VN2025-002888

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Zuid van 11 maart 2025

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

Agendapunt: B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaren tegen het besluit van 5 juni 2024 met kenmerk Z2024-009018. Het besluit ziet op een verleende omgevingsvergunning voor een uitbouw op de Olympiaweg 24H.

Het dagelijks bestuur Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ontvankelijk en de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het besluit van 5 juni 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.
Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 17 mei 2024 heeft de vergunninghouder een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het maken van een uitbouw aan de achterzijde van het gebouw. Op 5 juni 2024 besloot het college de gevraagde vergunning te verlenen.

Op 26 juni 2024 en 15 en 16 juli 2024 hebben de bezwaarmakers bezwaar gemaakt tegen de verleende omgevingsvergunning.

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 houden de bezwaren het volgende in:

- De woning op de Olympiaweg 22H is gelegen op een hoek en wordt daardoor helemaal ingebouwd. Dit betekent dus dat bezwaarmaker met de gevraagde uitbouw vol tegen de hoge muur aan zal gaan kijken, waardoor zicht en lichtinval worden geblokkeerd;
- Er is niet voldoende aan participatie gedaan door de aanvrager van de vergunning;
- Er staat een gezamenlijke heg op de erfgrens met de Olympiaweg 22H;
- De uitbouw voldoet niet aan de Nota verbouwcriteria die is opgesteld oor de Vereniging van Eigenaren (VvE);
- De uitbouw beperkt zich niet slechts tot de balkonzone, zoals wel is aangegeven in omgevingsvergunning;
- De hemelwaterafvoer is aan de verkeerde kant ingetekend;
- Een 2e onvolwaardige tuin wordt gecreëerd;
- Het belang van de omwonenden en het vrij houden van de binnentuin weegt zwaarder dan het belang van de vergunninghouder;
- Er is sprake van een verslechterd uitzicht en er verdwijnt groen;
- De overlast die verbouwing geeft, weegt niet op tegen het extra woonoppervlak;
- De geplande uitbouw voldoet niet aan de geldende regelgeving en zou leiden tot een onherstelbare aantasting van het monumentale aanzicht.

Overwegingen

Belangenafweging

Er is geen ruimte voor een nadere belangenafweging, omdat er geen sprake is van strijd met het Omgevingsplan. Het bouwplan voldoet aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan en voorheen het bestemmingsplan "Stadion- en Beethovenbuurt 2012". De uitbouw voldoet aan de maatvoeringseis die gesteld is in artikel 17.2.2. van het bestemmingsplan "Stadion- en Beethovenbuurt 2012".

Participatie

Het bevoegd gezag mag niet weigeren een aanvraag in behandeling te nemen of weigeren de vergunning te verlenen omdat er geen participatie is geweest. De bedoeling van artikel 7.4 is namelijk alleen om de initiatiefnemer te stimuleren om na te denken over participatie. In dit concrete geval is dit ook gebeurd, want de omwonenden zijn wel geïnformeerd middels de VvE

De hemelwaterafvoer, de heg op de erfgrens en de Nota verbouwcriteria VvE

De bovenstaande punten zijn allemaal privaatrechtelijke aspecten. Deze aspecten kunnen geen rol spelen in deze bestuursrechtelijke procedure. Hiernaast is het ook zo dat er geen sprake is van de ruimte om een belangenafweging te maken, dus een de toetsing van eventuele evident privaatrechtelijke belemmeringen is ook niet aan de orde.

De uitbouw en de balkonzone

De balkonzone die in het advies van de COK, dat bij het bestreden besluit is gevolgd, wordt bedoeld is opgenomen in de afbeelding die is opgenomen in het advies van de bezwaarschriftencommissie. De uitbouw bevindt zich dus wel degelijk in deze zone.

De monumentale waarde

Aan het bestreden besluit is het advies van de COK, zoals weergegeven op pagina 6, ten grondslag gelegd. Het plan heeft, na aanpassing, volgens de COK acceptabele gevolgen voor de monumentale

waarden en is passend bij de karakteristieken van het orde 1 pand. De commissie heeft geen contra-expertise ontvangen van de bezwaarmakers. Omdat niet is gebleken dat het advies van de COK onjuist, in strijd met het toepasselijke beleid of gebrekkig tot stand gekomen is, zijn wij van oordeel dat het college dit advies kon overnemen en terecht heeft geconcludeerd dat het belang van het cultureel erfgoed zicht niet tegen verlening van de omgevingsvergunning verzet. Hiernaast is de Nota verbouwcriteria VvE een privaatrechtelijk document en dit heeft geen status in een bestuursrechtelijke procedure.

Conclusie

Volgens de commissie is omgevingsvergunning terecht verleend. De commissie adviseert de bezwaren ongegrond te verklaren, het besluit van 5 juni 2024 in stand te laten.

Advies, afstemming en Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

n.v.t.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

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
AD2025-011904	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2025-011906	VERTROUWELIJK - Advies Olympiaweg 24H JB.24.009270.001-003.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord