VN2025-014777
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Nieuw-West van 28 oktober 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift gericht tegen de geweigerde omgevingsvergunning voor de locatie Marchanthof 23.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Nieuw-West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het verzoek om proceskosten af te wijzen;
- het besluit d.d.11 februari 2025 (Z2024-042894) in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
het verzoek om proceskosten af te wijzen en het besluit d.d.11 februari 2025 (Z2024-042894) in stand te laten.
Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is geweigerd.

Bestuurlijke achtergrond

In 2024 is een handhavingstraject opgestart voor diverse zonder vergunning gerealiseerde dakkapellen op diverse adressen op de Marchanthof, waaronder die van bezwaarmakers. Naar aanleiding hiervan hebben bezwaarmakers op 20 december 2024 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een dakkapel aan de achterzijde op de locatie Marchanthof 23. Op 11 februari 2025 is de omgevingsvergunning geweigerd. Tegen dit besluit is door bezwaarmakers een pro forma bezwaar ingediend en vervolgens zijn door mr. Scholten van Tomlow Advocaten aanvullende gronden ingediend. Op 11 september 2025 heeft een hoorzitting via MS -teams 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

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

De aanvraag past binnen het bestemmingsplan. Het welstandsoordeel is onrechtmatig. De welstandstoets moet zich richten op de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Een welstandsoordeel kan aan die mogelijkheden niet afdoen;

Het voorschrift in de welstandsnota houdt niet in dat dakkapellen op de tweede etage niet mogen maar dat er slechts meerdere dakkappellen in hetzelfde bouwblok regelmatig gerangschikt moeten worden op een horizontale lijn (dezelfde bovenlijn aanhouden). Als er geen 2 dakkappellen in hetzelfde dakvlak mogen dan had dat in de planvoorschriften moeten staan;

De bouwvoorschriften noch de welstandsnota heeft een verbod op een dakkapel op de tweede verdieping;

Er is bij de toetsing aan de welstandsnota maatwerk vereist omdat voor overige dakvormen geldt dat maatwerk vereist is. Dit dak valt onder overige dakvormen;

Op Marchanthof 5 is sprake van een dubbele dakkapel en om die reden wordt een beroep op het gelijkheidsbeginsel gedaan. De opgevraagde informatie over dit adres is niet verstrekt maar het lijkt een van rechtswege verleende vergunning te zijn. |De eigenaar van deze woning is niet aangeschreven. Deze moet als trendsetter gezien worden;

Er wordt in de buurt een enorme dakopbouw gerealiseerd waardoor de noklijn van de woningen wordt verstoord. Moeilijk te begrijpen waarom dat wel mag.

Bezwaarmakers hebben er belang bij de huidige situatie te behouden. Deze belangen worden in het besluit niet genoemd. Door de lange schuine dakvlakken beschikken de bewoners over betrekkelijk weinig woon- en leefruimte. De dakkapellen zijn al gerealiseerd en geven veel extra ruimte op de krappe zolderverdieping;

Bezwaarmakers zijn niet uitgenodigd bij de welstandscommissie om een toelichting te geven;

In de inleiding van de welstandsnota is benadrukt dat de gemeente haar burgers niet onnodig wil beperken in de mogelijkheden om hun woning aan te passen aan hun wensen. Dat is met besluit niet gebeurd;

Bezwaarmakers dienen beschermd te worden door het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel Uit de tekst van de Omgevingsvisie 2050 blijkt dat het meervoudig gebruik van het dak gestimuleerd gaat worden. Daarnaast blijkt uit de toekomstvisie dat het plan is om meer regels gelijk te trekken. In Zuid Oost zijn dubbele dakkapellen al wel toegestaan. Er kan niet uitgesloten worden dat dit eveneens gaat gelden voor de woning van bezwaarmaker.

Het besluit is in strijd met het evenredigheidsbeginsel omdat bezwaarmakers door het besluit financiële schade lijden. Deze financiële schade komt in het besluit niet aan de orde. De financiële schade mag niet onevenredig zijn in vergelijking met het belang dat het besluit dient. Vanaf de straatkant zouden de dakkapellen een onevenredig beeld geven maar aan de achterzijde zijn ze beperkt zichtbaar.

Er wordt verwezen naar de lopende beroepsprocedure van de P. Lieftinckstraat 57.

Onderbouwing

In de planregels zijn geen voorschriften opgenomen over dakkappellen. Nu er geen regels zijn kan, op grond van het welstandsadvies, geen dubbele dakkapellen boven elkaar en horizontaal gerangschikt, de aanvraag geweigerd worden.

Er zijn geen gelijke gevallen. Het bouwplan op Marchanthof 5 is van voor de vaststelling van de huidige welstandsnota. Het bouwplan aan Teldershof 81 betreft een dakopbouw. Het dossier Lieftinckstraat wijkt af omdat daar in de planregels wel een bepaling is opgenomen over dakkapellen.

Het toekomstige beleid is nog niet vastgesteld. Financiële belangen van bezwaarmakers worden meegewogen in een eventueel handhavingstraject.

Eventuele extra ruimte in het bovenste deel van het dak kan gevonden worden door een dakkapel aan de voorzijde te plaatsen.

Conclusie

Het besluit van 11 februari 2025 is op goede gronden genomen en kan in stand blijven.

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
AD2025-066572	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2025-066578	VERTROUWELIJK - Advies M hof 23 .pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord

Gemeente Amsterdam

DB