VN2025-015403
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Oost van 11 november 2025

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

Agendapunt: A1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op twee bezwaarschriften gericht tegen het besluit, waarin een omgevingsvergunning is verleend voor een dakopbouw en een dakterras op de locatie Hogeweg 96 III.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit in stand te laten, maar aan de verleende vergunning het volgende voorschrift te verbinden: *het dakterras moet zijn voorzien van een voldoende ondoorzichtige, groene afscheiding (haag) met een minimale hoogte van 1.70 meter aan de zijde van de Ptolemeusstraat.*

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ongegrond te verklaren. Dat betekent dat het besluit waarbij de omgevingsvergunning voor een dakopbouw en een dakterras is verleend, in stand blijft maar waarbij aan de verleende vergunning het volgende voorschrift wordt verbonden: het dakterras moet zijn voorzien van een voldoende ondoorzichtige, groene afscheiding (haag) met een minimale hoogte van 1.70 meter aan de zijde van de Ptolemeusstraat.

Bestuurlijke achtergrond

Op 10 december 2024 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor een dakopbouw en een dakterras op het adres Hogeweg 96 III in Amsterdam (hierna: de locatie). De omgevingsvergunning is op 13 februari 2025 verleend. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de maximale bouwhoogte wordt overschreden en uitsluitend bestaande dakterrassen en dakopbouwen zijn toegestaan. Er is echter afgeweken van het bestemmingsplan, omdat het bouwplan voldoet aan de Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning stadsdeel Oost (hierna: de Beleidsregels) en het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Op 9 en op 12 maart 2025 hebben twee omwonenden hiertegen bezwaar gemaakt. Op 9 juli 2025 heeft een hoorzitting plaats gevonden via MS Teams.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en 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:

Het bouwplan heeft glazen deuren in de opbouw en een dakterras aan de zijde van de woningen van bezwaarmakers en maakt daarmee een inbreuk op de privacy van bezwaarmakers en leidt tot een aantasting van het woongenot.

De locatie bevindt zich in een smalle straat, waardoor er vanaf het bouwplan direct inkijk is in de woningen van bezwaarmakers. Beide bezwaarmakers zijn niet tegen het bouwplan, maar wensen permanente maatregelen om inkijk in hun woningen te voorkomen.

De bouwhoogte is overschreden. Het hoogteverschil tussen de panden wordt te groot.

Bij afwijking van het bestemmingsplan dient er een belangenafweging plaats te vinden.

Volgens de omgevingsvergunning zou er participatie hebben plaatsgevonden, maar er is geen overleg geweest met bezwaarmakers.

De maten op de tekeningen zijn onjuist en de tekeningen van de zijgevel ontbreken.

Mocht er geen rekening worden gehouden met de belangen van bezwaarmaker 2, dan wenst hij nadeelcompensatie.

Overwegingen:

<u>Het bouwplan</u>

De aanvraag betreft een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken en een Omgevingsplanactiviteit voor het binnenplans afwijken van het bestemmingsplan. Het bouwplan is in strijd met artikel 20.2.1 lid a onder 2 van het bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane bouwhoogte door de dakopbouw met ongeveer 5 meter wordt overschreden. Daarnaast is het bouwplan in strijd met artikel 20.2.1 lid b van het bestemmingsplan, omdat daarin uitsluitend bestaande dakterrassen en dakopbouwen zijn toegestaan.

Volgens één bezwaarmaker zijn de maten op de tekeningen niet juist. Dit is niet nader onderbouwd en het is de commissie ook niet gebleken dat hier sprake van zou zijn. Uit de tekeningen in het dossier blijkt dat er ook tekeningen zijn overgelegd van de zichtlijnen van de voor- en achtergevel en de zijgevel en dat is voldaan aan de 45°-regel. Uit de toelichting van de vertegenwoordiger van het college van B&W tijdens de hoorzitting is gebleken, dat bij de verlening van de vergunning wel rekening is gehouden met het feit dat het een hoekpand betreft.

De commissie heeft overwogen dat er van het bestemmingsplan is afgeweken op grond van artikel 4.19 onder f van het Omgevingsplan, waarin staat dat er een omgevingsvergunning kan worden verleend voor (ondermeer) een dakopbouw en een dakterras. De aanvraag is getoetst aan de Beleidsregels. Door voorwaarden op te nemen over privacy, licht-en luchttoetreding en bezonning zijn de belangen van omwonenden meegewogen bij het opstellen van dit beleid. Gezien het voorgaande heeft de commissie geoordeeld dat afwijking van het Omgevingsplan mogelijk is.

<u>Participatie</u>

Volgens het bestreden besluit zou er overleg zijn geweest met de buurt over het initiatief en zou er draagvlak zijn voor het bouwplan. Uit het participatiedocument blijkt, dat er overleg heeft plaatsgevonden met de buren van Hogeweg 94 II.

De commissie heeft overwogen dat er enige participatie heeft plaats gevonden. Voor de onderhavige situatie gelden geen eisen hoe de participatie dient plaats te vinden. Het was echter wel wenselijk geweest als vergunninghouder vooraf ook had overlegd met bezwaarmakers. In de bezwaarfase hebben bezwaarmakers echter hun ideeën en mening over het project alsnog naar voren kunnen brengen.

Belangenafweging

Bezwaarmakers wonen tegenover de locatie in een smalle straat. Het bouwplan is een inbreuk is op hun privacy en een aantasting van hun woongenot. Het bouwplan heeft glazen deuren en een dakterras. Zij wensen permanente maatregelen om inkijk in hun woningen te voorkomen.

Hoewel de commissie de belangen van bezwaarmakers begrijpt, heeft zij overwogen dat bezwaarmakers in een stedelijke omgeving wonen en dat enige inkijk inherent is aan het wonen in een dergelijke omgeving. Er is niet sprake van een dusdanige aantasting van de belangen van bezwaarmakers, dat er geen medewerking kon worden verleend aan het bouwplan, temeer daar vergunninghouder bereid is om mee te werken aan het vinden van een oplossing voor de bezwaren.

Vergunninghouder heeft tijdens de hoorzitting aangegeven dat hij zich niet heeft gerealiseerd dat het bouwplan gevolgen heeft voor bezwaarmakers. Hij wil meewerken aan een groene haag (bamboe), als het bestuur hiermee instemt. De vertegenwoordiger van het college van B&W heeft tijdens de hoorzitting aangegeven, dat een haag geen bouwwerk is. De haag kan daarom worden gerealiseerd zonder omgevingsvergunning.

Gezien het voorgaande heeft de commissie geadviseerd om het volgende voorschrift aan de omgevingsvergunning te verbinden: *het dakterras aan de zijde van de Ptolemeusstraat moet zijn voorzien van een voldoende ondoorzichtige, groene afscheiding (haag) met een minimale hoogte van 1.70 meter.* Daarbij heeft de commissie wel opgemerkt, dat een groene haag niet in de plaats kan komen van het vergunde hekwerk, omdat een dergelijk hekwerk wettelijk vereist is om de veiligheid te waarborgen. De groene haag dient dus op het vergunde dakterras worden geplaatst voor of achter het hekwerk.

Nadeelcompensatie

De commissie heeft het niet nodig geacht om op het verzoek om nadeelcompensatie in te gaan, nu er een voorschrift wordt verbonden aan de vergunning.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het besluit van 13 februari 2025 op juiste gronden tot stand is gekomen. Wel heeft de commissie geadviseerd om aan de omgevingsvergunning het volgende voorschrift te verbinden: *het dakterras moet zijn voorzien van een voldoende ondoorzichtige, groene afscheiding (haag) met een minimale hoogte van 1.70 meter aan de zijde van de Ptolemeusstraat.*

Advies en afstemming

Het advies is toegestuurd naar de Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (hierna: VTH). De Afdeling VTH heeft op 28 oktober 2025 bericht in te stemmen met het advies: de vergunning is juist, maar er is begrip voor een beslissing, die alle partijen tevreden stemt.

Gemeente Amsterdam

DB

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
AD2025-069586	Stadsdeel Oost Hamervoordracht (pdf)
AD2025-069591	VERTROUWELIJK - Advies Hogeweg 96 III 10102025.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord