VN2026-001135
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 03 februari 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Elandsgracht 37-1; beslissen op bezwaar tegen het besluit om een last onder dwangsom op te leggen voor een zonder vergunning gebouwde dakkapel (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ongegrond te verklaren;
- het besluit van 28 juli 2025 in stand te laten, onder wijziging van de motivering zoals opgenomen in dit advies inhoudende dat sprake is van een overtreding gezien de strijd met artikel 4.7 van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Er wordt een bouwwerk in stand gelaten zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken;
- geen vergoeding van de proceskosten toe te kennen

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten onder aanvulling van de motivering. Dat betekent dat het college op 28 juli 2025 een last onder dwangsom kon opleggen voor het adres Elandsgracht 37-1 in Amsterdam vanwege een overtreding, maar dat de grondslag niet juist in het besluit is opgenomen. Het plaatsen van de dakkapel is vergunningvrij voor het technische deel van het bouwen. De dakkapel wordt in stand gehouden zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken. Dit is in strijd met het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

Bestuurlijke achtergrond

Op 13 maart 2025, ontvangen op 17 maart 2025, diende de eigenaar van de Elandsgracht 39 (hierna: verzoeker) een handhavingsverzoek in met het verzoek om handhavend op te treden, omdat de dakkapel van de Elandsgracht 37-1 de erfgrens overschrijdt en deels op en over de dakrand van de Elandsgracht 39 is gebouwd.

Op 3 juni 2025 ontving bezwaarmaker een brief over het voornemen om een last onder dwangsom op te leggen, omdat de dakkapel zonder omgevingsvergunning dan wel in afwijking van de op 27 januari 2011, met kenmerk BWT 82-10-0195, verleende omgevingsvergunning in stand wordt gelaten.

Op 30 juni 2025 diende bezwaarmaker een zienswijze in.

Op 28 juli 2025 (kenmerk: Z2025-019488) nam het college het besluit om een last onder dwangsom op te leggen.

Op 15 augustus 2025, ontvangen 18 augustus 2025, diende bezwaarmaker pro forma bezwaar in.

Op 21 augustus 2025 besloot het college om de begunstigingstermijn die hoort bij het besluit van 28 juli 2025 (kenmerk: Z2025-019488) te verlengen tot en met 6 weken na het besluit op het bezwaar tegen de opgelegde last onder dwangsom.

Op 14 oktober 2025 vulde bezwaarmaker de gronden van bezwaar aan.

Op 19 januari 2026 is bezwaarmaker gehoord over het ingekomen bezwaar.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A.12).

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:

- De diepte van de dakkapel is vanaf 2002 niet aangepast. Voor het verlenen van de bouwvergunning voor het wijzigen van de dakkapel in 2011 bestond al geen ruimte tussen de dakkapel en de dakrand van de Elandsgracht 39. De buitenmuur van de Elandsgracht 39 is omstreeks 1993 tegen de toen aanwezige dakkapel aangebouwd en niet andersom.
- Gelet op het vertrouwensbeginsel had moeten worden afgezien van handhaving. Op 26 juni 2012 heeft de bouwinspecteur werkzaam bij de gemeente namelijk bevestigd dat de werkzaamheden conform de bouwvergunning van 2011 zijn uitgevoerd. Daarna is de dakkapel niet meer gewijzigd.
- Er is onvoldoende gemotiveerd waarom bezwaarmaker niet alsnog een legaliserende vergunning zou kunnen krijgen voor het vergroten van de dakkapel.
- Alles omvattend, is de bezwaarmaker van mening dat het besluit onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende deugdelijk is gemotiveerd, alsmede in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel, verbod van willekeur, evenredigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel. Het besluit kan daarom geen standhouden.

<u>Ambtshalve wijzigen motivering (grondslag)</u>

In het besluit is opgenomen dat er een dakkapel in stand wordt gelaten zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is verleend. Het plaatsen van een dakkapel is echter altijd vergunningvrij voor het technische deel van het bouwen. Dit is ongeacht de afmetingen en locatie in het dakvlak waar de dakkapel wordt geplaatst. De bezwaarschriftencommissie constateert dat artikel 5.6 Omgevingswet dan niet de juiste grondslag biedt om een last onder dwangsom op te leggen.

Het vergunningvrij plaatsen van een dakkapel voor het technische deel van het bouwen is echter niet toegestaan als het bestaande bouwwerk gebouwd is of gebruikt wordt zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken. De bezwaarschriftencommissie stelt daarom vast dat sprake is van een vergunningplicht op grond van artikel 4.7 van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Voorgesteld wordt om de motivering (grondslag) van het besluit daarom te wijzigen.

Constatering bouw zonder vergunning

De bouw van het pand Elandsgracht 39 tegen de toen feitelijk aanwezige dakkapel is voor deze zaak niet relevant. De bezwaarschriftencommissie constateert dat de toezichthouder op 29 april 2025 juist heeft geconstateerd dat de nu aanwezige dakkapel zonder omgevingsvergunning dan wel in afwijking van de op 27 januari 2011, met kenmerk BWT 82-10-0195, verleende omgevingsvergunning in stand wordt gelaten. De dakkapel mocht in afwijking van de vergunning van 27 januari 2011 (en eerdere vergunningen) niet zodanig worden verhoogd en gebouwd tot over de dakrand van het pand Elandsgracht 39 en de tussenliggende goot. Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

Geen geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel

De bezwaarschriftencommissie is van mening dat uit de aantekeningen van S.P. Klijn in het bouwdossier niet het gerechtvaardigde vertrouwen kan worden ontleend dat conform de bouwvergunning van 2011 is gebouwd. Dit is niet letterlijk zo opgeschreven. Ook is sprake van een atypische afwijking waarbij de nieuwe dakkapel uit twee ongelijke delen bestaat en deels tot over de dakrand van het pand Elandsgracht 39 is gebouwd.

Voor wat betreft het vertrouwensbeginsel geldt ook in het algemeen, als al sprake zou zijn van gerechtvaardigde verwachtingen, dat dit niet betekent dat daaraan altijd moet worden voldaan. Zwaarder wegende belangen, zoals het algemeen belang van een goede ruimtelijke ordening of de belangen van derden, kunnen daaraan in de weg staan. De dakkapel is in strijd met het Omgevingsplan. De verzoeker om handhaving heeft hier ook een zwaarwegend belang. Bij het achterwege laten van handhaving worden haar belangen geschaad. De bezwaarschriftencommissie is daarom van mening, dat in dit geval het beroep op het vertrouwensbeginsel niet kan worden gehonoreerd. De rechtszekerheid vergt dat de feitelijke situatie in beginsel niet mag afwijken van de juridisch toegestane situatie. In dit geval prevaleert het algemeen belang dat is gediend met handhaving en de beginselplicht tot handhaving. Dit is in dit geval niet onevenredig.

Geen legaliserende vergunning mogelijk onvoldoende motivering

De bezwaarschriftencommissie stelt vast dat in het besluit van 28 juli 2025 duidelijk en uitgebreid is gemotiveerd waarom de legalisatie van deze dakkapel door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een binnenplanse of buitenplanse omgevingsactiviteit niet mogelijk is. Het advies van Ruimte en Duurzaamheid beslaat 2 paginas. Daarbij heeft de Commissie Omgevingskwaliteit negatief geadviseerd. Er is onder meer sprake van een onaanvaardbare aantasting van de kapvorm van het orde 2 pand en een onevenredige verstoring van het daklandschap van het beschermde stadsgezicht. Het besluit is in die zin zorgvuldig voorbereid en voldoende gemotiveerd.

Gebreken aan de besluitvorming

De bezwaarschriftencommissie stelt vast dat het besluit op de juiste wijze is voorbereid en dat gezien het verzoek om handhaving geen sprake is van willekeur. Er is ook niet gehandeld in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Het rechtszekerheidsbeginsel in het bestuursrecht is er niet op gericht om een koper te beschermen bij het aangaan van een privaatrechtelijke overeenkomst. Bezwaarmaker had een eigen onderzoekplicht naar de bouwkundige en juridische status bij de aankoop van haar woning. Het had voor de bezwaarmaker duidelijk had kunnen zijn dat het niet heel gebruikelijk is dat een omgevingsvergunning wordt verleend voor een dakkapel die over de goot en de dakrand met het naastgelegen pand wordt gebouwd.

Conclusie

De bezwaarschriftencommissie adviseert het bezwaarschrift ongegrond te verklaren, het besluit van 28 juli 2025 in stand te laten, onder het wijzigen van de motivering, en geen vergoeding van de proceskosten toe te kennen.

Advies en afstemming

Het wijzigen van de motivering is afgestemd jurist handhaving van de afdeling VTH.

Duurzaamheid

Niet van toepassing. In deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Participatie

Participatie is niet van toepassing bij een besluit op een verzoek om handhaving.

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
AD2026-005361	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2026-006436	VERTROUWELIJK - Advies JB.25.012067.001.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord