VN2025-016964
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Nieuw-West van 09 december 2025

Portefeuille: Woningbouw (21)

Agendapunt: B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op vier bezwaarschriften die gericht zijn tegen de omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de woning op de derde verdieping van de Laan van Vlaanderen 395.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Nieuw-West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 30 juni 2025 in stand te laten met in achtneming van de overwegingen in het advies van de bezwaarschriftencommissie

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit in stand te laten. Dat betekent dat de aanvrager de uitbouw op het dakterras mag plaatsen.

Bestuurlijke achtergrond

- Op 2 februari 2025 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een uitbouw op het dakterras van de woning aan de Laan van Vlaanderen 395 ingediend.
- Bij besluit van 30 juni 2025 (kenmerk Z2025-004594) verleende het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) en een (technische) bouwactiviteit.
- Vier omwonenden dienden bezwaar in tegen het besluit.

De bezwaren zijn behandeld tijdens een hoorzitting op 20 oktober 2025.

Na de hoorzitting is nog een rapport zonnestudie ontvangen van de aanvrager.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het 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>:

- Participatie: er is niet/onvoldoende geparticipeerd met omwonenden.
- Gevolgen woon-en leefomgeving: schaduwwerking door betonblokken aan andere dakterrassen, ontnemen/beperken (uit)-zicht, belemmering (zon-) licht, negatieve invloed op het totale blok wat betreft beeld en zicht, precedentwerking waardoor (hoek-)woningen ingebouwd kunnen worden, ruzie met buren, schending privacy, bouwoverlast door bijv. trillingen met als gevolg schade aan de woningen, geuroverlast van de te bouwen keuken, geluidsoverlast door mogelijke verhuur van de kamer, onveilig gevoel door huurders van de kamer, waardevermindering van de woningen.

Overwegingen bezwaarschriftencommissie

Participatie

De bezwaarschriftencommissie (hierna: commissie) is van mening dat de aanvrager iets meer aan participatie had kunnen doen dan slechts een gesprek met één omwonende. Omdat het om een BOPA gaat is participatie verplicht. Participatie is weliswaar geen toetsingsgrond, maar een indieningsvereiste dat zou kunnen leiden tot een buiten behandelingstelling. Er heeft tijdens de hoorzitting een aanvullend gesprek met de direct omwonenden over het project plaatsgevonden. Het is een poging geweest om een goed gesprek aan te gaan.

BOPA

Op de gronden van de locatie is het bestemmingsplan Nieuw-Sloten, onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (hierna: OP), van toepassing. De gronden hebben de bestemming Wonen-1 (artikel 13). Het project is in strijd met artikel 13.2.2. sub b van het OP, omdat de bouwhoogte van zes meter wordt overschreden met drie meter.

Het project heeft betrekking op een BOPA, omdat het tijdelijke deel van het OP geen mogelijkheid kent om af te wijken voor het project.

Toetsingskader

Afwijken van het tijdelijk deel van het OP is mogelijk met toepassing van de procedure van artikel 8. oa, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: BKL). Een aanvraag om een BOPA mag volgens de beoordelingsregels van artikel 8. ob, tweede lid van het BKL alleen worden verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de activiteit niet in strijd is met de instructieregels van hoofdstuk 5 van het BKL en de instructie regels van de Provincie Noord-Holland, hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening NH 2022.

Het college meent na toetsing van het project en gelet op de grootte van het project dat er geen sprake is van strijd met de instructieregels van het BKL.

De commissie ziet geen reden om hier niet van uit te gaan.

Beoordelen project

Stedenbouwkundig is een positief advies gegeven. De motivering - samengevat - luidt:

De dakopbouw heeft nauwelijks tot geen (extra) nadelige gevolgen voor inkijk en privacy. Uitzicht op woningen, dakterrassen en achtertuinen van omwonenden wordt eerder minder, omdat het dakterras, dat in feite zicht biedt in alle richtingen, wordt vervangen door bebouwing, van waaruit alleen zicht door de ramen aan de achterzijde mogelijk is. Het verschil is wel dat men in de woning minder zichtbaar is dan op een dakterras. De mogelijkheid van directe inkijk naar beneden vanuit de vergrootte derde bouwlaag

is beperkt doordat de uitbouw niet tot aan de dakrand wordt gebouwd. De dakopbouw zorgt wel voor enige extra schaduwwerking op het dakterras van de buren aan de noordkant. Dit effect wordt minder naar mate de zon zich meer naar het zuidwesten en westen verplaatst, in de zomer in de middag en de avond. Van ernstige beperking is hierdoor geen sprake. Voor het straatbeeld heeft de dakopbouw geen groot verstorend effect, omdat het aan de binnenzijde van het bouwblok ligt. In deze beslissing heeft meegewogen dat de dakopbouw zorgvuldig wordt ingepast en geen ernstige beperking in bezonning en/of privacy voor omwonenden betekent. Immers, de uitbreiding aan de achterzijde van de derde bouwlaag, waar nu het dakterras is, heeft ruimtelijke gevolgen voor het bouwblok wat betreft het gevoel van licht, lucht en ruimte. Het advies is daarom om de uitbouw minder diep te maken tot minimaal twee meter van de achtergevel van het hoofdvolume van de woning. Met het gebruik is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De commissie is van mening dat het college afdoende en inzichtelijk heeft gemotiveerd waarom de verlening van de vergunning een evenwichtige toedeling van functies aan locaties inhoudt. De woning is gelegen in een stedelijke omgeving waar ontwikkelingen als waarvan hier sprake is niet ongebruikelijk zijn. De commissie meent dat er geen onevenredige aantasting van het woongenot van bezwaarmakers plaatsvindt.

Goede omgevingskwaliteit (Redelijke eisen van welstand)

Het project is ambtelijk beoordeeld volgens de welstandsnota, criteria voor dakopbouwen, en voldoet aan redelijke eisen van welstand.
Het is de commissie niet gebleken dat het welstandsadvies niet aan de besluitvorming ten grondslag kan worden gelegd. Het project voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Belangenafweging

De commissie vindt, mede gelet op de stedenbouwkundige onderbouwing, dat het belang van de aanvrager bij het kunnen uitbreiden van zijn woning zwaarder mag wegen dan andere belangen. In Amsterdam is de behoefte aan grotere woningen voor groot. Een dakopbouw biedt uitkomst. De uitvoering van het project leidt naar het oordeel van de commissie niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van bezwaarmakers. Bij een minder diepe dakopbouw, tot twee meter van de achtergevel van het hoofdvolume van de woning, blijft het beeld van een niet volledig bebouwde derde bouwlaag bestaan, blijft er meer gevoel van ruimte binnen het bouwblok, is er minder overlast van schaduw bij de directe buren en in de tuinen en er is er geen inkijk in de tuinen waardoor de privacy wordt beschermd.

Rapport zonnestudie

De gemeente Amsterdam hanteert de lichte TNO-norm' dat houdt in meer dan twee bezonningsuren per dag. Aan die norm wordt, gelet op het rapport zonnestudie, voldaan.

De commissie kan zich vinden in de conclusie van het college dat er geen sprake is van onevenredige benadeling wat betreft bezonning. De impact van lichtinval en privacy zijn niet aanzienlijk.

Overige bezwaargronden
De commissie is van mening dat bezwaarmakers geen rechtstreeks feitelijke gevolgen van enige betekenis ondervinden van aannames. De vrees voor eventuele klachten van bezwaarmakers over bijv. overlast kan volgens vaste rechtspraak niet worden gezien als een rechtstreeks feitelijk gevolg.

Conclusie

De commissie adviseert de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 30 juni 2025 in stand te laten met in achtneming van de overwegingen van dit advies.

Advies en afstemming

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Bij de voorbereiding van het primaire besluit zijn mogelijke gevolgen voor duurzaamheid afgewogen. In deze beslissing van bezwaar blijft de gemaakte afweging ongewijzigd.

Participatie

Niet van toepassing

Financiële onderbouwing

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
AD2025-076611	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2025-076617	VERTROUWELIJK - advies.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord