

Nota van beantwoording zienswijzen Eudorinastraat 5A t/m 5H OLO7911745/Z2023-No01521

Ter inzage legging en zienswijzen

Een ontwerp van de beslissing op uw aanvraag om een omgevingsvergunning heeft vanaf 17 juli 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerp zijn zienswijzen ingebracht door:

1. Zienswijze 1/ Indiener 1
2. Zienswijze 2/ Indiener 2
3. Zienswijze 3/ Indiener 3
4. Zienswijze 4/ Indiener 4
5. Zienswijze 5/ Indiener 5
6. Zienswijze 6/ Indiener 6

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en beantwoord.

(1) Zienswijze 1 – Indiener 1

Samenvatting

1. De indiener, bewoner aan de Stoombootweg, geeft aan zich zorgen te maken over het bouwverkeer dat bij de uitvoering van het bouwplan zal plaatsvinden. Volgens de indiener veroorzaakt zwaar verkeer dat over de Stoombootweg rijdt trillingen, waardoor reeds scheuren in de woning zijn ontstaan.
2. De indiener stelt dat de Stoombootweg in slechte staat verkeert en vreest dat deze verder zal verslechteren door extra bouwverkeer. De indiener verzoekt om geen bouwverkeer over de Stoombootweg te laten rijden. Daarnaast verzoekt de indiener dat de bouwplaats uitsluitend wordt ontsloten via de Eudorinastraat, ter hoogte van huisnummers 65 en 67.

Beantwoording

1. Wij realiseren ons dat bouwverkeer tot overlast kan leiden. De vergunninghouder zal overlast van het bouwverkeer tot een minimum te beperken en is zich ervan bewust dat hij aansprakelijk is voor de eventuele schade ten gevolge van de realisatie van het bouwplan en zal, zo veel als mogelijk is, schade voorkomen. In het besluit zijn nadere aanwijzingen opgenomen m.b.t. de bereikbaarheid van de bouwlocatie. Los van welke ontwikkeling dan ook op deze plaats zal gezien de karakteristiek van de omgeving een bepaalde mate van overlast onontkoombaar zijn. Tijdens die uitvoeringsfase kan de gemeente in overleg met de aannemer en Handhaving bepalen welke wegen tijdelijk gebruikt mogen worden. Overtreding van deze afspraken kan worden gemeld en gecontroleerd door de afdeling Toezicht en Handhaving.
2. Het kunnen ontstaan van tijdelijke dan wel permanente schade ten gevolge van de bouwwerkzaamheden en/of het bouwplan staat los van het verlenen van de vrijstelling. De mogelijke schade die bij de uitvoering van het bouwplan aan de eigendommen van

omwonenden wordt toegebracht is een privaatrechtelijke kwestie die buiten het bestek van deze vergunningsprocedure valt.

Eventuele schade aan de openbare weg valt onder het beheer van de gemeente. De afdeling Beheer Openbare Ruimte kan bij schade aan de weg bepalen of dit het gevolg is van bouwverkeer en zo ja, de kosten verhalen op de veroorzaker. Dit aspect wordt daarom niet getoetst in de vergunningverlening, maar geregeld in de uitvoeringsfase. Er is een schadevergoedingsovereenkomst afgesloten met de aanvrager. Indien bij inspectie blijkt dat schade is ontstaan aan gemeentelijke infrastructuur, kan herstel of kostenverhaal worden opgelegd.

(2) Zienswijze 2 – Indiener 2

Samenvatting

1. De indiener stelt dat het betreffende perceel al jarenlang in gebruik is als tuin en niet bedoeld is voor woningbouw.
2. De indiener geeft aan dat bij de aankoop van de omliggende panden de veronderstelling gold dat op dit stuk grond niet gebouwd mocht worden. Volgens de indiener is het perceel niet onbenut; het wordt gebruikt door de eigenaar voor het parkeren van aanhangers en Pipowagens die worden ingezet voor diens asbestsaneringsbedrijf.
3. De indiener merkt op dat volgens de bouwtekeningen ook een deel van de bestaande tuin zal worden bebouwd, wat volgens hem precedentwerking kan hebben voor andere bewoners.
4. De indiener vreest overlast tijdens de bouw, onder meer door zwaar bouwverkeer en verminderde parkeerruimte.
5. De indiener is bezorgd dat toekomstige bewoners mogelijk klachten zullen indienen over de bestaande bedrijfsactiviteiten aan de overzijde (een installatiebedrijf en een uitvaartbedrijf).
6. De indiener twijfelt of de nieuwe woningen daadwerkelijk bestemd blijven voor sociale huur en vermoedt dat deze op termijn verkocht zullen worden.
7. De indiener geeft aan dat de bovenwoningen rechtstreeks zicht zullen hebben op zijn kantoor en loods, wat hij als ongewenst ervaart.
8. De indiener stelt dat de bouw van de woningen zal leiden tot een hogere parkeerdruk en vraagt zich af hoe de gemeente parkeervergunningen zal handhaven.
9. De indiener uit zorg over het behoud van de bestaande groenstrook en geeft aan dat de eigenaar eerder aanpassingen in de straat heeft gedaan zonder dat de gemeente hiertegen optrad.

Beantwoording

1. De indiener wijst terecht op het feit dat de gronden volgens het geldende bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' de bestemming 'Tuin' hebben, waarin het gebruik als woonlocatie niet is toegestaan. Dat betekent dat het realiseren van een woongebouw in strijd is met de planologische regels.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt echter de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan via de zogenoemde uitgebreide procedure van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin wordt gemotiveerd waarom woningbouw op deze locatie aanvaardbaar is en past binnen het bredere gemeentelijke en provinciale beleid, waaronder het uitgangspunt om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen.

2. De Wabo maakt het mogelijk om in uitzonderlijke gevallen een afwijkende ontwikkeling toe te staan, mits deze ruimtelijk goed wordt gemotiveerd en er geen onevenredige aantasting van

belangen plaatsvindt. Privaatrechtelijke verwachtingen uit koopovereenkomsten of informele toezeggingen vormen geen bindend juridisch kader voor een omgevingsvergunning.

De gemeente heeft de bevoegdheid en verantwoordelijkheid om planologische afwegingen opnieuw te maken als maatschappelijke omstandigheden (zoals woningnood) daartoe aanleiding geven.

3. De afwijking van het bestemmingsplan die hier wordt toegepast, geldt uitsluitend voor dit perceel en deze aanvraag. Elke andere aanvraag wordt beoordeeld met eigen afwegingen over ruimtelijke, stedenbouwkundige en maatschappelijke belangen. Er is dus geen sprake van een algemene vrijstelling, maar van een specifiek besluit met een eigen ruimtelijke onderbouwing. Om die reden kunnen andere perceeleigenaren hier geen rechten aan ontlenen.
4. Zie beantwoording indiener 1.
5. In de ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld dat de bedrijven in de omgeving vallen onder milieucategorie 2 (lichte bedrijvigheid) en dat deze bedrijven op een voldoende afstand liggen van de woningen. Het plangebied wordt aangemerkt als gemengd gebied volgens de richtlijn milieuzonering, waardoor het naast elkaar bestaan van wonen en lichte bedrijvigheid aanvaardbaar is.
6. Voor plannen met minder dan 10 woningen geldt geen verplichting tot toepassing van woningbouwprogrammering of langdurige sociale verhuur. De gemeente beoordeelt uitsluitend of het bouwplan ruimtelijk mogelijk is en inpasbaar binnen beleid en planregels.
7. In het stedenbouwkundig advies wordt aangegeven dat de afstand tussen het bouwplan en omliggende percelen zodanig is dat deze past binnen de normen voor privacy in een stedelijke woonomgeving. Een zekere mate van inkijk is normaal in Amsterdamse woonwijken, zeker waar woon- en bedrijfsfuncties dicht bij elkaar liggen.

Het bouwplan leidt volgens de toetsing niet tot onevenredige aantasting van privacy of bedrijfsvoering van naastgelegen panden.

8. Het bouwplan voldoet aan de Beleidsregels Parkeren Amsterdam (2023). Er worden 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast is in de aanvraag opgenomen dat nieuwe bewoners geen parkeervergunning voor de openbare ruimte kunnen aanvragen. Deze beperking wordt digitaal gehandhaafd via het parkeerregistratiesysteem van de gemeente Amsterdam. Dat betekent dat bewoners van het plan formeel niet kunnen deelnemen aan het reguliere parkeervergunningsbeleid voor de straat en dus geen parkeervergunning kunnen aanvragen.
9. De groenstrook aan de voorzijde blijft zoveel mogelijk behouden en wordt waar mogelijk versterkt. De groenstrook is eigendom en blijft van de gemeente. Deze strook wordt niet geheel bebouwd en blijft onderdeel van de gemeenschappelijke openbare ruimte.

- (3) Zienswijze 3 – Indiener 3
- (4) Zienswijze 4 – Indiener 4
- (5) Zienswijze 5 – Indiener 5
- (6) Zienswijze 6 – Indiener 6

De zienswijzen van indiener 3,4,5 en 6 zijn identiek en worden dan ook gezamenlijk samengevat en beantwoord.

Samenvatting

1. De indieners stellen dat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan (vastgesteld op 19 juni 2013). Volgens de indieners hebben de gronden de bestemmingen 'Tuin-1' en 'Groen', waarop woningen niet zijn toegestaan. Het plan zou daarom planologisch strijdig zijn en slechts mogelijk zijn via een bestemmingsplanwijziging of afwijkingsprocedure, die volgens de indiener niet is doorlopen.
2. De indieners maken bezwaar tegen de aanduiding van het project als 'flexwonen' en stellen dat onduidelijk is wat de beoogde doelgroep is (bijvoorbeeld studenten, arbeidsmigranten of tijdelijk gescheiden personen) en dat kortdurend verblijf kan leiden tot minder binding met de buurt, lagere sociale cohesie en meer overlast in een rustige woonwijk. Ook vrezen de indieners dat het om onzelfstandige wooneenheden gaat, wat volgens hen niet past bij de omgeving en ongewenst is gezien de nabijheid van een basisschool.
De indieners wijzen erop dat het document 'Flex – Aan de slag met flexwonen.pdf' ontbreekt in de aanvraag, terwijl dit volgens hen relevant is voor de beoordeling van deze woonvorm en de daarbij benodigde mate van toezicht en sociaal beheer.
3. De indieners wijzen op inconsistenties en tegenstrijdigheden in de aanvraagstukken, onder andere ten aanzien van:
 - het aantal woningen (8, 9 of 12 genoemd in verschillende documenten);
 - de eigendomsvorm (huur versus koop);
 - het parkeerbeleid (verschillende aantallen, tegenstrijdige verklaringen over gebruik en beperkingen);
 - en het bodemonderzoek, waarin wordt gesteld dat geen grondverzet plaatsvindt, terwijl in de vergunning wel een kelder is opgenomen.
Volgens de indieners wekken deze tegenstrijdigheden twijfel over de zorgvuldigheid van de aanvraag en maken zij een betrouwbare beoordeling van de milieu- en parkeereffecten onmogelijk.
4. De indieners stellen dat het participatieproces onjuist is weergegeven.
In de aanvraag wordt vermeld dat directe burens zijn geïnformeerd en positief zouden zijn over het plan. Volgens de indieners is geen enkele buur geïnformeerd en is dit onjuist weergegeven. Hij geeft aan dat het plan slechts toevallig is ontdekt via de OmgevingsApp en vinden dat publicatie midden in de zomervakantie en zonder directe kennisgeving niet in lijn is met het gemeentelijke participatiebeleid en de zorgvuldigheidseisen van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
5. Indiener 3 betwist de juistheid van de toetsing aan de *Hemelwaterbergingverordening*. Volgens de indiener zijn de huidige stelconplaten niet te beschouwen als een bouwwerk, omdat water daartussen kan infiltreren. De gekozen oplossing met infiltratiekratten zou volgens hem technisch onwerkbaar zijn, gezien de hoge grondwaterstand op circa 30 cm onder maaiveld.
6. De indieners uiten zorg over mogelijke bodemverontreiniging. Volgens hen is het terrein in het verleden gebruikt voor opslag door een sloop- en asbestsaneringsbedrijf, terwijl het bodemonderzoek stelt dat er geen verontreiniging is.
De indieners twijfelen aan de juistheid van de bodemrapporten, mede omdat deze uitgaan van de afwezigheid van een kelder terwijl die volgens de vergunning wel wordt gerealiseerd.
7. Indiener 3 voert aan dat de bouwhoogte van 10,70 meter de in het bestemmingsplan toegestane nokhoogte van 9 meter overschrijdt en niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur van Kadoelen.

De indiener stelt dat de hoogte bovendien verkeerd is gemeten en dat het bouwplan leidt tot overmatige verharding van het perceel en verlies van groen, wat volgens hem in strijd is met de *Omgevingsvisie Amsterdam 2050* en de *Hemelwaterverordening*.

8. Indiener 3 betwijfelt de juistheid van de gemeentelijke stelling dat de landschappelijke inrichting "passend" is.
De indiener stelt dat vrijwel het gehele perceel wordt verhard en dat de verwijzing naar behoud van groenstroken onjuist is, omdat die groenstroken eigendom van de gemeente zijn en niet mogen worden meegerekend voor het vergroenen van particuliere projecten.
Ook zou onduidelijk zijn hoeveel groen verdwijnt door de aanleg van inritten en parkeerplaatsen.
9. De indieners vrezen een aanzienlijke toename van parkeerdruk.
Volgens hen is de bestaande parkeerdruk in de buurt al hoog en zullen de bewoners van de nieuwe appartementen elk waarschijnlijk over een auto beschikken.
De indieners vragen hoe het aangekondigde verbod op het aanvragen van parkeervergunningen voor de nieuwe bewoners juridisch wordt gewaarborgd.
10. De indieners 5 en 6 stellen dat de aanvrager ten onrechte het terrein als "verrommeld gebied" heeft aangeduid, terwijl deze verrommeling volgens hem door de eigenaar zelf is veroorzaakt.
De indieners vinden het maatschappelijk onjuist dat dit argument wordt gebruikt om bebouwing te rechtvaardigen.
11. Indiener 3 geeft aan dat de realisatie van het appartementencomplex leidt tot directe inkijk in zijn tuin en woning.
De indiener stelt dat het bestemmingsplan destijds zekerheid bood tegen dergelijke bebouwing, en dat de vergunning leidt tot aantasting van zijn privacy, woongenot en woningwaarde.
12. Indiener 3 geeft aan dat achter zijn woning een ventweg ligt, die uitsluitend bedoeld is voor toegang tot de loodsen en waarop een recht van overpad rust. Volgens de indiener is het perceel Eudorinastraat 3 momenteel via deze ventweg bereikbaar. Hij verzoekt expliciet dat in de vergunning wordt vastgelegd dat deze ventweg onder geen beding mag worden gebruikt. Niet in de voorbereidende fase, tijdens de bouw of na realisatie en ook niet voor sluipverkeer, fietsverkeer of voetgangers richting het appartementencomplex.

Indiener 4 geeft aan dat het bouwplan grenst aan zijn perceel waarop een recht van overpad rust. De indiener verzoekt dat de vergunning expliciet waarborgt dat er geen doorgang, ontsluiting of verbinding ontstaat en vraagt dat:

- De grens tussen beide percelen volledig wordt afgesloten en er geen (sluip)verkeer, voetgangers, fietsers of vluchtwegen mogelijk zijn;
- Er geen parkeerruimte voor bewoners van Eudorinastraat 3 wordt gerealiseerd op of via Stoombootweg 65;
- Er geen nutsaansluitingen worden aangelegd over zijn kadastrale percelen;
- Geen bouwverkeer via zijn terrein rijdt;

en dat, indien de vergunning toch wordt verleend, deze voorwaarden expliciet worden opgenomen.

Beantwoording

1. De indieners wijzen erop dat de gronden in het bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' de bestemmingen 'Tuin-1' en 'Groen' hebben, waarop woningen niet zijn toegestaan. Dat klopt. Het plan om hier woningen te realiseren, is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Voor dergelijk strijdig gebruik bestaat een grondslag in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het college kan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° een vergunning verlenen voor activiteiten die afwijken van het bestemmingsplan, indien deze ruimtelijk goed worden onderbouwd. In dit geval is hiervoor een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin de ontwikkeling is getoetst aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, alsook aan de belangen van de omgeving. De uitkomst is dat binnen bestaand stedelijk gebied

de realisatie van woningen op voormalige 'verrommelde' percelen beleidsmatig wordt ondersteund, mits zorgvuldig ingepast.

2. In eerste instantie was de aanvraag ingediend voor het realiseren van flexwoningen. Dit is later aangepast. De documenten met betrekking tot de flexwoningen zijn verouderd en per abuis toegevoegd aan de stukken van het ontwerpbesluit. Het plan betreft acht zelfstandige huurappartementen, elk met eigen nutsvoorzieningen, een privétoegang, sanitair en adressering. Het gaat dus niet om onzelfstandige wooneenheden, groepshuisvesting of kamerverhuur. Eventuele overlast valt buiten het toetsingskader van de omgevingsvergunning. Wanneer zich overlast voordoet, wordt dit afgehandeld via de reguliere handhavingketen (o.a. politie, Toezicht en Handhaving).
3. De tegenstrijdige documenten zijn inmiddels achterhaald in de huidige vergunningaanvraag. Zoals bevestigd in het Ruimtelijk-juridisch advies en de aanvraagstukken, gaat de aanvraag uit van 8 zelfstandige appartementen, 3 parkeerplekken op eigen terrein waarvan één mogelijk als deelautoplaats en een (half)verdiepte kelderconstructie. Door de aanvulling van de aanvraag zijn oude versies van documenten niet meer relevant voor de beoordeling. De huidige aanvraag is beoordeeld en is akkoord bevonden door de adviseurs.

Het bodemonderzoek van Bamma Infra & Milieu (28 april 2023), getoetst door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG), concludeert dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Er is lichte verontreiniging met PAK en sporenelementen (barium, koper, zink), maar dit vormt geen belemmering.

Het bouwplan omvat weliswaar een kelder, maar aanvullend onderzoek hierover wordt uitgevoerd vóór de uitvoeringsfase conform paragraaf 4.119 Bal (informatieplicht bij grondverzet). Eventuele verontreiniging die tijdens bouw wordt aangetroffen, moet onmiddellijk gemeld worden bij ODNZKG.

Met betrekking tot parkeren is getoetst aan de Beleidsregels Parkeren Amsterdam 2023. Daarin staat dat bij ontwikkelingen tot 10 woningen de norm 0,3 parkeerplek per woning geldt, wat met 3 plekken op eigen terrein wordt gehaald. Nieuwe bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte.

4. In de juridische systematiek van de Wabo is participatie geen formeel toetsingscriterium voor vergunningverlening. Ook het ontbreken van draagvlak is geen weigeringsgrond, zolang de aanvraag verder voldoet aan de wettelijke criteria.

Of er wel of niet een participatieproces heeft plaatsgevonden, kan onderdeel zijn van de bestuurlijke afweging, maar is geen juridische weigeringsgrond onder de Wabo. De verantwoordelijkheid voor participatie ligt primair bij de initiatiefnemer.

5. De aanvraag is getoetst aan de Hemelwaterverordening Amsterdam 2021. Voor bouwplannen die extra verharding realiseren, geldt een plicht om hemelwater op het eigen perceel te bergen of te infiltreren. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat dit gebeurt middels een infiltratievoorziening die wordt aangelegd in de ondergrond, passend bij de verhardingsgraad van de nieuwe inrichting. Een hoger grondwaterpeil is geen ruimtelijke belemmering, zolang aan de infiltratie-eis wordt voldaan.
6. Voor de aanvraag is bodemonderzoek uitgevoerd door Bamma Infra & Milieu d.d. 28 april 2023, conform de Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek (ARVO 2020). Dit onderzoek is door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG) beoordeeld als voldoende en actueel.

Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat er géén sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Wel zijn in grond en grondwater lichte en matige verontreinigingen geconstateerd met PAK, barium, koper en zink, maar deze vormen geen belemmering voor de functie 'wonen'. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Omdat in het bouwplan sprake is van graafwerkzaamheden >25 m³ geldt dat conform het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal, art. 4.119) voorafgaand een melding moet worden gedaan. Eventuele verontreiniging die tijdens het werk wordt aangetroffen, dient te worden gemeld en eventueel gesaneerd, conform de procedure in de Wet bodembescherming.

Met deze werkwijze wordt zowel ruimtelijk (geschiktheid) als milieutechnisch (veiligheid) voldaan aan de eisen die gelden voor bodem bij woningbouw.

7. De bouwhoogte van 10,70 meter wijkt inderdaad af van de 9 meter die het bestemmingsplan toestaat. Deze afwijking maakt deel uit van de aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 Wabo).

Volgens het stedenbouwkundig advies sluit de vorm en hoogte van het pand aan bij de omgeving, omdat bestaande woningen aan de Eudorinastraat en Stoombootweg vaak bestaan uit 2 lagen met een kap. De ruimtelijke onderbouwing toont dat afstand tot omliggende percelen voldoende is om privacy en bezonning niet onevenredig aan te tasten.

De mate waarin het perceel wordt verhard en het verlies van groen zijn meegewogen. De bestaande groenstrook blijft behouden en maakt geen deel uit van het bouwvlak.

8. Het landschap- en stedenbouwkundig advies geeft aan dat het perceel zodanig is ingericht dat het aansluit op de bestaande groene structuur van de omgeving. De inrit naar het perceel wordt aangelegd over een groenstrook (eigendom van de gemeente). De groenstrook aan de straatzijde blijft eigendom van de gemeente.
9. In het plan worden 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, waarvan minimaal één wordt ingericht als deelautoplaats. Daarmee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm in de Beleidsregels Parkeren Amsterdam (2023). Daarnaast geldt voor deze ontwikkeling dat nieuwe bewoners geen parkeervergunning schorsing of uitgifte kunnen aanvragen. Dit verbod wordt opgenomen via het digitale parkeervergunningssysteem. Bewoners blijven dus aangewezen op parkeerplaatsen op eigen terrein of op deelauto's.

Het beleid is erop gericht om binnenstedelijk parkeren te beperken, met name bij toevoeging van nieuwe woningen. Meerdere wijken in Amsterdam hanteren deze vorm van vergunninguitsluiting met succes. Daarmee wordt de parkeereis beleidsmatig geborgd.

10. De indieners vinden het maatschappelijk ongewenst dat het perceel in het plan wordt aangeduid als 'verrommeld'. Zij stellen dat de rommelige uitstraling is ontstaan door toedoen van de initiatiefnemer zelf en dat dit argument onterecht wordt gebruikt voor bebouwing.

De term "verrommeld" wordt in het stedenbouwkundig advies gebruikt om de huidige staat van het perceel te beschrijven: een terrein met verharding, opslag, voertuigen en zonder groeninvulling. Dit oordeel zegt niets over de intenties of verantwoordelijkheid van de eigenaar, maar is onderdeel van de ruimtelijke afweging in hoeverre het nieuwe gebruik bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Ook in Amsterdam wordt vaker

rommelige, onderbenutte plekken omgezet naar woningbouw, juist binnen bestaand stadsgebied.

De beoordeling betreft dus de feitelijke situatie ten tijde van de aanvraag en ondersteunt de beleidsdoelstelling van het college om woningbouw te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied ter vervanging van weinig passende functies.

11. De indieners geven aan dat het appartementencomplex vanaf de hogere bouwlagen zicht zal hebben op zijn tuin en woning. Hij stelt dat de vaststelling van het bestemmingsplan destijds zekerheid gaf dat hier niet gebouwd mocht worden en dat nu sprake is van waardevermindering en aantasting van zijn woonplezier.

De belangen van privacy en uitzicht worden afgewogen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In het stedenbouwkundig advies staat dat de afstand tussen de nieuwe woningen en omliggende percelen voldoet aan de richtlijnen voor zicht en bezonning zoals gebruikelijk in Amsterdamse woonwijken. In vergelijkbare gevallen wordt een zekere mate van inkijk als aanvaardbaar beschouwd, met name waar het gaat om hogere woonbebouwing naast grondgebonden tuinen.

12. De indieners hebben een recht van overpad op de ventweg achter zijn woning, bedoeld voor aangrenzende loodsen. Hij is bezorgd dat deze weg gebruikt wordt of zou kunnen worden voor ontsluiting van de nieuwe woningen, al dan niet tijdens de bouw.

In het plan is de ontsluiting van het perceel uitsluitend via de Eudorinastraat voorzien. De ventweg achter Stoombootweg 67 maakt geen deel uit van de vergunningsprocedure, er wordt geen gebruik van gemaakt in de aangevraagde situatie, en wordt niet aangewezen als bouwroute. Dat staat beschreven in de landschappelijke en stedenbouwkundige onderbouwing.

Of iemand in strijd met een recht van overpad gebruik zou maken van de ventweg is een privaatrechtelijke kwestie tussen betrokken eigenaren en valt niet onder de reikwijdte van de omgevingsvergunning. Een dergelijke beperking kan daarom niet worden opgenomen in de vergunning.