Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Nieuw-West van 09 september 2025

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

Agendapunt: B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op bezwaarschriften gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van de woning op de locatie op Hoekenes 100.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Nieuw-West besluit

Gedeeltelijk in te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- dat in het besluit niet is gemotiveerd waarom afgeweken wordt van diverse strijdige onderdelen van het bouwplan. Dit betreft de bouwhoogte naar 6 meter aan de rechterachterzijde en het dakterras met hekjes dan wel schermen. Ook zijn de belangen van bezwaarmakers onvoldoende afgewogen. Deze belangen betreffen privacy en bezonning. Over de gelijkheid met de situatie van nummer 110 is onvoldoende informatie aangeleverd om te beoordelen of er sprake is van een geslaagd beroep op het gelijkheidsbeginsel ten aanzien van Hoekenes 110 en als daar sprake van is beoordelen of dat gevolgen heeft voor het besluit van 20 september 2024.
- de motivering van het bestreden besluit als volgt aan te vullen:

Privacy

Allereerst staat in het advies van de bezwaarschriftencommissie dat de afstand van het dakterras tot de woning van bezwaarmaker circa 8 meter is. Daarmee is geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering als bedoeld in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Bovendien is ten opzichte van wat het bestemmingsplan toelaat voor wat betreft dakterrassen, het dakterras qua oppervlakte kleiner dan wat is toegestaan zonder dakopbouw. Daarmee is het zicht op de woning van bezwaarmaker relatief beperkt gebleven.

Dakopbouw rechterzijde op 1e verdieping

In tegenstelling tot het advies van de bezwaarschriftencommissie is ter plaatse van de dakopbouw op de begane grond aan de rechterzijde, aan de kant van bezwaarmaker, de maximum bouwhoogte volgens artikel 12.2.1 onder e in samenhang bezien met de verbeelding niet 3 maar 6 meter. Dit artikel heeft namelijk niet enkel betrekking op één dakopbouw, te weten de dakopbouw op de eerste verdieping. Uit voornoemd artikel volgt verder dat de volgens de verbeelding maximum bouwhoogte van 3 meter met 3 meter mag worden overschreden indien aan de genoemde afstandseisen tot de voor- en achtergevel wordt voldaan. Aan deze afstandseisen wordt voldaan, echter wordt de maximum bouwhoogte van 6 meter met 29 centimeter overschreden. De strijdigheid van deze dakopbouw is daarom beperkt te noemen en met het gehele bouwplan in ogenschouw genomen, ruimtelijk aanvaardbaar. Het uitzicht wordt aan de zijde van bezwaarmaker weliswaar niet wenselijk geacht, echter blijkt uit vaste jurisprudentie van de Raad van State dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht.

Bezonning

Beide dakopbouwen zullen zorgen voor enige schaduwwerking. Gezien de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het bouwen van beide dakopbouwen met inachtneming van de

strijdigheden, kan echter niet worden gesproken van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van bezwaarmaker. De belangenafweging blijft hiermee in stand.

Gelijkheidsbeginsel

Door bezwaarmaker wordt verwezen naar een email van de gemeente over de conceptaanvraag van Hoekenes 110, waarbij een enigszins soortgelijk bouwplan aan de orde was. Deze email is niet de meest recente juridische stap die in dat dossier is genomen. Het bouwplan van deze conceptaanvraag is na deze email namelijk gewijzigd en heeft geleid tot een positieve uitkomst op deze aanvraag. Vervolgens is een definitieve aanvraag ingediend, die heeft geleid tot een omgevingsvergunning met OLO-nummer 7356229 en zaaknummer Z2022-NW003559. In het bouwplan dat ten grondslag lag aan de desbetreffende omgevingsvergunning was eveneens sprake van een dakopbouw met rondom een overkapt dakterras, gekeerd naar de bewoners van Hoekenes 112. Er kan daarom niet gesproken worden van strijd met het gelijkheidsbeginsel.

- de bezwaren ongegrond te verklaren en het verzoek om proceskosten af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit om het bestreden besluit nader te onderbouwen, de bezwaren ongegrond te verklaren en het verzoek om proceskosten af te wijzen. Dat betekent dat de omgevingsvergunning met extra onderbouwing op de juiste gronden verleend is voor het renoveren en uitbreiden van de woning op de locatie op Hoekenes 100.

Bestuurlijke achtergrond

Op 17 oktober 2023 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het renoveren en uitbreiden van de woning op Hoekenes 100.

Op 20 september 2024 is daarvoor de omgevingsvergunning verleend. Tegen deze vergunning is door bezwaarmakers ieder een pro-forma bezwaarschrift ingediend. De gronden van deze bezwaarschriften zijn tijdig aangevuld. Vervolgens is door de rechtsbijstandverlener nog een aanvulling op deze gronden ingediend.

Op 28 januari 2025 heeft een hoorzitting via MS-teams plaatsgevonden.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

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

De bezwaargronden luiden - samengevat - als volgt:

- Het bouwplan is buiten proporties en niet in harmonie met het straatbeeld. De grijs-zwarte kleurstelling past niet binnen het beoogde karakter van de wijk en wijkt af van het straatbeeld waarin woningen traditioneel in gele of witte steen zijn uitgevoerd;
- Het bouwplan belemmert zonlicht, daglicht en uitzicht. Er is geen onderzoek gedaan naar vermindering van bezonning;
- Het terras kijkt direct uit op de slaapkamer en dat is een ernstige inbreuk op de privacy;
- Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. De uitbouw aan de achterzijde overschrijdt de bouwgrenzen. Er had ook gerekend moeten worden vanaf de originele achtergevel en niet vanaf een eventuele nieuwe uitbouw op de begane grond;
- Er wordt ook op de eerste verdieping aan de achterzijde uitgebouwd, dit ontbreekt in de opsomming op pagina 8. De bouwhoogte van de uitbouw op de eerste etage wordt overschreden met 3.36 m en dat is niet in de overwegingen meegenomen;
- De tweede verdieping moet over de hele breedte terugvallen ten opzichte van de originele achtergevel. Er wordt nu gerekend vanaf de achtergevel van de garage waardoor een groter bouwvolume mogelijk is;
- De bouwhoogte wordt met 29 cm overschreden hetgeen bijdraagt aan de onevenredige impact op het straatbeeld en het woongenot van omwonenden;
- Op tekening B0004 lijkt het alsof de garage gelijk gaat lopen met de voorgevel terwijl in de bestaande situatie de garage een meter achter de voorgevel staat;
- Volgens het erfpachtcontract mag de garage uitsluitend als garage worden gebruikt;
- De bouwactiviteiten op de erfgrens kunnen schade veroorzaken aan de schuur, de vijver, de houtberg en planten en bomen;
- Voor onderhoud kan wel toegang gevraagd worden maar niet voor verbouwingsdoeleinden;
- Nergens in de buurt is een vergelijkbaar plan uitgevoerd en hiervoor wordt verwezen naar de bijgevoegde fotos. Vergelijkbare projecten in de buurt werden onder strenge voorwaarden uitgevoerd. Nr. 110 kreeg geen dakterras vanwege de privacy. Dit plan heeft geen vergelijkbare restricties en dit verschil in benadering leidt tot precedentwerking en een gevoel van rechtsongelijkheid;
- Er is geen blijk dat er deugdelijk onderzoek naar het woon- en leefklimaat heeft plaatsgevonden;
- Het hekwerk op het dakterras leidt ook tot een overschrijding en die is niet meegenomen in de overwegingen.

Overwegingen bezwaarschriftencommissie

Het bouwvlak heeft ten opzichte van de bestaande bebouwing nog ruimte aan de achterzijde. Met dit bouwplan wordt die ruimte opgevuld. Die ruimte heeft deels een bouwhoogte tot 6 meter en deels tot 3 meter.

De strijdigheid van de uitbouw aan de linkerzijde en de 29 cm overschrijding van de dakopbouw is voldoende gemotiveerd.

Er is geconstateerd in het advies dat er niet is gemotiveerd waarom, gelet op alle af te wegen belangen, waaronder de belangen van bezwaarmakers, sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor de andere strijdige onderdelen van het bouwplan. Dit betreft de bouwhoogte naar 6 meter aan de rechterachterzijde en het dakterras met hekjes dan wel schermen. De belangen van bezwaarmakers betreffen in ieder geval privacy en bezonning. Dit punt dient door het college aangevuld te worden.

Over de gelijkheid met de situatie van nummer 110 is onvoldoende informatie aangeleverd en zal dit door het college alsnog aangevuld moeten worden.

Voor zover de bezwaren zien op het privaatrecht kunnen deze bezwaren in deze procedure geen rol spelen.

Conclusie

De onderbouwing van de omgevingsvergunning dient aangevuld te worden vanwege enkele strijdigheden die onvoldoende zijn besproken in de omgevingsvergunning.

Advies en afstemming

Afstemming met VTH juristen Nieuw West en R en D.

Duurzaamheid

Niet van toepassing, in deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Participatie

Niet van toepassing.

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
AD2025-051024	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2025-053119	VERTROUWELIJK - Advies Hoekenes 100_.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord