VN2025-006136

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Zuid van 06 mei 2025

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

Agendapunt: B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het plaatsen van drie balkons aan de achterzijde en het vernieuwen van de voorgevelkozijnen op de eerste verdieping op het adres Hemonystraat 52.

Het dagelijks bestuur Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit in stand te laten onder verbetering van de motivering zoals hierna vermeld;
- het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten onder verbetering van de motivering in die zin dat het bouwplan past binnen de regels van het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan en het aldus niet nodig is hiervan af te wijken;

Dat betekent dat de verleende omgevingsvergunning onder verbetering van de motivering in stand kan blijven.

Bestuurlijke achtergrond

Op 9 oktober 2024 besloot het dagelijks bestuur aan vergunninghouder een omgevingsvergunning te verlenen. Die is voor het plaatsen van drie balkons aan de achterzijde en het vernieuwen van de voorgevelkozijnen op de eerste verdieping op het adres Hemonystraat 52 in Amsterdam.

Bezwaarmakers dienden afzonderlijke bezwaarschriften in tegen dit besluit.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

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

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

De Vereniging van Eigenaren (VvE) is niet van het bouwplan op de hoogte gebracht, laat staan dat toestemming is verleend voor de uitvoering ervan;

Door de balkons zal sprake zijn van minder daglicht en meer schaduwwerking, zoals blijkt uit de door de besloten vennootschap Atelier Bouwkunde Advies B.V. uitgevoerde daglichtbepaling en de Zonnestudie van ir. A. Leeuw;

De balkons zullen de privacy van omwonenden aantasten;

Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast door gebruikers van de balkons.

De aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag heeft betrekking op de volgende twee activiteiten:

a. Een omgevingsplanactiviteit bouwwerken (artikel 5.1, eerste lid en onder a, van de Omgevingswet (Ow)).

b. Een technische bouwactiviteit (artikel 5.1, tweede lid en onder a, van de Ow).

Belanghebbende

Allereerst begrijpt de bezwaarschriftencommissie de bezwaargrond over het ontbreken van VvE-toestemming aldus dat vergunninghouder de vergunning niet kan benutten en dat de aanvrager daarmee geen belanghebbende bij de aanvraag is.

Het is aan bezwaarmakers om aannemelijk te maken dat vergunninghouder het bouwplan niet kan verwezenlijken, omdat sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering. De bezwaarschriftencommissie is van oordeel dat bezwaarmakers hierin niet zijn geslaagd. Vaststaat immers dat op het moment van vergunningverlening geen sprake was van een weigering van de VvE – waar één van de bezwaarmakers en vergunninghouder en zijn broer en zus de leden van zijn – om toestemming te verlenen. Ook in de bezwaarprocedure is nog geen sprake van een weigering. Integendeel, er zijn nog gesprekken gaande. Hier komt nog bij dat vergunninghouder vervangende toestemming kan vragen aan de civiele rechter als de VvE geen toestemming verleent en het is aan de civiele rechter om te beoordelen of die toestemming kan worden verleend. De bezwaarschriftencommissie kan in deze zaak niet op voorhand uitsluiten dat de civiele rechter deze toestemming zal verlenen.

Gelet op het voorgaande is niet aannemelijk gemaakt dat vergunninghouder het bouwplan niet kan verwezenlijken. Dit betekent dat vergunninghouder belanghebbende is bij zijn aanvraag. De omgevingsvergunning behoefde naar het oordeel van de bezwaarschriftencommissie dus niet op deze grond te worden geweigerd.

Omgevingsplanactiviteit bouwwerken, ruimtelijke regels en goede omgevingskwaliteit

De vertegenwoordiger van het college heeft in een reactie op de bezwaargronden laten weten dat in het bestreden besluit achteraf gezien ten onrechte is geconstateerd dat de balkons aan de achterzijde in strijd waren met het tijdelijk deel van het omgevingsplan "De Pijp 2018", omdat ze zouden zijn gelegen binnen de bestemming "Tuin". Om die reden is onnodig gebruik gemaakt van de

bevoegdheid om binnenplans af te wijken in welk kader is getoetst aan het afwijkingenbeleid van stadsdeel Zuid.

Vergunninghouder heeft een nieuwe tekening aangeleverd, waarop de balkons op beide aanzichten in breedte zijn beperkt tot de buitenste raamkozijnen en verzocht om deze tekening vast te stellen als vervanging van tekening B002T behorende bij de verleende omgevingsvergunning. De bezwaarschriftencommissie is van mening dat hier sprake is van een ondergeschikte wijziging van het bouwplan en gaat in het kader van de ex-nunc toetsing hangende bezwaar dan ook uit van de aangepaste tekening, die als bijlage 2 bij het advies is gevoegd.

De balkons liggen binnen de bestemming "Wonen" (artikel 16). Op grond van artikel 16.2.2 aanhef en onder a van de regels, in samenhang met de verbeelding, bedraagt de maximale bouwhoogte 16,5 meter.

Het bouwplan past daarmee binnen de regels van het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan "De Pijp 2018". De door bezwaarmakers aangedragen bezwaren over vermindering van daglicht en vergroting van schaduwwerking en over aantasting van de privacy en vrees voor geluidsoverlast kunnen hierdoor geen rol spelen bij het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning.

Voor de beoordeling of de aanvraag geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit, is het bouwplan voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit (COK). De COK heeft een positief advies uitgebracht en heeft hierbij getoetst aan de welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam 2016'. Bezwaarmakers hebben geen andersluidend deskundigenadvies inzake de omgevingskwaliteit overgelegd. Het is de bezwaarschriftencommissie in heroverweging voorts niet gebleken dat het advies van de COK niet aan de besluitvorming ten grondslag kan worden gelegd. Hiermee is naar het oordeel van de bezwaarschriftencommissie gegeven dat het bouwplan geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit en dat dit toetsingsaspect niet aan vergunningverlening in de weg staat.

Technische bouwactiviteit

De bezwaarschriftencommissie stelt vast dat in het bestreden besluit wordt overwogen dat aannemelijk is dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bbl, samen met de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen. Het is de bezwaarschriftencommissie in heroverweging niet gebleken dat deze beoordeling onjuist is.

Conclusie

De bezwaarschriftencommissie adviseert de ingediende bezwaarschriften ongegrond te verklaren, het besluit van 9 oktober 2024 in stand te laten onder aanvulling van de motviering zoals hiervoor vermeld en het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen.

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
AD2025-025005	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2025-025007	VERTROUWELIJK - Advies bezwaarschriftencommissie Hemonystraat 52.pdf (pdf)
AD2025-025008	VERTROUWELIJK - Tekening Hemonystraat 52 - aangepast 11 februari 2025 (balkons juist ingetekend).pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord