Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 16 december 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B7

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Elandsgracht 39; beslissen op twee bezwaren tegen de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit voor het bouwen van een extra bouwlaag (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

1. de bezwaren ongegrond te verklaren;
2. het besluit van 6 augustus 2025 in stand te laten;
3. het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit van 6 augustus 2025 in stand te laten. Dat betekent dat terecht een omgevingsvergunning is verleend voor de technische bouwactiviteit voor het vergroten van het gebouw met een extra bouwlaag op het adres Elandsgracht 39 in Amsterdam.

Bestuurlijke achtergrond

Op 14 februari 2025 diende vergunninghouder een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit voor het adres Elandsgracht 39.

Op 6 augustus 2025 verleende het college deze vergunning, met kenmerk Z2025-006603.

Op 27 augustus 2025 en 2 september 2025 dienden twee buren pro forma bezwaar in tegen het besluit van 6 augustus 2025.

Op 30 september 2025 vulden deze bezwaarmakers het bezwaar aan met de gronden.

Op 1 december 2025 vond een hoorzitting plaats.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

De 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

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- Het pand op de Elandsgracht 39 is nu over de erfgrens heen gebouwd. De eigenaren van het pand Elandsgracht 37 geven geen toestemming voor de dakopbouw, omdat deze ook over de erfgrens heen gebouwd wordt.
- In deze omgevingsvergunning is geen voorziening opgenomen voor hemelwaterberging.
- Bezwaarmakers vrezen voor aanhoudende overlast bestaande uit waterschade in de gemeenschappelijke muur met het pand Elandsgracht 37, doordat het regenwater niet op de juiste manier kan worden afgevoerd.
- Uit het besluit volgt niet dat wordt voldaan aan de gestelde eisen voor de constructieve veiligheid van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).
- Tot slot vraagt een van de bezwaarmakers om een proceskostenvergoeding.

Overschrijden erfgrens

De aanvraag voor dit bouwplan is opgedeeld in een aanvraag voor een vergunning voor de omgevingsplanactiviteit en een aanvraag voor een vergunning voor de technische bouwactiviteit. Het bouwen op of over de erfgrens betreft het bouwen in strijd met de regels van hoofdstuk 5 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). Dit betreft privaatrecht en dit aspect kon alleen een rol spelen bij de op 15 oktober 2024 verleende vergunning voor de omgevingsplanactiviteit. Deze eerdere vergunning is onherroepelijk en niet meer in rechte aan te tasten. De nu voorliggende vergunning voor de technische bouwactiviteit bevat geen ruimtelijke beoordeling, maar alleen de beoordeling of het bouwplan voldoet aan de bouwtechnische kwaliteitseisen van het Bbl. Een privaatrechtelijke belemmering vormt hierbij geen weigeringsgrond.

Hemelwaterberging

Vergunninghouder twijfelt er nog aan of ze de hemelwaterberging wil uitvoeren conform de op 15 oktober 2024 verleende omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit. Ze geeft aan dat ze een hemelwaterberging wil realiseren, maar dan op een andere manier. Ze heeft daarom in overleg met het stadsdeel de hemelwaterberging uit de vergunningaanvraag gehaald.

Dat de constructieve uitwerking van de hemelwaterberging nu geen onderdeel uitmaakt van de vergunning, maakt niet dat dit een weigeringsgrond oplevert voor deze vergunning van 6 augustus 2025. Bij de beoordeling kan het college de grondslag van de aanvraag niet verlaten. De aanvraag om omgevingsvergunning is beoordeeld voor wat er is aangevraagd en verleend voor wat er is aangevraagd. Het is in dit geval niet aan het college om te beoordelen of de aanvraag had moeten worden aangevuld met een constructieve uitwerking voor een hemelwaterberging zoals eerder vergund op 15 oktober 2024. Het is aan de vergunninghouder om na te gaan of nu voorafgaande aan de start bouw voor de hemelwaterberging alsnog een aanvullende omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit en/of omgevingsplanactiviteit moet worden ingediend. Mogelijk kan een aangepaste hemelwaterberging vergunningvrij worden uitgevoerd of in de tuin worden geplaatst.

Vrees voor schade

De commissie stelt in dit kader vast dat bezwaarmakers volgens vaste rechtspraak geen rechtstreeks feitelijke gevolgen van enige betekenis ondervinden van een aanname of de vrees voor wateroverlast. Dat betekent dat dit bezwaar ook geen doel treft. Dit gaat ook over de feitelijke uitvoering van het bouwplan en niet over de omgevingsvergunning.

Constructieve veiligheid

De commissie stelt vast dat vergunninghouder in het vergunningverleningsproces zoals de wet vereist het bouwplan technisch heeft laten beoordelen aan de bepalingen van het Bbl. Deze beoordeling is neergelegd in een constructieve rapportage van 31 maart 2025. Deze rapportage is getoetst door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD). Op 14 april 2025 heeft de OD op basis van het dossier geconcludeerd dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat de hoofdlijnen van de constructie voldoen aan de van toepassing zijnde eisen. Met betrekking tot de constructieve aspecten heeft de OD geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning. Dit bezwaar is ook ongegrond.

Proceskostenvergoeding

Een van de bezwaarmakers vraagt in bezwaar om een vergoeding van de proceskosten. In de regel worden de kosten die een bezwaarmaker in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs moet maken alleen vergoed als het bestreden besluit wordt herroepen wegens een aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid. Dan gaat het vaak ook alleen om de kosten van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand. In deze procedure is daarvan geen sprake. De bezwaarmaker komt niet voor een kostenvergoeding in aanmerking.

Conclusie

De bezwaarschriftencommissie adviseert de bezwaren ongegrond te verklaren, het besluit van 6 augustus 2025 in stand te laten en het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Advies en afstemming

Het advies is afgestemd met de afdeling Vergunningen, toezicht en handhaving.

Duurzaamheid

Niet van toepassing. In deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol. Deze vergunning bevat geen ruimtelijke beoordeling en/of toets aan het gemeentelijke beleid, maar alleen de beoordeling of het bouwplan voldoet aan de bouwtechnische kwaliteitseisen van het Bbl.

Participatie

Participatie is niet van toepassing bij deze omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit.

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

AD2025-081131	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2025-081159	VERTROUWELIJK - Advies Elandsgracht 39 JB.25.012112.001_002 def.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord