VN2025-011097
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 05 augustus 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift gericht tegen de omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van
twee naar vier woningen, een aanbouw aan het souterrain, een dakterras op het hoofddakvlak en balkons aan de achterzijde op het perceel Lomanstraat 9-H.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- de omgevingsvergunning in stand te laten met medeneming van de verbeterde grondslagen zoals wordt toegelicht in het advies van de bezwaarschriftencommissie.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en de omgevingsvergunning in stand te laten met medeneming van de verbeterde grondslagen zoals wordt toegelicht in het advies van de bezwaarschriftencommissie.
Dit betekent dat de omgevingsvergunning op goede gronden is verleend en met medeneming van de verbeterde grondslagen in stand blijft.

Bestuurlijke achtergrond

Op 18 april 2024 is een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van twee naar vier woningen, een aanbouw aan het souterrain, een dakterras op het hoofddakvlak en balkons aan de achterzijde op het perceel Lomanstraat 9-H.

Bij besluit van 22 augustus 2024 is de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Hiertegen is namens meerdere personen (hierna: bezwaarmakers) een bezwaarschrift

ingediend.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en 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

Bezwaargronden

De door bezwaarmakers naar voren gebrachte gronden zijn hieronder samengevat in steekwoorden. Onder het kopje "Overwegingen" wordt in het advies ingegaan op de samengevatte bezwaren. Geen van de bezwaren geeft aanleiding om het bestreden besluit niet in stand te laten.

- *Verslechtering van woon- en leefklimaat*
- *Fundering*
- *Vrees voor overlast van balkons*
- *Uitbouw*
- *Inbreuk op privacy*
- *Achterpui*
- *Visuele aantasting en afname van woongenot*
- *Milieueffecten en duurzaamheid*

De aanvraag

De aanvraag voorziet in het bouwkundig splitsen van twee naar vier woningen, een aanbouw aan het souterrain, een dakterras op het hoofddakvlak en balkons aan de achterzijde op het perceel Lomanstraat 9-H in Amsterdam.

Kader

Omgevingswet

Omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet). Voor deze omgevingsplanactiviteit is een omgevingsvergunning nodig. De gemeente beoordeelde de activiteit aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.21 van de Omgevingswet.

Op het perceel was voor zover relevant vóór 1 januari 2024 het bestemmingsplan 'Museumkwartier- en Valeriusbuurt 2022' van kracht. Het project is deels gesitueerd op gronden met de enkelbestemming 'Tuin -1' (artikel 23). Deze gronden zijn bestemd voor onder andere 'tuinen'. De balkons, het uitbreiden van het souterrain en het dakterras zijn in strijd met het bestemmingsplan. De aanvraag voldoet aan de beleidsregels.

De commissie overweegt dat met de beleidsregels aan de belangenafweging die het college moet verrichten bij een besluit over het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan invulling is gegeven. In de beleidsregels zijn voor een aantal veel voorkomende bouwwerken, zoals dakterrassen, uitbouwen en balkons, voorwaarden opgenomen waaraan deze moeten voldoen om voor vergunningverlening in aanmerking te komen. Deze voorwaarden vormen het resultaat van de afweging van enerzijds de belangen die met de realisering van een bouwplan zijn gediend en anderzijds de belangen van omwonenden.

Hierbij is overwogen dat deze het woon- of verblijfsgenot verhogen, terwijl de ruimtelijke invloed op de omgeving over het algemeen beperkt is. Hierbij moet wel aan de in de beleidsregels opgenomen voorwaarden worden voldaan, om nadelige effecten voor de omgeving te beperken. De voorwaarden hebben onder meer betrekking op zichtbaarheid vanuit de omgeving en het voorkomen van overlast. In het geval aan de in de beleidsregels opgenomen voorwaarden wordt voldaan, wordt het belang bij het realiseren van balkons, een dakterras en een uitbouw in beginsel zwaarwegender geacht dan de belangen die zich daartegen verzetten. Alleen als sprake is van

bijzondere omstandigheden die aanleiding geven om ten nadele van aanvrager van de beleidsregels af te wijken, wordt een omgevingsvergunning geweigerd. Er is geen sprake van bijzondere omstandigheden. Daarom blijft het bestreden besluit in stand.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

Niet van toepassing.

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
AD2025-047428	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2025-047430	VERTROUWELIJK - Advies Lomanstraat 9.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord