VN2026-002539
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 03 maart 2026

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op bezwaren gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het perceel Theophile de Bockstraat 3-4.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het besluit van 24 april 2025 in stand te laten, met dien verstande dat tekening B003 wordt vervangen door de tekening van 19 januari 2026.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten, met dien verstande dat tekening B003 wordt vervangen door de tekening van 19 januari 2026.

Dat betekent dat terecht een omgevingsvergunning is verleend, met dien verstande dat de warmtepomp hiermee op een andere locatie wordt gerealiseerd.

Bestuurlijke achtergrond

Op 24 april 2025 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een zelfstandige woning met dakterras op de zolderverdieping en vliering en het bouwen van een dakterras, het toevoegen van zonnepanelen, het plaatsen van een warmtepomp en het plaatsen van een dakkapel en dakramen in en op het gebouw op het perceel Theophile de Bockstraat 3-4 in Amsterdam.

Bezwaarmakers hebben hier afzonderlijk bezwaar tegen 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

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

Er zijn privaatrechtelijke belemmeringen.

Het verwijderen van de schoorsteen maakt geen deel uit van de vergunning. Het asbest in de schoorsteen is zonder vergunning verwijderd.

Het bouwplan is in strijd met de goede omgevingskwaliteit en het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit (COK) is niet onderbouwd.

Het bouwplan leidt tot aantasting van de privacy en het woon- en leefklimaat.

Het dakterras en de warmtepomp leiden tot geluidsoverlast.

Er heeft geen participatie plaatsgevonden, terwijl in het bestreden besluit is opgenomen van wel.

Op de tekeningen is een onjuiste nokhoogte aangegeven.

In het dak zijn vleermuizen gezien. Er is ten onrechte geen ecologisch onderzoek verricht.

Niet berekend is hoe het dakterras de opbrengst van de zonnepanelen schaadt.

Vanwege het privacyverlies en de geluidsoverlast zal de woning van één van de bezwaarmakers in waarde verminderen.

Geen van de appartementen in de VvE heeft een buitenruimte. Het is onduidelijk hoe dit is meegewogen en waarom hier een uitzondering is gemaakt.

Bezwaarmakers betogen dat vergunninghouder geen belanghebbende is bij zijn aanvraag, omdat aannemelijk is dat het bouwplan niet kan worden verwezenlijkt vanwege het ontbreken van toestemming van de VvE. De commissie ziet geen aanleiding om vergunninghouder niet als belanghebbende aan te merken. Bezwaarmakers hebben geen verklaring overgelegd waaruit volgt dat door de VvE geen toestemming wordt verleend voor de aangevraagde werkzaamheden, zodat niet aannemelijk is dat het bouwplan niet kan worden verwezenlijkt. Daarnaast kan vergunninghouder bij het ontbreken van medewerking van de VvE vervangende toestemming vragen aan de civiele rechter. De commissie kan niet op voorhand uitsluiten dat de civiele rechter deze toestemming zal verlenen. Ook om deze reden is niet aannemelijk dat het bouwplan niet kan worden verwezenlijkt, zodat vergunninghouder verondersteld wordt belanghebbende te zijn.

<u>Omgevingsplanactiviteit bouwwerken</u>

Voor het dakterras heeft het college besloten gebruik te maken van de bevoegdheid om een omgevingsplanactiviteit te vergunnen met toepassing van de algemene afwijkingsmogelijkheid van het omgevingsplan. Het college stelt daarbij dat het dakterras voldoet aan de algemene voorwaarden van de Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning Zuid (Beleidsregels). Eén van de bezwaarmakers betoogt dat niet is gebleken dat het dakterras niet groter is dan 40% van het platte dakoppervlak, zoals de Beleidsregels voorschrijven. De commissie stelt vast dat uit de bouwtekeningen en de door het college aangeleverde afbeelding blijkt dat het oppervlak van het dakterras 40% is van het totale platte dakoppervlak. Gelet op de maatvoeringen ziet de commissie geen aanleiding voor twijfel aan de juistheid van deze afmetingen.

De commissie is van oordeel dat met het dakterras geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy van bezwaarmakers. Hierbij speelt een rol dat het dakterras aan de Beleidsregels voldoet, dat enige vermindering van privacy inherent is aan het wonen in een hoogstedelijke omgeving als Amsterdam, dat het dakterras slechts een buitenruimte betreft waar niet de gehele

dag wordt vertoefd en dat het dakterras 2 meter van de rand is gelegen en een verdieping hoger ligt dan het naastgelegen dakterras, zodat sprake is van beperkte inkijk. Ook leidt het hoogteverschil tot beperkte inkijk op de binnentuinen. De commissie acht het niet uitgesloten dat sprake kan zijn van enige geluidhinder. De commissie acht deze kans op geluidsoverlast echter niet zodanig onevenredig dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend. Nu bezwaarmakers in een dichtbevolkte stedelijke omgeving wonen met een hoge bebouwingsdichtheid, is enige geluidsoverlast niet onaanvaardbaar.

Bezwaarmakers betogen dat het dakterras niet kan worden uitgevoerd wegens het ontbreken van toestemming van de VvE. Dit is onvoldoende om op voorhand aan te nemen dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering als gevolg waarvan het bouwplan niet kan worden verwezenlijkt. Vergunninghouder kan namelijk vervangende toestemming vragen aan de civiele rechter en het is aan de civiele rechter om te beoordelen of die toestemming kan worden verleend. De commissie kan niet op voorhand uitsluiten dat de civiele rechter deze toestemming zal verlenen.

De commissie is ook overigens niet gebleken van bijzondere omstandigheden die aanleiding geven om de omgevingsvergunning, in afwijking van de Beleidsregels, te weigeren. Dat geen van de andere appartementen in de VvE een buitenruimte heeft, is geen reden om de omgevingsvergunning te weigeren. Ieder bouwplan dient op zijn eigen merites te worden beoordeeld. De commissie concludeert dat de omgevingsvergunning voor het dakterras terecht is verleend.

De commissie constateert dat het bouwplan voor wat betreft het realiseren van de woning, de dakkapel, de dakramen en de warmtepomp niet in strijd is met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan. Ook voor het overige is het bouwplan voor deze onderdelen niet in strijd met het omgevingsplan. Verder volgt uit het toetsingskader dat als de omgevingsplanactiviteit niet in strijd is met het omgevingsplan, de gevraagde omgevingsvergunning moet worden verleend. Dat betekent dat in dat geval geen afweging van belangen kan plaatsvinden. De door bezwaarmakers aangevoerde omstandigheden dat de VvE niet akkoord gaat met deze onderdelen van het bouwplan, dat de dakramen leiden tot onaanvaardbare aantasting van de privacy en dat de warmtepomp zal leiden tot geluidsoverlast kunnen, gelet op dit toetsingskader, daarom niet leiden tot weigering van de omgevingsvergunning. De hierop betrekking hebbende bezwaren kunnen daarom geen doel treffen.

Voor de beoordeling of het bouwplan geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit is het bouwplan voorgelegd aan de COK. De COK heeft een positief advies uitgebracht. De commissie constateert dat bezwaarmakers geen andersluidend deskundigenadvies inzake de omgevingskwaliteit hebben overgelegd. Het is de commissie ook overigens in heroverweging niet gebleken dat het advies van de COK niet aan de besluitvorming ten grondslag kan worden gelegd. De commissie ziet in hetgeen bezwaarmakers hebben aangevoerd geen aanleiding voor een ander oordeel. Hiermee is naar het oordeel van de commissie gegeven dat het project geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit en dat dit toetsingsaspect niet aan vergunningverlening in de weg staat.

De commissie is dan ook van oordeel dat het college de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken terecht heeft verleend.

<u>Omgevingsplanactiviteit slopen</u>

Het college heeft het slopen van de schoorsteen voorgelegd aan de afdeling Monumenten en Advies (M&A). De afdeling M&A heeft dit aspect van het bouwplan positief beoordeeld en daarvoor de volgende motivering gegeven. Vanuit cultuurhistorie beredeneerd zijn er te weinig redenen om niet akkoord te gaan met het slopen van de schoorsteen. Het pand heeft geen hoge ordewaardering (orde 3) en ligt in een stedenbouwkundige zone B. De schoorsteen is goed zichtbaar vanaf de

openbare ruimte door de positionering dichtbij de voorgevels van het hoekpand en is deel van het architectonisch ontwerp. Maar doordat het pand geen hoge waardering kent, is de aantasting op de architectonische waarden van het pand beperkt als deze schoorsteen wordt gesloopt. Daarnaast is geen sprake van een beschermd stadsgezicht. Verder zijn er op de architectonische eenheid geen andere schoorstenen aanwezig en is er hierdoor geen sprake van een ritmiek aan schoorstenen die door de sloop zou worden doorbroken.

De commissie constateert dat bezwaarmakers geen andersluidend deskundigenadvies hebben overgelegd. Het is de commissie ook overigens in heroverweging niet gebleken dat het advies van de afdeling M&A niet aan de besluitvorming ten grondslag kan worden gelegd. De commissie ziet in hetgeen bezwaarmakers hebben aangevoerd geen aanleiding voor een ander oordeel. Hiermee is naar het oordeel van de commissie gegeven dat het project geen onaanvaardbare afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden en dat dit toetsingsaspect niet aan vergunningverlening in de weg staat. De bezwaargronden dat op de tekeningen niet is aangegeven hoe de kanalen lopen na verwijdering van de schoorsteen en dat het asbest in de schoorsteen zonder vergunning is verwijderd, maken geen onderdeel uit van het toetsingskader en kunnen dus geen rol spelen in de beoordeling.

De commissie is dan ook van oordeel dat het college de omgevingsvergunning voor het slopen van de schoorsteen terecht heeft verleend.

Bouwactiviteit

Bezwaarmakers betogen dat de warmtepomp niet aan de voorgeschreven geluidsnorm van 40 dB op de perceelgrens voldoet. Uit de bij de aanvraag behorende stukken volgt dat de te plaatsen warmtepomp een geluidsbelasting van 60 dB overdag en 57 dB s nachts heeft.

In reactie op hetgeen naar voren is gebracht over de geluidsnorm voor de warmtepomp heeft vergunninghouder een gewijzigde tekening en een berekening door de installateur van de warmtepomp overgelegd. De afdeling VTH heeft aangegeven de gewijzigde tekening te accorderen.

Uit de gewijzigde tekening volgt dat de warmtepomp wordt verplaatst naar het dakterras. Uit de berekening van de installateur van de warmtepomp volgt dat de warmtepomp overdag 67 dB en in de avond en nacht 62 dB kan produceren zonder dat daarbij de geluidsnorm op de perceelgrens wordt overschreden. Ter plaatse van de perceelgrens geldt een geluidsniveau van 35 dB. Nu de warmtepomp overdag een geluidsniveau van 60 dB en in de avond en nacht 58 dB produceert, wordt voldaan aan de toelaatbare geluidsniveaus. Naar het oordeel van de commissie is hiermee aannemelijk dat wordt voldaan aan de geldende geluidsnorm.

De commissie overweegt daarnaast dat niet is gebleken dat de beoordeling van de aanvraag voor het plaatsen van zonnepanelen, het verwijderen van draagmuren en het realiseren van een dakterras onjuist is. Bezwaarmakers hebben niet bestreden dat voor deze activiteiten niet wordt voldaan aan de bouwtechnische voorschriften. De commissie concludeert dat er geen grond is voor weigering van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Overige gronden

Bezwaarmakers betogen dat geen participatie heeft plaatsgevonden, terwijl in het bestreden besluit is opgenomen van wel. Het uitgangspunt onder de Omgevingswet is dat participatie door een aanvrager van een omgevingsvergunning vrijwillig is. De commissie merkt op dat er voor vergunninghouder geen verplichting is om aan participatie te doen. Het college mag in dit geval dan ook niet weigeren een aanvraag in behandeling te nemen of weigeren de vergunning te verlenen omdat er geen participatie is geweest. De commissie merkt daarbij nog op dat vergunninghouder in

de aanvraag heeft aangegeven dat geen participatie heeft plaatsgevonden, zodat niet is gebleken dat vergunninghouder onjuiste informatie heeft verstrekt.

Voor zover bezwaarmakers stellen dat een vergunning voor een flora- en fauna- activiteit vereist is, omdat zij zich op het standpunt stellen dat zich vleermuizen bevinden in het dak, valt dit buiten deze bezwaarprocedure. De commissie wijst erop dat met de komst van de Omgevingswet geen aanhaakplicht meer geldt. Dit betekent dat aanvragers voor elke benodigde activiteit voor hun bouwplan apart een vergunning kunnen aanvragen. Zij zijn zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van alle benodigde vergunningen. Als noodzakelijke vergunningen nog niet zijn verleend of andere noodzakelijke handelingen nog niet zijn verricht, mag vergunninghouder de activiteiten niet uitvoeren.

Bezwaarmakers betogen dat de nokhoogte op de bouwtekeningen onjuist is. De commissie is van oordeel dat bezwaarmakers dit niet hebben onderbouwd. Voor zover bezwaarmakers betogen dat werkzaamheden worden verricht zonder vergunning of niet conform de verleende vergunning, kunnen zij het college om handhaving verzoeken. De bezwaren dat het dak eerst moet worden hersteld en dat zonder toestemming wordt gelopen op het dakterras van de buren zijn privaatrechtelijke kwesties en kunnen in deze bestuursrechtelijke procedure geen rol spelen.

Het betoog dat het bouwplan leidt tot vermindering van de opbrengst van de zonnepanelen op het dak of woningwaardevermindering is niet onderbouwd. Ook de bezwaargrond dat het adres ontbreekt in de publicatie van de aanvraag kan niet leiden tot het oordeel dat de verleende omgevingsvergunning niet in stand kan blijven.

Tot slot is op de hoorzitting de vraag gesteld waar de vluchtroute zich nu bevindt. De commissie overweegt dat er met het bouwplan in juridische zin geen vluchtroute wordt afgesloten. Voor bestaande bouw/verbouw geldt immers dat een dak niet als formele vluchtroute wordt aangemerkt. Volgens de regelgeving moet een vluchtroute leiden naar een veilige plaats buiten het gebouw en mag deze niet afhankelijk zijn van daktoegang. De commissie ziet hierin dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat het bouwplan niet aan de bouwtechnische eisen voldoet.

Volgens de commissie kan het bestreden besluit in heroverweging in stand blijven, met dien verstande dat de warmtepomp op een andere locatie wordt gerealiseerd conform de gewijzigde tekening. De commissie adviseert om de bezwaren ongegrond te verklaren en het besluit van 24 april 2025 in stand te laten, met dien verstande dat tekening B003 wordt vervangen door de tekening van 19 januari 2026.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

Niet van toepassing, bij de voorbereiding van het oorspronkelijke (primaire) besluit zijn mogelijke gevolgen voor duurzaamheid afgewogen. In deze beslissing bezwaar blijft de gemaakte afweging ongewijzigd.

Participatie

n.v.t.

Gemeente Amsterdam

DB

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
AD2026-011630	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-011631	VERTROUWELIJK - Advies JB.25.006248.001-004.pdf (pdf)
AD2026-011649	VERTROUWELIJK - Bijlage Theophile de Bockstraat 3 Nieuwe Toestand warmtepomp.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord