VN2025-004816
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Zuid van 08 april 2025

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

Agendapunt: B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaren tegen het besluit waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het realiseren van twee balkons aan de achtergevel ter hoogte van de tweede en derde verdieping van het gebouw op de locatie Johannes Verhulststraat 123.

Het dagelijks bestuur Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ongegrond en één bezwaar niet ontvankelijk te verklaren;
- het besluit van 10 oktober 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit een deel van de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren en één bezwaarschrift niet-ontvankelijk te verklaren.

Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 28 mei 2024 heeft de vergunninghouder een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Op 10 oktober 2024 besloot het college de gevraagde vergunning te verlenen.

Op 22, 28 oktober en 5, 11 en 18 november 2024 hebben de bezwaarmakers bezwaar gemaakt tegen de verleende omgevingsvergunning.

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 te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Bezwaren

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

Bezwaarmakers zien de balkons als een inbreuk op hun privacy;

Er zijn zorgen over de structuur van het gebouw, er is angst voor het ontstaan van scheuren vanwege de balkons en er zijn zorgen over de fundering;

Dit soort balkons zijn nergens in de buurt toegestaan. Het is zichtvervuiling en een aantasting van de eenheid van de bouwstijl;

De bewoner van het adres woont grotendeels in het buitenland en heeft al een dakterras;

De bezwaarmakers vrezen voor geluidsoverlast;

Er is geen toestemming van de VvE;

De tekeningen van de bestaande situatie kloppen niet, hierdoor is het niet duidelijk hoe het balkon wordt bevestigd (aangevoerd in de hoorzitting);

In het dossier is er geen toelichting op de constructie geleverd (aangevoerd in de hoorzitting).

De constructie van het balkon overschrijdt de erfgrens (aangevoerd inde hoorzitting).

Overwegingen

Privacy

De vergroting van het woongenot voor de aanvrager wordt afgewogen tegen de ruimtelijke invloed van het bouwplan op de omgeving en de gevolgen voor omwonenden, zoals een vermindering van privacy. Met de in de beleidsregels gestelde voorwaarden wordt tegemoetgekomen aan de belangen van omwonenden. Als een bouwplan voldoet aan de beleidsregels, wordt het belang van realiseren van het bouwplan zwaarwegender geacht dan de belangen van omwonenden die hierdoor mogelijk worden geschaad.

De commissie ziet geen bijzondere omstandigheden in deze zaak die het zouden rechtvaardigen om af te wijken van de beleidsregels.

Geluidsoverlast

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 het centrum van een grote stad moet enig geluid van de buren getolereerd worden. Wij hebben geen enkele aanleiding om uit te (moeten) gaan van ernstige geluidsoverlast door afwijkend gebruik van het dakterras, bijvoorbeeld door veelvuldige feestjes of soortgelijke omstandigheden. Hiernaast is ook bij het opstellen van de beleidsregels het aspect geluidsoverlast ook al meegewogen.

De commissie ziet geen bijzondere omstandigheden in deze zaak die het zouden rechtvaardigen om af te wijken van de beleidsregels.

Welstand en eenheid van de bouwstijl

De twee balkons voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals vastgelegd in de Welstandsnota. Bij de beoordeling is getoetst aan de geldende criteria, waarbij is vastgesteld dat de balkons passen

binnen de architectuur en het straatbeeld. Er zijn geen strijdigheden met de welstandsregels geconstateerd. Bovendien zijn er door de bezwaarmakers geen argumenten aangevoerd die tot een ander oordeel leiden. De commissie concludeert dat de balkons voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Bouwtechnische aspecten

De commissie ziet geen aanleiding in wat is aangevoerd om te twijfelen aan de juistheid van het oordeel van de Omgevingsdienst. Hiernaast blijkt uit de ingediende tekeningen voor de nieuwe situatie en de detail constructietekening dat er geen sprake is van een overschrijding van de erfgrens.

Ontbreken toestemming VvE

Aangezien de oude bewoonster van de Johannes Verhulststraat 123H geen belanghebbende meer is in deze bezwaarprocedure komt de commissie niet toe aan een inhoudelijk beoordeling van haar ingediende bezwaar.

Ten overvloede merkt de commissie op dat het ontbreken van toestemming van de VvE alleen in zeer specifieke gevallen kan leiden tot een weigering van een omgevingsvergunning. In deze zaak is een situatie als deze niet aan de orde.

Conclusie

Volgens de commissie is de omgevingsvergunning terecht verleend. De commissie adviseert de bezwaren ongegrond te verklaren, het bezwaar van de Johannes Verhulststraat 123-H niet ontvankelijk ter verklaren en het besluit van 10 oktober 2024 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

Gemeente Amsterdam

DB

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-019304	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2025-019305	VERTROUWELIJK - Advies Johannes Verhulststraat 123-2 JB.24.014193.001-005.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord