Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 03 februari 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaar tegen het besluit van 1 mei 2025 tot verlening van een omgevingsvergunning voor de locatie Raphaëlplein 8.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit van 1 mei 2025 in stand te laten, met dien verstande dat aan de bij de omgevingsvergunning behorende stukken de tekeningen met kenmerk Nieuwe plattegrond, begane grond, nummer 04, NES1.00 en kenmerk Horizontaal, uitbouw tweede verdieping, nummer 01, DET1.0 worden toegevoegd;
- het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit van 1 mei 2025 in stand te laten, met dien verstande dat aan de bij de omgevingsvergunning behorende stukken de tekeningen met kenmerk Nieuwe plattegrond, begane grond, nummer 04, NES1.00 en kenmerk Horizontaal, uitbouw tweede verdieping, nummer 01, DET1.0 worden toegevoegd;
Dat betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning terecht is verleend en in heroverweging in stand kan blijven, onder toevoeging van twee tekeningen.

Bestuurlijke achtergrond

Bij besluit van 1 mei 2025 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een uitbouw op de begane grond, het realiseren van een uitbreiding aan de achtergevel op de tweede verdieping, een constructieve wijziging op de begane grond, het legaliseren van de gewijzigde uitvoering van het dakterras ter hoogte van de tweede verdieping en het wijzigen van de kozijnen aan de voorgevel met behoud van de woonfunctie op de locatie Raphaelplein 8 te Amsterdam. Hiertegen is door een omwonende bezwaar gemaakt.

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

Bezwaren

Bezwaarmaker voert onder meer aan dat de uitbouw zonder haar toestemming op en boven haar perceel, Raphaëlplein 6 wordt gebouwd. Het vergunde bouwplan is niet uitvoerbaar, bezwaarmaker geeft geen toestemming voor bouwen op haar perceel, er is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Verder wordt aangevoerd dat sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, (uitzicht, privacy, hinder door de fysieke inbreuk op het perceel van bezwaarmaker) en de toetsing hieraan ontbreekt.

Overwegingen

De commissie overweegt dat volgens vaste rechtspraak voor het oordeel dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een omgevingsvergunning in de weg staat, slechts aanleiding bestaat wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is de eerst aangewezene om de vraag te beantwoorden of sprake is van een privaatrechtelijke belemmering. Een privaatrechtelijke belemmering is pas evident als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat voor de realisering van een bouwwerk de toestemming van een ander is vereist en die ander die toestemming niet geeft en niet hoeft te geven.

De commissie constateert dat partijen verdeeld zijn over de vraag of het bouwplan (geheel) is voorzien op het perceel van vergunninghouder. De commissie overweegt dat een aanvraag moet worden beoordeeld aan de hand van de ingediende bouwtekeningen. Uit deze bouwtekeningen volgt dat uitvoering van het bouwplan zal leiden tot overschrijding van de erfgrens met het perceel van bezwaarmaker. Op de nadere uitgewerkte tekeningen met kenmerken NES1.00 en DET1.0 is de kadastrale grenslijn met een rode stippellijn weergegeven. Volgens deze tekeningen is het bouwplan geprojecteerd op het perceel van vergunninghouder. Voor zover bezwaarmaker heeft aangevoerd dat deze tekeningen niet juist zijn en dat haar schoorsteen ten onrechte niet op de tekeningen is weergegeven, heeft zij dit niet onderbouwd met tekeningen of een andersluidend kadastraal rapport. De commissie concludeert dat niet zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat sprake is van bouwen over de erfgrens met het perceel van bezwaarmaker en daarom dat geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

De commissie overweegt verder dat, anders dan bezwaarmaker aanvoert, er wel degelijk een beoordeling van de ruimtelijke impact van het bouwplan heeft plaatsgevonden, namelijk door middel van toetsing van de aanvraag aan de Beleidsregels afwijking omgevingsvergunning. Hierin zijn de ruimtelijke impact en de gevolgen van de uitbouw voor omwonenden verdisconteerd en wordt een uitbouw die aan de voorwaarden voldoet, in beginsel aanvaardbaar gevonden. Bezwaarmaker bestrijdt niet dat aan de voorwaarden van beleidsregel 5 Aan en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) wordt voldaan. Verder is naar het oordeel van de commissie niet gebleken van bijzondere omstandigheden die maken dat het verlenen van de omgevingsvergunning leidt tot onevenredige gevolgen voor bezwaarmaker.

De commissie concludeert dat terecht medewerking aan afwijking van het bestemmingsplan is verleend. Ook overigens doen zich geen gronden voor weigering van de omgevingsvergunning voor.

Conclusie

De commissie concludeert dat zich geen weigeringsgronden voordoen, zodat de gevraagde omgevingsvergunning terecht is verleend. Het bestreden besluit kan in stand blijven.

Gemeente Amsterdam

DB

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

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

Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

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
AD2026-005110	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-005140	VERTROUWELIJK - B003 Tekening NIEUW v4-3.pdf (pdf)
AD2026-005141	VERTROUWELIJK - B003 Tekening NIEUW v4-12.pdf (pdf)
AD2026-005142	VERTROUWELIJK - advies bezwaarschriftencommissie JB.25.008005.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord