

×	Gemeente
×	Amsterdam
×	
IV-Bedrijfsvoering	
Datum :	31-5-2018
Zaak :	BU18-3255
Stuk :	IN18-4003
Beh. Ambt. :	
CLRE	
Bestemmingsplannew	

Raad van de gemeente Amsterdam
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

Datum
30 mei 2018

Ons nummer
201707428/1/R1

Uw kenmerk

Inlichtingen
J. Jhauw
070-4264845

Onderwerp
Amsterdam
Bp. IJburg 1e fase, 2e herziening

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. P. Minnema en G. Habets, wonend te Amsterdam,
2. T.E.J. Mensink en anderen, wonend te Amsterdam,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Amsterdam,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 19 juli 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "IJburg 1e fase, 2e herziening" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Minnema en Habets en Mensink en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 4 mei 2018, waar Minnema en Habets, Mensink en anderen, vertegenwoordigd door B.J.S.A.A.F. de Winter, en de raad, vertegenwoordigd door mr. M. van Looij en mr. Y.H.M. Huisman, zijn verschenen. Tevens zijn B.R.A. Debruijn en A.C. Swemmer als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan voorziet in een herziening van het bestemmingsplan "IJburg 1e fase, 2013". Het project IJburg ziet op de ontwikkeling van woningbouw op zes eilanden aan de oostkant van Amsterdam. De 1e fase van IJburg bestaat uit de aanleg van het Steigereiland, het Haveneiland en de Rieteilanden. In het bestemmingsplan "IJburg 1e fase, 2013" waren voor een aantal bouwblokken zeer ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen. De planherziening beperkt deze bouw- en gebruiksmogelijkheden voor negen bouwblokken in het noordoostelijke en zuidoostelijke deel van het Haveneiland.

2. Minnema en Habets en Mensink en anderen wonen allen op het Haveneiland. Zij zijn het niet eens met de herziening van het plan. Volgens hen hadden de bouw mogelijkheden nog verder moeten worden beperkt. De beroepen worden hieronder afzonderlijk van elkaar beoordeeld.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Het beroep van Minnema en Habets

4. Habets woont aan de Nico Jessekade 79 en Minnema aan de Nico Jessekade 73 binnen het zogenoemde bouwblok 50. Zij zijn daar in 2015 komen wonen. Habets en Minnema richten zich tegen de herziening van de bouwmogelijkheden voor het perceel Nico Jessekade 71 dat tussen hun beide woningen ligt. Zij betogen dat het plan ten onrechte een zeer massieve aanbouw in de tuin van de woning mogelijk maakt met een diepte van 4 m, een breedte van 8 m en een hoogte van 6 m, waarbinnen twee bouwlagen mogelijk zijn. Minnema en Habets vinden de aanbouw vanwege de forse omvang niet passen bij de omliggende bestaande bebouwing en vrezen bovendien voor een aantasting van uitzicht, lichtinval en privacy. Zij stellen dat de raad onzorgvuldig heeft gehandeld door niet eerder over te gaan tot een planherziening of het nemen van een voorbereidingsbesluit, zodat had kunnen worden voorkomen dat voor de aanbouw een omgevingsvergunning voor bouwen werd aangevraagd. Minnema en Habet betogen verder dat de raad geen rekening had mogen houden met het feit dat voor de aanbouw een omgevingsvergunning voor bouwen is aangevraagd en verleend, omdat deze vergunning ten tijde van het bestreden besluit nog niet onherroepelijk was.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat op grond van het bestemmingsplan "IJburg 1e fase, 2013" aan blok 50 de bestemming "Gemengd – 6" was toegekend en dat een maximale bouwhoogte van 16 m was toegestaan. Aangezien er in dat plan ook geen maximaal bebouwingspercentage was bepaald, konden de bouwvlakken volledig worden bebouwd tot een hoogte van 16 m. De achtergrond van deze ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden was dat de concrete invulling van onder meer dit bouwblok ten tijde van de vaststelling nog niet duidelijk was. Daarom is gekozen voor het behouden van ontwikkelrechten. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn niet overal benut en op plaatsen te ruim gebleken. Met de planherziening is beoogd de bestemmingsregeling in overeenstemming te brengen met de gerealiseerde dan wel vergunde situatie. Voor het perceel Nico Jessekade 71 is op 4 maart 2016 een omgevingsvergunning verleend voor een aanbouw. De raad heeft rekening willen houden met dit bestaande recht en heeft de vergunde aanbouw als zodanig bestemd. De raad vindt de aanbouw passend in de omgeving en ruimtelijk aanvaardbaar.

4.2. Aan het perceel Nico Jessekade 71 is de bestemming "Wonen" en een bouwvlak toegekend. De bestaande woonbebouwing, met een maximale hoogte van 12 m, ligt binnen het bouwvlak. Aan de achterzijde is het bouwvlak ruimer ingetekend met het oog op de vergunde aanbouw. De maximale bouwhoogte bedraagt daar 6 m. De aanbouw mag ten hoogste een breedte van 8 m hebben. Langs de grens met het perceel van Habets mag de aanbouw een lengte hebben van 2 en langs de grens met het perceel van Minnema een lengte van 4 m.

4.3. Minnema en Habets hebben rechtsmiddelen aangewend tegen de omgevingsvergunning. Ten tijde van de vaststelling van de planherziening was de omgevingsvergunning niet onherroepelijk. Dit neemt niet weg dat de

omgevingsvergunning ten tijde van de vaststelling van de planherziening wel rechtsgeldig was. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (bijvoorbeeld in de uitspraak van 26 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1159) is een rechtsgeldige omgevingsvergunning een bestaand recht waaraan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel niet kan worden voorbijgegaan. Een dergelijke vergunning vormt een zwaarwegend belang dat de raad moet betrekken in zijn besluitvorming. Dit laat echter onverlet dat de raad hierbij ook andere relevante belangen moet betrekken.

4.4. In dit geval is de Afdeling van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de aanbouw passend is in de omgeving. Daarbij heeft hij mogen betrekken dat het plangebied ziet op een woonomgeving met een hoge bebouwingsdichtheid. De woning waaraan de aanbouw grenst en ook de woningen van Minnema en Habets hebben een hoogte van 12 m. Gelet hierop is een maximale hoogte van 6 m, waarbinnen twee bouwlagen mogelijk zijn, in redelijkheid niet excessief te noemen. Ook de oppervlakte van de aanbouw, gezien in relatie tot de oppervlakte van de omliggende woningen, heeft de raad in redelijkheid aanvaardbaar kunnen achten.

De raad heeft verder in redelijkheid het standpunt kunnen innemen dat weliswaar niet is uitgesloten dat de aanbouw tot enige afname van uitzicht, lichtinval en privacy bij de woningen van Minnema en Habets zal leiden, maar dat dit niet tot een onaanvaardbare woonsituatie zal leiden. Daarbij heeft de raad mogen betrekken dat de woningen van Minnema en Habets in een stedelijke omgeving staan waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Gezien de relatief beperkte diepte van de aanbouw ziet de Afdeling ook geen aanleiding voor het oordeel dat deze zal leiden tot een ernstige beperking van lichtinval voor zover het zou gaan om lichtinval in de woningen van Minnema en Habets. Evenmin heeft de raad een ernstige aantasting van lichtinval in de tuinen van Minnema en Habets hoeven aannemen, waarbij hij in aanmerking heeft kunnen nemen dat niet aannemelijk is dat de aanbouw tot veel extra schaduw in de tuinen zal leiden ten opzichte van de schaduw die al door de bestaande woonbebouwing van 12 m hoog wordt veroorzaakt. Bovendien hebben de tuinen van Minnema en Habets in relatie tot de aanbouw een aanzienlijke diepte van tenminste 8 m en ten hoogste 12 m, zodat niet aannemelijk is dat vanwege de aanbouw in het geheel geen bezonning van de tuin meer zal plaatsvinden.

De Afdeling acht verder niet zonder betekenis dat het op grond van het vorige plan mogelijk was om de gronden achter de woningen volledig vol te bouwen tot een hoogte van 16 m. Het voorliggende plan zorgt voor een aanzienlijke beperking van die mogelijkheden, zodat voor Minnema en Habets in planologische zin in zoverre sprake is van een verbetering. Minnema en Habets hebben ter zitting betoogd dat zij er bij de aankoop van hun woningen niet op bedacht waren dat een aanbouw van deze omvang naast hun woningen gebouwd zou kunnen worden. Gelet op de plantoelichting bij het vorige plan veronderstelden zij dat de ruime bouw mogelijkheden alleen golden voor geheel nieuwe ontwikkelingen op braakliggende terreinen en niet

voor situaties waar al woonbebouwing aanwezig is. De Afdeling overweegt hierover dat een plantoelichting geen juridisch bindend onderdeel van een plan is. Bepalend is wat er op grond van de planregels was toegestaan. Aan wat er in de plantoelichting van het vorige plan stond – wat daar verder ook van zij – konden Minnema en Habets niet de verwachting ontleen dat de gronden achter hun woningen niet verder zouden worden bebouwd.

Voor zover Minnema en Habets tot slot hebben aangevoerd dat de raad onzorgvuldig heeft gehandeld door niet eerder een planherziening of voorbereidingsbesluit te nemen zodat verlening van de omgevingsvergunning voorkomen had kunnen worden, overweegt de Afdeling dat in deze procedure ter beoordeling ligt wat het plan mogelijk maakt en of de raad dat in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening heeft kunnen achten. In aanmerking genomen dat het beweerdelijk onzorgvuldig handelen van de raad zich niet heeft voorgedaan gedurende de bestemmingsplanprocedure, die aanvangt met de terinzagelegging van het ontwerpplan, geeft dit betoog geen grond voor het oordeel dat het besluit niet in stand kan blijven.

4.5. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de raad in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen aan het belang bij het bestemmen van de rechtsgeldige omgevingsvergunning dan aan het belang van Minnema en Habets om gevrijwaard te blijven van enige aantasting van hun woonomgeving. De raad heeft de aanbouw dan ook in redelijkheid als zodanig kunnen bestemmen. Het betoog faalt.

5. Gelet op het voorgaande is het beroep van Minnema en Habets ongegrond.

6. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van Mensink en anderen

7. Mensink en anderen zijn allen bewoners van het zogenoemde hofje “Het Watermerk” binnen bouwblok 20. Zij kunnen zich niet verenigen met de bestemmingsregeling voor de woning op het perceel Talbotstraat 168. Ze betogen dat de maximale bouwhoogte voor dit perceel ten onrechte is verhoogd naar 12 m terwijl in het ontwerpplan nog een hoogte van 8 m was opgenomen. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt een dakopbouw op de woning te bouwen. Volgens Mensink en anderen is de woning beeldbepalend voor het hofje vanwege de situering aan de kopse kant en naast de entree tot het hofje en doet een dakopbouw afbreuk aan het aanzicht en het open karakter van het hofje. Volgens Mensink en anderen had de raad geen rekening mogen houden met het feit dat voor de dakopbouw een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend, omdat deze vergunning ten tijde van het bestreden besluit nog niet onherroepelijk was.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat in het ontwerpplan een maximale hoogte van 8 m was opgenomen. Nadien is gebleken dat voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpplan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw was aangevraagd. Door de dakopbouw krijgt de woning een hoogte van 12 m.

De omgevingsvergunning is op 17 mei 2017 verleend. De raad heeft rekening willen houden met dit bestaande recht en heeft de vergunde dakopbouw als zodanig bestemd. Volgens de raad is de vergunde dakopbouw ruimtelijk aanvaardbaar.

De raad heeft zich verder op het standpunt gesteld dat in het plan per abuis aan een groter deel van de woonbebouwing een maximale hoogte van 12 m is toegekend dan noodzakelijk is om de aanbouw als zodanig te bestemmen. In zoverre is hij het eens met Mensink en anderen dat te ruime bouw mogelijkheden zijn opgenomen.

7.2. Aan het perceel Talbotstraat 168 is de bestemming "Wonen" toegekend en de aanduiding "maximum bouwhoogte (m) = 12" toegekend.

7.3. Mensink en anderen hebben tegen de omgevingsvergunning voor de dakopbouw rechtsmiddelen aangewend. Ten tijde van de vaststelling van de planherziening was de omgevingsvergunning niet onherroepelijk. Zoals hiervoor onder 4.3 is overwogen, neemt dit niet weg dat de omgevingsvergunning ten tijde van de vaststelling van de planherziening wel rechtsgeldig was. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (bijvoorbeeld in de uitspraak van 26 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1159) is een rechtsgeldige omgevingsvergunning een bestaand recht waaraan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel niet kan worden voorbijgegaan. Een dergelijke vergunning vormt een zwaarwegend belang dat de raad moet betrekken in zijn besluitvorming. Dit laat echter onverlet dat de raad hierbij ook andere relevante belangen moet betrekken.

7.4. De raad heeft naar voren gebracht dat door het bestemmen van de dakopbouw een situatie ontstaat die vanuit ruimtelijk oogpunt goed aansluit bij de omgeving, die bestaat uit woningen die afwisselend drie en vier bouwlagen hoog zijn. Hierdoor ontstaat een ruimtelijk aantrekkelijk en afwisselend beeld. De entree van het hofje heeft nu een vlakke bovenkant, maar krijgt door de dakopbouw een sprong. Dit past goed in de omgeving met wisselende bouw hoogtes. Doordat de dakopbouw voldoende terug ligt ten opzichte van de aansluitende bebouwing raakt de stedenbouwkundige hiërarchie van de compositie niet verstoord. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad hiermee deugdelijk gemotiveerd waarom hij de dakopbouw passend vindt in de omgeving. Voor het oordeel dat de dakopbouw afbreuk doet aan het aanzicht en het open karakter van het hofje heeft hij in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien.

Ook wat dit beroep betreft acht de Afdeling verder niet zonder betekenis dat het op grond van het vorige plan mogelijk was om de gronden achter de woningen volledig vol te bouwen tot een hoogte van 16 m. Het voorliggende plan zorgt voor een aanzienlijke beperking van die mogelijkheden, zodat voor Mensink en anderen in planologische zin in zoverre sprake is van een verbetering.

Ter zitting hebben Mensink en anderen tot slot naar voren gebracht dat zij ook hinder verwachten van de dakopbouw door een verlies van uitzicht. Zoals hiervoor onder 4.4 is overwogen bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling geen blijvend recht op vrij uitzicht. De raad

heeft aan het belang bij het behoud van het uitzicht van Mensink en anderen in redelijkheid geen doorslaggevend gewicht hoeven toekennen.

7.5. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de raad in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen aan het belang bij het bestemmen van de rechtsgeldige omgevingsvergunning dan aan het belang van Mensink en anderen om gevrijwaard te blijven van enige aantasting van hun woonomgeving. De raad heeft de dakopbouw dan ook in redelijkheid als zodanig kunnen bestemmen. In zoverre faalt het betoog.

7.6. Zoals volgt uit 7.1 heeft de raad het standpunt ingenomen dat aan het perceel gedeeltelijk te ruime bouw mogelijkheden zijn opgenomen. Het gaat om gronden aan weerszijde van waar de aanbouw is beoogd. Op deze gronden had een maximale bouwhoogte van 8 m moeten worden toekend.

Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en in strijd is met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb). In zoverre slaagt het betoog.

8. Gelet op het voorgaande is het beroep van Mensink en anderen gegrond.

9. De Afdeling zal overgaan tot vernietiging van de desbetreffende plandelen, zoals nader weergegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart I. De Afdeling zal tevens met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb, zelf in de zaak voorzien door te bepalen dat de verbeelding wordt aangepast zoals nader weergegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart II. Niet aannemelijk is dat derdebelaagden hierdoor in hun belangen zouden kunnen worden geschaad. Debruijn en Swemmer, eigenaren van het perceel, hebben ter zitting verklaard met deze wijziging van de verbeelding te kunnen instemmen.

10. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van T.E.J. Mensink en anderen gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam van 19 juli 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "IJburg 1e fase, 2e herziening" voor zover het betreft de aanduiding "maximum bouwhoogte (m) = 12" voor de planonderdelen van het perceel Talbotstraat 168 als weergegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart I;
- III. bepaalt dat de verbeelding ter plaatse van het perceel Talbotstraat 168 wordt aangepast op de wijze zoals weergegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart II;
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;
- V. draagt de raad van de gemeente Amsterdam op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;
- VI. verklaart het beroep van P. Minnema en G. Habets ongegrond;
- VII. gelast dat de raad van de gemeente Amsterdam aan T.E.J. Mensink en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro) vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. E.J. Daalder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. C.A. Blankenstein, griffier.

w.g. Daalder
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Blankenstein
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 30 mei 2018

821.

Verzonden: 30 mei 2018



