



## Advies

**Zaaknummer: JB.21.028635.001**

Advies naar aanleiding van het bezwaarschrift ingediend door Havenbedrijf Amsterdam N.V. gericht tegen de van rechtswege verleende omgevingsvergunning voor het perceel Rigakade 28-30.

---

Aan burgemeester en wethouders

### 1 Inleiding

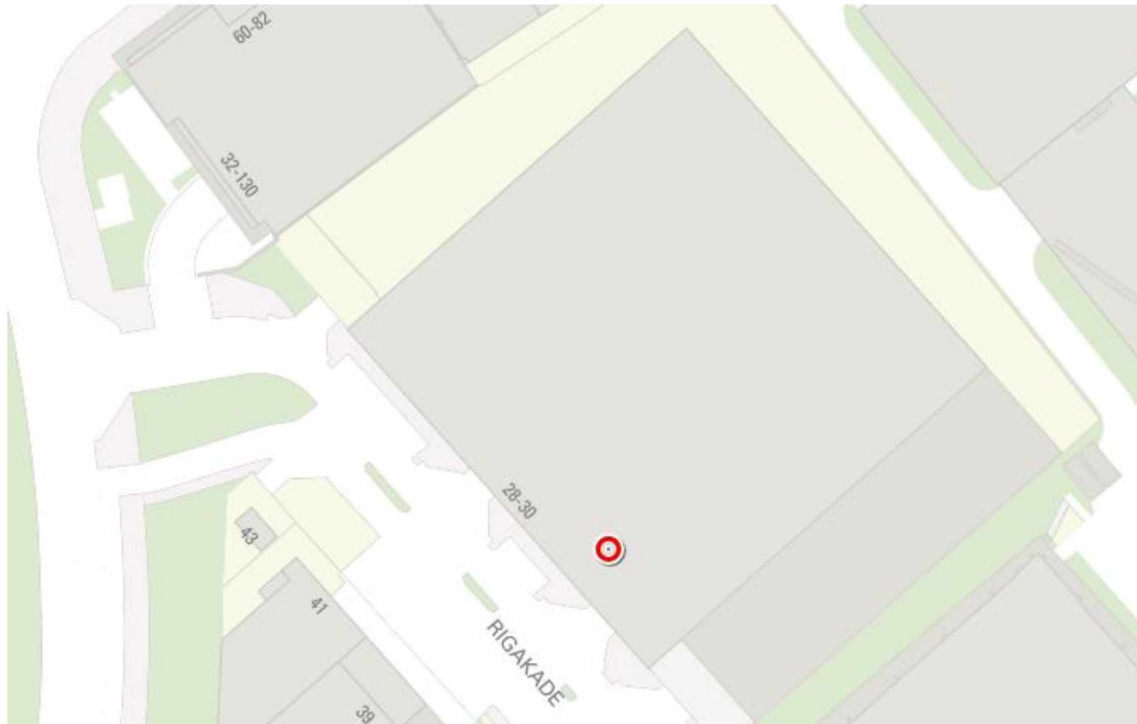
Deze zaak kent een uitgebreide voorgeschiedenis.

Op 1 november 2019 diende Imagewharf BV een aanvraag omgevingsvergunning in bij de Omgevingsdienst Noorzeekanaalgebied voor het realiseren van een flexibel en transformeerbaar werkgebouw voor de creatieve industrie met een voorzieningenplint op het terrein Rigakade 28-30 (perceel Pontmeyer), na sloop van het huidige gebouw. In dit gebouw is momenteel een houthandel gevestigd. Het bouwplan gaat uit van 12.830 m<sup>2</sup> bvo.

De aanvraag is op 12 februari 2020 aangepast dan wel verduidelijkt. Hierbij is aangegeven dat de detailhandel, horeca, dienstverlening en de woonfunctie een wensbeeld vormen voor de toekomst en geen onderdeel zijn van de aanvraag en tevens is de bouwhoogte teruggebracht van 22.5 m. naar 21.5 m. conform het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze wijzigingen zijn de bouwtekeningen aangepast.

Op 23 maart 2020 heeft aanvrager het verzoek gedaan om binnen 2 weken de omgevingsvergunning van rechtswege bekend te maken. Dit is ook de inzet geweest van een beroepsprocedure bij de rechtbank, waarin deze op 14 oktober 2021 uitspraak heeft gedaan. Het beroep van aanvrager is gegrond verklaard. De rechtbank was van mening dat op deze aanvraag de reguliere procedure van toepassing is en dat door tijdsverloop een omgevingsvergunning van rechtswege was ontstaan. De gemeente is opgedragen om binnen 2 weken de vergunning van rechtswege bekend te maken aan de aanvrager. Vervolgens is de vergunning van rechtswege (d.d. 26 oktober 2021) op 29 oktober 2021 in het Gemeentebled bekend gemaakt. Tegen de uitspraak van de rechtbank is geen hoger beroep ingesteld.

Tegen dit besluit d.d. 26 oktober 2021 heeft het Havenbedrijf NV op 6 december 2021 een bezwaarschrift ingediend.



*De locatie van het bouwplan*

## 2 **Bezwaren**

Bezwaarde wijst op artikel 11 onder b van de planregels waarin staat dat binnen de bestemmingen Bedrijf-1 en Bedrijf-2 maximaal 382.500 m<sup>2</sup> aan bruto vloeroppervlak (bvo) mag worden gerealiseerd en dat de Omgevingsdienst al in 2019 heeft aangegeven dat met dit bouwplan dit maximum wordt overschreden.

Het Havenbedrijf is privaatrechtelijk gebiedsbeheerder en geeft namens de gemeente percelen in dit gebied in erfpacht uit. Dit perceel is uitgegeven in erfpacht als groothandel in hout, plaatmateriaal en aanverwante artikelen met de daarbij behorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen. Door het bouwplan zou deze privaatrechtelijke bestemming moeten worden aangepast. De transformatieovereenkomst met de gemeente Amsterdam staat een privaatrechtelijke wijziging van de bestemming in de weg. Bezwaarde kan hieraan dus geen medewerking verlenen.

### Standpunt Omgevingsdienst in verweerschriften van 24 januari 2022 en 14 april 2022.

In deze stukken wordt ook verwezen naar het standpunt van het college in de beroepsprocedure zoals terug te vinden in het verweerschrift van augustus 2021.

Uit bovengenoemde stukken kan het standpunt van het college als volgt worden omschreven.

Met de realisering van dit bouwplan wordt het maximum van 382.500 m<sup>2</sup> bvo overschreden. Het bouwvolume is in strijd met artikel 11 van het bestemmingsplan.

Het Havenbedrijf wil geen medewerking verlenen aan het bouwplan omdat zij gehouden is aan de transformatieovereenkomst met de gemeente Amsterdam waarin staat dat de transformatie niet mag worden belemmerd of onnodig bezwaarlijk mag worden gemaakt.

Voor de strijd met het bestemmingsplan wordt gewezen op de definitie van het begrip bvo en bouwlaag en de wijze waarop dit wordt gemeten volgens het bestemmingsplan.

**1.20 brutovloeroppervlakte (bvo)**

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc.

**2.3 de brutovloeroppervlakte van een gebouw**

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

Een bouwlaag wordt in het bestemmingsplan als volgt gedefinieerd:

**1.17 bouwlaag**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

De meting van het aantal reeds gerealiseerde aantal m<sup>2</sup> bvo geschiedt op basis van de norm NEN2580 en met behulp van de zgn. BAG lijst (BAG is Basis Administratie Gemeente). Bij de toepassing van NEN2580 wordt uit gegaan van het gebruiksoppervlak (go).

Volgens de Omgevingsdienst dienen parkeergarages te worden meegeteld als bvo.

Zolders en "onderbouw" vormen geen bouwlaag en tellen om die reden niet mee. Onder onderbouw moet volgens de Omgevingsdienst worden verstaan funderingen en draagconstructies. In die zin tellen ondergrondse bouwlagen net als ondergrondse parkeergarages wel mee als bvo en worden deze opgenomen in de BAG lijst.

Buitenruimtes, zoals dakterrassen en balkons tellen niet mee, evenals gemeenschappelijke ruimtes.

Aan de hand van deze telling in de BAG lijst is geconstateerd dat het maximum van 382.500 m<sup>2</sup> aan bvo al is overschreden.

De hantering van de BAG lijst is het meest geschikte instrument om het aantal m<sup>2</sup> bvo aan gerealiseerde en vergunde bestemmingen te berekenen.

Door het gebruik van de BAG lijst komt het aantal m<sup>2</sup> lager uit dan de berekening op basis van het bestemmingsplan.

Op grond van de BAG lijst is reeds 410.462 m<sup>2</sup> aan bvo gerealiseerd en is het plafond ruim overschreden.

Bij brief van 19 november 2019 is deze overschrijding aan ontwikkelende partijen in het gebied medegedeeld. Bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning is aanvrager gewezen op het feit dat bedoeld maximum is overschreden en dat de kans op een positieve beoordeling gering is.

De bouw van woningen in het gebied zal niet worden versneld. Plannen hiervoor kunnen pas in 2024 in procedure worden gebracht en daadwerkelijk uitvoering kan pas plaatsvinden in 2029. Het bouwplan van aanvrager zal gegeven deze situatie de voorgenomen transformatie van het gebied naar een hoogstedelijk woon-werkgebied onnodig bemoeilijken. Een verdere overschrijding van het aantal m<sup>2</sup> bvo aan bedrijfsruimte is onwenselijk.

In een aanvullend verweerschrift van 14 april 2022 wordt wederom gewezen op de BAG lijst met een kleine correctie waardoor het totaal uitkomt op 407.536 aan m<sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte.

Daarnaast is er een inventarisatie van het plangebied uitgevoerd door Alphaplan van alle gebouwen na 2013 en dat heeft geleid tot een rapport d.d. 26 november 2021. Uit dit onderzoek blijkt dat het totaal aan go ongeveer 10% meer is dan het bvo. Alhoewel er nog een vervolgonderzoek noodzakelijk is voor een aantal adressen van voor 2013 is het realistisch om uit te gaan van 430.000 m<sup>2</sup> aan bvo bedrijfsruimte en zelfs als de ondergrondse bouwlagen (maximaal 40.000 m<sup>2</sup>) niet meegeteld moeten worden is er sprake van een overschrijding.

Het bouwplan is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Voor deze afwijking van het bestemmingsplan is verder geen goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Een complete beoordeling van het bouwplan is daarom niet mogelijk.

Het bouwplan voldoet niet aan het gemeentelijk beleid voor dit gebied.

Het bouwplan is in strijd met het gemeentelijk kantorenplan 2019-2026. Voor het gebied Minervahaven waaronder deze locatie valt, is bepaald dat er geen ontwikkelmogelijkheden meer zijn in het huidige bestemmingsplan omdat het plafond van 382.500 m<sup>2</sup> bvo is bereikt. Deze grens hangt samen met de beperkte OV bereikbaarheid en de verwachting dat de uitbreiding met kantoren zal leiden tot verkeersopstoppingen.

Daarnaast past het bouwplan niet in de ambities van de gemeente zoals aangegeven in ontwikkelstrategie Haven-stad waarbij wordt uitgegaan van een programma van 1,1 miljoen m<sup>2</sup> bebouwing waarvan 80% voor wonen en 20% voor niet wonen. Om die reden gaat de voorkeur uit om het bestaande bedrijf hier tot 2029 te handhaven en daarna te transformeren.

Het bouwplan biedt daarnaast onvoldoende dichtheid zodat omzetting naar wonen in een later stadium evenmin een optie is. De gemeentelijke ambitie gaat uit van een zeer hoog stedelijk woon-werkmilieu. Het bouwplan voldoet hier niet aan.

Ook de (te) lage plint die in het bouwplan is opgenomen past niet in de ontwikkelstrategie.

Namens vergunninghouder is in de bezwaarprocedure op 15 april 2022 en 26 april 2022 een reactie ingestuurd op het bezwaarschrift en beide verweerschriften van de Omgevingsdienst.

#### Het standpunt van vergunninghouder in de reactie van 15 april 2022.

Onduidelijk is of het bezwaarschrift tijdig is ingediend.

Het was altijd de bedoeling een aanvraag in te dienen die past in het bestemmingsplan. De detailhandel en woningen maakten geen onderdeel uit van de aanvraag. Dit is op 12 februari 2020 extra verduidelijkt met een aanpassing van de aanvraag.

Het bouwplan past qua gebruik en bouwen in het bestemmingsplan.

In de door de gemeente gehanteerde BAG lijst staat dat inmiddels 410.462 m<sup>2</sup> bvo is gerealiseerd maar dit is onjuist. Het plafond van 382.500 m<sup>2</sup> is nog niet bereikt.

De gemeente heeft de BAG lijst opgesteld met gebruikmaking van de zgn. NEN2580. In het bestemmingsplan wordt de wijze van berekenen van het aantal bvo omschreven en daarin wordt niet verwezen naar deze NEN-norm. Voor de wijze van berekenen van de hoeveelheid bvo is het bestemmingsplan bepalend. Verwezen wordt naar een de uitspraak van de Afdeling van 19 februari 2020, ECLI:NL: RVS:2020:943:

De m<sup>2</sup> vloeroppervlak in de half verdiepte en ondergrondse bebouwing tellen niet mee als bvo omdat deze dienen te worden aangemerkt als "onderbouw". Onderbouw is in de definitie van bouwlaag uitgezonderd als bouwlaag. Dus alleen de bvo van bouwlagen moet worden opgeteld. De stelling van de OD dat met onderbouw wordt bedoeld de fundering, is onjuist.

Verwezen wordt naar bestemmingsplan Museumkwartier waarin het begrip onderbouw destijds is vervangen door bijzondere bouwlaag. Bijzondere bouwlaag is in dat bestemmingsplan omschreven als kelder, kap of zolder.

Ook in andere bestemmingsplannen in den lande wordt onderbouw gezien als ondergronds of half verdiepte bebouwing.

De m<sup>2</sup> aan vloeroppervlak van deze ondergrondse en half verdiepte bouwlagen (bijzondere bouwlagen) moeten dus worden afgetrokken van m<sup>2</sup> vloeroppervlak die zijn genoemd in de BAG lijst. Vergunninghouder stelt dat van gebouwen uit de BAG lijst 29764 m<sup>2</sup> ondergronds of half verdiept is gebouwd, zodat dit van het totaal moet worden afgetrokken. Daarbij geldt dat de BAG lijst fouten bevat omdat 15.223 m<sup>2</sup> onterecht is opgenomen. Als dit totaal wordt afgetrokken van het totaal van de BAG lijst is de rekensom als volgt: 410.624 – 29.764 – 15.223 = 365.637 m<sup>2</sup>.

Aangezien het bouwplan 12.830 m2 bvo omvat is er van overschrijding geen sprake en past het volledig in het bestemmingsplan.

Toetsing aan art 11 van het bestemmingsplan is in strijd met de rechtszekerheid omdat de gemeente al 8 jaar niet heeft getoetst. Begin 2019 was nog steeds niet duidelijk of plafond al was bereikt, terwijl er in januari en augustus 2019 nog vergunningen voor uitbreidingen zijn verleend zonder verdere toets aan art 11. Die toets vond pas plaats na een koerswijziging van het college met als doel om te onderzoeken of al vanaf 2022 i.p.v. 2029 woningbouw in de Minervahaven toegestaan kan worden. Pas toen is art 11 ingezet om initiatieven tegen te gaan die woningbouw zou belemmeren. De toepassing van artikel 11 getuigt niet van een consistent handelen van de gemeente en is daarmee onzorgvuldig en in strijd met de rechtszekerheid en gelijkheid. Hoe het plafond wordt berekend is ook niet duidelijk en daarmee onzeker. Dat de BAG lijst hiervoor moet worden gebruikt volgt niet uit het bestemmingsplan. Omdat de BAG lijst uitgaat van m2 gbo (gebruiksoppervlak) conform NEN 2580 in plaats van bvo is het gebruik van deze lijst in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (rechtszekerheid, zorgvuldigheid en motiveringsbeginsel).

Daarnaast is artikel 11 in strijd met de Dienstenrichtlijn. Artikel 11 is een kwalitatieve beperking en die voldoet niet aan art 15 Dienstenrichtlijn aangezien in het bestemmingsplan en de toelichting geen enkele rechtvaardiging hiervoor is aangedragen. Dat deze beperking noodzakelijk is voor de bereikbaarheid of de luchtkwaliteit blijkt niet uit het bestemmingsplan (toelichting of bijlagen). Aangezien het bouwplan past in het bestemmingsplan kan van een evidente privaatrechtelijke belemmering geen sprake zijn.

Voor zover het standpunt is dat het bouwplan niet zou passen in het bestemmingsplan geldt dat er in de bijlagen een uitgebreide toelichting op het bouwplan is gegeven. Dat er een ruimtelijke onderbouwing ontbreekt is dus niet juist. Uit meegestuurd onderzoek blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn om medewerking aan het plan te onthouden. Van een negatief effect op de transformatieopgave is ook geen sprake omdat het pand in 2029 eenvoudig kan worden omgezet naar woningen evt. met extra bouwlagen. Vergunninghouder wil dat zo nodig ook vastleggen met Havenbedrijf en OD.

#### Het standpunt van vergunninghouder in de reactie van 26 april 2022.

Het standpunt van de Omgevingsdienst dat consistent sprake is van 10% meer bvo dan go kan niet worden volgehouden. Op een aantal adressen blijkt juist dat het aantal m2 bvo minder is het aantal m2 go in de BAG lijst. Dat komt volgens vergunninghouder louter door fouten in de BAG lijst.

Het begrip BVO waar Alphaplan van uitgaat is gebaseerd op NEN2580 en komt niet overeen met het begrip BVO uit het bestemmingsplan. Om die reden is het onderzoek van Alphaplan onbruikbaar voor de berekening van het aantal m2 bvo.

Uit het rapport van Alphaplan blijkt dat in de BAG lijst geen sprake is van een tekort maar van een overschot. De BAG lijst vermeldt 232.244 m2 go met een totaal aan bvo bovengronds van 224.267 m2.

Op een van de adressen is geconstateerd dat een entresol wordt meegeteld als m2 bvo. Een entresol is geen bouwlaag. Aannemelijk is dat op meerdere adressen entresols zijn meegeteld. De individuele rapporten van de metingen van Alphaplan ontbreken zodat de uitkomsten niet kunnen worden geverifieerd. Bij het adres Rigakade 31-35 kloppen de cijfers van de lijst niet met de werkelijke afmetingen van het pand.

De BAG lijst 2019 en 2021 verschilt op tal van punten, die niet verklaarbaar zijn dan wel incorrect. Vergunninghouder komt tot de conclusie dat 14.899 m2 van de BAG lijst moet worden afgetrokken vanwege fouten dan wel onverklaarbare verschillen. Dat leidt tot de volgende

rekenom  $407.536 - 14.899 = 392.637$  minus  $32.660$  m<sup>2</sup> aan ondergrondse en half verdiepte m<sup>2</sup> vloeroppervlak en minus  $5898$  m<sup>2</sup> aan ondergronds bebouwing die ten onrechte niet is meegenomen in het rapport van Alphaplan =  $354.079$  m<sup>2</sup>.

Dit leidt tot een vrije ruimte van  $28.421$  plus  $3798$  m<sup>2</sup> aan bvo van Rigakade 28-30 = totaal  $32.219$  m<sup>2</sup> bvo.

Ten tijde van de aanvraag resteerde dus voldoende m<sup>2</sup> aan beschikbare bvo om het bouwplan van  $12.830$  m<sup>2</sup> bvo te kunnen realiseren.

#### Standpunt van de Omgevingsdienst in een reactie van 9 mei 2022.

Over de wijze van berekening door Alphaplan merkt de OD op dat dit bureau in de praktijk veel oppervlakteberekeningen uitvoert. Bij de wijze van berekenen is gekozen voor de NEN norm 2580 omdat deze ook wordt gebruikt voor de oppervlaktebepaling bij bouwaanvragen.

De NEN norm 2580 is niet anders dan in het bestemmingsplan is voorgeschreven en deze norm is conform de lijn in verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In het rapport van Alphaplan is een onderscheid gemaakt tussen verschillende functies en bovengronds en ondergronds. Ondergrondse parkeervoorzieningen tellen dus mee als bvo.

Waarschijnlijk is ook bij aftrek van de ondergronds bouwlagen nog steeds sprake van een overschrijding van het toegestane plafond. Dit komt omdat het bvo normaal gesproken ongeveer 10% hoger ligt dan het gbo, waar de BAG lijst vanuit gaat.

Verder wordt ingegaan op een aantal individuele adressen waarbij aangegeven wordt dat entresols in een gebouw wel moeten worden meegeteld als bvo. Ook wordt door de OD opgemerkt dat veel adressen nog onderzocht worden door Alphaplan.

#### De laatste reactie van vergunninghouder dateert van 17 mei jl.

Hierin herhaalt vergunninghouder dat de hantering van de NEN norm 2580 in strijd is met het bestemmingsplan omdat hierin een eigen wijze van meten is opgenomen.

De uitspraken waarnaar de Omgevingsdienst verwijst en waarin door de Raad van State de NEN norm werd toegelaten zijn niet relevant. Hierin kan niet worden gelezen dat de NEN norm 2580 in dit geval toelaatbaar is m.n. omdat het bestemmingsplan een eigen definitie van bvo kent.

Vergunninghouder heeft de verschillen tussen een meting o.g.v. de NEN norm en het bestemmingsplan duidelijk aangegeven. De verschillen hebben betrekking op het meetellen van de m<sup>2</sup> voor gebouwde parkeervoorzieningen, ondergrondse bouwlagen en entresols. Al deze m<sup>2</sup> tellen niet mee als bvo op basis van het bestemmingsplan. In het rapport van Alphaplan zijn de verschillen in meting ook niet weergegeven en dus niet controleerbaar.

De 10% verschil tussen bvo en go is niet relevant omdat beide meetwijzen van Alphaplan in strijd zijn met het bestemmingsplan.

De Omgevingsdienst heeft toegegeven dat de BAG lijst 2021 fouten bevat en is dus alleen al om die reden niet bruikbaar om het aantal m<sup>2</sup> bvo te meten.

Naar aanleiding van de ingestuurde stukken van het Havenbedrijf over de positie van het Havenbedrijf in deze procedure merkt vergunninghouder op dat er geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering nu de civiele rechter hierover nog geen uitspraak heeft gedaan.

Tenslotte wordt de ontvankelijkheid van het Havenbedrijf in deze procedure betwist omdat sprake is van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Hierbij wordt gewezen op de nauwe verwevenheid tussen de belangen van en de banden tussen het Havenbedrijf en de gemeente Amsterdam. Het Havenbedrijf dient te worden aangemerkt als onderdeel van de (publiekrechtelijke rechtspersoon) de gemeente Amsterdam.

Het Havenbedrijf is weliswaar een zelfstandig privaatrechtelijk rechtspersoon maar heeft geen eigen onafhankelijk belang t.o.v. de gemeente Amsterdam mede omdat de gemeente enig aandeelhouder is. Blijkens de aangeleverde stukken opereert het Havenbedrijf namens de gemeente en houdt het rekening met de publieke belangen van de gemeente zoals het duurzaam ruimtegebruik.

Vergunninghouder stelt tot slot ook dat het Havenbedrijf een verlengstuk is van de gemeente Amsterdam en dat tegen een eigen besluit geen bezwaar kan worden gemaakt.

### 3 Hoorzitting

Op 28 april 2022 heeft een hoorzitting plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig:

- 5.1.2,e [redacted] bezwaarde namens het Havenbedrijf
- De 5.1.2,e [redacted] idem
- De 5.1.2,e [redacted] idem
- 5.1.2,e [redacted] 5.1.2,e [redacted] gemachtigde van vergunninghouder,
- De 5.1.2,e [redacted] vergunninghouder

Mevrouw 5.1.2,e [redacted] Omgevingsdienst namens het college van b. en w.

- De 5.1.2,e [redacted] 5.1.2,e [redacted] afdeling Ruimte en Duurzaamheid namens het college van b. en w.
- De 5.1.2,e [redacted] idem.

De voorzitter geeft een samenvatting van de stukken (reacties e.d.) die kort voor de hoorzitting zijn ingestuurd en gedeeld. Partijen krijgen in de periode na de hoorzitting nog de gelegenheid om daarop over en weer te reageren.

Bezwaarde geeft aan dat het Havenbedrijf zelfstandig is en geen onderdeel is van de gemeente Amsterdam. Als erfpachter en gebiedsbeheerder geeft zij ook gronden in erfpacht uit. Het Havenbedrijf heeft in het ontwikkelen en beheren van deze gronden een eigen belang.

De Omgevingsdienst maakt melding van een nieuw en compleet onderzoek door Alphaplan omdat het gebruik van de BAG lijsten ontoereikend bleek. In dat nieuwe onderzoek worden alle discussiepunten die lopende het beroep aan de orde zijn gekomen behandeld. Dit onderzoek bevat anders dan de BAG-lijst een meting van het bvo volgens het bestemmingsplan. De discussie wat wel en niet onder bvo valt, blijft echter bestaan. Dat geldt ook de toepassing van de NEN norm.

Er loopt op dit moment een vervolgonderzoek naar vergunningen die voor 2013 zijn verleend. Het onderzoek is dus nog niet compleet.

Vergunninghouder wil voorsorteren met het bouwplan op de plannen van de gemeente in het gebied namelijk woningen vanaf 2029. Daar is het bouwplan geschikt voor.

Vanuit het college wordt ontkend dat het bouwplan tegemoetkomt aan de ambities van de gemeente. De verdichting moet bijv. al verdubbelen dus simpel optoppen is geen optie. Als gesteld wordt dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan komt de vraag op of de gemeente wil afwijken. Op dit moment is er wat betreft dit bouwplan geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. M.n. de onderzoeken schieten te kort en het past niet in het kantoorbeleid. Vanuit de Omgevingsdienst wordt aangegeven dat aanvullende onderzoeken niets gaan opleveren omdat het bouwplan niet past in het beleid voor het gebied.

