VN2025-015006
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 11 november 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor de locatie Lomanstraat 9A.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

-het bezwaarschrift ontvankelijk en het bezwaar ongegrond te verklaren;

-het bestreden besluit in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ontvankelijk en het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 27 januari 2025 is een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een balkon aan de achterzijde van de bel-etage en het vervangen van de kozijnen in de voorgevel op het perceel Lomanstraat 9A.

Bij besluit van 10 april 2025 is de gevraagde omgevingsvergunning verleend. Hiertegen heeft bezwaarmaker namens meerdere personen (hierna: bezwaarmakers) een bezwaarschrift ingediend.

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

Kader

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Museumkwartier- en Valeriusbuurt 2022. Het project is deels gesitueerd op gronden met de enkelbestemming Tuin -1 (artikel 23). Deze gronden zijn bestemd voor onder andere tuinen.

Balkons

Het project is in strijd met artikel 23.1 van de regels van het bestemmingsplan, omdat het balkon aan de achtergevel geprojecteerd is boven het bestemmingsvlak Tuin. Het geldende bestemmingsplan bevat de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor ondergeschikte onderdelen welke de bouw- en of bestemmingsgrens met maximaal 2 meter overschrijden. Het project voldoet aan de relevante criteria van beleidsregel 9 Balkons en dichtbouwen balkons.

Goede Omgevingskwaliteit

Voor de beoordeling of de aanvraag geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit, is het bouwplan voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit (COK). De COK heeft op 1 april 2025 een positief advies uitgebracht en heeft hierbij getoetst aan de welstandsnota De schoonheid van Amsterdam 2016.

Bezwaargronden

De commissie zal hierna thematisch ingaan op de bezwaargronden en beoordelen of de omgevingsvergunning op grond van de relevante toetsingskaders op juiste gronden verleend is.

Schending van de bestemmingsplanvoorschriften

Reactie:

De definitie van balkon in de beleidsregels is:

Balkon

Buiten de gevel stekende constructieve open buitenruimte van een gebouw die niet verbonden is met de begane grond of een aan- of uitbouw.

De bezwarencommissie kan dan ook niet anders dan concluderen dat het in casu om een balkon gaat en geen dakterras.

Constructietechnische bezwaren

Reactie:

Allereerst benadrukt de bezwarencommissie dat het balkon, noch de constructie, het gehele dak van de uitbouw overdekt. Het balkon met bijbehorende constructie is 1,25 meter diep. De aangevoerde bezwaren leiden niet tot een herroeping van het bestreden besluit.

Omzeiling van eerder geweigerde vergunning

Reactie;

Alleen in bijzondere omstandigheden mag de gemeente afwijken van de beleidsregels. In de beleidsregels is namelijk bepaald onder welke omstandigheden kleinschalige bouwplannen als zoals balkons aanvaardbaar worden geacht.

In hetgeen bezwaarmakers naar voren hebben gebracht, bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het onderhavige geval een bijzondere omstandigheid betreft. Wel lijkt het de bezwarencommissie raadzaam bij een eventuele evaluatie van het beleid mee te nemen onder welke omstandigheden een balkon boven een uitbouw, met een groen dak, is toegestaan.

Belemmering van groen dak functionaliteit

Reactie:

De bezwarencommissie leidt uit hetgeen naar voren is gekomen op de hoorzitting af dat het balkon bestaat uit balken die niet geheel aaneengesloten zullen zijn met daarbovenop vlonders. Er is daarmee ruimte om water door te laten. Er zal weinig lichtinval zijn op het groene dak onder het balkon. Dat betekent niet dat er niets zal kunnen groeien. De bezwarencommissie denkt daarbij aan paddenstoelen, kleine varens en mossen die weinig licht behoeven.

Overtreding van regels voor bebouwing op binnenterrein

Reactie:

Met de Beleidsregels is 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 gegeven. Het balkon is niet in strijd met deze beleidsregels.

Met betrekking tot de privacy heeft de aanvrager op 14 oktober 2025 per email aangegeven bereid te zijn om aan de korte zijde van de balkons privacy-schermen aan te brengen die het directe zicht op naburige percelen beperken. Aanvrager geeft daarbij aan dat er al met buren is gesproken over de gewenste vorm en kleur van de privacyschermen.

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

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
AD2025-067731	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2025-067732	VERTROUWELIJK - Advies Lomanstraat 9 (balkon).pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord