VN2026-012302
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 20 oktober 2026

Portefeuille

Agendapunt B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaar gericht tegen het besluit van 13 april 2026 tot verlening van een omgevingsvergunning voor de locatie Tweede Van der Helststraat 28 in Amsterdam.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:
het bezwaar ongegrond te verklaren;
het bestreden besluit in stand te laten, met dien verstande dat het voorschrift inzake het aanbrengen van een privacy-schot vervalt.

Kernboodschap

De omgevingsvergunning is terecht verleend en kan in heroverweging, met aanpassing, in stand blijven.

Bestuurlijke achtergrond

Bij besluit van 13 april 2026 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een dakterras op de vierde verdieping en een dakterras op het dak van het hoofdgebouw, het realiseren van een inpandige trap inclusief sparingen van de derde naar de vierde verdieping en van de vierde verdieping naar het dak en het veranderen van de brandcompartimenten op de derde en vierde verdieping op de locatie Tweede Van der Helststraat 28 in Amsterdam.

Hiertegen heeft een omwonende tijdig bezwaar gemaakt.

Bij besluit van 5 oktober 2026 is de omgevingsgunning gedeeltelijk ingetrokken, namelijk voor het dakterras op de vierde verdieping. Bezwaarmaker heeft aangegeven dat de op dat dakterras betrekking hebbende bezwaren daarmee zijn komen te vervallen.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

De 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

Bezwaren

Bezwaarmaker heeft aangevoerd dat door het dakterras haar uitzicht en privacy worden aangetast. Verder zal het gebruik van het dakterras leiden tot geluidsoverlast. De woning van vergunninghouder beschikt al over buitenruimte, de dakterrassen zijn niet nodig. Verder kan de omgevingsvergunning op grond van de welstandsnota worden geweigerd.

Overwegingen
Bij het bestreden besluit is geoordeeld dat het bouwplan niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan, doordat de maximum bouwhoogte met 1.8 meter wordt overschreden. Om medewerking aan het bouwplan te kunnen verlenen is toepassing gegeven aan de afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 4.19 van het omgevingsplan. Hierbij is overwogen dat het dakterras voldoet aan de Beleidsregels.

De commissie overweegt dat niet is gebleken van bijzondere omstandigheden die aanleiding geven om de gevraagde omgevingsvergunning voor het dakterras, in afwijking van de Beleidsregels, te weigeren. Hierbij merkt de commissie op dat geluidsoverlast en aantasting van het uitzicht zijn verdisconteerd in de Beleidsregels. Het dakterras behoort bij een woning, waarbij mag worden uitgegaan van normaal gebruik van een dakterras en is niet te verwachten dat sprake zal zijn van onaanvaardbare overlast. Tot slot overweegt de commissie in dit verband dat sprake is van een dichtbebouwde, stedelijke omgeving, waaraan enige hinder door gebruik van buitenruimten en aantasting van het uitzicht inherent moet worden geacht.

Voor zover door bezwaarmaker is aangevoerd dat een dakterras niet nodig is, omdat vergunninghouder al over een buitenruimte beschikt, overweegt de commissie dat dit niet in de weg staat aan het verlenen van een omgevingsvergunning. Nut en noodzaak van het bouwplan waarvoor omgevingsvergunning wordt gevraagd staan ter beoordeling van de indiener van een aanvrager. De commissie concludeert dat terecht is meegewerkt aan afwijking van het omgevingsplan ten behoeve van het dakterras.

Voor de beoordeling of het bouwplan geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit, is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de COK, die heeft geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan de standaardcriteria voor dakterrassen zoals genoemd in hoofdstuk 6.9 van de welstandsnota.

Bezwaarmaker heeft geen tegenadvies van een deskundige overgelegd. Wel heeft zij aangevoerd dat de welstandsnota de mogelijkheid biedt om het dakterras niet toe te staan. De commissie overweegt dat de aangehaalde passages van de welstandsnota niet afdoen aan de standaardcriteria voor dakterrassen zoals opgenomen in hoofdstuk 6, paragraaf 9, van de welstandsnota. Uitgangspunt is dat, als een bouwplan voor een dakterras voldoet aan de standaardcriteria, geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor de omgevingskwaliteit. Niet is gebleken dat het advies van de COK onzorgvuldig tot stand is gekomen of anderszins gebrekkig is. De omstandigheid dat bezwaarmaker zelf een ander standpunt heeft over de uiterlijke aspecten van het dakterras, betekent niet dat het advies van de COK niet kan worden gevolgd. De commissie concludeert dat het bouwplan geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit en dat dit toetsingsaspect niet kan leiden tot weigering van de omgevingsvergunning.

Conclusie
De commissie is samenvattend van oordeel dat zich geen gronden voor weigering van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voordoen, zodat deze terecht is verleend. De commissie adviseert wel om in heroverweging het voorschrift inzake het privacy-schot te laten vervallen. Dit omdat dit voorschrift betrekking heeft op het dakterras op de vierde verdieping, waarvoor de omgevingsvergunning inmiddels is ingetrokken. Voor het overige kan het bestreden besluit in stand blijven.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Gemeente Amsterdam

DB

Duurzaamheid

Niet van toepassing, in deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

Niet van toepassing.

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
AD2026-054154	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-054160	VERTROUWELIJK - advies bezwaarschriftencommissie JB.26.007720.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord