VN2025-011111
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 26 augustus 2025

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

Agendapunt: B10

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift gericht tegen het besluit waarbij een omgevingsvergunning is geweigerd op de locatie Roerstraat 28-4.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 29 september 2022 in stand te laten;
- het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Kernboodschap

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

Bestuurlijke achtergrond

Op 27 juni 2021 is een aanvraag ingediend voor het plaatsen van een dakkapel in het achterdakschild op de vierde verdieping van het gebouw met behoud van bestemming daarvan tot woning op de locatie Roerstraat 28-4.

Op 29 september 2022 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning geweigerd.

Op 9 november 2022 is namens bezwaarmaker een bezwaarschrift ingediend.

Op 20 februari 2023 heeft een hoorzitting plaatsgevonden.

Op 15 maart 2023 zijn aangepaste bouwtekeningen ingediend. Op 1 mei 2023 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) een advies uitgebracht.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

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

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

De dakkapel is vergunningvrij, omdat deze meer dan 0,5 meter onder de daknok is gepositioneerd (artikel 2, vierde lid, van Bijlage II Bor).

Er is geen strijd met de redelijke eisen van welstand. De dakkapel sluit aan bij het straatbeeld en ligt op gelijke hoogte als andere in het bouwblok.

De lagere plaatsing is nodig voor een volwaardige leefruimte en zicht naar buiten. Verwijderen en vervangen brengt extra kosten en moeite met zich mee.

Tot slot wordt verzocht om vergoeding van de proceskosten.

Vergunningvrij

Bezwaarmaker stelt dat de dakkapel vergunningvrij is, omdat deze meer dan 0,5 meter onder de daknok ligt, conform artikel 2, vierde lid, van Bijlage II Bor.

In dit geval bestaat het dak uit meerdere onderdelen: een schuin dakvlak, een plat dak en vervolgens nog een tweede schuin dakvlak. In zulke gevallen moet de daknok worden bepaald in relatie tot het specifieke dakvlak waarop de dakkapel is geplaatst.

Door de dakopbouw is er geen sprake van één duidelijke daknok. Volgens artikel 1 van Bijlage II Bor is een daknok: het hoogste punt van een schuin dak. Dat betekent dat een afzonderlijk schuin dakvlak ook een eigen daknok kan hebben, mits het als zelfstandig dakvlak geldt. In dit geval is de dakkapel geplaatst op zo'n afzonderlijk schuin dakvlak, waarbij de bovenzijde van de dakkapel precies op het hoogste punt ligt. De vereiste afstand van meer dan 0,5 meter tot de daknok wordt dus niet gehaald. Het bouwwerk voldoet daarmee niet aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen.

Redelijke eisen van welstand

De CRK heeft het oorspronkelijke bouwplan afgekeurd vanwege de hoogte van de dakkapel. Tijdens de bezwaarprocedure is een aangepast plan ingediend, dat op 1 mei 2023 opnieuw door de CRK is beoordeeld. Ook dit plan acht de CRK in strijd met de redelijke eisen van welstand.

Volgens het advies wijkt de aangevraagde dakkapel, bedoeld ter legalisering van een reeds geplaatste, sterk af van de oorspronkelijke architectuur. Waar twee kleinere dakkapellen gebruikelijk zijn, wordt nu één brede dakkapel met drie ramen voorgesteld. De CRK vindt dat deze afwijking mogelijk acceptabel zou zijn als de onderzijde van de dakkapel horizontaal zou uitlijnen met de naastgelegen dakkapellen. Dat is hier niet het geval. Daarnaast komt de dakkapel verder naar voren, wat de verstoring van het straatbeeld versterkt. Door de combinatie van afwijkingen wordt de kapconstructie aangetast en ontstaat een beeld dat niet meer als ondergeschikt kan worden beschouwd. De CRK wil geen precedentwerking scheppen.

Bezwaarmaker stelt dat uitlijning met andere dakkapellen de leefruimte beperkt en verzoekt om een belangenafweging. Afwijzing zou leiden tot sloop en vervanging door een vergunningvrije variant, met extra kosten en moeite. Ook wijst hij erop dat het college mag afwijken van het welstandsadvies bij persoonlijke of maatschappelijke belangen.

De commissie volgt het advies van de CRK en wijst erop dat de welstandsnota duidelijke eisen stelt: dakkapellen moeten aansluiten bij andere dakkapellen op hetzelfde dakvlak, ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume en de oorspronkelijke kap herkenbaar laten. De bouwtekening toont dat hiervan op meerdere punten wordt afgeweken. De afwijking is te groot om te kunnen spreken van een aanvaardbare inpassing in het bestaande architectonische beeld. Het plan is daarom in strijd met de redelijke eisen van welstand.

Geen bijzondere omstandigheden

De persoonlijke belangen, volwaardige en functionele leefruimte, geven geen reden om af te wijken van de welstandsnota. Ze zijn individueel van aard en wegen niet zwaarder dan het algemene belang van behoud van architectonische kwaliteit.

Het belang van het college bij het handhaven van de welstandsnota en het beschermen van de architectonische waarde weegt in dit geval zwaarder. Het toestaan van een dakkapel die niet voldoet aan de eisen zou afbreuk doen aan deze waarde en precedent scheppen.

Het advies

De bezwaarschriftencommissie adviseert het bezwaarschrift ongegrond te verklaren, het besluit van 29 september 2022 in stand te laten en het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

n.v.t.

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
AD2025-047484	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2025-047485	VERTROUWELIJK - Advies Roerstraat 28-4.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord

Gemeente Amsterdam

DB