VN2025-012670
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 23 september 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

**Onderwerp**

Beslissen op de bezwaren tegen het besluit van 16 december 2024. Met dit besluit is een omgevingsvergunning verleend voor het perceel Albert Cuypstraat 210-1 (met kenmerk Z2024-021956).

**Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit**

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het besluit van 16 december 2024 in stand te laten;
- het verzoek tot vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

**Kernboodschap**

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ongegrond te verklaren; het besluit van 16 december 2024 in stand te laten en het verzoek tot vergoeding van de proceskosten af te wijzen.
Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

**Bestuurlijke achtergrond**

Op 31 juli 2024 heeft de vergunninghouder een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Albert Cuypstraat 210-1. De aanvraag zag op het splitsen van de woning op de tweede verdieping naar twee woningen, het wijzigen van de zolder van functie berging naar woning, het realiseren van een dakterras op de eerste verdieping gelegen op de aanbouw van de begane grond, het realiseren van balkons aan de achterzijde op de tweede, derde en vierde verdieping en meerdere inpandige wijzigingen. Op 16 december 2024 heeft het college de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Hiertegen hebbende bezwaarmakers bezwaar gemaakt op 23, 26 en 28 januari 2025. Voor Stadshart B.V. is dit gedaan door hun gemachtigde. De gronden zijn door de gemachtigde aangevuld op 4 maart 2025.

**Bestuurlijke prioriteit**

n.v.t.

**Wettelijke grondslag**

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (Bijlage 3, A12).

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

**Onderbouwing besluit**

*Bezwaren*

Samengevat voert gemachtigde namens bezwaarmaker het volgende aan:

Het is niet bekend of het dakterras constructief mogelijk is op de aanbouw;

Het plafond van de begane grond is niet juist weergegeven op de bouwtekeningen;

Er is een asbestpijp aan de achterzijde van het pand;

Er is geen toestemming van de VvE voor het bouwplan;

Het college heeft onvoldoende gemotiveerd waarom de aanvraag voldoet aan het geldende bestemming en in hoeverre een splitsingsvergunning verkregen kan worden;

Er zijn funderingswerkzaamheden uitgevoerd zonder overleg;

Het dakterras is te groot;

Er is sprake van een inbreuk op de privacy en geluidsoverlast;

Er is geen rekening gehouden met de afwatering als er balkons komen en het regent;

Geluiden worden enorm versterkt in de binnentuin waardoor er geluidsoverlast ontstaat;

Er is onvoldoende participatie geweest.

*Overwegingen*

Bij het bestreden besluit is geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan de standaardcriteria van de welstandsnota. De balkons zijn te vergunnen op basis van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan en het dakterras is vergund op basis van artikel 4.19 van het omgevingsplan. Verder wordt overwogen dat de bouwactiviteit voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bbl. Geconcludeerd is dat zich geen gronden voor weigering van de omgevingsvergunning voor de aangevraagde activiteiten voordoen, zodat deze kon worden verleend.

De commissie zal per bezwaargrond ingaan op of de grond moet leiden tot een herroeping van het bestreden besluit.

*De constructie van het dakterras en de tekeningen*

Bij de aanvraag is de constructie getoetst door de Omgevingsdienst. De commissie ziet in de aangevoerde bezwaren van Stadhart B.V. geen reden om aan te nemen dat er een constructief probleem zou zijn. De aangevoerde bezwaren leiden niet tot een herroeping van het bestreden besluit.

*De pijp*

De asbestpijp, die zich naast de balkons bevindt, hoort niet bij het bouwplan. Hoewel er tijdens de hoorzitting uitvoerig over is gesproken, heeft de vergunninghouder aangegeven dat de deels verwijderde pijp zal worden teruggeplaatst. Het college heeft benadrukt dat, als de pijp asbest bevat, deze zorgvuldig verwijderd moet worden en dat dit proces onder toezicht zal staan. Dit is echter

geen onderdeel van de vergunnings- of bezwaarprocedure. Omdat de pijp geen deel uitmaakt van het bouwplan, concludeert de commissie dat bezwaren hierover niet kunnen leiden tot een herroeping van het bestreden besluit.

*Het ontbreken van toestemming van de VvE en de uitgevoerde funderingswerkzaamheden*

De benodigde toestemming van de VvE is een privaatrechtelijke kwestie. Het feit dat deze toestemming ontbreekt, heeft in de meeste gevallen geen invloed op de bestuursrechtelijke beslissing om een vergunning te verlengen. De uitzondering is wanneer het onmogelijk is om de VvE-toestemming alsnog te verkrijgen, bijvoorbeeld na een civiele procedure tot de hoogste instantie. In dit specifieke geval is dat niet aan de orde. Daarom kan het ontbreken van de toestemming van de VvE niet worden gebruikt als reden om de verleende vergunning in bezwaar alsnog te weigeren. De vergunning die is afgegeven, is niet van toepassing op de funderingswerkzaamheden. Deze werkzaamheden zijn buiten de vergunningsprocedure om uitgevoerd. Aangezien de bezwaarprocedure zich uitsluitend richt op de verleende vergunning, kunnen bezwaren over de fundering niet leiden tot de herroeping van het bestreden besluit.

*De motivering van het college*

Door Stadshart B.V. is aangevoerd dat het college onvoldoende heeft gemotiveerd waarom de omgevingsvergunning kan worden verleend. De commissie kan deze stelling niet goed volgen. In het bestreden besluit is uitgebreid gemotiveerd waarom er overgaan wordt tot vergunningverlenging. Deze bezwaargrond leidt dus niet tot een herroeping van het bestreden besluit.

*De grootte van het dakterras*

Door één van de bezwaarmakers is aangevoerd dat het aanwezige dakterras te groot is en zorgt voor veel overlast. Op de hoorzitting is reeds besproken dat met de verleende omgevingsvergunning het dakterras juist kleiner wordt, want het moet voldoen aan de geldende beleidsregels van stadsdeel Zuid. Het dakterras moet in overeenstemming met de tekeningen die bij de omgevingsvergunning horen wordt uitgevoerd. De commissie komt tot het oordeel dat deze bezwaargrond niet leidt tot een herroeping van het bestreden besluit.

*Privacy en geluidsoverlast*

De bezwaarmakers hebben hun zorgen geuit over de privacy en mogelijke geluidsoverlast die de balkons en het dakterras kunnen veroorzaken. Deze punten zijn echter al meegenomen in de beleidsregels van stadsdeel Zuid. Aangezien de bezwaarmakers geen specifieke omstandigheden hebben aangevoerd die een afwijking van dit beleid zouden rechtvaardigen, ziet de commissie geen reden om de vergunning niet in stand te laten. De ingediende bezwaren met betrekking tot privacy en geluidsoverlast kunnen daarom niet leiden tot de herroeping van de verleende vergunning.

*Participatie*

De bezwaarmakers hebben aangegeven dat ze onvoldoende zijn betrokken en geïnformeerd door de vergunninghouder, en dat er dus onvoldoende participatie is geweest.

Hoewel het wenselijk is dat omwonenden zo goed mogelijk bij het proces worden betrokken, is participatie een indieningsvereiste. De vergunninghouder moet aangeven óf en hóe participatie heeft plaatsgevonden, en dat is hier gebeurd. Een eventueel gebrek is voorts met het maken van bezwaar ruimschoots hersteld volgens de commissie. Bezwaarmakers hebben immers hun belangen kunnen behartigen.

Het aspect participatie is in dit geval geen reden om de omgevingsvergunning te weigeren.

*De afwatering van de balkons*

Zorgen over wateroverlast zijn geuit in verband met de afwatering van de balkons. Er wordt aangevoerd dat regenval tot wateroverlast zou kunnen leiden. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt geen specifieke eisen aan de helling (afschot) of een afvoer voor regenwater op balkons. Wel moet de vloer sterk genoeg zijn om water te kunnen dragen en moet waterlekkage in het gebouw worden voorkomen. Aangezien de balkons door de Omgevingsdienst constructief zijn getest en voldoen aan de gestelde eisen, twijfelt de commissie niet aan hun sterkte. De commissie ziet dan ook geen risico op wateroverlast. De commissie komt tot de conclusie dat deze aangevoerde bezwaargrond niet kan leiden tot het herroepen van de verleende omgevingsvergunning.

*Conclusie*

Samenvattend is de commissie van oordeel dat de bezwaren ongegrond zijn, dat het bestreden besluit in heroverweging in stand kan blijven en dat het verzoek tot vergoeding van de proceskosten moet worden afgewezen.

**Advies en afstemming**

n.v.t.

**Duurzaamheid**

Niet van toepassing, in deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

**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 |
|---|---|
| AD2025-056438 | Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf) |

Gemeente Amsterdam

DB

| | |
|---|---|
| AD2025-056448 | VERTROUWELIJK - Advies Albert Cuypstraat 210-1 JB.25.001666.001-003.pdf (pdf) |

**Uitslag**

A Akkoord