vrij in en uit kunnen stromen. Een dergelijke ruimte ligt dus buiten de thermische schil. In geopende toestand van de schuiframen voldoet de getekende buitenruimte aan deze voorwaarde, waarbij dient te worden opgemerkt dat er geen reden is waarom de bewoners de schuiframen gesloten zouden houden in de periodes dat het prettig vertoeven is in de inpandige buitenruimte. Het is zelfs zo dat de bewoners met het kunnen dichtzetten van de gevelopening nog vaker gebruik kunnen maken van de inpandige buitenruimte, omdat zij geen last hebben van harde wind en regen.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van oordeel dat wat bezwaarmakers hebben aangevoerd geen afbreuk doet aan de conclusie dat het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Ten slotte onderstrepen wij dat bij de start van de bouw een melding wordt gedaan bij de gemeente. Ook moet bij voltooiing van de bouw bij de gemeente een gereed melding worden gedaan. Hierna kan worden gecontroleerd of in overeenstemming met de omgevingsvergunning is gebouwd en kan eveneens de constructie worden beoordeeld. Bij eventuele bouwkundige effecten kan de gemeente onder omstandigheden besluiten op te treden.

Op grond van het vorenstaande stellen wij vast dat geen sprake is van een weigeringsgrond ingevolge artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo. U kon dan ook niet anders dan de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

<u>Ten aanzien van de overige bezwaargronden</u>
Mogelijk kans op schade door het heien
Dat er volgens bezwaarmakers kans is op beschadiging van omringende bebouwing als gevolg van het heien maakt niet dat u de omgevingsvergunning hierdoor niet had kunnen verlenen. Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en voldoet hieraan. Mogelijke schade tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden is een privaatrechtelijke kwestie. Zodoende is het geen onderdeel van het toetsingskader zoals neergelegd in de Wabo. Wel willen wij bezwaarmakers erop wijzen, dat het verstandig is een zogeheten nulmeting te laten verrichten voorafgaande aan de start van de bouw. Mocht er dan toch schade ontstaan, dan kan hierdoor eenvoudig worden vastgesteld dat de bouw van de woningen hiervan de oorzaak is. Wij lezen in de overgelegde correspondentie dat vergunninghouder reeds heeft aangeboden een nulmeting te laten uitvoeren.

Mogelijke aanwezigheid van asbest
Bezwaarmakers vrezen voor de aanwezigheid van asbest. Wij verwijzen naar hetgeen hierover is opgenomen onder het kopje "Asbest" in de van het bestreden besluit deel uitmakende nadere aanwijzingen: "*Een omgevingsvergunning bevat geen bepalingen voor het verwijderen van asbesthoudende materialen. Als tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onverwachts asbesthoudende materialen worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden stoppen. Een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf moet een asbestinventarisatie uitvoeren om de aard en omvang van de eventuele asbestverontreiniging te bepalen. Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moet een sloopmelding worden gedaan.*"

8 Conclusie en advies

Gelet op het bovenstaande concludeert de bezwaarschriftencommissie dat het bestreden besluit terecht en op goede gronden is genomen. De bezwaarschriftencommissie adviseert u om de bezwaren ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren en daarmee het bestreden besluit in stand te laten.

Amsterdam, 1 juli 2024

De bezwaarschriftencommissie,

De heer mr. P. Nooij
voorzitter

mevrouw mr. S.W.C. Bonnet
secretaris





Bijlage 1: Relevante wet- en regelgeving

Artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet
Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een aanvraag om een besluit is ingediend, blijft het oud recht, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van toepassing:

a. als tegen het besluit beroep openstaat: tot het besluit onherroepelijk wordt.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
Artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a
Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

a. het bouwen van een bouwwerk,

[…]

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.