VN2026-009887
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel West van 01 september 2026

Portefeuille

Agendapunt B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift, gericht tegen het besluit van 31 oktober 2025 waarbij een omgevingsvergunning is verleend op de locatie Overtoom 515A.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 31 oktober 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 31 oktober 2025 in stand te laten. Dat betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 13 januari 2025 is er een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een kelder, het uitvoeren van funderingsherstel, het vernieuwen en verhogen van de achteruitbouw en het realiseren van een dakterras op het perceel Overtoom 515A

Op 31 oktober 2025 heeft het college de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Op 2 december 2025 heeft 1 persoon een bezwaarschrift ingediend tegen de verleende omgevingsvergunning (hierna: bestreden besluit).

Op 8 juli 2025 heeft een hoorzitting plaatsgevonden.

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

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- De geplande bouwactiviteiten hebben schadelijke gevolgen voor mijn werk- en leefomgeving.

- Mijn perceel ligt aan de tuinkant, circa 80 cm lager dan het straatpeil. Aan de straatzijde ongeveer 50 cm lager dan het straatpeil. Hierdoor kan wateroverlast ontstaan, evenals verstoring van de grondwaterstromen, verzakking van de omliggende bebouwing en scheurvorming in de gevels.
- Een deel van de bij de aanvraag aangegeven bestaande bouwhoogte van de achteraanbouw is in 2006 clandestien tot stand gekomen. Nu wordt het gehele dak nogmaals verhoogd en voorzien van een zijraam. Hierdoor ontstaat schaduwwerking en een belemmering van lichtinval bij naburige panden.
- Door de nieuwe situatie zal het rendement op toekomstig te plaatsen zonnepanelen aanzienlijk verminderen en een financieel nadeel opleveren.
- Geen bezwaar tegen funderingsherstel maar wel tegen het bouwen van een kelder en het verhogen van de bestaande achteraanbouw.

Overwogen is het volgende:

Nadelige gevolgen voor werk- en leefomgeving.

Bezwaarmaker voert aan dat het project nadelige gevolgen voor zijn werk- en leefomgeving zal hebben. Tijdens de hoorzitting gaf hij ook aan dat hij verwacht minder klanten in zijn horecazaak te ontvangen.

De commissie beaamt dat er met name tijdens de uitvoering van de sloop- en bouwwerkzaamheden sprake zal zijn van enige mate van overlast. Echter deze overlast wordt tot zekere hoogte acceptabel geacht omdat die het gevolg is van reguliere sloop- en bouwwerkzaamheden in een stedelijke omgeving. Daarnaast is de uitvoering gebonden aan de voorschriften van hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Onder meer ten aanzien van geluidshinder, stofhinder, trillingen bronbemaling en andere aspecten van omgevingsveiligheid. In het bestreden besluit wordt hier expliciet naar verwezen. In geval van overmatige overlast bestaat de mogelijkheid van een verzoek om handhaving.

De commissie overweegt dat de nadelige gevolgen voor de werk- en leefomgeving van bezwaarmaker niet een directe relatie hebben met het bestreden besluit maar vooral afhankelijk zijn van de wijze waarop de uitvoering van de sloop- en bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden. Deze bezwaargrond slaagt dan ook niet.

Wateroverlast, verstoring grondwaterstromen, verzakking en scheurvorming

Bezwaarmaker brengt naar voren dat er met het bouwplan voor de direct omliggende bebouwing sprake zal zijn van wateroverlast, verstoring van de grondwaterstromen, verzakking van en scheurvorming in de nabijgelegen gebouwen. Echter hiervoor heeft hij geen nadere onderbouwing aangeleverd, bijvoorbeeld in de vorm van een rapportage van een deskundig adviseur.

In het advies van de stedenbouwkundige van de afdeling Ruimte & Duurzaamheid wordt vermeld dat uit gegevens van klimaatadaptatiekaarten en de klimaatatlas blijkt dat dit deel van de Overtoom geen probleemgebied is qua wateroverlast en overstromingen, de score is gemiddeld. Het achtererf van het bouwblok scoort relatief wel hoog op hitte en droogte.

Voor het vertraagd afvoeren van regenwater op het riool worden op het nieuwe dak van de achteruitbouw infiltratiekratten aangebracht. Daarmee wordt voldaan aan de voorschriften van hemelwaterberging van de Hoofdregeling.

Ten aanzien van de verstoring van de grondwaterstromen is een voorwaarde in de vergunning opgenomen om onderlast van de grondwaterstromen te voorkomen.

De commissie acht de naar voren gebrachte gronden met betrekking tot schade aan de nabijgelegen gebouwen niet objectief onderbouwd en geen reden om het bestreden besluit te herroepen.

Bestaande bouwhoogte achteraanbouw clandestien, precedentwerking volbouwen achtererfgebied

Bezwaarmaker is van mening dat de bestaande bouwhoogte van de achteraanbouw op het perceel Overtoom 515A clandestien is gerealiseerd in 2006. Het dak zou toen voor ongeveer de helft van de bouwdiepte zijn verhoogd zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning en zou dus niet als de rechtens verkregen bestaande situatie mogen worden aangemerkt. Ook is hij van mening dat het ophogen van het dak, in strijd met het omgevingsplan, precedentwerking kan veroorzaken en zal leiden tot het volbouwen van het achtererfgebied.

De commissie stelt dat er destijds geen handhavingsverzoek is ingediend bij het stadsdeel. Voorts stelt de commissie dat de stedenbouwkundig adviseur van de afdeling Ruimte & Duurzaamheid het vernieuwen en verhogen van de achteruitbouw ruimtelijk inpasbaar heeft geacht omdat het bestaande achtererf al bebouwd is. Als voorwaarde moet het dak vanaf het terras tot aan de achterzijde van het perceel worden uitgevoerd als een groen dak.

Het college heeft met de juiste motivering toepassing kunnen geven aan de afwijkingsbevoegdheid als genoemd in artikel 19 van de Hoofdregeling. Aangezien het college bij deze afwijkingsbevoegdheid beleidsvrijheid heeft acht de commissie de bezwaargrond dat het achtererfgebied door precedentwerking volgebouwd zal worden niet vanzelfsprekend.

Rendement zonnepanelen vermindert en zorgt voor een financieel nadeel.

Bezwaarmaker verwacht dat het rendement van toekomstig aan te brengen zonnepanelen vermindert en daardoor een financieel nadeel zal opleveren.

De commissie constateert dat bezwaarmaker geen bezonningsstudie heeft overlegd die deze stelling onderbouwt. Daarnaast constateert de commissie dat de percelen van bezwaarmaker en vergunninghouder niet direct naast elkaar gesitueerd zijn en dat het verhogen van de achteruitbouw niet zal leiden tot een overduidelijke schaduwwerking.

De commissie is van mening dat deze bezwaargrond onvoldoende onderbouwd is en dat gelet op de situering van de percelen het niet aannemelijk is dat er in het achtererfgebied van bezwaarmaker overmatige schaduwwerking zal ontstaan.

Bezwaar tegen bouwen kelder en verhogen bestaande achteraanbouw.

Bezwaarmaker geeft tenslotte aan dat hij vooral bezwaar heeft tegen het bouwen van een kelder onder het hoofdgebouw en het verhogen van het dak van de achteruitbouw. Hij is van mening dat er dat er geen noodzaak is voor het aanbrengen van de kelder.

De commissie reageert hierop als volgt. Het college beoordeelt een aanvraag zoals die is ingediend. Met andere woorden, de gemeente heeft zelf geen aandeel bij de planvorming voorafgaand aan een aanvraag. Als de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Ten aanzien van het verhogen van het dak van de achteraanbouw kan de eerdere reactie onder het kopje Bestaande bouwhoogte achteraanbouw clandestien, precedentwerking volbouwen achtererfgebied als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Ten overvloede merkt de commissie op dat in sommige situaties het vervangen van de begane grondvloer noodzakelijk is als deze uitwendige scheidingsconstructie niet (meer) waterdicht is. Dit is namelijk een vereiste op basis van artikel 3.64 van het Bbl met als doel het voorkomen van schimmelvorming. Ook het weren van ongedierte kan een reden zijn voor het vervangen van een houten vloer door een betonvloer. Het weren van ongedierte is een vereiste op basis van artikel 3.80 van het Bbl.

De commissie overweegt dat de aangevoerde bezwaargrond, bezwaar tegen de kelder en het verhogen van de bestaande achteraanbouw niet kan leiden tot het herroepen van het bestreden besluit.

Conclusie

De commissie is van oordeel dat de bezwaargronden geen aanleiding vormen voor het weigeren, intrekken of herroepen van het bestreden besluit. De omgevingsvergunning is terecht en rechtmatig is verleend.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt wel een rol, maar de beslissing die voorligt heeft geen invloed.

Participatie

Er is sprake van een geval waarop participatie niet vereist is.

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
AD2026-043588	Stadsdeel West Hamervoordracht (pdf)
AD2026-043600	VERTROUWELIJK - DEF Advies Overtoom 515A JB.25.016906.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord