VN2026-011738
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 06 oktober 2026

Portefeuille

Agendapunt B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen over de twee bezwaarschriften gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van funderingsherstel, vergroten en verdiepen van de kelder vernieuwen bestaande uitbouw met behoud van bestemming daarvan op de Amsteldijk 27-H.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

de bezwaren ongegrond te verklaren
het bestreden besluit van 28 oktober 2025 in stand te laten met inachtneming van de verleende omgevingsvergunning van 27 augustus 2026 en dat de grondslag van artikel 28.a, onder 4, wordt veranderd naar artikel 28.a, onder 8, van het bestemmingsplan De Pijp 2018.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit 28 oktober 2025 in stand te laten met inachtneming van de verleende omgevingsvergunning van 27 augustus 2026 en dat de grondslag van artikel 28.a, onder 4, wordt veranderd naar artikel 28.a, onder 8, van het bestemmingsplan De Pijp 2018.

Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 24 januari 2025 heeft MBM Bouwadvies en tekenbureau namens vergunninghouder een omgevingsvergunning aangevraagd voor het herstellen van de fundering, vergroten kelder, vernieuwen pui voorgevel en vernieuwen glas en dak bestaande uitbouw.

Op 28 oktober 2025 heeft het college besloten de omgevingsvergunning te verlenen (hierna: het besluit).

Tegen dit besluit is door twee bezwaarmakers, afzonderlijk, op 4 december 2025 en op 9 december 2025 bezwaar ingediend (hierna: bezwaarmakers).

Op 27 augustus 2026 heeft het college een omgevingsvergunning voor het veranderen van het gebruik van industriefunctie naar wonen ter hoogte van de begane grond op het perceel Amsteldijk 27-H verleend.

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 te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Bezwaarmakers voeren aan dat de uitbreiding en verdieping van de kelder risicos oplevert voor de constructieve veiligheid van hun woning. Zij vrezen onder meer voor schade aan de fundering, scheurvorming en verzakking en stellen dat een toereikende risicoanalyse en een monitoringsplan ontbreken. Daarnaast stellen zij dat onvoldoende participatie heeft plaatsgevonden en dat de werkzaamheden zullen leiden tot aanzienlijke geluid-, trillings- en stofoverlast. Ook vrezen zij voor een aantasting van hun eigendomsrecht, omdat voor de werkzaamheden mogelijk toegang tot hun perceel nodig is, en voor verlies van privacy door het voorziene dakluik.

De commissie stelt vast dat de kelder tevens in strijd is met artikel 5.2 van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders, op grond waarvan ter plaatse uitsluitend bestaande kelders zijn toegestaan. Artikel 5.3a, eerste lid, biedt de mogelijkheid hiervan af te wijken indien wordt aangetoond dat de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft het geohydrologisch rapport beoordeeld en geconcludeerd dat de daarin opgenomen maatregelen voldoen aan de beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam en dat het doorlaatvermogen van de kavel behouden blijft. De commissie ziet geen aanleiding om aan dit deskundigenadvies te twijfelen en stelt vast dat niet wordt betwist dat toepassing kon worden gegeven aan artikel 5.3a, eerste lid. Het college heeft daarom van de bouwregels kunnen afwijken.

De commissie stelt verder vast dat de kelderuitbreiding in strijd is met het omgevingsplan, omdat deze gedeeltelijk binnen de bestemming Tuin is voorzien. In het primaire besluit heeft het college voor de afwijking ten onrechte verwezen naar artikel 28.a, onder 4, van het bestemmingsplan De Pijp 2018. Tijdens de hoorzitting heeft het college toegelicht dat de aanvraag had moeten worden getoetst aan artikel 28.a, onder 8.

Ten tijde van het primaire besluit werd niet aan alle voorwaarden van deze bepaling voldaan. De kelder en de eerste bouwlaag waren aangeduid als bedrijfsruimte met een industriefunctie, waardoor de kelderuitbreiding niet ten dienste stond van de toegestane woonfunctie in het hoofdgebouw. Inmiddels heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van de industriefunctie op de begane grond naar een woonfunctie. Daarmee wordt alsnog voldaan aan de betreffende voorwaarde van artikel 28.a, onder 8. De commissie is daarom van oordeel dat de grondslag van het primaire besluit moet worden gecorrigeerd, maar dat dit gebrek niet tot herroeping van de vergunning hoeft te leiden.

Ten aanzien van participatie stelt de commissie vast dat het primaire besluit tegenstrijdige informatie bevat. Tijdens de hoorzitting heeft het college bevestigd dat voorafgaand aan de aanvraag geen participatie met bezwaarmakers heeft plaatsgevonden. Het ontbreken daarvan betekent niet dat de vergunning niet kon worden verleend. De wettelijke verplichting tot participatie ziet op daartoe aangewezen aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, terwijl hier gebruik is gemaakt van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Wel acht de commissie het, gelet op de aard van de werkzaamheden en de zorgen van bezwaarmakers, wenselijk dat vergunninghouder alsnog met bezwaarmakers in overleg treedt.

De bezwaren over de constructieve veiligheid leiden evenmin tot een ander oordeel. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft het bouwplan beoordeeld en acht voldoende aannemelijk dat aan de toepasselijke bouwtechnische eisen kan worden voldaan, mits de vereiste nadere stukken, waaronder constructieve berekeningen, voorafgaand aan de werkzaamheden

worden aangeleverd en goedgekeurd. De commissie ziet in hetgeen bezwaarmakers hebben aangevoerd geen concrete aanknopingspunten om aan dit deskundigenadvies te twijfelen. De mogelijkheid dat bij de uitvoering schade ontstaat, betekent op zichzelf niet dat de vergunning niet kan worden verleend. Eventuele aansprakelijkheid voor dergelijke schade is in beginsel een civielrechtelijke kwestie.
Ook de gevreesde geluid-, trillings- en stofoverlast vormt geen grond voor herroeping. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden over de uitvoering van de werkzaamheden, waaronder werktijden en het beperken van geluid, trillingen en stof. Indien deze voorschriften niet worden nageleefd, kan daartegen handhavend worden opgetreden. De vrees voor hinder bij de feitelijke uitvoering van de werkzaamheden maakt daarom niet dat de vergunde werkzaamheden als zodanig niet kunnen worden toegestaan.

Ten slotte geeft de mogelijke noodzaak om het perceel van bezwaarmakers te betreden geen aanleiding de vergunning te herroepen. De omgevingsvergunning geeft vergunninghouder geen privaatrechtelijke toestemming om zonder toestemming gebruik te maken van eigendommen van derden. Ook is niet gebleken van een evidente privaatrechtelijke belemmering vanwege het dakluik. Daarbij neemt de commissie in aanmerking dat dit volgens de beschikbare gegevens op meer dan twee meter van de erfgrens is gelegen.

De commissie concludeert dat de bezwaren niet leiden tot herroeping van de omgevingsvergunning. Hoewel het primaire besluit gebreken bevat wat betreft de grondslag voor de binnenplanse afwijking en de vermelding over participatie, kunnen deze bij de beslissing op bezwaar worden hersteld. De overige bezwaren geven geen aanleiding voor het oordeel dat de vergunning niet in stand kan blijven.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

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

Participatie

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
AD2026-051702	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-051707	VERTROUWELIJK - Advies Amsteldijk 27, JB.25.017046.001-002.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord