VN2025-018181
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 16 december 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift dat is gericht tegen het verlenen van een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een trap, het creëren van een dakterras en het plaatsen van een airco in omkasting met behoud van woonfunctie op de Rooseveltlaan 154-3.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ongegrond te verklaren;
- het besluit van 28 april 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

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

Bestuurlijke achtergrond

Op 19 december 2024 heeft de vergunninghouder een aanvraag ingediend voor een technische bouwactiviteit en een omgevingsplanactiviteit voor het plaats van een trap, creëren van een dakterras en het plaatsen van een airco in omkasting met behoud van woonfunctie voor het perceel Rooseveltlaan 154-3.

Op 28 april 2025 zijn deze vergunningen verleend:

een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken voor het creëren van een dakterras en plaatsen van een airco met omkasting met behoud van woonfunctie.

een technische bouwactiviteit voor het plaatsen van een trap, creëren van een dakterras en plaatsen airco in omkasting met behoud van woonfunctie.

Tegen dit besluit heeft de bezwaarmaker bezwaar ingediend. Dit bezwaarschrift hebben wij ontvangen op 20 mei 2025.

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

Samengevat houden de bezwaargronden het volgende in:

Vergunninghouder heeft tijdens de VvE vergadering van september 2024 gevraagd of hij een dakterras en interne trap mocht realiseren. Er werd niet gesproken over de plaatsing van een airco op het dak.

De VvE heeft vergunninghouder tijdens die vergadering expliciet gewezen op de VvE regels die een dakterras verbieden en heeft het verzoek daartoe afgewezen. Ook heeft de VvE vergunninghouder gewezen op de splitsingsakte waarin staat dat het dak gezamenlijk eigendom van de VvE is en geen privé eigendom. Een dakterras kan schade aan het dak veroorzaken.

De VvE ging wel akkoord met het creëren van een interne trap onder voorwaarde dat de zolderruimte niet als woning mag worden gebruikt of ingericht.

Volgens de aanvraag van de vergunninghouder heeft participatie plaatsgevonden. Er is echter een nadrukkelijke negatieve reactie gekomen op het initiatief ten aanzien van het dakterras en om spullen op het dak te plaatsen.

Bezwaarmaker heeft contact gezocht met de vergunninghouder en gevraagd om informatie over de airco. Reactie van de vergunninghouder is uitgebleven. De airco is al geplaatst. En mogelijk kunnen andere bewoners geluidsoverlast ervaren van de airco.

In het besluit wordt gewezen op privaatrechtelijke en andere verplichtingen en dat het niet alleen gaat om het krijgen van een omgevingsvergunning. Er staat ook in dat er vaak toestemming van de VvE nodig is. Beide punten worden in deze situatie geschonden.

Voor de omgevingsplanactiviteit en de technische bouwactiviteit is een vergunning vereist.

<u>Beoordeling omgevingsplanactiviteit</u>

De gevraagde omgevingsplanactiviteit past binnen het bestemmingsplan Rivierenbuurt en wordt daarom niet geweigerd. Ook is het plan getoetst aan de criteria van de welstandnota. Het project vormt geen onaanvaardbare afbreuk aan de omgevingskwaliteit en vormt geen belemmering voor vergunningverlening.

Participatie is alleen verplicht bij aanvragen van omgevingsplanactiviteiten die niet binnen het bestemmingsplan toegestaan zijn. In dit geval is de aanvraag toegestaan binnen het bestemmingsplan. Daarom is participatie geen vereiste.

Ook kunnen de privaatrechtelijke bezwaren, zoals de splitsingsakte van de VvE en de afspraak dat geen objecten op het dak worden geplaatst, niet meegenomen worden. Er is hier geen sprake van evident privaatrechtelijke belemmeringen.

De bezwaargronden zijn ongegrond. De vergunning voor de omgevingsplanactiviteit is terecht verleend.

<u>Beoordeling technische bouwactiviteit</u>

De vergunninghouder heeft het bouwplan technisch laten beoordelen. De rapportage is getoetst door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Volgens de Omgevingsdienst was voldoende aannemelijk gemaakt dat de hoofdlijnen van de constructie voldoen aan de eisen. De

Omgevingsdienst had geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning onder voorwaarden. Volgens de bezwaarcommissie is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bbl. Hiermee is voldaan aan de technische toetsingscriteria en vormen deze geen belemmering voor de vergunningverlening.

Volgens bezwaarmaker kan door het dakterras mogelijk schade ontstaan aan het dak. De bezwaarcommissie overweegt dat bezwaarmaker geen tegenrapportage van een deskundige heeft ingediend. De commissie meent dat het aangevoerde bezwaar geen afbreuk doet aan de conclusie dat aannemelijk is gemaakt dat aan de voorwaarden van het Bbl is voldaan.

Ook eventueel geluidsoverlast en eventuele vroegtijdige bouw zijn op zichtzelf geen reden om de omgevingsvergunning te weigeren. Als er vroegtijdig gebouwd is, is de omgevingsvergunning een legalisatie van de situatie. Bij eventuele geluidsoverlast kan dit als nodig met een handhavingsverzoek aan de orde worden gesteld.

De commissie is van oordeel dat de vergunning voor de technische bouwactiviteit terecht is verleend. De bezwaargronden zijn ongegrond.

Conclusie

De commissie concludeert dat het bestreden besluit terecht is genomen. De commissie adviseert om het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit van 28 april 2025 in stand te laten.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

Niet van toepassing. De effecten van de activiteiten zijn te gering om invloed te hebben op duurzaamheid in de stad.

Participatie

Participatie is niet vereist omdat er sprake is van een gebonden beschikking. Om die reden is geen participatie georganiseerd. Wel heeft er gedeeltelijk participatie plaatsgevonden: over het dakterras heeft er een gesprek plaatsgevonden. Over de airco heeft er mogelijk geen gesprek plaatsgevonden.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Gegenereerd: vTER VERGADERING

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-081328	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2025-081329	VERTROUWELIJK - Advies Rooseveltlaan 154-3.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord