VN2026-006091
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 19 mei 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Warmoesstraat 18E; beslissen op bezwaar gericht tegen de omgevingsvergunning voor het verplaatsen van een dakopbouw en het uitbreiden van een dakterras ten behoeve van de woonfunctie (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ongegrond te verklaren.
- het besluit van 3 november 2025 onder aanvulling van de motivering in stand te laten, met dien verstande dat tekening B002 wordt vervangen door de tekening van 26 maart 2026.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.
Dat betekent dat de omgevingsvergunning in stand wordt gelaten, met dien verstande dat de maatvoeringen van het dakterras en de dakopbouw overeenkomen met de feitelijke situatie conform de tekening van 26 maart 2026.

Bestuurlijke achtergrond

Op 3 november 2025 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het verplaatsen van een dakopbouw en het uitbreiden van een dakterras ten behoeve van de woonfunctie op het perceel Warmoesstraat 18E in Amsterdam.

Op 1 december 2025 heeft bezwaarmaker bezwaar gemaakt tegen het bestreden besluit. Op 1 februari en 3 maart 2026 heeft bezwaarmaker het bezwaar aangevuld.

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:

- Het is niet duidelijk wat de eerder vergunde situatie is. Hierdoor is een correcte toetsing niet mogelijk.
- De bouwtekeningen bevatten een aantal feitelijke onjuistheden. Het bestreden besluit is daarmee gebaseerd op onjuiste gegevens.
- De omgevingsvergunning gaat voorbij aan de handhavingsbesluiten uit 2024, waarin overtredingen zijn geconstateerd.
- Er is geen rekening gehouden met vluchtveiligheid, vermindering van licht en bezonning, verstoring van het beschermd stadsgezicht en privacy-inbreuk. De versmalling van de doorgang tussen het dakterras en de erfafscheiding is in strijd met de eisen voor vluchtwegen en gaat ten koste van de privacy. Er staan enkele houten palen, plantenbakken en een buitendouche op het dakterras. De zonwerende doeken tussen de palen leiden tot hinderlijke schaduwvorming op het dakterras van Warmoesstraat 16P.
- Vergunninghouder heeft de voorgeschreven verduistering van de ongeoorloofde verglazing van de dakopbouw weer verwijderd.
- De vergunde oppervlakte van het dakterras bedraagt 40 m^2. De huidige situatie overschrijdt deze oppervlakte en is dus strijdig met de eerder verleende vergunning.
- Bezwaarmaker verzoekt de commissie om een schouw.

De dakopbouw en het dakterras zijn in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan, omdat de bestaande bouwhoogte niet mag worden overschreden en dakterrassen niet zijn toegestaan. Het college heeft besloten gebruik te maken van zijn bevoegdheid om een omgevingsplanactiviteit te vergunnen met toepassing van de algemene afwijkingsregel van het omgevingsplan. Het college heeft daartoe gemotiveerd dat het verplaatsen van de vergunde dakopbouw geen negatieve gevolgen voor de stedenbouwkundige kwaliteit heeft en het daklandschap en de kwaliteit van het van het beschermd stadsgezicht niet in onevenredige mate aantast. Met betrekking tot het dakterras is in 2005 een dakterras vergund met een afstand van ca. 4 meter vanaf de gevellijn aan het Natte Damrak en ca. 2,50 meter naar de dakrand van de patio. In het voorliggend plan wordt het dakterras uitgebreid aan de zijde naar de patio, waarbij een afstand van ca. 1 meter tot de dakrand van de patio gehouden wordt. Door het vergroten van het dakterras aan deze zijde wordt het woon- en leefklimaat (privacy) voor de omwonenden niet in onevenredige mate aangetast en wordt de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied niet onevenredig aangetast. Het dakterras heeft geen negatieve gevolgen voor het daklandschap en het beschermd stadsgezicht. De Commissie Omgevingskwaliteit (COK) heeft positief geadviseerd. Dit is in lijn met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Het belang van de aanvrager bij het uitbreiden van het dakterras en het verplaatsen van de dakopbouw weegt zwaarder dan het handhaven van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

De commissie stelt vast dat in 2005 een omgevingsvergunning is verleend voor een dakterras en een dakopbouw. De maatvoeringen op de verschillende tekeningen behorend bij deze vergunning komen niet met elkaar overeen, zodat niet is vast te stellen hoe het dakterras en de dakopbouw destijds precies zijn vergund. Naar aanleiding van een handhavingsverzoek van bezwaarmaker in 2024 heeft het college geconstateerd dat de feitelijke situatie niet overeenkomt met de vergunning uit 2005. Het college heeft vergunninghouder daarom gelast de feitelijke situatie terug te brengen naar de in 2005 vergunde situatie. Vervolgens is gebleken dat het dakterras en de dakopbouw niet kunnen worden teruggebracht naar de destijds vergunde situatie, omdat niet duidelijk uit die vergunning blijkt welke maatvoeringen het dakterras heeft en de dakopbouw destijds op de verkeerde plek is ingetekend en feitelijk niet naar deze vergunde plek kan worden verplaatst. Omdat het dakterras en de dakopbouw niet konden worden teruggebracht naar de in 2005 vergunde situatie, heeft vergunninghouder een omgevingsvergunning ter legalisatie van de huidige situatie aangevraagd. Met het bestreden besluit heeft het college deze omgevingsvergunning verleend. In bezwaar is echter gebleken dat ook deze vergunning niet overeenkomt met de feitelijke situatie.

Vergunninghouder heeft daarom op 30 maart 2026 een gewijzigde tekening ingebracht. Het college heeft in reactie hierop aangegeven dat deze tekening overeenkomt met de feitelijke situatie en dat de vergunning kan worden verleend op basis van deze tekening. Bezwaarmaker is in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren en heeft een reactie ingebracht.

De commissie stelt vast dat met de omgevingsvergunning uit 2005 sprake was van een afstand van het dakterras tot de dakrand aan het Natte Damrak van circa 4 meter en een afstand tot de patio van circa 2,5 meter. In het voorliggende bouwplan blijft de afstand tot de dakrand aan het Natte Damrak 4 meter. Het dakterras wordt richting de patio uitbreid naar een afstand tot de dakrand van 1 meter. In de last onder dwangsom is opgenomen dat de afstand tot het Natte Damrak 4 meter moet blijven, omdat aan deze zijde sprake is van een voorgevel met lange zichtlijnen. Daarnaast moet de afstand tot de patio minimaal 150 cm blijven, zodat geen onevenredige aantasting van privacy van omwonenden plaatsvindt. Het college heeft nu aangegeven dat het uitbreiden van de afstand tot de patio naar 1 meter aanvaardbaar is, omdat de onderliggende woning bij het dakterras hoort. Het betreft geen woning van een ander waarin dan inkijk zou bestaan vanaf het dakterras. In het bestreden besluit is opgenomen dat het verplaatsen van de dakopbouw waarbij de commissie opmerkt dat dit geen feitelijke verplaatsing is, maar dat de vergunde dakopbouw hiermee overeenkomt met de feitelijke plaats van de dakopbouw geen negatieve gevolgen heeft voor de stedenbouwkundige kwaliteit, dat het daklandschap en de kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet in onevenredige mate wordt aangetast, dat de COK positief heeft geadviseerd en dat dit in lijn is met het belang van het behoud van het cultureel erfgoed. Het college heeft daarnaast toegelicht dat de dakopbouw (op papier) verder naar achteren is geplaatst ten opzichte van de vergunning in 2005, waardoor de zichtbaarheid vanaf het Natte Damrak kleiner is. Ook is enkel de bovenzijde van de dakopbouw zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

De commissie meent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend. Weliswaar is met de vergunning uit 2005 niet volledig duidelijk welke afmetingen zijn vergund, maar het college heeft voldoende gemotiveerd dat de nu vergunde afstanden tot de patio en het Natte Damrak van respectievelijk 1 en 4 meter en de vergroting van het dakterras als gevolg hiervan niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de locatie en de omgeving daarvan en dat het belang van het behoud van cultureel erfgoed zich daartegen niet verzet. Het college heeft daarnaast voldoende inzichtelijk gemaakt waarom een omgevingsvergunning is verleend ondanks het standpunt in de last onder dwangsom dat legalisatie niet mogelijk is. De afstand tot de dakrand aan het Natte Damrak is immers niet aangepast. De afstand tot de patio van 1 meter is aanvaardbaar, omdat de onderliggende woning bij het dakterras hoort. Daarnaast wordt de afstand van de dakopbouw richting het Natte Damrak vergroot ten opzichte van de vergunde situatie uit 2005, zodat de zichtbaarheid afneemt. Ook is enkel de bovenzijde van de dakopbouw zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

De commissie stelt voorts vast dat het dakterras reeds met de vergunning uit 2005 in de breedte tot aan de dakrand is toegestaan. Dit wijzigt niet met het bestreden besluit. Dat het dakterras feitelijk niet tot aan de dakrand was gelegd, betekent niet dat met het bestreden besluit sprake is van een verdergaande aantasting van de privacy dan vergund in 2005. Er wordt bij de beoordeling van de aanvraag immers uitgegaan van de laatst vergunde situatie uit 2005. Die situatie werd in 2005 ruimtelijk aanvaardbaar geacht en is nadien ook niet gewijzigd. De commissie is dan ook van oordeel dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy van omwonenden en specifiek de eigenaar van het naastgelegen dakterras. Er is geen aanleiding voor het oordeel dat het dakterras en de dakopbouw tot een vermindering van licht en bezonning leiden. De dakopbouw bevindt zich namelijk al jaren op dezelfde plaats en is enkel op papier gewijzigd. Dit om de vergunde situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Het dakterras levert op zichzelf beschouwd ook geen vermindering van licht en bezonning bij bezwaarmaker op. Voor zover deze vermindering het gevolg is van de houten palen, beplanting en buitendouche die op het dakterras zijn geplaatst,

maken deze elementen geen deel uit van de aanvraag. De aanvraag ziet op het dakterras en het daarbij horende hekwerk en de dakopbouw. Het college moet beslissen op een aanvraag zoals deze is ingediend. De genoemde elementen vallen dan ook buiten de omvang van deze bezwaarprocedure. Voor zover bezwaarmaker betoogt dat deze elementen zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning op het dak zijn geplaatst, kan zij het college om handhaving verzoeken.

Met betrekking tot het betoog dat het dakterras een vluchtroute afsluit, wordt er met het bouwplan in juridische zin geen vluchtroute afgesloten. Voor bestaande bouw/verbouw geldt immers dat een dak niet als formele vluchtroute wordt aangemerkt, maar dat een vluchtroute moet leiden naar een veilige plaats buiten het gebouw en dat deze niet afhankelijk mag zijn van daktoegang. Er is dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de vergunning om deze reden moet worden geweigerd. Daarbij merkt de commissie nog op dat het dakterras volgens de vergunning uit 2005 al was toegestaan tot aan de dakrand, zodat ook met betrekking tot eventuele vluchtroutes geen sprake is van een wijziging van de eerder vergunde situatie.

Voor zover bezwaarmaker betoogt dat het bestreden besluit op onjuiste gegevens is gebaseerd omdat de bouwtekeningen onjuiste maatvoeringen bevatten, overweegt de commissie dat uiteindelijk in de bezwaarfase een gewijzigde tekening van de nieuwe situatie van het bouwplan is ingebracht. Het college heeft vastgesteld dat de hierin opgenomen maatvoeringen overeenkomen met de feitelijke situatie. Bezwaarmaker heeft dit niet betwist. De commissie ziet gelet hierop geen aanleiding voor een schouw. De onjuiste maatvoeringen zijn met de gewijzigde tekening hersteld. De motivering van het bestreden besluit wordt met de beslissing op bezwaar voorts aangevuld. Een eventueel gebrekkige motivering is hiermee hersteld.

Voor de beoordeling of het bouwplan geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit is het bouwplan voorgelegd aan de COK, die een positief advies heeft uitgebracht. In de last onder dwangsom is opgenomen dat de COK niet akkoord gaat met het verglazen van de dakopbouw, omdat dit de dakopbouw zichtbaarder maakt. Zeker in de avonduren, wanneer de dakopbouw een lantaarneffect kan hebben. Het college heeft in bezwaar toegelicht dat de dakopbouw verder naar achteren is geplaatst ten opzichte van de vergunning in 2005, waardoor de zichtbaarheid kleiner is. Ook is enkel de bovenzijde van de dakopbouw zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De COK heeft daarom positief geadviseerd over het verglazen van de dakopbouw. De commissie is van oordeel dat hiermee voldoende inzichtelijk is waarom de COK alsnog, in afwijking van het standpunt in de last onder dwangsom, positief heeft geadviseerd. Verder heeft bezwaarmaker geen andersluidend deskundigenadvies inzake de omgevingskwaliteit overgelegd. Het is ook overigens niet gebleken dat het advies van de COK niet aan de besluitvorming ten grondslag kan worden gelegd. Hiermee is gegeven dat het project geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit en dat dit toetsingsaspect niet aan vergunningverlening in de weg staat.

Verder is een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit gemeentelijke monumenten aangevraagd. Voor dit toetsingsaspect is advies gevraagd aan de COK. De COK heeft geoordeeld dat het belang van de gemeentelijke monumentenzorg zich niet verzet tegen de uitvoering van de gevraagde monumentenactiviteit. Onder overneming van dit advies is de omgevingsvergunning voor deze activiteit verleend. Bezwaarmaker heeft dit advies van de COK niet concreet bestreden. Omdat niet is gebleken dat het advies van de COK onjuist, in strijd met het toepasselijke beleid of gebrekkig tot stand gekomen is, is dit advies terecht overgenomen en is terecht geconcludeerd dat het belang van de gemeentelijke monumentenzorg zich niet tegen verlening van de omgevingsvergunning verzet.

Volgens de commissie kan het bestreden besluit in heroverweging in stand blijven, met dien verstande dat de maatvoeringen van het dakterras en de dakopbouw overeenkomen met de feitelijke situatie conform de tekening van 26 maart 2026.

Advies en afstemming

n.v.t.

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.

Buiten de gemeente

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

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-027401	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2026-027406	VERTROUWELIJK - Advies JB.25.016994.001.pdf (pdf)
AD2026-027407	VERTROUWELIJK - Tekening 26 maart 2026.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord