VN2025-008518
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 17 juni 2025

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op bezwaren gericht tegen het besluit een omgevingsvergunning te verlenen voor het maken van constructieve doorbraken, vervangen van trappen en maken van een trap in de tuin op het adres Lomanstraat 76-H.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ongegrond verklaren;
- het bestreden besluit van 17 januari 2025 in stand laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het besluit van 17 januari 2025 in stand te laten.

Dat betekent dat de verleende omgevingsvergunning in stand wordt gelaten en dus geldig blijft.

Bestuurlijke achtergrond

Op 29 november 2024 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het maken van constructieve doorbraken, het vervangen van trappen en het maken van een trap in de tuin op het adres Lomanstraat 76-H. Op 2 januari 2025 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens en op 13 januari 2025 zijn de laatste aanvullingen ontvangen. Op basis van de aanvraag en de aanvullende gegevens is op 17 januari 2025 besloten een omgevingsvergunning te verlenen. Op 27 februari 2025 hebben bezwaarmakers tegen dit besluit bezwaar gemaakt. Op 6 mei 2025 heeft bezwaarmaker 2 zijn bezwaarschrift ingetrokken.

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

Bezwaargrond: De werkzaamheden veroorzaken geluidsoverlast en mogelijk schade aan aangrenzende of bovengelegen panden;

Overweging commissie: De vrees voor schade of overlast van de uitvoering is geen reden om de vergunningverlening te herzien.

Bezwaargrond: Er is geen nulmeting gedaan bij de (boven)buren, terwijl de constructieve doorbraken de balans van de naburige panden kan verstoren en scheurvorming kan veroorzaken;

Overweging commissie: Inmiddels is toegezegd dat een grondige nulmeting plaats zal vinden.

Bezwaargrond: Het perceel Lomanstraat 76-H is beschermd welstandsniveau en dus moet een aanbouw onder andere qua vormgeving afgestemd zijn op het oorspronkelijk pand met een bescheiden en tegelijk zorgvuldige detaillering. De uitbouw zal zoals die nu wordt vergund, worden uitgevoerd in hypermoderne stijl die niet aansluit bij de karakteristieken van de bouwstijl uit 1913.

Overweging commissie: De aanbouw is vergunningvrij en een welstandstoets is daarom niet aan de orde. De trap is wel vergunningplichtig. De trap sluit in vorm en kleur aan op de gevelindeling. Het welstandsadvies is daarom positief.

Bezwaargrond: Het vrije uitzicht van buren zal grotendeels worden ontnomen en dat heeft impact op dagelijks woongenot. Ook wordt het zonlicht in de tuin aanzienlijk beperkt. Er ontstaat extra schaduwvorming en het daglicht in naburige woningen neemt af. Daarnaast zal geluidsresonantie toenemen door de nieuwe constructie.

Overweging commissie: De aanbouw is vergunningvrij en gevolgen van de aanbouw kunnen bij deze procedure dan ook geen rol spelen.

Bezwaargrond: Ten onrechte is in de aanvraag opgenomen dat het bruto vloeroppervlak en de bruto inhoud van het bouwwerk niet wijzigt. Als integraal onderdeel van de verbouwing en constructieve wijzigingen wordt juist een uitbouw of constructie geplaatst waaraan de trap verbonden is die maakt dat het bestaande bouwwerk in vierkante meters toeneemt. Ook in de kelder zal het aantal bewoonbare vierkante meters toenemen.

Overweging commissie: Verandering van het bruto vloeroppervlak kan niet leiden tot herziening van het verlenen van de omgevingsvergunning.

Bezwaargrond: Omwonenden zijn niet ingelicht over de geplande werkzaamheden en er is geen toestemming verzocht aan de VVE, terwijl toestemming wel vereist is.

Overweging commissie: Participatie is niet verplicht bij een binnenplanse omgevingsplanactiviteit als deze.

Bezwaargrond: Op grond van artikel 38.3.1 van het bestemmingsplan Museumkwartier Valeriusplein is het verboden per perceel meer dan 50% van de in artikel 38.1 genoemde gronden te verharden, waarbij het grondoppervlak van bebouwde gronden als verharding wordt meegerekend. Deze vergunning maakt het mogelijk dat 60,5% van het tuinoppervlak wordt verhard.

Overweging commissie: Alleen de buitentrap wordt gebouwd op de voor Waarde-landschap 1 bestemde grond en de verhardingsnorm geldt alleen voor gronden met deze bestemming. De 50% wordt niet overschreden.

Bezwaargrond: Met de aanbouwconstructie zal de vloer 30 centimeter verhoogd worden. Deze verhoging geldt ook voor de trap in de tuin. Dat leidt tot inkijk bij de tuinen van de zij- en achterburen.

Overweging commissie: Volgens vaste jurisprudentie kan in stedelijke omgeving als deze niet worden voorkomen dat bebouwing leidt tot vermindering van privacy voor omwonenden. In dit geval past de omgevingsvergunning binnen het omgevingsplan. Het college heeft geen afwegingsruimte.

Bezwaargrond: De ontwikkeling van een uitbouw en trap in de tuin gaat ten koste van bomen en planten in de tuin van de buren. Bomen en andere begroeiing kan door de werkzaamheden worden aangetast. De gevolgen van de uitbouw en trap voor de groene leefomgeving en biodiversiteit in de buurt moeten worden meegenomen in de heroverweging.

Overweging commissie: Het staat het college niet vrij belangen af te wegen bij deze vergunningverlening. De gevolgen voor groene leefomgeving en biodiversiteit kunnen dan ook geen rol spelen bij deze vergunningverlening.

Conclusie

De commissie is van oordeel dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

Advies en afstemming

Het advies is voorgelegd aan de afdeling VTH. De afdeling VTH wenst niet contrair te gaan aan het advies van de bezwaarschriftencommissie.

Duurzaamheid

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
AD2025-035193	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2025-035195	VERTROUWELIJK - Advies JB.25.003052.001 en 003.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord

Gemeente Amsterdam

DB