VN2026-002587
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 03 maart 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften tegen de verleende omgevingsvergunning voor kort gezegd het veranderen en vergroten van het pand aan het Sarphatipark 77.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

Het dagelijks bestuur besluit:

Kennis te nemen van en in te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie van 4 december 2025, zoals gevoegd als bijlage 1 bij deze voordracht;

Kennis te nemen van en in te stemmen met het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit van 2 februari 2026, zoals opgenomen in deze voordracht;

In te stemmen met het nemen van een beslissing op het bezwaarschrift van de stichting Stichting All Out, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze voordracht, en aldus te besluiten als volgt:

Het bezwaar van Stichting All Out niet-ontvankelijk te verklaren;

In te stemmen met het nemen van een beslissing op het bezwaarschrift van bezwaarmaker 2, zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze voordracht, en aldus te besluiten als volgt:

Het bezwaarschrift van bezwaarmaker 2 ongegrond te verklaren;

Het besluit van 9 november 2023, met kenmerk Z2023-Z001004, onder aanvulling van de motivering, in stand te laten en;

Het verzoek om toekenning van een proceskostenvergoeding af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit: het bezwaar van Stichting All Out niet-ontvankelijk te verklaren, het bezwaar van bezwaarmaker 2 onder aanvulling van de motivering in stand te laten en ongegrond te verklaren, het besluit van 9 november 2023, met kenmerk Z2023-Z001004, onder aanvulling van de motivering in stand te laten en het verzoek om toekenning van een proceskostenvergoeding af te wijzen. Dat betekent dat het bezwaar van Stichting All Out niet inhoudelijk wordt behandeld en dat het bezwaar van bezwaarmaker 2 ongegrond is. De verleende omgevingsvergunning wordt in stand gelaten.

Bestuurlijke achtergrond

De eigenaar van het pand aan het Sarphatipark 77, Stichting All Out, heeft het voornemen om het pand te veranderen en vergroten. Voor het uitvoeren van de voorgenomen wijzigingen dient men in het bezit te zijn van een omgevingsvergunning. Reden waarom Stichting All Out een daartoe strekkende aanvraag om omgevingsvergunning heeft ingediend.

Met het besluit van 9 november 2023 heeft het college de door Stichting All Out gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Stichting All Out en bezwaarmaker 2, een omwonende, hebben bezwaar gemaakt tegen de verleende omgevingsvergunning.

NB Op deze zaak is de Omgevingswet van toepassing.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het 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

Bezwaren

Stichting All Out heeft bezwaar gemaakt tegen de aan haar verleende omgevingsvergunning, omdat zij van mening is dat ten onrechte geen omgevingsvergunning is verleend voor het bouwplan zoals zij dat in eerste instantie heeft ingediend. Bezwaarmaker 2 heeft enkel gronden gericht tegen het dakterras zoals dat is beoogd in het aangevraagde bouwplan. Het dakterras voldoet naar de mening van bezwaarmaker 2 niet aan de voorwaarden uit het afwijkingenbeleid en is daarom niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Ook is het dakluik, waarmee toegang tot het dakterras wordt verkregen, niet in overeenstemming met de daarvoor geldende voorwaarde uit de welstandsnota.

Overwegingen

De bezwaarschriftencommissie (commissie) is van mening dat Stichting All Out niet-ontvankelijk moet worden verklaard in haar bezwaar. Zij heeft immers omgevingsvergunning verleend gekregen voor het bouwplan zoals ze dat heeft aangevraagd. Ze kan daarom niet in een gunstiger of betere positie komen door een behandeling van haar bezwaar, waardoor procesbelang ontbreekt. Voor zover de stichting zich op het standpunt heeft gesteld dat ze liever omgevingsvergunning had verleend gekregen zoals ze dat in eerste instantie heeft aangevraagd en dat ze dit bouwplan alleen maar heeft aangepast omdat dit bouwplan volgens de afdeling Monument en Archeologie niet kon worden vergund, maakt het voorgaande niet anders. Het was voor de stichting niet onevenredig bezwarend om de uitkomst van haar aanvraag op het in eerste instantie ingediende bouwplan af te wachten en, indien noodzakelijk, aan te vechten. Ten aanzien van het bezwaar van bezwaarmaker 2 is de commissie van mening dat dit ongegrond is. De commissie stelt in dit verband voorop dat bezwaarmaker 2 naar haar mening ten onrechte verwijst naar het afwijkingenbeleid zoals dat gold vanaf 2023. Nu in het beleid overgangsrecht is opgenomen en is bekendgemaakt op 5 december 2023, is op de afhandeling van het bezwaarschrift nog de Beleidsregels afwijking omgevingsvergunning van toepassing, zoals vastgesteld op 23 maart 2021. De commissie is verder van mening dat het dakterras nagenoeg aan alle voorwaarden uit het afwijkingenbeleid voldoet, met uitzondering van de voorwaarde dat het dakluik niet binnen een meter van de perceelgrens mag zijn voorzien. Het afwijkingenbeleid biedt evenwel de mogelijkheid om het dakluik alsnog binnen die meter te vergunnen, indien het dakluik redelijkerwijs niet op een andere plek kan worden

gerealiseerd. Daarvan is in de onderhavige zaak sprake, waardoor het duikluik kon worden vergund op de plek waar die is aangevraagd. De commissie is echter wel van mening dat bezwaarmaker 2 terecht heeft aangevoerd dat onvoldoende is gemotiveerd door de COK dat het bouwplan van Stichting All Out voldoet aan de redelijke eisen van welstand. In dit verband merkt bezwaarmaker 2 terecht op dat het dakluik niet voldoet aan de sneltoetscriteria uit de welstandsnota. Op grond van de sneltoetscriteria mag het dakluik maximaal twee vierkante meter groot zijn. Het dakluik in het bouwplan is beduidend groter. De COK heeft in haar advies evenwel niet aangegeven waarom het dakluik, hoewel groter dan toegestaan op grond van de welstandsnota, toch voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dit heeft de COK ook niet gedaan nadat zij hiertoe meermaals is gevraagd door de commissie. De commissie adviseert het college om de COK nogmaals te benaderen met de vraag of het dakluik al dan niet in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand.

Aanvullend advies COK

Uiteindelijk heeft de COK het volgende advies gegeven:

Naar aanleiding van het advies van 12-01-2026 wordt gevraagd te motiveren dat iets meer dan 2 m2 voor de oppervlakte van het dakluik in dit geval akkoord is. Er is door een belanghebbende bezwaar gemaakt tegen de oppervlakte van het dakluik, terwijl in de sneltoetscriteria een expliciete maat wordt aangegeven. COK kan in dit geval akkoord gaan omdat de situatie ten opzichte van bestaand een verbetering is ten opzichte van de vergunde situatie. Daarnaast is het in dit geval mogelijk dat het dakluik que oppervlakte iets groter is dan de voorgeschreven 2 vierkante meter vanwege de noodzakelijke benodigde vrije hoogte boven de trap en de ongebruikelijke verdraaiing van de trap aan de bovenzijde.

Conclusie

Het bezwaar van Stichting All Out is niet-ontvankelijk. Met bovenstaand advies van de COK, dat deugdelijk tot stand is gekomen, kan het bezwaar van bezwaarmaker 2 ongegrond worden verklaard.

Advies en afstemming

Het advies is voorgelegd aan de afdeling VTH. De afdeling VTH wenst niet contrair te gaan aan het advies van de bezwaarschriftencommissie.

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.

Gegenereerd: vTER VERGADERING

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-011900	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-011970	VERTROUWELIJK - 24.001154; Voordracht DB; bijlage 1 (advies bezwaarschriftencommissie).pdf (pdf)
AD2026-011971	VERTROUWELIJK - 24.001154; Voordracht DB; bijlage 2 (beslissing op bezwaar Stichting All Out).pdf (pdf)
AD2026-011972	VERTROUWELIJK - 24.001154; Voordracht DB; bijlage 3 (beslissing op bezwaar bezwaarmaker 2).pdf (pdf)
AD2026-012119	VERTROUWELIJK - 24.001154; Voordracht DB; bijlage 2a (tekeningen).pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord