VN2025-008094
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel West van 10 juni 2025

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

**Onderwerp**

Beslissen op de bezwaarschriften gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het perceel Admiraal de Ruijterweg 254.

**Het dagelijks bestuur Stadsdeel West besluit**

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 17 oktober 2024 in stand te laten.

**Kernboodschap**

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat de omgevingsvergunning voor het gebruiken van de kelder ten behoeve van de bovenliggende woning, het maken van koekoeken aan voor- en achterzijde, het maken van een muurdoorbraak, het vergroten van het balkon op de 1e verdieping, het bouwen van een extra woning door toevoegen van een extra bouwlaag op de 4e verdieping en het maken van een dakterras met toegangsluik op de 5e verdieping op het perceel Admiraal de Ruijterweg 254, in stand kan blijven.

**Bestuurlijke achtergrond**

Op 8 mei 2024 is de omgevingsvergunning aangevraagd.

Bij besluit van 17 oktober 2024 heeft het college de omgevingsvergunning verleend.

Tegen de verleende vergunning is bezwaar gemaakt.

**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 bezwaren te beslissen.

**Onderbouwing besluit**

De bezwaargronden luiden -samengevat- als volgt:

- wij zijn niet geïnformeerd over de aanvraag omgevingsvergunning;
- besluit is in strijd met uitspraak met betrekking tot hetzelfde onderwerp waarbij bouwvergunning vernietigd is;

- bestaande constructie is niet geschikt voor toevoeging extra bouwlaag;
- door verwijdering van bestaande schoorstenen zitten wij zonder verwarming en ventilatie in sanitaire ruimtes;
- aantasting van de oorspronkelijke architectuur van het bouwblok;
- gedrag aannemer
- schade door toevoeging gewicht aan gezamenlijke draagmuur;

*Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (Opa)*

Het college overweegt dat het bouwplan past binnen de voorschriften van het ruimtelijk plan. De commissie kan zich hierin vinden. Nu er geen strijd is met de voorschriften van het ruimtelijk plan, kan er geen belangenafweging plaatsvinden over de effecten van het bouwplan. De belangenafweging heeft al plaatsgevonden bij de opstelling van het ruimtelijk plan, waarvan de bepalingen nu onderdeel uitmaken van het Op. Er is sprake van een zogenaamde "gebonden beschikking".

*Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)*

De locatie valt onder het ruimtelijk plan Landlust en Gibraltarbuurt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Wonen`, met de nadere aanduiding 'dak' en de maatvoering 'maximale bouwhoogte (m): 12'. Het project is in strijd met het ruimtelijk plan omdat de bouwhoogte wordt overschreden door het toevoegen van een dakopbouw op de vierde verdieping die de toegestane bouwhoogte overschrijdt. Het project heeft namelijk een bouwhoogte van 15,32 meter en de bouwlaag komt niet tenminste 1,70 meter uit de voorgevel, maar is geprojecteerd gelijk aan de bestaande gevel.

Afwijken van het Op is mogelijk met toepassing van de procedure van artikel 8 oa, tweede lid van het BKL. Dit houdt in dat als een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een BOPA, de omgevingsvergunning alleen verleend wordt met het oog op een "*evenwichtige toedeling van functies aan locaties*"

Er is een positief stedenbouwkundig advies gegeven voor het project.

De COK heeft het project, onder voorwaarden, akkoord bevonden.

Er is een constructierapport aangeleverd welke is beoordeeld door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD). De OD heeft schriftelijk bevestigd dat de vergunninghouder voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat het bouwplan aan de eisen uit het BB voldoet.

De commissie is van mening dat, gelet op de stedenbouwkundige onderbouwing en de trendsetter, het belang van de vergunninghouder bij het kunnen uitbreiden van zijn woning zwaarder mag wegen dan andere belangen.

De uitvoering van het project leidt naar het oordeel van de commissie niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van bezwaarmakers. De dakopbouw is niet over de totale oppervlakte van de bovenverdieping gepland en er is aannemelijk gemaakt dat de constructie voldoet aan de wettelijke eisen. De dakopbouw heeft verder ook geen nadelige gevolgen voor de privacy van bezwaarmakers omdat er geen inkijk is.

De commissie is van mening dat de omgevingsvergunning op goede gronden is verleend; daarom adviseert de commissie om de bezwaren ongegrond te verklaren en het besluit van 17 oktober 2024 in stand te laten.

Gemeente Amsterdam

DB

**Advies en afstemming**

n.v.t.

**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 beslissingen op bezwaar bekend.

**Documenten**

| Registratienr. | Naam |
|---|---|
| AD2025-033392 | Stadsdeel West Voordracht (pdf) |
| AD2025-033743 | VERTROUWELIJK - Advies Admiraal de Ruijterweg 254.pdf (pdf) |

**Uitslag**

A Akkoord