Vergunninghouder mist de onderbouwing voor de beperking van de m2 bvo in het bestemmingsplan en dat is in strijd met de Dienstenrichtlijn. Uit de passages m.b.t. verkeer en luchtkwaliteit blijkt niet dat specifiek deze norm noodzakelijk is. Er zit nog voldoende ruimte voor uitbreiding.

De Omgevingsdienst ziet een ondergrondse parkeervoorziening als een invulling in m2 van de gebruiksfunctie. Het gaat om volledige gebruik in m2 t.b.v. de functie. Dus dan telt het mee. Volgens de OD ging de discussie over onderbouw in beroep m.n. over de vraag of ondergrondse parkeergarages meetellen als bvo. Niet over de vraag of ondergrondse parkeergarages onder het woordje etc. vallen bij de definitie van bvo in het bestemmingsplan.

Vergunninghouder stelt dat de discussie tweeledig is: bouwlaag zonder onderbouw (parkeergarage of iets anders) en alles wat valt onder het woordje etc.

Over de evidente privaatrechtelijke belemmering merkt bezwaarde op dat de toestemming voor aanpassing van de erfpachtvoorwaarden is geweigerd. De rechter heeft daarover nog geen oordeel gegeven. De transformatie overeenkomst was bij vergunninghouder t.t.v. de aanvraag niet bekend. Ook de mate van de gewenste verdichting van het gebied is onbekend en dat laatste is voor ontwikkelaars in het gebied uitermate bezwaarlijk. Vergunninghouder zou wel aan de mate van verdichting in de toekomst kunnen voldoen. Vanuit het college wordt aangegeven dat een gesprek hierover 5 jaar te vroeg is. Er mag op dit moment geen formeel plankader worden gemaakt. Er moeten veel meer woningen komen maar waar bijbehorende voorzieningen moeten komen is nog onduidelijk. Deze onzekerheid over de ontwikkelmogelijkheden is voor marktpartijen zoals aanvrager heel vervelend.

Het is onduidelijk wanneer het nieuwe onderzoek door Alphaplan kan worden afgerond. Vanuit de Omgevingsdienst wordt aangegeven dat het wenselijk is dat dit meegenomen wordt door de commissie bezwaarschriften. Vergunninghouder is van mening dat de gemeente al voldoende tijd heeft gehad om dit rapport af te ronden. De discussie duurt namelijk al meerdere jaren. Vanuit de OD wordt gewezen op capaciteitsproblemen als reden waarom het onderzoek zo lang duurt. Er wordt een afspraak gemaakt over een reactie op de laatste stukken over en weer.

#### 4 Overwegingen t.a.v. de ontvankelijkheid.

Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en voldoet aan de wettelijke vereisten.

Over de rol van het Havenbedrijf in deze procedure en de ontvankelijkheid heeft de vertegenwoordigster van het Havenbedrijf tijdens de hoorzitting hierover opgemerkt dat het Havenbedrijf zowel een eigen juridische entiteit als een eigen belang heeft in deze procedure.

Vergunninghouder daarentegen is van mening dat het Havenbedrijf niet-ontvankelijk is omdat het bedrijf nauw verweven is met de gemeente Amsterdam.

Vergunninghouder stelt het volgende:

*"Het Havenbedrijf is een privaatrechtelijke identiteit, daar kan geen discussie over bestaan. Echter, als de belangen van en de banden tussen het Havenbedrijf en de gemeente Amsterdam worden gezien, is sprake van een dusdanige verwevenheid tussen beide identiteiten dat het Havenbedrijf moet worden aangemerkt als onderdeel van de (privaatrechtelijke rechtspersoon) de gemeente Amsterdam: a. de gemeente Amsterdam is enig aandeelhouder van Het Havenbedrijf;  
b. uit de statuten van het Havenbedrijf volgt dat de gemeente (als enig aandeelhouder en dus als de algemene vergadering) de directeurs benoemt en ontslaat (13.4);  
c. uit de statuten van het Havenbedrijf volgt dat de gemeente (als enig aandeelhouder en dus als de algemene vergadering) en de commissarissen benoemt (16.4).*

*Van enige onafhankelijkheid van het Havenbedrijf ten opzichte van de gemeente Amsterdam is geen sprake. De algemene vergadering (zijnde de gemeente Amsterdam) betaalt en bepaalt. In de stukken die 5.1.2.e heeft toegestuurd, dan wel waarnaar wordt verwezen, wordt de verwevenheid tussen het Havenbedrijf en de gemeente Amsterdam nog eens benadrukt: a. Volmacht*

*econoom: het Havenbedrijf beslist namens de gemeente alsof het Havenbedrijf onvoorwaardelijk erfpachter zou zijn geweest;*

*b. Transformatieovereenkomst: het Havenbedrijf zorgt ervoor dat de publieke belangen van de gemeente Amsterdam niet in het geding komen.*

*Informatie van de gemeentelijke website vormt van voorgaande ook een bevestiging:*

*"Havenbedrijf Amsterdam N.V.*

*De dienst Haven Amsterdam is per 1 april 2013 verzelfstandigd onder de naam Havenbedrijf Amsterdam N.V.*

*De Amsterdamse haven beheert, exploiteert en ontwikkelt het Amsterdamse havengebied en rigisseert de duurzame economische ontwikkeling in de havenregio Amsterdam.*

*Daarmee is de haven van grote betekenis voor de Amsterdamse economie in het bijzonder en de regio in het algemeen. Het publieke belang is gelegen in het bevorderen van continuïteit en duurzame kwaliteit van de Amsterdamse haven als vitale schakel in de regio, het bevorderen van duurzaam ruimtegebruik en het waarborgen van de nautische veiligheid." [onderstreping door gemachtigde]*

*Zie <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/overige/deelnemingen/alle-deelnemingen/havenbedrijf/>.*

*Uit voorgaand citaat blijkt het publieke belang dat de gemeente via het Havenbedrijf ten uitvoer laat komen: het bevorderen van duurzaam ruimtegebruik in de Minervahaven. Vanwege deze verwevenheid van belangen, moet worden geconcludeerd dat het Havenbedrijf niet met succes bezwaar kan maken tegen onderhavige vergunning. Immers, de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Amsterdam zou evenmin een ontvankelijk bezwaar tegen haar eigen vergunning hebben kunnen instellen, simpelweg omdat zij niet als belanghebbende bij haar eigen besluit kan worden aangemerkt. Hetzelfde dient te gelden voor het Havenbedrijf.*

*Het kan bovendien niet de bedoeling van de wetgever zijn geweest dat de gemeente - deze bewust afgesneden route – kan omzeilen door alsnog indirect – namelijk via haar positie als UBO van haar eigen onderneming - een ontvankelijk bezwaar tegen dit besluit te (laten) indienen. Daarmee zou een mogelijkheid ontstaan de vergunning tegen het licht te houden, terwijl de gemeente die mogelijkheid zelf niet zou hebben. Deze gang van zaken dient te worden aangemerkt als strijdig met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

*Gelet op voorgaande moet het bezwaar van het Havenbedrijf niet-ontvankelijk worden verklaard, dan wel moet het bezwaar ongegrond worden verklaard vanwege strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur."*

Hierover merken wij het volgende op.

Het Havenbedrijf Amsterdam NV is een Naamloze Vennootschap waarvan alle aandelen in handen zijn van de gemeente Amsterdam maar het bezit wel een eigen juridische entiteit. Zowel de gemeente Amsterdam als het Havenbedrijf kunnen opkomen tegen besluiten van andere gemeenten en dat is in het recente verleden ook gebeurd.

Op 17 december 2014 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan over het belanghebbendebegrip in een zaak waarbij zowel de gemeente als het Havenbedrijf beroep hebben ingesteld tegen een besluit van de gemeente Velsen.

De afdeling acht zowel het Havenbedrijf als de gemeente Amsterdam belanghebbende bij het besluit.

Het verschil van de bezwaarzaak Rigakade 28-30 met de Velsen zaak is dat het Havenbedrijf nu bezwaar maakt tegen een besluit van het college van b. en w. De vraag is of het Havenbedrijf hier wel een eigen belang heeft.

Uit de stukken die door het Havenbedrijf aan ons ter beschikking zijn gesteld blijkt dat het Havenbedrijf als privaatrechtelijk gebiedsbeheerder gronden in erfpacht uitgeeft. In de uitvoering van haar taak is het Havenbedrijf gehouden aan onder meer de zgn. transformatieovereenkomst met de gemeente Amsterdam. Medewerking verlenen aan een wijziging van de bestemming in de erfpachtakte is hiermee in strijd. Wij zien in deze transformatieovereenkomst en het feit dat het Havenbedrijf een zelfstandige privaatrechtelijke rechtspersoon is, een voldoende eigen belang om op te komen in deze procedure.

Het Havenbedrijf moet in de uitvoering van haar taken opkomen voor het belang in de vorm van duurzaam ruimtegebruik maar handelt als zelfstandig rechtspersoon. Dat de belangen die in deze bezwaarprocedure ook betrekking hebben op ruimtegebruik omdat het bouwplan van vergunninghouder mogelijk niet past in het bestemmingsplan en de ruimtelijke ambities van de gemeente in het gebied, doet aan dit feit niets af.

De belangen over duurzaam ruimtegebruik en de ruimtelijke plannen lopen weliswaar door elkaar heen maar zijn voldoende van elkaar te scheiden in de taken binnen de organisatie van de gemeente en het Havenbedrijf.

Wij stellen vast dat het Havenbedrijf belanghebbende is in deze bezwaarprocedure.

## **5. Inhoudelijke overwegingen.**

Zoals hierboven is aangegeven past het bouwplan qua bouwen en gebruik in het bestemmingsplan. Het geschil betreft m.n. de vraag of het bouwplan leidt tot een overschrijding van het maximaal toegestane aantal m<sup>2</sup> van 382.500 m<sup>2</sup> aan bvo zoals vermeld in artikel 11 onder b van het bestemmingsplan. Daarnaast is het de vraag of deze beperking in strijd is met de Dienstenrichtlijn.

Voor wat betreft de 1<sup>e</sup> vraag is naar onze mening uitsluitend de omschrijving van bvo en bouwlaag en de wijze van meten in het bestemmingsplan bepalend. In het kader van de rechtszekerheid moet worden uitgegaan van hetgeen daarover letterlijk in de planregels is opgenomen.

Wij gaan dan ook uit van het volgende:

### **1.17 bouwlaag**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

### **1.20 brutovloeroppervlakte (bvo)**

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc.

### **2.3 de brutovloeroppervlakte van een gebouw**

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

### Berekening bvo aan de hand van het bestemmingsplan.

In de discussie over wat onder bouwlaag moet worden verstaan, heeft vergunninghouder aangegeven dat met onderbouw een ondergrondse bouwlaag of kelder wordt bedoeld en dat deze ondergrondse m<sup>2</sup> niet meetellen als bvo. De Omgevingsdienst stelt daartegenover dat met onderbouw de fundering wordt bedoeld.

Dit laatste lijkt ons echter een onlogische gevolgtrekking en zeer onwaarschijnlijk. Net als een zolder duidt de term onderbouw op een ruimte met een vloer en wanden en niet op een funderingsmuur of de heipalen. De uitzondering heeft dus betrekking op ruimtes die gebruikt kunnen worden. Dat een funderingsmuur niet meetelt volgt al uit de aard van het bouwwerk zelf zodat deze uitzondering niet opgenomen zou hoeven worden.

Vergunninghouder wijst in dit verband op het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt waarin de term "onderbouw" is gewijzigd in bijzondere bouwlaag. Ook in andere bestemmingsplannen binnen de gemeente die wij hebben geraadpleegd zoals bijvoorbeeld Nieuwendam Zuid vormen kelders, souterrains en kappen bijzondere bouwlagen die niet als bouwlaag worden beschouwd.

Gezien het bovenstaande stellen wij vast dat met onderbouw wordt bedoeld ondergrondse bouwlaag die in de zin van dit artikel geen bouwlaag vormt en derhalve niet meetelt als bvo.

In deze procedure is er ook verschil van mening over het woordje "etc." in de definitie van bvo in artikel 1.20.

Anders dan vergunninghouder heeft aangevoerd, bevat artikel 1.20 door gebruik van het woordje "etc." geen limitatieve opsomming. Om die reden dienen parkeergarages te worden meegerekend als bvo, tenzij deze zich ondergronds bevinden. Volgens de definitie van artikel 1.17 van het bestemmingsplan worden ondergrondse bouwlagen niet beschouwd als bouwlaag.

De Omgevingsdienst heeft aangegeven dat zij een ondergrondse parkeervoorziening ziet als een invulling van de gebruiksfunctie (in benut oppervlak) zodat de begrenzing met het plafond van 382.500 m<sup>2</sup> bvo ook op die voorzieningen van toepassing is.

Wij begrijpen deze redenering maar kunnen ons oordeel slechts baseren op wat in het bestemmingsplan is bepaald. Als het meetellen van ondergrondse bouwlagen al dan niet in gebruik als parkeervoorziening de werkelijke bedoeling is van het bestemmingsplan is dan had dit uit de regels moeten blijken. Dat is echter niet het geval.

Uit het dossier blijkt ook een verschil van mening over het meetellen van het vloeroppervlak van zgn. entresols.

In het bestemmingsplan ontbreekt een nadere omschrijving van dit begrip. In de Dikke van Dale staat: "lage verdiepingsvloer tussen gelijkvloers en de 1<sup>e</sup> verdieping". Het gaat met andere woorden om een tussenvloer zoals in onderstaande afbeeldingen is weergegeven.





Met vergunninghouder zijn wij van mening dat entresols geen bouwlaag vormen omdat deze niet voldoen aan de omschrijving van bouwlaag in het bestemmingsplan. Entresols tellen naar ons oordeel niet mee voor de bepaling van het aantal m<sup>2</sup> bvo.

De conclusie is dat het aantal m<sup>2</sup> bvo een optelsom is van alle bouwlagen met uitzondering van zolders, ondergrondse bouwlagen en entresols.

Het bestemmingsplan geeft geen uitsluitel over welke methode voor de berekening van het bvo moet worden toegepast; de NEN-norm 2580 wordt niet genoemd. Dat hoeft echter niet te betekenen dat gebruikmaking van deze methode niet geoorloofd zou zijn. Zo lang deze berekening kan worden herleid tot een optelsom van het bebouwd oppervlak van de afzonderlijke bouwlagen conform artikel 1.17 van het bestemmingsplan, wordt voldaan aan artikel 2.3. De methode die de Omgevingsdienst heeft gehanteerd door middel van de BAG-lijst voldoet hieraan sowieso niet omdat deze methode uitgaat van het gebruiksoppervlak. De Omgevingsdienst heeft ook toegegeven dat deze methode ontoereikend is gebleken en heeft om die reden een nieuw onderzoek laten uitvoeren door Alphaplan. In het rapport van 21 november 2021 wordt bij de definities verwezen naar de NEN-norm 2580 waaruit wij afleiden dat de berekening van het bvo heeft plaatsgevonden met toepassing van deze norm. De Omgevingsdienst heeft aangegeven dat toepassing van de NEN-norm 2580 in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Vergunninghouder bestrijdt dit standpunt omdat daarmee onterecht m<sup>2</sup> worden aangemerkt als bvo.

In het rapport van Alphaplan staat een definitie van de NEN-norm 2580 opgenomen.

*"Definitie vanuit de NEN2580*

*4.2.1 Brutovloeroppervlakte (BVO)*

*De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.*

*4.2.2 BVO van een gebouw*

*De BVO van een gebouw is de som van de volgens 4.2.1 bepaalde BVO's van alle tot het gebouw behorende binnenruimten."*

Uit deze definitie volgt dat volgens de NEN-norm 2580 alle binnenruimten van een gebouw meetellen als bvo. Dit wijkt naar ons oordeel af van de berekeningswijze volgens het bestemmingsplan omdat volgens die berekeningswijze bepaalde ruimtes in gebouwen uitgezonderd zijn. Waarom de Omgevingsdienst is blijven vasthouden aan de NEN-norm 2580 en niet de in het bestemmingsplan voorgeschreven berekeningswijze heeft gehanteerd is niet duidelijk.

Wij stellen vast dat de berekeningsmethode die door de Omgevingsdienst wordt toegepast onjuist is omdat deze afwijkt van de berekeningswijze op grond van van het bestemmingsplan. Dat betekent dat niet met zekerheid kan worden vastgesteld dat de cijfers die in het rapport worden genoemd over het totaal aan bvo correct zijn.

Ook ingeval wel van de juistheid van deze cijfers dient te worden uit gegaan dan nog volgt niet uit de berekening van Alphaplan dat het plafond van 382.500 m<sup>2</sup> aan bvo reeds is bereikt. Het rapport noemt een totaal aan bedrijfsgebouwen van 256.927 m<sup>2</sup>. Hierbij moet worden opgeteld de m<sup>2</sup> aan overdekte buitenruimten van 10.605 m<sup>2</sup> en met aftrek van 32.660 m<sup>2</sup> aan ondergrondse ruimten. Dat leidt tot de volgende rekensom:  $256.927 + 10.605 - 32.660 = 234.872$  m<sup>2</sup>. Hieruit blijkt dat op basis van deze gegevens er nog voldoende ruimte zit in het bestemmingsplan om dit bouwplan van 12.830 m<sup>2</sup> te vergunnen.

De omstandigheid dat het rapport voorlopig is en er nog meer adressen moeten worden onderzocht volgens de opgave van de Omgevingsdienst kan hierin geen verandering brengen. Het rapport dateert overigens al van november 2021 en tot nu zijn er geen nieuwe cijfers bij ons bekend.

Zowel de BAG lijst als het rapport van Alphaplan kunnen dus geen grondslag bieden voor het bepalen van het plafond van 382.500 m<sup>2</sup>.

Nu er geen sprake is van een overschrijding van het plafond zoals opgenomen in het bestemmingsplan hoeven de bezwaren ten aanzien van de Dienstenrichtlijn geen verdere bespreking.

Bezwaarde heeft in bezwaar aangegeven dat het Havenbedrijf geen toestemming zal verlenen aan vergunninghouder om het erfpachtcontract te wijzigen. Voor zover bezwaarde zich beroept op een privaatrechtelijke belemmering in die zin dat op grond van de Transformatieovereenkomst geen medewerking kan worden verleend aan een wijziging van het erfpachtcontract, geldt het volgende.

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak dat voor het oordeel door de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een omgevingsvergunning in de weg staat, slechts aanleiding is wanneer deze een *evident* karakter heeft. Dit komt omdat de burgerlijke rechter de eerst aangewezen is om deze vraag te beantwoorden. Zie hiervoor o.a. ABRS 15 maart 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:CA0144](#) en ABRS 31 augustus 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2373](#). Van een evident karakter lijkt ons geen sprake nu aangegeven is dat met betrekking tot de weigering om medewerking te verlenen aan de erfpacht wijziging nog een procedure loopt bij de civiele rechter.

**6. Conclusie en advies.**

Wij komen tot de conclusie dat het bezwaarschrift ongegrond is en dat de van rechtswege verleende omgevingsvergunning in stand dient te blijven.

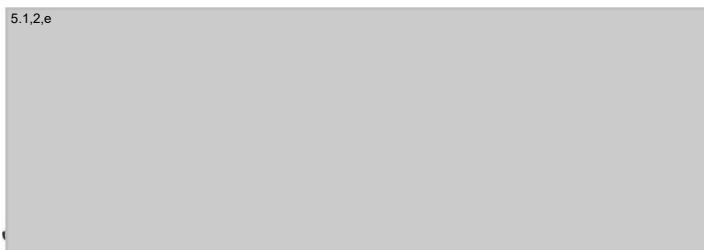
Amsterdam, 28 juni 2022

De commissie bezwaarschriften,

5.1.2,e



5.1.2,e



5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

## Relevante regelgeving.

### Bestemmingsplan Stadhaven Minerva

#### Artikel 3 Bedrijf - 1

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [3.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [3.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de [plankaart](#) voor [Bedrijf - 1](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven, die vallen in categorie 1, 2 en 3.1 van de van deze regels deel uitmakende [Staat van Inrichtingen](#);
- creatieve functies die vallen onder de van deze regels deel uitmakende [Lijst van creatieve functies](#);
- bedrijfswoningen;
- horeca 4;

met daarbij behorende:

- ontsluitingswegen;
- fiets- en voetpaden;
- erven;
- laad- en losvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water;
- gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- [nutsvoorzieningen](#);
- ondergrondse infrastructurele voorzieningen;
- water en waterstaatkundige werken;

alsmede:

- niet-zelfstandige horecavoorzieningen ondergeschikt en gerelateerd aan een bedrijf of creatieve functie.

#### 3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1. genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- Minimum- en maximum bouwhoogte: zoals op de [plankaart](#) aangegeven;
- Maximum bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen: 3 meter;
- Maximum bouwhoogte antennes en masten t.b.v. telecommunicatie: 20 meter;
- Maximum bouwhoogte lichtmasten: 12 meter;
- Maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 10 meter;
- Bebouwing dient minimaal 10 meter uit de kade van het Houtveemkanaal te worden gerealiseerd;
- Bebouwing dient minimaal 15 meter uit de kade van de Archangelpier te worden gerealiseerd;
- Met betrekking tot nog op te richten gebouwen gelegen op een kavel waarbinnen de op de plankaart aangegeven gevellijn ligt, geldt dat de voorgevel op deze gevellijn gesitueerd dient te worden;

- De onder h genoemde gevellijn mag vanaf een hoogte van 4,50 meter, gemeten vanaf het aangrenzend maaiveld, tot een maximum van 2,50 meter worden overschreden ten behoeve van uitkragingen;
- Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven bouwaanduiding 'onderdoorgang' mogen de gronden tot een hoogte van 8 meter niet worden bebouwd, behoudens ten behoeve van ondersteuningsconstructies.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid [3.2](#) onder a met dien verstande dat voor de gronden op de plankaart aangeduid met 'wro-zone - ontheffingsgebied' een maximumbouwhoogte kan worden toegestaan van 24 meter.
- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid [3.2](#) onder e voor de plaatsing van technische installaties ten behoeve van duurzame energieopwekking met een maximumhoogte van 22 meter.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

- Ten hoogste 30% van het brutovloeroppervlak van bedrijven, niet zijnde creatieve functies, mag worden gebruikt ten behoeve van bij het bedrijf behorende kantoorruimte.
- Ten hoogste 70% van het brutovloeroppervlak van creatieve functies mag worden gebruikt ten behoeve van bij de betreffende functie behorende kantoorruimte.
- Voor de in lid 1 onder a tot en met d genoemde functies, voor zover gerealiseerd na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan geldt een maximum van 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte.
- Voor horeca 4 gelden de volgende maxima:
  - maximum aantal vestigingen: 3;
  - maximumbrutovloeroppervlakte: 500 m<sup>2</sup> per vestiging.
- Ten hoogste 10% van het gevelvlak van gebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen.
- Het gebruik van de gronden tussen de op de plankaart aangegeven gevellijn en de bestemmingsgrens aan de betreffende zijde van het bestemmingsvlak ten behoeve van opslag is verboden.
- [bedrijfswoningen](#) zijn uitsluitend op de volgende locaties toegestaan:
  - Danzigerkade 9G;
  - Danzigerkade 9M.
- In afwijking van het bepaalde in lid [3.1](#) zijn ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf ten hoogste tot en met categorie 2 toegestaan' uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan, met uitzondering van vier categorie 3.1 bedrijven, gevestigd op de adressen:
  - Danzigerkade 1, zijnde een groothandel in houtbewerkingsmachines;
  - Haparandaweg 57, zijnde een bedrijf dat ventilatieproducten produceert;
  - Rigakade 29, zijnde een aannemingsbedrijf;
  - Rigakade 8, zijnde een groothandel in hout.
- Indien het gebruik van de onder h genoemde categorie 3.1 bedrijven gedurende minimaal één jaar is gestaakt, mogen deze niet meer ten behoeve van een categorie 3.1-bedrijf in gebruik worden genomen.
- In afwijking van het bepaalde in lid [3.1](#) is ter plaatse van Danzigerbocht 53 een bedrijf in verkoop van auto's toegestaan.
- Ten hoogste 5% van de gronden met de bestemming [Bedrijf - 1](#) mag worden gebruikt als water.

- Tot strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden in ieder geval gerekend bedrijven die vallen onder artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zoals dat luidde op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.1, onder a, ten behoeve van een bedrijf dat:
  - niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 3.1 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
  - in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 3.1 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
  - na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 3.1 blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.
- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.4, onder l, voor de vestiging van een bedrijf dat valt onder artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zoals dat luidde op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, indien deze voldoet aan het BEVI en de Gebiedsvisie externe veiligheid Westpoort zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders bij besluit van 8 december 2009. Deze afwijkingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast nadat de brandweer om een advies is gevraagd.

### 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming [Bedrijf - 1](#) te wijzigen ten behoeve van het plaatsen van technische installaties ten behoeve van duurzame energieopwekking met een maximale hoogte van 45 meter.
- Burgemeester en wethouders geven pas uitvoering aan de wijzigingsbevoegdheid genoemd onder a indien de veiligheidsrisico's zijn onderzocht en kunnen worden verantwoord.

## Artikel 11 Algemene bouwregels

Op en onder in het bestemmingsplan begrepen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtname van de volgende bepalingen:

- Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden c.q. af te wijken van ten behoeve van:
  - stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van [gebouwen](#), mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
  - gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van [gebouwen](#), mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 1/10 van de breedte van de aangrenzende straat met een maximum van 1,2 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,5 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg danwel 3 meter boven een

- rijwielpad of voetpad, dat geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter;
- hijsinrichtingen, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan 4,5 meter boven het aangrenzende straatpeil;
  - trappenhuizen, technische installaties, dakterrassen, hekwerken en vergelijkbare [peilen](#), mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter;
  - installaties voor de opwekking van energie en energiebesparing, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
  - isolatie van daken en plaatsen van een vegetatiedak, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,30 meter;
  - voorzieningen aan de gevel ten behoeve van de opwekking van energie, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,25 meter.
- Binnen de bestemmingen Bedrijf -1 en Bedrijf 2 mag gezamenlijk maximaal 382.500 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte voor gebouwen worden gerealiseerd.