VN2025-005216

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Centrum van 15 april 2025

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

Agendapunt: B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Kerkstraat 131-3; beslissen op twee bezwaren tegen de omgevingsvergunning voor het maken van een dakluik en het realiseren van een dakterras met hekwerk op het dak van de bovenste verdieping van de woning (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het besluit van 28 oktober 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dit betekent dat het bouwplan mag worden gerealiseerd.

Bestuurlijke achtergrond

Op 28 oktober 2024 is een omgevingsvergunning verleend voor het maken van een dakluik en het realiseren van een dakterras met hekwerk op het dak van de bovenste verdieping ten behoeve van de woning op het perceel Kerkstraat 131-3.

Bezwaarmakers dienden op 3 respectievelijk 22 november 2024 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en 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

Bezwaarmaker 1 vreest voor geluidsoverlast door jongeren of huurders die vaak tot laat van een dakterras gebruikmaken en zo de slaaprust verstoren. De tuinen en ruimte tussen de Keizersgracht en de Kerkstraat vormen een afgesloten ruimte en daarmee een "geluidskom" die de overlast versterkt.

Bezwaarmaker 2 betoogt dat het dakterras leidt tot een onevenredige aantasting van zijn privacy, omdat het dakterras direct zicht heeft op zijn dakterras. Het dakterras bevindt zich boven de woning en de daarin gelegen slaapkamer van bezwaarmaker 2 en is een bron van geluidsoverlast. Tot slot is in de Kerkstraat spaarzaam sprake van dakterrassen en zijn deze er in principe niet op het dak van de hoogste panden in de straat. Deze vergunning doorbreekt dat patroon.

De ter plaatse toegestane bouwhoogte wordt met het dakterras overschreden. Daarnaast zijn dakterrassen op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Op grond van artikel 8.4.8 van de planregels is het dagelijks bestuur bevoegd om bij omgevingsvergunning van deze planregels af te wijken voor een dakterras. In het bestreden besluit is van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik gemaakt om medewerking aan het bouwplan te kunnen verlenen, omdat het dakterras en dakluik geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor het aanzicht van het beschermd stadsgezicht en de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

De commissie volgt deze redenering en meent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend. De commissie is van oordeel dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy van bezwaarmaker 2. Hierbij speelt een rol dat enige vermindering van privacy inherent is aan het wonen in een hoogstedelijke omgeving als Amsterdam, dat het dakterras slechts een buitenruimte betreft waar niet de gehele dag wordt vertoefd en dat het dakterras 70 cm van de rand is gelegen en bijna drie verdiepingen hoger ligt dan dat van bezwaarmaker 2 zodat sprake is van zeer beperkte inkijk.

De commissie volgt het betoog van bezwaarmaker 2 dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering niet. Niet in geschil is dat vanaf het dakterras schuine inkijk mogelijk is (van boven naar beneden) op het dakterras van bezwaarmaker 2. De hoogste bestuursrechter heeft overwogen dat uit de bewoordingen van artikel 5:50, eerste lid, gelezen in samenhang met het derde lid, van het BW niet zonder meer kan worden afgeleid dat, naast het rechtstreeks uitzicht, ook het zijdelings uitzicht onder het verbod genoemd in dat artikel dient te worden begrepen. De commissie is van oordeel dat het uitzicht vanaf het dakterras op het – fors lager gelegen – dakterras van bezwaarmaker 2 aangemerkt moet worden als zijdelings uitzicht. Hieruit volgt dat er geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

De commissie volgt het betoog van bezwaarmakers niet dat het dakterras zal leiden tot onevenredige geluidsoverlast. De commissie acht het niet uitgesloten dat, door de ligging van het dakterras naast de woning van bezwaarmaker 2 en schuin achter de woning van bezwaarmaker 1, 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 bezwaarmakers in een dichtbevolkte stedelijke omgeving wonen met een hoge bebouwingsdichtheid, is enige geluidsoverlast niet onaanvaardbaar.

Het betoog van bezwaarmaker 2 dat in de straat spaarzaam sprake is van dakterrassen en dat deze er niet zijn op het dak van de hoogste panden in de straat, leidt niet tot een ander oordeel. Er is immers geen sprake van beleid of andere regelgeving hierover.

Voor de beoordeling of de aanvraag geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit is het bouwplan voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam (hierna: de COK), die een positief advies heeft uitgebracht. Bezwaarmakers hebben geen gronden aangevoerd die zien op de goede omgevingskwaliteit of een andersluidend deskundigenadvies ingebracht. Het is de commissie voor het overige in heroverweging niet gebleken dat het advies van de COK niet aan de besluitvorming ten grondslag kan worden gelegd. Hiermee is naar het oordeel van de commissie gegeven dat het project geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit en dat dit toetsingsaspect niet aan vergunningverlening in de weg staat.

De commissie is van oordeel dat zich geen gronden voor weigering van de omgevingsvergunning voordoen. De commissie adviseert om de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit 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
AD2025-020981	Stadsdeel Centrum Voordracht (pdf)
AD2025-020986	VERTROUWELIJK - Advies JB.24.014824.001 en JB.24.014824.002.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord