VN2025-016875
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 02 december 2025

Portefeuille: Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Marnixstraat 65; beslissen op bezwaren tegen een besluit tot verlening van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een balkon aan de achterzijde ter hoogte van de begane grond (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit van 4 april 2025 in stand te laten, onder aanvulling van de motivering met de overwegingen in het advies van de bezwaarschriftencommissie;
- het verzoek om vergoeding van in bezwaar gemaakte kosten af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ongegrond te verklaren, het bestreden besluit in stand te laten en het verzoek om vergoeding van in bezwaar gemaakte kosten af te wijzen. Dat betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning terecht is verleend en in heroverweging in stand kan blijven.

Bestuurlijke achtergrond

Bij besluit van 4 april 2025 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een balkon aan de achterzijde ter hoogte van de begane grond van het pand Marnixstraat 65 in Amsterdam. Hiertegen is door zeven omwonenden bezwaar gemaakt.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

De Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

Bezwaren

Bezwaarmakers voeren onder meer aan dat hun belangen onvoldoende in de besluitvorming zijn betrokken. Het balkon is direct boven de ingang van het souterrain gesitueerd, waarin bewoners hun berging hebben. Met de plaatsing van het balkon wordt de toegang tot het souterrain praktisch onmogelijk gemaakt. Het balkon leidt tot beperking van de onderliggende tuin, aantasting van de

privacy en belemmering van de zonlichttoetreding. Ook is er al veel overlast is vanuit de woning op Marnixstraat 65D, onder meer doordat deze als Airbnb en later aan studenten werd verhuurd.

Overwegingen

Het balkon is in strijd met het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan, het bestemmingsplan Westelijke binnenstad. Om medewerking te kunnen verlenen is gebruik gemaakt van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. De commissie is met bezwaarmakers van oordeel dat het bestreden besluit geen blijk geeft van de hierbij te maken belangen afweging. Dit gebrek kan evenwel in heroverweging worden hersteld.

Namens het college is de gemaakte afweging tijdens de hoorzitting nader toegelicht. Het balkon voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Verder bestaat in Amsterdam grote behoefte aan ruimte, zowel binnen als buiten. Zonder balkon beschikt de woning op Marnixstraat 65D niet over een buitenruimte. Volgens het burenrecht mogen balkons in verband met de bescherming van de privacy niet binnen twee meter van de erfgrens worden gesitueerd. Hiermee is het balkon in overeenstemming. Een beperkte mate van inkijk moet in een stedelijke omgeving als deze worden geduld. Het college acht het balkon daarom ruimtelijk aanvaardbaar.

De commissie overweegt dat het balkon aan de achtergevel van de boven het souterrain gelegen, als begane grond aangeduide, verdieping wordt gesitueerd. De commissie gaat er, met inachtneming van de nadere toelichting aan de hand van de tekeningen, vanuit dat de onderzijde van het balkon niet op een hoogte van 1.66 meter, zoals bezwaarmakers hebben gesteld, maar inderdaad op een hoogte van 2.14 meter boven maaiveld komt te liggen. Hierdoor doet het balkon niet zodanig afbreuk aan de bruikbaarheid van de tuin en de toegang tot het souterrain dat de gevraagde omgevingsvergunning om die reden zou moeten worden geweigerd. Ten aanzien van de tuin overweegt de commissie dat, doordat het balkon op een hoogte van 2.14 meter wordt gesitueerd, deze ook onder het balkon nog steeds toegankelijk en bruikbaar zal zijn. Weliswaar zal er sprake zijn van enige schaduwwerking, maar gezien de beperkte diepte van het balkon en de omstandigheid dat hierboven al identieke balkons aanwezig zijn, zal van onaanvaardbare (extra) vermindering van zonlichttoetreding geen sprake zijn. Verder zal het balkon leiden tot enige vermindering van privacy in de onderliggende tuin en tuinen van de naastgelegen percelen, maar dit moet inherent worden geacht aan een omgeving als de onderhavige.

Verder acht de commissie in dit verband van belang dat de woning op de begane grond zonder balkon niet beschikt over een buitenruimte. In de binnenstedelijke context zoals die van de Amsterdamse binnenstad, met een grote bebouwingsdichtheid, wordt aan het belang om buitenruimte te hebben in de vorm van een balkon meer gewicht toegekend dan aan het belang van bewoners van de omliggende woningen om op elk moment in de tuin (of andere buitenruimte) gevrijwaard te zijn van (enige) inkijk of andere (beperkte) hinder. Voor zover door bezwaarmakers is verwezen naar de overlast ten gevolge van de verhuur van de woning via Airbnb en aan studenten, merkt de commissie op dat bij de beoordeling van de aanvraag in beginsel van normaal gebruik van het balkon, als buitenruimte bij de woning, moet worden uitgegaan. Hierbij kan worden opgemerkt dat het balkon beperkt van omvang is en dat niet door een groot aantal personen tegelijk van het balkon gebruik zal kunnen worden gemaakt. Ook om deze reden hoeft naar het oordeel van de commissie onaanvaardbare overlast ten gevolge van de plaatsing van het balkon niet te worden verwacht.

Conclusie

Gegenereerd: vTER VERGADERING

De commissie concludeert dat zich geen weigeringsgronden voordoen, zodat de gevraagde omgevingsvergunning terecht is verleend. Het bestreden besluit kan in stand blijven, onder aanvulling van de motivering.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

Niet van toepassing, bij de voorbereiding van het oorspronkelijke (primaire) besluit zijn mogelijke gevolgen voor duurzaamheid afgewogen. In deze beslissing bezwaar blijft de gemaakte afweging ongewijzigd.

Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-076225	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2025-076227	VERTROUWELIJK - advies bezwaarschriftencommissie JB.25.006459.001-007.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord