Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 07 oktober 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B9

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op bezwaarschriften gericht tegen de omgevingsvergunning voor het realiseren van een daklaag en een dakterras ter hoogte van de derde verdieping, en van een trap van de tweede naar de derde verdieping op het adres Gerrit van der Veenstraat 100.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het besluit van 28 november 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat terecht een omgevingsvergunning is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 15 juli 2024 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een daklaag ter hoogte van de derde verdieping, een dakterras ter hoogte van de derde verdieping en het realiseren van een trap van de tweede naar de derde verdieping op het perceel Gerrit van der Veenstraat 100 in Amsterdam.

Op 28 november 2024 is de omgevingsvergunning verleend.

Op 24 december 2024 is een bezwaarschrift ingediend. Daarna is op 27 december 2024 nog een bezwaarschrift ingediend.

Op 27 juni 2025 heeft een hoorzitting plaatsgevonden.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

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 op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

Het dakterras grenst direct aan slaapkamer en badkamer/toilet, waardoor ernstige inbreuk op de privacy ontstaat.

Het bouwplan is in strijd met het Afwijkingenbeleid. Een dakluik zou de oorspronkelijke architectuur behouden.

De vergunning uit 2017 van buurpand nummer 98 is niet vergelijkbaar vanwege een ander type dak.

Het hekwerk wijkt af van het uniforme ontwerp in het carré en schaadt de architectonische eenheid.

Er is geen overleg met buren geweest; de privacy van omwonenden wordt fors aangetast.

Dakterras

Het dakterras voldoet aan de maximale bouwhoogte. Dat betekent dat er sprake is van een gebonden beschikking en het dakterras niet in strijd is met het ruimtelijk plan.

Bezwaarmakers stellen dat hun privacy wordt aangetast met een dakterras. Bij een gebonden beschikking kan een afweging van belangen, zoals privacy, niet meer worden gemaakt. Deze afweging is al meegenomen bij het vaststellen van het ruimtelijk plan. Deze bezwaargrond slaagt niet.

Daklaag

Volgens het bestemmingsplan is de maximale goothoogte 7 meter. De goothoogte van de daklaag komt uit op 11,7 meter. Daarmee wordt de maximaal goothoogte met 4,7 meter overschreden. Daarnaast voldoet het bouwplan niet aan de regels van artikel 22.2 van het ruimtelijk plan. De hoofdvorm van het gebouw wordt niet behouden, en de daklaag blijft niet op voldoende afstand (minimaal 0,5 meter) van de perceelszijden. Gelet hierop is de daklaag in strijd met het ruimtelijk plan.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

Het positieve advies van R&D is samengevat als volgt:

Het pand ligt in Plan Zuid. Volgens het Afwijkingenbeleid is een daklaag niet toegestaan. Een dakluik zou een alternatief kunnen zijn, maar de aanvrager heeft dit niet onderbouwd. Echter, in 2017 is voor het buurpand een vergelijkbare daklaag vergund onder hetzelfde bestemmingsplan, sluit qua maatvoering aan bij dat buurpand en houdt voldoende afstand tot de hoek. Omdat gelijke gevallen gelijk behandeld moeten worden, wordt geadviseerd de dakopbouw toe te staan.

Gelijkheidsbeginsel

Dat pand 100 een hoekpand is met een andere dakvorm dan buurpand 98 wordt erkend, maar speelt geen rol bij de toepassing van het gelijkheidsbeginsel. Er is hier sprake van een gelijk geval. Het bouwplan van sluit qua maatvoering aan bij buurpand 98, ligt op dezelfde locatie, valt onder hetzelfde regime en er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen. Gelet hierop is het college gehouden de vergunning te verlenen.

Motivering afwijken beleidsregel

Bezwaarmaker-2 stelt terecht dat het Afwijkingenbeleid Zuid een daklaag niet toestaat. Alhoewel er sprake is van een gelijk geval, moet er toch worden beoordeeld of gemotiveerd kan worden afgeweken van deze beleidsregel. Het college stelt dat de afwijking geen onredelijk grote effecten

heeft op de bebouwingsdichtheid, bezonning, privacy van buren (omdat een dakterras al is toegestaan), en baseert zich daarbij op de door de aanvrager aangeleverde motivering.

Deze motivering is navolgbaar, omdat de afwijking ruimtelijk aanvaardbaar is, geen effecten heeft op bebouwingsdichtheid of bezonning, en aansluit bij het precedent van buurpand 98. Verder staat het ruimtelijk plan een dakterras toe en privacy is al afgewogen bij de vaststelling ervan. De daklaag veroorzaakt daardoor geen extra inbreuk op de privacy, omdat deze op dezelfde verdieping ligt als het toegestane dakterras.

Dakluik

Bezwaarmaker-2 voert aan dat de toegang tot het dakterras ook kan worden gerealiseerd via een dakluik. Dat vergunninghouder niet heeft toegelicht waarom dit alternatief niet mogelijk zou zijn, betekent niet dat de gekozen toegangsvorm moet worden uitgesloten of niet vergund zou kunnen worden.

Participatie

Participatie is verplicht bij het indienen van een aanvraag voor een buitenplanse afwijking, maar het is geen inhoudelijk toetsingscriterium voor de vergunning. Als participatie ontbreekt, kan de aanvraag tijdens de procedure buiten behandeling worden gelaten, mits de aanvrager eerst de kans heeft gekregen dit te herstellen. In dit geval is dat niet of onvoldoende gebeurd. Aangezien de vergunning al is verleend, kan de aanvraag niet meer buiten behandeling worden gesteld en is gebrekkige participatie geen reden om de vergunning in te trekken.

Goede omgevingskwaliteit

De COK heeft een positief advies uitgebracht en hierbij getoetst aan de welstandsnota. Volgens vaste rechtspraak mag het college een welstandsadvies volgen als dit zorgvuldig is opgesteld, logisch is onderbouwd en de conclusies kloppen. Bezwaarmakers hebben geen ander deskundigenadvies of concrete twijfels over het advies aangevoerd. Er is geen reden om het advies van de COK in twijfel te trekken en het project doet geen onaanvaardbare afbreuk aan de omgevingskwaliteit.

<u>Conclusie</u>

De bezwaarschriftencommissie adviseert de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het besluit van 28 november 2024 in stand te laten.

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
AD2025-061414	VERTROUWELIJK - Advies Gerrit van der Veenstraat 100.pdf (pdf)
AD2025-061416	Stadsdeel Zuid (2) Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)

Uitslag

A Akkoord