Gemeente Amsterdam

Datum: 4 september 2023
Opgesteld door: Margon de Vries,
medewerker afdeling VTH, team Vergunningen, Stadsdeel Amsterdam Noord,
behandelaar van aanvraag van hierna genoemde omgevingsvergunning,

verweerschrift
op bezwaar tegen het bestreden besluit d.d. 21 april 2023 met kenmerk Z2023-N000156 om de omgevingsvergunning te weigeren voor het oprichten van een tijdelijke loods voor winterstalling van sloepen in jachthaven Twellegea op het terrein behorende bij de locatie Nieuwendammerdijk 284 in Amsterdam voor een termijn van 10 jaar.

Dit verweerschrift kan gezien worden als een verweer op het pro forma bezwaar van 2 juni 2023 en nadere gronden van 14 juni 2023, ingediend door Mr. C. Ravesteijn, namens Aquastaete B.V.

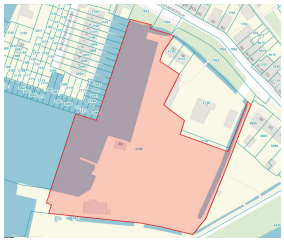
Het verweerschrift volgt de puntsgewijze opbouw van de brief met nadere gronden, startend met een algemeen deel.

Algemeen
Ter verduidelijking volgt hierna een opsomming van de kadastrale percelen die bij de beoordeling van de aanvraag betrokken zijn. Enerzijds gaat het om het perceel AL 2140 waarop de loods was gepland en anderzijds om meerdere percelen die al of niet gedeeltelijk onderdeel vormen van het in bestreden besluit genoemde bestemmingsvlak Recreatie-3, dat op de bestemmingsplankaart behorende bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan Nieuwendam Zuid II nader is aangeduid met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein: 15%'. Ter verduidelijking is hierna een fragment van de bestemmingsplankaart toegevoegd waarop naast het bestemmingsvlak Recreatie-3 de betrokken kadastrale percelen (zie hierna) staan vermeld. Het bestemmingsvlak Recreatie-3 heeft een oppervlak van 11.300 m2.

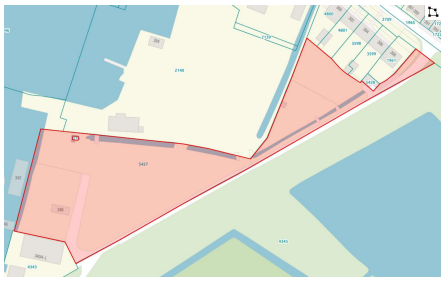


De volgende 4 kadastrale percelen maken al of niet gedeeltelijk onderdeel uit van bestemmingsvlak Recreatie-3:

AL 2140:
Eigendom van Aquastaete B.V. Oppervlakte bedraagt 11.373 m2 waarvan ca. 3.760 m2 water betreft. Ruim 7.600 m2 van dit perceel maakt onderdeel uit van bestemmingsvlak Recreatie-3. De loods waarvoor nu de omgevingsvergunning is geweigerd was gepland op dit perceel.

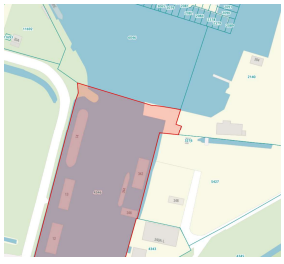


AL 5427:
Eigendom gemeente Amsterdam waarvan een gedeelte ten zuiden van perceel AL2140 onderdeel uitmaakt van bestemmingsvlak Recreatie-3 en welk deel al geruime tijd wordt verhuurd aan Nautic Jachthavens B.V. Dat deel heeft als functie parkeerterrein maar wordt door huurder ook gebruikt voor opslag en bouwwerken.



AL 3276:
Eigendom van gemeente Amsterdam en in erfpacht bij Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Het betreft een piepklein perceel van 6 m2 dat vanwege de beperkte grootte hier verder buiten beschouwing wordt gelaten.

AL 4346:
Eigendom van gemeente Amsterdam. Het meest westelijke stukje van het bestemmingsvlak Recreatie-3 betreft een stukje terrein dat grenst aan de percelen AL 2140 en AL 5427 en dat onderdeel uitmaakt van perceel AL 4346 dat hoofdzakelijk uit water bestaat van Zijkanaal K naar Nieuwendam. Omdat op dit stukje zich geen bouwwerken bevinden wordt het hier ook verder buiten beschouwing gelaten.



Verweer ten aanzien van punt 1
Er zijn inderdaad andere kadastrale percelen betrokken bij de aanvraag dan het kadastrale perceel AL 2140 waarop de loods was gepland. Zojuist in het algemene deel al aangegeven dat ons inziens zich dat beperkt tot perceel AL 5427, voor zover dat perceel valt binnen het bestemmingsvlak Recreatie-3. Hierboven is al toegelicht dat de percelen AL 3276 en AL4346 buiten beschouwing blijven.
De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) schrijft voor in artikel 2.10 dat een aanvraag omgevingsvergunning onder andere getoetst moet worden aan de voorschriften van het ter plekke vigerende bestemmingsplan, in dit geval Nieuwendam Zuid II. In artikel 13, lid 13.2.2, onder a, staat vermeld dat op de gronden met de bestemming Recreatie-3 de regel geldt dat er een maximum bebouwingspercentage van 15% geldt als op de bijbehorende bestemmingsplankaart aangegeven.
Het bestemmingsvlak Recreatie-3 beperkt zich niet tot kadastraal perceel AL 2140 maar strekt zich ook uit over een aanzienlijk deel van perceel AL 5427. Ook de definitie van 'bebouwingspercentage' (zie artikel 2, lid 2.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan) bepaalt ook dat het gaat om een percentage dat moet worden betrokken op een bestemmingsvlak of bouwvlak dat wordt bebouwd, dus niet op een perceel!
Met andere woorden de bepalingen in de Wabo, de voorschriften in het bestemmingsplan en het gegeven dat meerdere percelen onderdeel uitmaken van het bestemmingsvlak Recreatie-3 noodzaken dat de beoordeling van de aanvraag niet beperkt blijft tot het kadastrale perceel AL 2140, waarop zich de aangevraagde loods bevindt. Het verwijt van de bezwaarmaker dat het betrekken van andere percelen dan het aangevraagde perceel willekeur zou betreffen is in onze ogen hiermee voldoende weerlegd.

Verweer ten aanzien van punt 2
Onduidelijk is waar de bezwaarmaker zijn conclusie op baseert dat de gemeente bij de bepaling van de overschrijding van het maximaal toegestane bebouwingspercentage zich zou hebben beperkt tot alleen kadastraal perceel AL 5427. Ten overvloede wordt hier nogmaals gemeld dat ook perceel AL 2140 hierbij is betrokken. Uit de aan het besluit toegevoegde bijlage, gemerkt B09, met een 'inventarisatie van de aanwezige bebouwing' blijkt ook dat de berekening van het bebouwingspercentage is gebaseerd op de bebouwing op beide hier genoemde percelen, daar waar ze onderdeel uitmaken van bestemmingsvlak Recreatie-3. In het besluit is ook aangegeven dat de aanwezige gebouwen met de nummers 2a, 12 en 4 niet zijn meegenomen bij de bepaling van het bebouwingspercentage omdat ze of noodzakelijkerwijs moesten worden gesloopt (gebouw 2a en 12) om de nieuwe loods te realiseren of omdat het in de aanvraag was aangegeven (gebouw 4).

Als bijlage is een tabel d.d. 21 april 2023 toegevoegd aan de hand waarvan % bebouwd oppervlak van bestemmingsvlak recreatie-3 zorgvuldig is berekend waarbij de gebouwen zijn genummerd conform de aan het besluit toegevoegde bijlage, gemerkt B09.

Voor de bepaling van het percentage dat is bebouwd tellen alle aanwezige bouwwerken ter plaatse van het bestemmingsvlak mee. Het is daarbij niet van belang of een bouwwerk al dan niet vergunningsvrij of al dan niet illegaal. Wat gebouwd is telt mee!

Er wordt beweerd in het bezwaarschrift dat aanvrager geen invloed heeft op de aanwezigheid van illegale bouwwerken en het eventueel slopen daarvan op een kadastraal perceel waarvan de aanvrager geen eigenaar is. In het algemeen kan dit waar zijn maar in dit geval betreft het een deel van een kadastraal perceel dat al jarenlang gehuurd en gebruikt wordt door aanvrager. Bijna overbodig om hier te melden dat een huurder dan wel degelijk invloed heeft op het gebouwde op dat perceel. Dit geldt des temeer nu de rechtspersonen (de huurder en de aanvrager), die bezwaarde noemt, uiteindelijk door een en dezelfde natuurlijke persoon (i.c. zijn erfgenamen) worden bestuurd. Graag verwijs ik u hiervoor naar het oordeel van uw commissie in de eerdere bezwaarzaak op dit perceel met het nummer JB.20.017426.001 waarin uw commissie tot het volgende oordeel komt:

'U heeft in het bestreden besluit gesteld dat de eerste overtreder de eigenaar van het terrein is en dat daarnaast haar bestuurders ook overtreders zijn. Zij hebben immers allen de overtredingen begaan, medegepleegd of in stand gelaten. Daarnaast zijn zij, nu zij allen feitelijk door een natuurlijke persoon aangestuurd worden, in staat de overtredingen op te heffen. De heer Nuijens is de zogenaamde uiteindelijk belanghebbende (UBO) en enige natuurlijke persoon die deze ketting van rechtspersonen aanstuurt en feitelijk leiding geeft aan de overtredingen. Dat maakt hem ook een overtreder. Wij volgens u in deze redenering en zijn mening dat u het bestreden besluit terecht heeft gericht tot bezwaarmakers.'

Verweer ten aanzien van punt 3
Door de bezwaarmaker worden twee uitspraken als jurisprudentie aangehaald waaruit zou blijken dat het betrekken van belendende percelen, die onderdeel uitmaken van hetzelfde bestemmingsvlak, in strijd zou zijn met die uitspraken. Het citaat waarin de twee uitspraken worden genoemd is ontleend aan een uitspraak van de Afdeling op 14 juni 2006 in zaaknummer 200507168/1 [ECLI:NL:RVS:2006:AX8549]. Deze uitspraak zelf is niet relevant voor onderhavige zaak omdat het gaat over het overschrijden van grenzen van een bouwperceel. Waarbij opgemerkt dat in het ter plekke vigerende bestemmingsplan Nieuwendam Zuid II de begrippen 'perceel' of 'bouwperceel' niet eens zijn gedefinieerd. Het kent als het om geometrisch bepaalde horizontale vlakken gaat, alleen de begrippen 'bestemmingsvlak' en 'bouwvlak'.

Een uitspraak die genoemd wordt in het citaat betreft die van de Afdeling van 26 mei 2004 in zaaknummer 200305777/1 (AB 2004, 250) [ECLI:NL:RVS:2004:AO9984]. Deze uitspraak is niet relevant voor onderhavige zaak omdat het blijkt te gaan om maximale bebouwingspercentages die zijn gerelateerd aan een perceel, dus niet aan een bestemmingsvlak.
De andere uitspraak is ook van de Afdeling gedaan op 7 november 2001 in zaak no. 200003919/1 (BR 2002, 406). Deze uitspraak is ook niet relevant voor onderhavige zaak omdat uit het citaat blijkt dat het betrekking heeft op de bepaling van de omvang van een bouwperceel.

In het voorliggende besluit is sprake van bouwmogelijkheden op een **bestemmingsvlak** en daarmee maakt het niet uit wat de privaatrechtelijke situatie is op de percelen die onderdeel uitmaken van dit vlak. Dit geldt zoals gezegd des temeer nu de huurder van het ene vlak door dezelfde natuurlijke persoon wordt aangestuurd als de eigenaar van het andere vlak.

Verweer ten aanzien van punt 4

Onder dit punt lijkt de bezwaarmaker de gemeente verantwoordelijk te houden voor het al of niet slopen of eventueel legaliseren van de illegale bebouwing op perceel AL 5427. Deze gedacht komt waarschijnlijk voort uit het idee dat zoals eerder (ten onrechte) in het bezwaarschrift onder punt 2 gesteld dat de overschrijding van het maximaal toegestane bebouwingspercentage alleen kadastraal AL 5427 betreft en in combinatie met het gestelde ook onder hetzelfde punt 2 dat Aquastaete geen rol speelt en ook geen bevoegdheid of positie heeft om tot enige sloop van een bouwwerk op een belendend perceel, dus ook perceel AL 5427, over te gaan. De gemeente trekt dit laatste in twijfel vanwege het huurderschap van Aquastaete van het gedeelte van het perceel dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsvlak Recreatie -3.

Nogmaals het gaat om de aanwezigheid van bebouwing ter plaatse van het bestemmingsvlak Recreatie-3 en niet alleen ter plaatse van kadastraal perceel AL 5427. Het is niet relevant of die bebouwing al of niet illegaal, al of niet vergunningvrij is of al of niet gesloopt zal worden. Illegaal is in dit verband alleen van belang omdat de overschrijding deels wordt veroorzaakt door illegale bebouwing. En vanwege de illegaliteit wil de gemeente niet meewerken aan het toestaan van de strijd met het bestemmingsplan, in dit geval de overschrijding van het bebouwingspercentage, ook al is die nog zo gering.

Bijlagen:

- Pdf-bestand van tabel met berekening bebouwingspercentage op grond van nummering gebouwen in bijlage, gemerkt B09, toegevoegd aan het besluit.
- Uitspraak Afdeling Bestuursrechtsspraak Raad van State d.d. 14 juni 2006 in zaaknummer 200507168/1 [ECLI:NL:RVS:2006:AX8549]
- Uitspraak Afdeling Bestuursrechtsspraak Raad van State van 26 mei 2004 in zaaknummer 200305777/1 (AB 2004, 250) [ECLI:NL:RVS:2004:AO9984]