VN2026-009944
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 01 september 2026

Portefeuille

Agendapunt B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Leidsekruisstraat 7-2; beslissen op negen bezwaarschriften gericht tegen een verleende omgevingsvergunning (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit van 13 mei 2025 met het kenmerk Z2024-037768 te wijzigen in die zin dat de bijgevoegde bouwtekening 20-19 Leidsekruisstraat 7-9_N01_F verbouwing[4][6].pdf daarvan deel uitmaakt en de bijlage B003, Bouwtekening nieuwe situatie vervangt;
- de motivering van het bestreden besluit aan te vullen met het bijgevoegde memo van de afdeling Ruimte en Duurzaamheid van 26 maart 2026;
- het bestreden besluit voor het overige in stand te laten;
- het verzoek van één van de bezwaarden om vergoeding van de kosten van het bezwaar af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het bestreden besluit met een ondergeschikte wijziging van het bouwwerk en met aanvulling van de motivering in stand te laten. Dat betekent dat terecht een omgevingsvergunning is verleend. De vergunninghouder mag het bouwwerk uitvoeren.

Bestuurlijke achtergrond

Op 18 november 2024 is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het veranderen en vergroten van de begane grond en de eerste verdieping met bestemming daarvan tot restaurant naar een woning en het realiseren van dakterrassen op het perceel Leidsekruisstraat 7-2 binnenkort bekend als Leidsekruisstraat 7-1 in Amsterdam.

Bij besluit van 13 mei 2025 met het kenmerk Z2024-037768 (hierna: het bestreden besluit) heeft het college de aangevraagde vergunning verleend. De omgevingsvergunning heeft betrekking op een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken en voor het binnenplans afwijken van het omgevingsplan (bestemmingsplan) en op een technische bouwactiviteit.

Tegen het bestreden besluit zijn negen bezwaarschriften ingediend, alle binnen de daarvoor geldende termijn.

Bij brief van 2 december 2025 is namens vergunninghouder gereageerd op de tegen het bestreden besluit ingediende bezwaren.

Bij brief van 15 januari 2026 zijn namens een van de bezwaarden nadere bezwaargronden ingediend.

Bij brief van 22 januari 2026 is wederom namens vergunninghouder gereageerd op de tegen het bestreden besluit ingediende bezwaren.

Op 28 januari 2026 heeft de bezwaarschriftencommissie van de gemeente Amsterdam (hierna: de commissie) bezwaarden in de gelegenheid gesteld te worden gehoord tijdens een online hoorzitting.

Op 30 maart 2026 heeft de afdeling Ruimte en Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam naar aanleiding van vragen van de commissie een memo met een nader advies uitgebracht over het bouwplan.

Bij brief van 1 mei 2026 is namens een van de bezwaarden gereageerd op het memo.

Bij brief van 18 mei 2026 is namens vergunninghouder gereageerd op de reactie van bezwaarden. Daarbij heeft vergunninghouder nieuwe bouwtekeningen ingediend, waarmee zij verzoekt het bestreden besluit te wijzigen.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A.12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

Bezwaren

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- Bezwaarden stellen dat niet is beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, terwijl dit wel had moeten gebeuren. Volgens bezwaarden hebben de voorgestelde verbouwing en functiewijziging inclusief de aanleg van dakterrassen ingrijpende gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.
- Bezwaarden vrezen direct zicht op en inkijk in privéruimtes, waaronder slaapkamers, woonkamers, balkons en stille privéterrassen. Voor bezwaarden betekent dit een ernstige inbreuk op de persoonlijke levenssfeer/privacy.
- Bezwaarden stellen dat de toevoeging van terrasinfrastructuur het directe zonlicht zal blokkeren. Dit leidt volgens bezwaarden tot minder comfort binnenshuis en mogelijk tot negatieve effecten op gezondheid en welzijn.
- Bezwaarden stellen dat de komst van dakterrassen (geluids)overlast zal verergeren.
- Bezwaarden vrezen dat deze ontwikkeling met dakterrassen en een extra woonlaag de waarde van de omliggende woningen negatief zal beïnvloeden.

Advies bezwaarschriftencommissie

De commissie adviseert het volgende over het bestreden besluit en het bezwaar.

De commissie vindt dat in het bestreden besluit terecht is geoordeeld dat de beide dakterrassen in het bouwplan in strijd zijn met het bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad (hierna: het

bestemmingsplan). Het bestemmingsplan maakt deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Daarnaast vindt de commissie dat terecht geoordeeld is dat de terrassen vergund kunnen worden met een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

Over het bouwplan is een stedenbouwkundig advies gevraagd aan de afdeling Ruimte en Duurzaamheid van de gemeente (hierna: R. en D.). R. en D. vindt dat het bouwplan geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en het aanzien van het beschermde stadsgezicht. Daarnaast vindt R. en D. dat het plan geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van bezwaarden.

De commissie is van oordeel dat deze standpunten in het bestreden besluit nadere motivering behoeven. Daarom is volgens de commissie sprake van een motiveringsgebrek. De commissie heeft R. en D. een aantal vragen gesteld. R. en D. heeft naar aanleiding hiervan op 26 maart 2026 een memo uitgebracht. In dit memo wordt het advies van R. en D. nader gemotiveerd.

De commissie is van oordeel dat het bouwplan van vergunninghouder geen onevenredige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van bezwaarden. Met het bestreden besluit in combinatie met het memo van R. en D. wordt dit volgens de commissie voldoende gemotiveerd. De commissie constateert dat bezwaarden in gebreke blijven om de standpunten van R. en D. te weerleggen met een stedenbouwkundige contraexpertise.

De commissie acht de bezwaren van bezwaarden ongegrond.

Wijziging aanvraag

De commissie constateert dat vergunninghouder op 18 mei 2026 een nieuwe bouwtekening heeft ingediend. Daarmee heeft vergunninghouder de aanvraag gewijzigd.

De wijziging houdt in dat het dakterras op de eerste verdieping iets verder terug komt te liggen ten opzichte van de dakrand van de achtergevel. In het bestreden besluit lag het dakterras 1,25 meter terug ten opzichte van die dakrand. Op de nieuw ingediende tekeningen is dit 2,00 meter. De commissie is van oordeel dat dit een wijziging van ondergeschikte aard is die in de beslissing op het bezwaar kan worden meegenomen.

De commissie heeft de tekening door stadsdeel Centrum laten beoordelen. Het stadsdeel heeft aangegeven stedenbouwkundig en welstandelijk akkoord te zijn met de aangevraagde wijziging van de omgevingsvergunning.

De commissie kan dit standpunt volgen en overweegt dat vergunninghouder hiermee nog meer tegemoetkomt aan de belangen van omwonenden. De commissie adviseert dan ook om het bestreden besluit op dit punt te wijzigen, in die zin dat de op 18 mei 2026 ingediende bouwtekening daarvan deel uitmaakt ter vervanging van bijlage B003.

<u>Conclusie</u>

Gelet op het voorgaande zijn de bezwaarschriften ongegrond. De commissie adviseert het besluit van 13 mei 2025 in stand te laten met een ondergeschikte wijziging van het bouwwerk en met aanvulling van de motivering. Een van de bezwaarde heeft verzocht om vergoeding van de kosten van het bezwaar. Omdat het besluit niet herroepen wordt, adviseert de commissie dit verzoek af te wijzen.

Gemeente Amsterdam

DB

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

Het onderwerp van de bezwaarprocedure heeft geen raakvlak met duurzaamheid.

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
AD2026-043890	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2026-043901	VERTROUWELIJK - Advies bezwaarschriftencommissie I Leidsekruisstraat 7-2.pdf (pdf)
AD2026-043902	VERTROUWELIJK - Verslag hoorzitting 20260128.pdf (pdf)
AD2026-043903	VERTROUWELIJK - 20-19 Leidsekruisstraat 7-9_N01_F verbouwing[4][6].pdf (pdf)
AD2026-043905	VERTROUWELIJK - Leidsekruisstraat 7 memo.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord