



## Advies

**Zaaknummer: JB.21.026882**

Advies van de bezwaarschriftencommissie (commissie) over de bezwaarschriften van in totaal 29 bezwaarmakers. De namen van de bezwaarmakers zijn opgenomen en weergegeven in een bijlage bij dit advies. De bezwaarmakers zullen hierna zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk worden genoemd '5.1.2.e e.a.', tenzij anders aangegeven. De bezwaarschriften zijn gericht tegen het besluit van 14 oktober 2021, met kenmerk 10480254, van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam (college). Met dit besluit heeft het college omgevingsvergunning verleend aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V. (BPD) voor het realiseren van 27 woningen op de locatie Libau-eiland (oneven, 1 tot en met 49, blok A).

---

Aan het college,

### 1. Advies

De commissie adviseert om:

- De bezwaren van 5.1.2.e e.a. ongegrond te verklaren;
- Het besluit van 14 oktober 2021, met kenmerk 10480254, in stand te laten, onder aanvulling van de motivering, en;
- De verzoeken om toekenning van een proceskostenvergoeding af te wijzen.

Dit betekent dat de commissie van mening is dat het college terecht omgevingsvergunning heeft verleend voor de nieuwbouw van 27 woningen op het Libau-eiland.

Hierna kan worden gelezen waarom de commissie dit adviseert.

### 2. Verloop

Op 16 juli 2021 heeft BPD een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

Bij besluit van 14 oktober 2021 (het bestreden besluit) heeft het college omgevingsvergunning verleend voor – kort gezegd – de nieuwbouw van 27 woningen.

5.1.2.e e.a. hebben bezwaar gemaakt tegen het bestreden besluit.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

BPD heeft een zienswijze ingediend.

5.1.2,e e.a. hebben een schriftelijke reactie gegeven op het verweerschrift.

De bezwaarschriften zijn besproken op de hoorzitting van 24 februari 2022.

### 3. Ontvankelijkheid

De bezwaarschriften van 5.1.2,e e.a. zijn binnen zes weken na de bekendmaking van het bestreden besluit ontvangen. Ook voldoen de bezwaarschriften aan de overige eisen die de wet daaraan stelt. De commissie is daarom van mening dat 5.1.2,e e.a. ontvankelijk zijn in hun bezwaar.

### 4. Hoorzitting

Vanwege de uitzonderlijke situatie die in Nederland is ontstaan door het uitbreken van het coronavirus en het ten tijde van het houden van de hoorzitting geldende advies van de regering om thuis te werken, is het bezwaarschrift op een digitale hoorzitting behandeld.

Tijdens de hoorzitting is – zeer kort en zakelijk weergegeven – het volgende besproken:

De bezwaarschriften zijn door de aanwezige bezwaarmakers (dan wel hun gemachtigde) toegelicht. Tijdens de hoorzitting hebben de aanwezige bezwaarmakers aangegeven dat zij zich voorgelogen voelen door BPD. Die heeft hen aangegeven dat op het Libau-eiland niet hoger zou worden gebouwd dan het bestemmingsplan toestaat. Daarnaast vinden ze de liftopbouw heel erg groot. Zij geven daarom aan dat er eerder sprake is van het realiseren van een (extra) bouwlaag omdat in de opbouw nog makkelijk een woning kan worden gerealiseerd. Tot slot hebben ze aangegeven dat BPD niet wilde ingaan op hun verzoeken om het bouwplan aan te passen, terwijl er alternatieve plannen zijn waarbij minder hinder zou ontstaan voor bezwaarmakers en hetzelfde resultaat kan worden bereikt.

Namens het college is het bestreden besluit toegelicht, mede aan de hand van het verweerschrift. Er is volgens het college geen sprake van een extra bouwlaag.

Namens vergunninghouder is de zienswijze toegelicht. Vergunninghouder heeft zich, in navolging van het college, op het standpunt gesteld dat het lift- en trappenhuis niet kan worden aangemerkt als een bouwlaag.

*NB: Van de hoorzitting is een video-opname gemaakt. Desgewenst kunnen 5.1.2,e e.a. een afschrift van de opname opvragen bij de secretaris van de commissie.*

### 5. Wet- en regelgeving

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

## 6. Overwegingen

Hieronder zal de commissie bezien of u het bestreden besluit al dan niet terecht heeft genomen.

### *Inleiding*

De voormalige Houthaven wordt getransformeerd van bedrijven-/haventerrein naar een nieuwe woonwijk. De woningen worden op kunstmatig gecreëerde eilanden gerealiseerd. Het Libau-eiland is een van die eilanden en is – nagenoeg – het meest zuidelijk gelegen eiland. BPD is de projectontwikkelaar van het Libau-eiland. Er is al omgevingsvergunning verleend aan BPD voor het realiseren van woningen aan de zuidwestkant (stadszijde) van het eiland. Ook aan de noordoostkant (havenzijde) mogen voor het grootste gedeelte al woningen komen. Het enige stuk van het eiland waar nog geen woningen mogen worden gerealiseerd, is het meest zuidoostelijk gelegen gedeelte. Op deze plek heeft BPD in haar visie 'Blok A' voorzien. Op de plek van dit blok moet het bouwplan, dat bestaat uit de realisatie van 27 nieuwbouwwoningen, worden gerealiseerd. Het college heeft voor het bouwplan van BPD omgevingsvergunning verleend. <sup>5.1.2.e</sup> e.a. zijn het niet eens met het bouwplan en hebben daarom bezwaar gemaakt tegen het bestreden besluit.

### *Inhoudelijk*

Met het bestreden besluit is omgevingsvergunning verleend voor verschillende activiteiten. Deze activiteiten betreffen 'het bouwen van een bouwwerk'<sup>1</sup> en 'planologisch strijdig gebruik van gebouwen en/of gronden'<sup>2</sup>.

Voor deze verschillende activiteiten gelden verschillende beoordelingskaders. Voor het bouwen van een bouwwerk moet worden gekeken of een project (dat is in dit geval het bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is gevraagd) in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan, voldoet aan de redelijke eisen van welstand en of het voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 (Bouwbesluit) en – indien van toepassing – de bouwverordening.<sup>3</sup> Voor het planologisch strijdig gebruik van gronden moet worden gekeken of dit planologisch strijdig gebruik in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.<sup>4</sup>

#### *- Vooraf*

De commissie merkt op het bouwplan is voorzien op gronden die – voor zover van belang – liggen in het bestemmingsplan 'De Houthaven 2013' (het bestemmingsplan). De gronden hebben de bestemming "Wonen".

De commissie merkt daarnaast op dat tussen partijen niet in geschil is dat het bouwplan niet in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan. De maximale toegestane bouwhoogte (van 14 meter) wordt door de beoogde liftopbouw met (afgerond) 3,2 meter overschreden. Het college heeft evenwel alsnog omgevingsvergunning voor het bouwplan verleend met toepassing van een binnenplanse afwijkmogelijkheid.

---

<sup>1</sup> Omgevingsvergunningplichting volgens artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

<sup>2</sup> Omgevingsvergunningplichtig volgens artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo.

<sup>3</sup> Zie artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo.

<sup>4</sup> Zie artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo.

- *Onvolledig dossier*

5.1.2.e e.a. hebben aangegeven dat zij van mening zijn dat het dossier niet compleet is. In ieder geval, zo geven 5.1.2.e e.a. aan, ontbreken de notulen van het overleg tussen de gemeente en BPD over het bouwplan en de erfpacht.

De commissie is niet gebleken dat het dossier zoals dat aan haar is overgelegd niet volledig zou zijn. Alle stukken, van aanvraag tot het bestreden besluit, zitten in het dossier (inclusief het berichtenverkeer over het opvragen van ontbrekende stukken, etc.). Dat er notulen zouden zijn van gesprekken tussen het college en BPD is niet gebleken. Ook zijn die stukken niet door 5.1.2.e e.a. overgelegd. De commissie houdt het er daarom voor dat de stukken zoals die in het dossier zitten, alle op de zaak betrekking hebbende stukken zijn.

Ten aanzien van de stukken die betrekking hebben op (de vaststelling van) de erfpacht, geldt dat dit geen op de zaak betrekking hebbende stukken zijn. Deze stukken, zo is door 5.1.2.e e.a. in ieder geval niet gemotiveerd gesteld, zijn niet relevant in het kader van de beoordeling van het bestreden besluit.

- *Onjuistheden in de aanvraag*

5.1.2.e e.a. geven aan dat er in het aanvraagformulier onjuistheden staan. Zij wijzen er op dat in het aanvraagformulier staat dat er voor het bouwplan niet eerder een aanvraag is ingediend. Dit is evenwel niet het geval. Het bouwplan was onderdeel van een groter bouwplan, maar daar is nu apart opnieuw een omgevingsvergunning voor aangevraagd. Daarnaast stellen 5.1.2.e e.a. dat het onduidelijk is of er nou sprake is van een gefaseerde aanvraag of niet. De aanvraag bevat hierover tegenstrijdige informatie.

De commissie stelt voorop dat BPD eerder een aanvraag om omgevingsvergunning heeft ingediend voor een omvangrijker bouwplan. Het bouwplan in de onderhavige zaak betreft een uit die eerdere aanvraag gehaald gedeelte. Op de tekeningen is het overige omvangrijkere bouwplan aangeduid als 'Reeds vergund in fase 1'. Voor dit gedeelte is al eerder omgevingsvergunning verleend.

De commissie is van mening dat deze grond niet tot herroeping van het bestreden besluit hoeft te leiden. Hoewel het bouwplan aanvankelijk onderdeel is geweest van een eerdere aanvraag, heeft BPD om haar moverende redenen het bouwplan uit die eerdere aanvraag gehaald. Hierdoor maakte het bouwplan niet langer deel uit van die eerdere aanvraag. De commissie is daarom van mening dat BPD de aanvraag niet onjuist heeft ingevuld. Indien de commissie overigens tot de mening was gekomen dat het aanvraagformulier wel onjuist ingevuld was, dan zou dit 5.1.2.e e.a. niet kunnen baten. De vraag die in dat geval verkeerd is ingevuld, is voornamelijk van belang voor het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag kan, indien het al eerder op een aanvraag voor hetzelfde bouwplan heeft besloten, op de nieuwe aanvraag beslissen door te verwijzen naar diens eerdere besluit.<sup>5</sup> Dat was in de onderhavige zaak sowieso niet mogelijk, omdat er niet eerder op de aanvraag om omgevingsvergunning zoals die waarop in het bestreden besluit is besloten, is beslist door het college. Daarnaast is het college bevoegd om een aanvraag, ook indien dat een herhaalde aanvraag is, inhoudelijk te behandelen. 5.1.2.e e.a. zouden in dat geval derhalve niet zijn benadeeld door het onjuist ingevulde aanvraagformulier.

Ten aanzien van de vraag of er sprake is van een gefaseerde aanvraag, is de commissie van mening dat uit de aanvraag duidelijk blijkt dat dit niet het geval is. De door BPD ingediende aanvraag om

<sup>5</sup> Het een en ander conform artikel 4:6 van de Algemene wet bestuursrecht.

omgevingsvergunning heeft, volgens het aanvraagformulier, betrekking op de activiteit 'bouwen'. Nu voor het bouwplan alleen voor de activiteiten 'bouwen' en 'strijdig gebruik' een omgevingsvergunning nodig is, is het een gegeven dat de aanvraag niet gefaseerd kan zijn. Er is immers niet eerder een omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig gebruik' verleend. Om die reden is de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' van rechtswege tevens een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig gebruik'.<sup>6</sup> Daarnaast is in de aanvraag ook aangegeven dat het geen gefaseerde aanvraag betreft. Dat in bepaalde bij de aanvraag gevoegde stukken staat dat er wel sprake is van een gefaseerde aanvraag, maakt het voorgaande niet anders. In die stukken lijkt namelijk vooral te worden uitgegaan van een gefaseerde uitvoering op het Libau-eiland in tijd (eerst is voor de blokken B tot en met G vergunning gevraagd en daarna pas voor blok A). Maar dit is niet hetzelfde als een gefaseerde omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de wet.<sup>7</sup> Die 'gefaseerdheid' zie op de fasering van de verschillende omgevingsvergunningplichtige activiteiten.

- *Onduidelijk bouwplan/onduidelijke tekeningen*

5.1.2.e e.a. hebben aangegeven dat het bouwplan onduidelijk is. Door de wisselende maatvoering is het niet duidelijk hoe hoog het bouwplan daadwerkelijk is en wat de precieze overschrijding van de maximale toegestane bouwhoogte is. In ieder geval is in het bestreden besluit niet een goede maatvoering aangegeven.

De commissie is met 5.1.2.e e.a. eens dat de maatvoering op de bouwtekeningen te wensen overlaat. In de tekening is niet duidelijk aangegeven wat het peil is en er is niet doorgerekend vanaf het peil wat de bouwhoogte van het complex is. De verklaring van BPD dat de tekeningen zijn bedoeld voor de uitvoerders en dat daarom in de tekeningen is gerekend met het bouwkundige peil (bovenkant afgewerkte vloer begane grond), maakt het voorgaande niet anders. Anders dan BPD lijkt te veronderstellen, zijn de tekeningen niet louter bedoeld voor aannemers en voormannen voor de uitvoering van de werkzaamheden. Ze heeft de tekeningen immers ook gebruikt voor de aanvraag om omgevingsvergunning. Daarnaast mag worden verondersteld dat een architect weet dat het toepasselijk kader in bouwzaken (mede) wordt gevormd door het bestemmingsplan. Het had daarom voor de hand gelegen dat op de tekeningen in ieder geval (ook) zou worden aangegeven waar het peil (zoals die is gedefinieerd in het bestemmingsplan) zich bevindt en wat de hoogte van de bebouwing ten opzichte van dat peil gaat worden.

Het voorgaande maakt evenwel niet dat het college op grond van de ingediende tekeningen geen omgevingsvergunning kon verlenen. Uit de tekeningen blijkt immers wel duidelijk wat het bouwplan is. Er staat ook een duidelijke maatvoering bij – onder meer – de gevelaanzichten van het complex. Tot slot is het bouwplan op schaal ingetekend. Het vergt derhalve enig meet- en rekenwerk, maar er kan uit de tekeningen worden afgeleid wat de hoogte van het complex (en meer in het bijzonder de liftopbouw) gaat worden en derhalve wat de overschrijding van de maximale toegestane bouwhoogte is. En die overschrijding van de maximale toegestane bouwhoogte is 3188 millimeter, of te wel 3,2 meter (afgerond). Voor zover 5.1.2.e e.a. derhalve hebben beoogd te betogen dat vergunningverlening niet kon worden gebaseerd op de ingediende bouwtekeningen, is de commissie van mening dat die bezwaargrond niet tot herroeping van het bestreden besluit hoeft te leiden.

Overigens constateert de commissie, met 5.1.2.e e.a., dat de overschrijding van de maximale toegestane bouwhoogte verkeerd staat vermeld. Daar staat namelijk dat die overschrijding 2,9

<sup>6</sup> Zie artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo.

<sup>7</sup> Zie artikel 2.5, eerste lid, van de Wabo.

meter is. Dit gebrek hoeft evenwel niet tot herroeping van het bestreden besluit te leiden, omdat dit gebrek met het overnemen van het advies van de commissie kan worden hersteld.

- *Bevoordeelde besluitvorming*

5.1.2.e e.a. stellen zich op het standpunt dat de besluitvorming op de aanvraag bevoordeeld tot stand is gekomen. Zij wijzen in dit verband naar de notulen van de vergadering van een Vereniging van Eigenaars. Uit de notulen blijkt dat de gemeente aan BPD heeft geadviseerd een extra bouwlaag te creëren. Daarnaast geven 5.1.2.e e.a. aan dat een van de leden van de directie van BPD werkzaam is geweest bij de gemeente Amsterdam.

De commissie is van mening dat uit de door 5.1.2.e e.a. geschetste omstandigheden geen beeld naar voren komt van een bevoordeelde behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning. Allereerst blijkt uit de stukken dat de aanvraag op de reguliere wijze is beoordeeld. Wellicht dat 5.1.2.e e.a. het niet eens zijn met de uitkomsten van de ruimtelijke afwegingen, maar nergens blijkt uit dat het college – op volstrekt onnavolgbare gronden of met een verwijzing naar het werkverleden van een van de directieleden BPD – het bestreden besluit heeft genomen. Dit blijkt ook niet uit de stelling dat aan BPD zou zijn medegedeeld dat er extra bouwlaag op het bouwplan zou kunnen worden gerealiseerd. In het bouwplan is namelijk helemaal geen extra bouwlaag (lees: meer bouwlagen dan eerst voorzien) opgenomen. In zoverre blijkt hieruit dus niet dat het college de aanvraag bevoordeeld heeft beoordeeld.

- *Lift- en trappenhuis of extra bouwlaag?*

5.1.2.e e.a. hebben zich op de hoorzitting op het standpunt gesteld dat het college het gedeelte van het bouwplan dat de maximale toegestane bouwhoogte overschrijdt, ten onrechte heeft aangemerkt als een lift- en trappenhuis. De omvang van dit gedeelte van het bouwplan heeft meer het karakter van een extra bouwlaag en het is allerm minst zeker dat hier niet gewoon een extra woning in zal worden gerealiseerd.

De commissie is van mening dat deze grond niet tot herroeping van het bestreden besluit kan leiden. Het gedeelte van het bouwplan dat de maximale toegestane bouwhoogte overschrijdt voldoet niet aan de definitie van het begrip 'bouwlaag' zoals dat in de planregels is gegeven, omdat het geen doorlopend gedeelte is. Daarnaast is in dit gedeelte van het bouwplan blijkens de tekeningen slechts een lift, een trap en een klein halletje voorzien. Onder die omstandigheden is de commissie van mening dat het college het gedeelte van het bouwplan dat de maximale toegestane bouwhoogte overschrijdt, terecht heeft aangemerkt als lift- en trappenhuis. De vrees van 5.1.2.e e.a. dat de opbouw in de toekomst zal worden omgebouwd, maakt het voorgaande niet anders. Nog daargelaten dat dit een onzekere toekomstige gebeurtenis is, is de vrees voor die gebeurtenis op geen enkele wijze geobjectiveerd.

- *Binnenplanse afwijkingmogelijkheid*

5.1.2.e e.a. stellen dat er geen toereikende binnenplanse afwijkingmogelijkheid bestaat om alsnog omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwplan.

De commissie volgt 5.1.2.e e.a. niet in dit standpunt. Zoals in het voorgaande uiteen is gezet, bedraagt de overschrijding van de maximale toegestane bouwhoogte 3,2 meter door een lift- en trappenhuis. De in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsregels zijn daarom toereikend voor het vergunnen van het bouwplan.

Overigens constateert de commissie, met 5.1.2.e e.a., dat het college het bestreden besluit heeft gebaseerd op een onjuiste planregel. In het bestreden besluit is opgenomen dat met toepassing van artikel 22, aanhef en onder b, van de planregels van het bestemmingsplan kon worden afgeweken. Dit moet evenwel zijn artikel 22, aanhef en onder d, van de planregels. Dit gebrek hoeft evenwel niet tot herroeping van het bestreden besluit te leiden, omdat dit gebrek met het overnemen van het advies van de commissie kan worden hersteld.

- *Vorbereidingsprocedure*

5.1.2.e e.a. stellen dat het bestreden besluit ten onrechte is voorbereid met de reguliere procedure.

Zoals uit het voorgaande blijkt, is de commissie van mening dat het bouwplan kon worden vergund met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, aanhef en sub 1°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Gelet op het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo, hoeft een beschikking in dat geval niet te worden voorbereid met de uitgebreide procedure. Omdat het besluit niet hoefde te worden voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, is het bestreden besluit terecht voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure. De commissie is derhalve van mening dat deze grond niet tot herroeping van het bestreden besluit hoeft te leiden.

- *Ladder van duurzame verstedelijking*

5.1.2.e e.a. hebben aangegeven in hun bezwaarschriften dat er geen onderzoek is gedaan naar de behoefte van de ontwikkeling en de locatiekeuzen, hetgeen wel moet bij het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De commissie begrijpt het betoog van 5.1.2.e e.a. aldus dat zij hebben beoogd te stellen dat het bouwplan ten onrechte niet is getoetst aan de zogenoemde ladder van duurzame verstedelijking.

De commissie is van mening dat deze grond niet tot herroeping van het bestreden besluit kan leiden. De ladder van duurzame verstedelijking is namelijk niet van toepassing, omdat het bestreden besluit niet is gebaseerd op artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, aanhef en sub 3°, van de Wabo.<sup>8</sup> Reeds daarom kan de grond niet slagen. Zou de ladder van duurzame verstedelijking overigens wel van toepassing zijn, dan hoeft slechts de behoefte aan het bouwplan te worden gemotiveerd. Het bouwplan is namelijk voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. En het spreekt vanzelf dat er in de huidige tijd behoefte bestaat aan woningen in alle denkbare segmenten.

- *Goede ruimtelijke ordening*

5.1.2.e e.a. stellen zich op het standpunt dat het in het bouwplan voorziene dakterras een ernstige inbreuk maakt op hun privacy. Daarnaast vrezen zij voor geluidsoverlast vanwege dit dakterras. 5.1.2.e e.a. wijzen er in dit verband op dat sommige kleine woningen zich bij uitstek lenen voor bewoning door studenten. Tot slot stellen 5.1.2.e e.a. dat zij vrezen voor stankoverlast.

Zoals door het college en BPD terecht is aangegeven, zou een bouwplan met een dakterras bij recht zijn toegestaan, indien het bouwplan voor het overige ook voldeed aan de planregels. De planregels verbieden een dakterras namelijk niet. De commissie is daarom van mening dat het

<sup>8</sup> Zie artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht.

dakterras, nu dit onderdeel van het bouwplan bij recht is toegestaan, zonder meer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De vermeende inbreuk op de privacy van omwonenden of hun vrees voor geluidsoverlast, maakt dit niet anders. Deze aspecten moeten worden geacht te zijn meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Indien 5.1.2.e e.a. het niet eens waren met de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, dan hadden zij daartegen rechtsmiddelen moeten aanwenden. De commissie merkt in dit verband verder op dat het bouwplan is voorzien in hoogstedelijk gebied. Aan het wonen in zulke gebieden zijn bepaalde vormen van hinder inherent en die hinder moet door bewoners worden geduld. Met dit uitgangspunt in het achterhoofd, is de commissie van mening dat het dakterras geen onevenredige inbreuk op de privacy van 5.1.2.e e.a. vormt. Het dakterras loopt niet tot de dakrand maar is (in ieder geval) twee meter uit de dakrand gerealiseerd. Daarnaast is de afstand tussen het bouwblok in het bouwplan en het bouwblok waarin 5.1.2.e e.a. wonen zeer ruim (17 meter). Deze afstanden zijn zonder meer ruimtelijk acceptabel te noemen. Ten aanzien van het geluid geldt dat mag worden verondersteld dat bij normaal gebruik van het dakterras, waaronder ook het af en toe houden van een feestje valt, door 5.1.2.e e.a. geen geluidhinder valt te verwachten (althans, niet meer hinder dan in hoogstedelijk gebied verwacht mag worden). Ten aanzien van de stankoverlast geldt dat die weliswaar af en toe is te verwachten. 5.1.2.e e.a. geven terecht aan dat er waarschijnlijk weleens een barbecue op het dakterras zal worden gehouden. Dit behoort namelijk tot een normaal gebruik van een dakterras. Maar de daarmee gepaard gaande geurhinder is, bij een normaal gebruik, op zichzelf in hoogstedelijk gebied niet bijzonder en levert niet een dermate verslechtering op van de omgeving, dat niet langer van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gesproken. Overigens geldt in dit verband ook dat er geen geurhinderrapport door 5.1.2.e e.a. is overgelegd. De stelling dat 5.1.2.e e.a. door die barbecues of buitenkachels, zo die laatste al geplaatst zouden worden, zouden worden vergiftigd, is niet onderbouwd met metingen. Daarnaast is dit niet aannemelijk door de ruime afstanden tussen het dakterras en de bebouwing aan het Memel-eiland.

5.1.2.e e.a. stellen zich op het standpunt dat hun woon- en leefklimaat ernstig wordt aangetast door de overschrijding van de maximale toegestane bouwhoogte door de liftopbouw. Niet alleen neemt de bezonning van hun woningen ernstig af, maar ook is dit een belemmering en verandering van het voor hen bestaande (uit)zicht.

Ten aanzien van het aspect bezonning, stelt de commissie voorop dat er geen wettelijke normen gelden voor de bezonning van woningen. Dit laat evenwel onverlet dat het college een belangenafweging dient te maken ten aanzien van een met het bestemmingsplan strijdige ontwikkeling. Daarbij moet het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden betrokken.

De commissie is van mening dat het college in het bestreden besluit ten onrechte geen kenbare belangenafweging heeft gemaakt met betrekking tot het aspect bezonning (of welk ander aspect dan ook). Er is in het bestreden besluit slechts verwezen naar de, overigens onjuiste, binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op grond waarvan omgevingsvergunning kon worden verleend.

Dit betekent evenwel niet dat het bestreden besluit om die reden moet worden herroepen. Zoals hiervoor – impliciet – al eerder is opgemerkt, kunnen gebreken in het bestreden besluit in bezwaar worden hersteld. In bezwaar kan de verplichte belangenafweging dus alsnog worden gemaakt.

Het college heeft in diens verweerschrift opgemerkt dat de liftopbouw een relatief beperkte omvang heeft. Daarnaast is de afstand tussen het bouwblok waarin 5.1.2.e e.a. wonen en het bouwblok waarin het bouwplan voorziet erg ruim. Tot slot wordt voor alle woningen in het

bouwblok waarin 5.1.2.e e.a. wonen, ondanks realisatie van het bouwplan, voldaan aan de zogenoemde lichte TNO-normen.

De commissie is van mening dat het college met de bovenstaande motivering terecht een groter belang aan het bouwplan van BPD heeft kunnen hechten dan aan de belangen van 5.1.2.e e.a. De commissie wijst er in dit verband op dat de schaduwwerking van het gedeelte van het bouwplan dat voldoet aan de planregels zonder meer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening (het bestemmingsplan dient immers te worden vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening). Ten aanzien van de extra schaduwwerking van de liftopbouw is de commissie van mening dat hierdoor het woon- en leefklimaat van 5.1.2.e e.a., in het kader van bezonning van hun woningen, zonder meer aanvaardbaar is. Weliswaar wordt in de door De Haan e.a. overgelegde bezonningsstudie aangegeven dat de afname van de bezonning van sommige woningen substantieel is, maar ook ten aanzien van die woningen wordt ruimschoots voldaan aan de lichte TNO-norm. Omdat nog aan die norm wordt voldaan, is de commissie van mening dat het college de afname van de bezonning, ook al wordt die door de expert van 5.1.2.e e.a. bestempeld als substantieel, aanvaardbaar heeft mogen achten.

De wijziging in de bezonning van de woningen van 5.1.2.e e.a. is, gelet op het voorgaande, naar de mening van de commissie geen reden om de door BPD aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Ten aanzien van het aspect (uit)zicht, stelt de commissie voorop dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. De commissie is verder van mening dat het college zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de aantasting van het (uit)zicht van 5.1.2.e e.a. slechts gering is, gelet op de geringe omvang van de liftopbouw en de ruime afstand waarop de liftopbouw van de woningen van 5.1.2.e e.a. wordt gerealiseerd.

De wijziging in het (uit)zicht van 5.1.2.e e.a. vanuit hun woningen is, gelet op het voorgaande, naar de mening van de commissie geen reden om de door BPD aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

5.1.2.e e.a. geven in hun bezwaarschriften verder aan dat de waarde van hun woningen als gevolg van het bouwplan van BPD in waarde zal dalen.

De commissie is van mening dat deze grond niet maakt dat het college geen medewerking mocht verlenen aan omgevingsvergunningverlening voor het bouwplan. Dit reeds vanwege het feit dat 5.1.2.e e.a. op geen enkele wijze hun stelling met taxatierapporten hebben gestaafd.

- *Vertrouwensbeginsel*

5.1.2.e e.a. stellen dat bij hen door het college het vertrouwen is gewekt dat het bouwblok aan het Memel-eiland hoger zou blijven dan de bouwblokken aan het Libau-eiland. Zij wijzen in dit verband op het Beeldkwaliteitplan en de bouwveloppe.

De commissie stelt voorop dat degene die zich beroept op het vertrouwensbeginsel aannemelijk moet maken dat van de kant van de overheid toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of gedragen zijn verricht, waaruit hij/zij in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of het bestuursorgaan een bepaalde bevoegdheid zou uitoefenen en, zo ja, hoe.

De commissie is van mening dat er geen toezegging aan 5.1.2.e e.a. is gedaan dat hun woningen/de woonblokken aan het Memel-eiland, altijd hoger zouden zijn en blijven dan de

bouwblokken aan het Libau-eiland. Dergelijke toezeggingen blijken niet uit de door hen aangehaalde stukken en kunnen daar ook op geen enkele wijze uit worden geconstrueerd.

De commissie is, anders dan 5.1.2.e e.a., van mening dat uit het Beeldkwaliteitplan op geen enkele wijze blijkt dat het college niet/nooit afwijkingen van de planregels zou toestaan. De redenering van 5.1.2.e e.a. dat uit het Beeldkwaliteitplan zou zijn af te leiden dat het Memeliland altijd hoger zou zijn en blijven dan blok A op het Libau-eiland, kan de commissie niet volgen. In het plan zijn uitgangspunten geformuleerd over de bebouwing, maar er is nergens opgenomen dat er onder geen omstandigheid kan worden afgeweken van die uitgangspunten. Daarnaast is het Beeldkwaliteitplan ook niet tot 5.1.2.e e.a. gericht. Het stuk heeft tot doel om architectonische uitgangspunten te waarborgen en dient als stuk op grond waarvan de welstandscommissie haar welstandsadviezen baseert.

Ten aanzien van de bouwenveloppe, is de commissie van mening dat dit stuk in de eerste plaats niet is gericht aan 5.1.2.e e.a. De bouwenveloppe is bedoeld om het proces van gronduitgifte en het bepalen van grondprijzen te versnellen en te vereenvoudigen. Het document is daarmee voornamelijk bedoeld voor de gemeente en eventuele investeerders. Daarnaast blijkt uit het document geenszins dat er op geen enkele wijze door het college zal worden meegewerkt aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig gebruik' voor het overschrijden van de maximale toegestane bouwhoogte. In het document staat duidelijk beschreven dat de regels van het bestemmingsplan bepalend zijn voor de ontwikkeling van de kavel. Die mogelijkheden kunnen, zo staat er verder aangegeven, in de bouwenveloppe worden beperkt. In hoofdstuk 2 van de bouwenveloppe wordt vervolgens aangegeven dat de maximale toegestane bouwhoogte, zoals is aangegeven in de planregels, maximaal 14 meter is (gerekend van het peil). Maar er staat niet bij, en dit staat overigens ook niet in de rest van de bouwenveloppe, dat de mogelijkheid tot het gebruik van binnenplanse afwijkingmogelijkheden worden ingeperkt. Tot slot geldt in dit verband dat aan afbeeldingen met een zogenoemde artist-impression uiteraard geen (gerechtvaardigd) vertrouwen kan worden ontleend. De afbeelding is immers slechts een impressie.

- *Evidente privaatrechtelijke belemmering*

5.1.2.e e.a. geven aan dat een evidente privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan omgevingsvergunningverlening voor het bouwplan. Zij wijzen in dit verband naar de koopovereenkomsten die zij hebben gesloten met BPD. In die koopovereenkomsten zou zijn opgenomen dat BPD zou garanderen dat 5.1.2.e e.a. vrij uitzicht zouden blijven houden.

De commissie stelt voorop dat een privaatrechtelijke belemmering pas aan de verlening van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan in de weg staat, als die belemmering een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is namelijk de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit.

De commissie is van mening dat het college terecht tot de conclusie is gekomen dat er geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die in de weg staat aan omgevingsvergunningverlening voor het bouwplan. 5.1.2.e e.a. hebben namelijk geen afschrift van de door hen afgesloten koopovereenkomst met BPD overgelegd, waardoor reeds daarom voor de commissie geen aanleiding bestaat om het bestaan van een privaatrechtelijke belemmering aan te nemen. Ook is niet op een andere manier aannemelijk gemaakt dat er met BPD afspraken bestonden over te realiseren nieuwbouw.

Indien door 5.1.2.e e.a. overigens wel aannemelijk was gemaakt dat er in de door hen gesloten overeenkomsten met BPD wel iets had gestaan over het behoud van vrij (uit)zicht, dan was dit op zichzelf onvoldoende geweest om tot de conclusie te komen dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Dit komt omdat 'het behoud van een vrij (uit)zich' dermate vaag is omschreven dat het eerst aan de civiele rechter is om te bepalen wat daaronder moet worden verstaan.

- *Alternatieven plannen*

5.1.2.e e.a. hebben aangegeven dat zij verschillende alternatieven op het bouwplan hebben doorgegeven aan BPD waardoor hun overlast zou verminderen. BPD zou bijvoorbeeld voor alle woningen die nu geen eigen buiten ruimte hebben, alsnog balkons kunnen realiseren. Hierdoor zou het grote dakterras kunnen komen te vervallen. Ten aanzien van de liftopbouw is aangegeven dat die op een andere plek zou kunnen of minder hoog zou kunnen worden uitgevoerd.

De commissie stelt voorop dat het college is gehouden een aanvraag om omgevingsvergunning te beoordelen zoals die wordt ingediend. Onderdeel van die aanvraag is ook de locatie waar het bouwplan is voorzien. Het college moet derhalve beoordelen of het bouwplan op de in de aanvraag genoemde locatie aanvaardbaar is. Indien het bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is (dus plan en locatie), kunnen alternatieven alleen tot weigering van de omgevingsvergunning leiden als op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden behaald met aanmerkelijk minder bezwaren.

Zoals uit het voorgaande blijkt, is de commissie van mening dat het bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is. Verder is de commissie van mening dat door 5.1.2.e e.a. niet is aangetoond dat het bouwplan, althans een met het bouwplan gelijkwaardig resultaat (hetzelfde aantal woningen van dezelfde omvang in het bouwplan), kan worden op bereikt. Daarnaast is in dit kader ook door BPD aangegeven dat de voorgestelde alternatieven niet goed uitvoerbaar zijn. De grond kan daarom niet tot herroeping van het bestreden besluit leiden.

*Heroverweging in bezwaar*

Ook voor het overige zijn de commissie geen feiten en omstandigheden bekend geworden die maken dat het bestreden besluit moet worden herroepen.

**7. Conclusie**

Naar de mening van de commissie heeft u terecht een omgevingsvergunning aan BPD verleend. Het bestreden besluit kan daarom in stand blijven.

Amsterdam, 19 mei 2022

De bezwaarschriftencommissie,

*De voorzitter is verhinderd dit  
advies te ondertekenen*

5.1.2.e  
voorzitter

*De secretaris is verhinderd dit  
advies te ondertekenen*

5.1.2.e  
secretaris

## **Bijlage: Wet- en regelgeving**

Op grond van artikel 6:5, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt het bezwaar- of beroepschrift ondertekend en bevat ten minste de naam en het adres van de indienen, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar of beroep is gericht en de grond van het bezwaar of beroep.

Op grond van artikel 6:7 van de Awb bedraagt de termijn voor het indienen van een bezwaar- of beroepschrift zes weken.

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, 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, van onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;

(...)

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, sub 1<sup>o</sup>, van de Wabo kan de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking.

Op grond van artikel 22, aanhef en onder d, van de regels van het bestemmingsplan 'De Houthaven 2013' kan het dagelijks bestuur, indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijk ordening, een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen in afwijking de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van de in de regels toegestane maximum bouwhoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste 5 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, zonneboilers, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en vergelijkbare inrichtingen zoals rookgasafvoerpijpen alsmede vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen en ten hoogste 12 meter ten behoeve van windmolens en windturbines.

**Bijlage: bezwaarmakers**

5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e

5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e