VN2025-012001
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 09 september 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor de locatie Pieter Aertszstraat 110-4.

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 16 september 2024 heeft vergunninghouder een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Pieter Aertszstraat 110-4. Op 6 november 2024 besloot het college de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Op 8 december 2024 diende bezwaarmaker bezwaar in tegen dit besluit.

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

<u>Bezwaargronden</u>

Dakterrassen geven veel geluidsoverlast, mede omdat het extra wordt versterkt door de klankkast van de binnentuinen. Het aantal dakterrassen neemt steeds toe en daarmee de overlast onevenredig. Een dakterras an sich kan naar mijn beste weten op constructie worden beoordeeld of op aanzicht, maar de geluidoverlast zou meegenomen worden in de besluitvorming. Bijvoorbeeld tussen 22/23h tot 07/08h geen groepen of muziek. Het zou al helpen als de bewoners wordt

meegegeven dat zelfs praten met een man of 5, laat staan dronken gebral wat altijd onnodig hard moet, superluid over de tuinen uitrolt en iedereen wakker houdt.

De aanvraag

De aanvraag voorziet in het maken van een dakterras op locatie Pieter Aertszstraat 110-4.

Kader

Kader

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze wet heeft elke gemeente direct een omgevingsplan van rechtswege dat regels geeft over de fysieke leefomgeving voor het gehele grondgebied van de gemeente. Dat omgevingsplan bestaat voor nu uit een tijdelijk deel, waarin onder meer alle bestemmingsplannen zijn opgenomen die vóór 1 januari 2024 golden. Op het perceel was voor zover relevant vóór 1 januari 2024 het bestemmingsplan De Pijp 2018 van kracht. Dit bestemmingsplan maakt dus onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Amsterdam.

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, tenzij het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval. Onder een omgevingsplanactiviteit valt onder meer een activiteit die in strijd is met het (tijdelijk deel van) het omgevingsplan. Dit volgt uit bijlage A behorend bij artikel 1.1 van de Omgevingswet, waarin het begrip omgevingsplanactiviteit is gedefinieerd. Het project is in strijd met artikel 16.2.2 onder a van de bepalingen van dit ruimtelijke plan. Het dakterras overschrijdt de maximale toegestane bouwhoogte.

In het bestreden besluit is opgenomen dat er een omgevingsvergunning verleend wordt voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken (artikel 5.1, eerste lid, onder a van, van de Omgevingswet). De activiteit is getoetst aan de beoordelingsregels als bedoeld in van de Omgevingswet. Op basis hiervan diende er getoetst te worden aan artikel 22.29 (beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactviteit bouwwerken algemeen) van het Omgevingsplan, dit betreft de welstandstoets.

Wijziging omgevingsplan

Op 31 oktober 2024 en 19 november 2024 is het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (omgevingsplan) gewijzigd. Het Omgevingsplan bevat overgangsrecht. Verder geldt op grond van vaste rechtspraak als hoofdregel dat een bestuursorgaan zijn besluit moet heroverwegen op basis van de feiten en omstandigheden ten tijde van de heroverweging en op basis van het op dat moment geldende recht of beleid. Er zijn in dit geval geen inhoudelijke verschillen tussen de voorgaande versie en de huidige versie van het omgevingsplan. De regels die voorheen in artikel 22.29 waren opgenomen, zijn nu opgenomen in artikel 4.24 van het Omgevingsplan.

Op grond van artikel 4.24 van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit. Omdat er nog geen beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 van de Ow zijn vastgesteld, wordt volgens de criteria van de welstandsnota beoordeeld of sprake is van een onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit.

In het navolgende wordt ingegaan op de toetsing van de aanvraag aan de toepasselijke criteria en de naar voren gebrachte bezwaren.

Bestemmingsplan

Het bouwplan moet verder getoetst worden aan het bestemmingsplan De Pijp 2018.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming Wonen. De gronden hebben de nadere aanduiding Maatvoeringen maximum bouwhoogte (m): 15. Deze gronden zijn bestemd voor (onder andere) woondoeleinden.

Het project is in strijd met artikel 16.2.2 onder a van de bepalingen van dit ruimtelijke plan. Het dakterras overschrijdt de maximale toegestane bouwhoogte.

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het ruimtelijk plan De Pijp 2018 als wordt voldaan aan Beleidsregels Afwijking omgevingsvergunning Amsterdam Zuid (herzien) vastgesteld op 23 maart 2021 (hierna: beleidsregels).

Beleidsregels

De meeste aanvragen om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden aan de hand van de beleidsregels beoordeeld. In deze beleidsregels wordt beschreven waaraan bouwplannen voor kleine, veel voorkomende bouwplannen waaronder dakopbouwen en dakterrassen moeten voldoen en onder welke voorwaarden van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Met de beleidsregels is aan de belangenafweging die het bestuur dient te verrichten bij een besluit over de afwijking van het bestemmingsplan vooraf invulling gegeven.

De gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan is verleend, omdat het project voldoet aan de beleidsregels van hoofdstuk 2 dakterrassen op hoofdbebouwing van het beleidsstuk afwijkingenbeleid Amsterdam Zuid.

De voorwaarden die worden genoemd in de beleidsregels, 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. De voorwaarden hebben betrekking op bijvoorbeeld de zichtbaarheid en de bezonning en privacy van omwonenden.

Bij normaal gebruik van een balkons of dakterras, is niet te verwachten dat dit onevenredige geluidsoverlast zal veroorzaken. Bij behandeling van de aanvraag moet uitgegaan worden van dergelijk normaal gebruik. In deze stedelijke omgeving in een grote stad moet enig geluid van de buren getolereerd worden. Hiernaast is er bij het opstellen van het omgevingsplan ook al rekening gehouden met de eventuele geluidsoverlast. Indien er toch sprake is van excessen op het gebied van geluidsoverlast, dan kan dit wel altijd gemeld worden via meldingen.amsterdam.nl of bij de politie, maar het is geen reden om de vergunning te weigeren.

De commissie acht het niet uitgesloten dat, door de ligging van de dakterrassen schuin tegenover de woning van bezwaarde, sprake kan zijn van enige geluidhinder. De commissie acht deze kans op geluidsoverlast echter niet zodanig onevenredig dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend. Nu bezwaarde in een dichtbevolkte stedelijke omgeving woont met een hoge bebouwingsdichtheid, is enige geluidsoverlast niet onaanvaardbaar. Er zijn dus geen bijzondere omstandigheden die het rechtvaardigen om af te wijken van de beleidsregels.

Goede omgevingskwaliteit (voorheen redelijke eisen van welstand)

De regels met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken zijn in Amsterdam neergelegd in de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam. Daarin staan onder andere standaardcriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Als een bouwplan voldoet aan die criteria, voldoet het aan de regels met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. In dit geval is dat inderdaad aan de orde.

Op 25 oktober 2024 heeft COK positief geadviseerd.

Geconstateerd is dat de aanvraag voldoet aan de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam 2016. De bezwaren zien ook niet op het uiterlijk van de aanvraag. De bezwaarschriftencommissie heeft voor het overige geen reden om te twijfelen aan de beoordeling van het bouwplan aan deze regels. De commissie concludeert dan ook dat het bouwplan voldoet aan de regels met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken.

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, in deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

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
AD2025-052920	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2025-052921	VERTROUWELIJK - Advies Pieter Aertszstraat 110.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord