VN2025-006395
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 13 mei 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Herengracht 226; beslissen op bezwaarschriften gericht tegen de verlening van een omgevingsvergunning voor het maken van een dakterras op het tussenlid en het maken van een groendak (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het besluit van 24 mei 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het bestreden besluit van 24 mei 2024 in stand te laten. Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend. De aanvrager mag een dakterras op het tussenlid en een groendak maken.

Bestuurlijke achtergrond

Op 24 mei 2024 besloot het dagelijks bestuur een omgevingsvergunning te verlenen op de locatie Herengracht 226 in Amsterdam. Die vergunning was aangevraagd voor het maken van een dakterras op het tussenlid en het maken van een groendak ten behoeve van de woning.

Bezwaarmaker dienden op 1 juli 2024 het bezwaarschrift in tegen dit besluit.

Op 14 januari 2025 zijn de bezwaren besproken tijdens een digitale hoorzitting.

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

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- Het dakterras wordt gerealiseerd op een tussenlid waarvan niet is aangetoond dat het legaal is gebouwd. Dit betekent dat de vergunning wordt verleend op een mogelijk illegale constructie, wat strijdig is met het recht.

- De gebruikte dakbedekking (asphalt shingles) is ongepast voor een historisch pand en doet afbreuk aan de historische waarde van de omgeving.
- Het dakterras leidt tot ernstige inkijk in de naburige woningen, wat een onevenredige privacyschending veroorzaakt.
- Volgens de vaste gedragslijn van de gemeente is een minimale afstand van 5 meter vereist tussen een dakterras en naburige ramen. Dit dakterras bevindt zich op een veel kortere afstand, waardoor de privacy van de bezwaarden aanzienlijk wordt aangetast.
- De bezwaarden hebben zelf een dakterrasvergunning gekregen omdat deze voldeed aan de 5-meterregel en door een schoorsteen werd afgeschermd. Het dakterras van Herengracht 226 voldoet niet aan deze criteria en zou daarom niet vergund mogen worden.

De commissie stelt vast dat het bouwplan in strijd is met artikel 6.2.8 onder c van het tijdelijk deel van het omgevingsplan "Westelijke binnenstad", omdat het realiseren van dakterrassen daarin niet is toegestaan. Het college heeft voor deze strijdigheid toepassing gegeven aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 33.4 van de planregels. De commissie stelt vast dat het college gemotiveerd heeft dat het bouwplan voldoet aan de daaraan verbonden voorwaarden, waaronder de situering aan de achterzijde, het respecteren van de kapvorm, en het behoud van het daklandschap. Het dakterras wordt gerealiseerd op een tussenlid, waarvoor op basis van een bouwhistorisch onderzoek voldoende aannemelijk is gemaakt dat dit onderdeel al langdurig en structureel tot het bouwvolume behoort. Bezwaarmakers hebben geen objectieve gegevens of tegenbewijs overgelegd waaruit illegaliteit blijkt.

De commissie overweegt voorts dat het college terecht heeft vastgesteld dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy van omwonenden. Hierbij is van belang dat tussen het dakterras aan de Herengracht 226 en het naastgelegen terras aan de Herengracht 224 een hoogteverschil van circa drie meter bestaat. De gemeentelijke gedragslijn over minimale afstand ziet op inkijk op gelijk niveau en is hier niet van toepassing. Inkijk is slechts beperkt mogelijk en uitsluitend vanaf het voorste deel van het terras. De commissie acht het standpunt van het college dat het woon- en leefklimaat hierdoor niet onevenredig wordt aangetast dan ook navolgbaar.

Ten aanzien van de omgevingskwaliteit is het bouwplan ter advisering voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam (COK), die een positief advies heeft uitgebracht. Nu bezwaarmakers geen deskundig tegenadvies hebben overgelegd en ook geen concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid of inhoud van het advies naar voren hebben gebracht, is de commissie van oordeel dat het college het COK-advies aan de besluitvorming ten grondslag mocht leggen. Het plan voldoet daarmee aan de criteria voor een goede omgevingskwaliteit.

Met betrekking tot de gebruikte dakbedekking (asphalt shingles) stelt de commissie vast dat het betreffende dakvlak niet of nauwelijks zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Het college heeft terecht overwogen dat geen specifieke materiaalvoorschriften voor dakbedekking van toepassing zijn. De commissie oordeelt dat bezwaren met betrekking tot de dakbedekking (asphalt shingles) van esthetische aard zijn en geen juridische grond vormen om de vergunning te herroepen.

De commissie concludeert dan ook dat de vergunning terecht is verleend en het bestreden besluit in stand kan blijven.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

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
AD2025-026052	Stadsdeel Centrum Voordracht (pdf)
AD2025-026056	VERTROUWELIJK - Advies JB.24.008987.001.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord