VN2026-013059
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 03 november 2026

Portefeuille

Agendapunt B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Blaeu Erf 9; beslissen op bezwaar tegen het besluit waarbij de omgevingsvergunning voor het realiseren van een lift in het lichthof op het perceel is verleend (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ongegrond te verklaren;
- het besluit van 8 december 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar ongegrond te verklaren en het besluit van 8 december 2025 in stand te laten.

Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Bij besluit van 8 december 2025 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een lift in het lichthof op het perceel Blaeu Erf 9. Hiertegen is door bezwaarmaker bezwaar gemaakt.

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

<u>Bezwaren</u>

1) Onjuiste/geverifieerde feitelijke uitgangspunten omtrent situering op perceel Blaeu Erf 9

Uit het kadasterrapport blijkt ondubbelzinnig dat:

De betreffendebuitenmuur volledig is gelegen binnen perceelnummer 7273, behorende bijVvE Het Blaeu Erf I Amsterdam;

Ergeen sprake is van mandeligheidof enig ander recht van gebruik door de eigenaar van Blaeu Erf 9;

Verankering of bevestiging aan deze muurniet is toegestaanzonder toestemming van de perceeleigenaar, welke niet is verleend.

2) Evidente privaatrechtelijke belemmering: constructieve verankeringen/koppelingen aan belendende bebouwing zonder toestemming

3) Constructieve veiligheid: onvoldoende onderzoek naar scheurvorming/ mogelijke funderingsproblematiek.

4) Onvoldoende kenbare beoordeling van legaliserend karakter/ zorgvuldigheidsgebrek

Het bestreden besluit geeft onvoldoende blijk van een kenbare beoordeling van:

- de feitelijk bestaande situatie, - reeds verrichte werkzaamheden, - handhavingscontext en naleving, - de uitvoerbaarheid en rechtmatigheid van legalisatie.

5) Ondeugdelijke motivering kwalificatie 'tijdelijk bouwwerk (15 jaar)'

Het bestreden besluit motiveert onvoldoende: - waarom het bouwwerk feitelijk en juridisch als tijdelijk is aangemerkt, - op welke wijze verwijdering na 15 jaar verzekerd is, - waarom deze kwalificatie past binnen de ruimtelijke en bouwkundige beoordeling.

6) Ten overvloede: participatie/ betrekken direct belanghebbenden

Ten overvloede merkt de VvE op dat uit de stukken niet blijkt dat (direct) belanghebbenden in het kader van participatie zijn betrokken, noch op welke wijze dit is meegewogen.

7) Onvolledige/onnauwkeurige aanvraaggegevens en daardoor gebrekkige toets

Overwegingen

Bestemmingsplan Postcodegebied 1012

De gronden zijn in het bestemmingsplan Postcodegebied 1012. Het gebruik van (bouwwerken op) deze gronden is volgens deze ruimtelijke regels toegestaan.

Het bouwwerk is niet toegestaan volgens:

artikel 7.2.2, onder c (het uitbreiden in de diepte is niet toegestaan) van het bestemmingsplan 12,

artikel 7.2.5, onder b (de bouwhoogte wordt overschreden) van het bestemmingsplan.

De commissie overweegt dat de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken dus niet toelaatbaar is volgens artikel 5.6, tweede lid, van het omgevingsplan. De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, volgens artikel 4.16, eerste lid, van het omgevingsplan niet verleend. Hierna onderzoekt de commissie of van dit artikel kan worden afgeweken.

Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)

Op grond van artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) wordt de omgevingsvergunning voor een Bopa alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het begrip evenwichtige toedeling is in het Bkl niet nader omschreven. Het bevoegd gezag heeft beleidsruimte om in te vullen wat een evenwichtige toedeling is. Beoogd is om aan te sluiten bij het criterium goede ruimtelijke ordening dat gold onder de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

De commissie beoordeelt aan de hand van de bezwaren of het bestreden besluit in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het besluit onevenredig zijn in verhouding tot de met de verlening van de omgevingsvergunning te dienen doelen. Gemachtigde meent dat het college niet buitenplans heeft kunnen afwijken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, omdat de realisatie van het bouwplan leidt tot een onevenredige aantasting van de constructieve veiligheid van het perceel van de Vve. Daarnaast is er sprake van evidente privaatrechtelijke belemmeringen. De vergunninghouder heeft de volgende belangen aangevoerd:

Gezien onze leeftijd is de lift noodzakelijk;

Er zijn geen alternatieven;

Een alternatieve woonmogelijkheid blijkt tot op heden niet gevonden te zijn. Een inwendige lift is onmogelijk en zou ook het monumentale karakter aantasten.

Evidente privaatrechtelijke belemmeringen

Gemachtigde beroept zich op het bestaan van evidente privaatrechtelijke belemmeringen.

De huidige rechtspraak sluit aan bij de vaste lijn uit de Wabo. De burgerlijke rechter is in beginsel degene die over privaatrechtelijke geschillen oordeelt. Het bevoegd gezag, in dit geval het college, hoeft daarom alleen rekening te houden met een privaatrechtelijke belemmering wanneer die evident is. De Afdeling Bestuursrechtrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABvRS) heeft in een uitspraak van 10 juni 2026 deze maatstaf opnieuw bevestigd (Uitspraak 202304583/1/R1 | Raad van State). De commissie merkt op dat de privaatrechtelijke belemmering evident is wanneer zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat voor uitvoering van het plan toestemming van een ander nodig is, terwijl die ander die toestemming niet geeft én niet hoeft te geven (zie Uitspraak 202400622/1/R1).

De commissie stelt vast dat uit het kadasterrapport van 13 januari 2026 blijkt dat:

Bij de verwerking van de meting geconstateerd dat de grens tussen de percelen 7273 en 7221/7222 niet juist in de kaart is afgebeeld. Derhalve redres grens uitgevoerd. Er is geen grootte aangepast en er is niet vernummerd. De meetgegevens zijn niet aangesloten op de bebouwing in de kaart. Overige grenzen niet geredresseerd. Er zijn te weinig terrestrische metingen uitgevoerd om een homogeen kaartbeeld te construeren.

De commissie concludeert dat er in dit geval niet zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat voor uitvoering van het plan toestemming van een ander nodig is. De stelling van het ontbreken van de noodzakelijke toestemming van de Vve voor uitvoering van het plan is onvoldoende voor het oordeel dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Constructieve veiligheid Bkl

Het college toetste de aanvraag aan de voor het bouwplan relevante bepalingen uit hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). Het gaat om een aannemelijkheidstoets of het bouwplan voldoet aan het Bbl. Het college vroeg advies aan de omgevingsdienst Noordzeekanaal

Gebied (hierna: de omgevingsdienst). De omgevingsdienst adviseerde dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat de hoofdlijnen van de constructie voldoen aan de van toepassing zijnde eisen.

De commissie is op basis van het voorgaande van oordeel dat terecht is geconcludeerd dat aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan relevante bepalingen van het Bbl en dat hierom de omgevingsvergunning onder het stellen van voorschriften terecht is verleend.

Participatie

Voor het college heeft de gemeenteraad vastgelegd dat voor alle omgevingsvergunningen voor Bopa verplicht aan participatie moet worden gedaan.

Per email van 26 februari 2026 heeft vergunninghouder aangegeven: Enkele maanden voor het bezwaar werd ingediend is uitvoerig aan de voorzitter van de VVE uitgelegd wat de bedoeling van de lift is. Er is niet aangegeven dat er bezwaren zijn tegen bevestigingen of wat dan ook tegen de gemeenschappelijke muur. Gemachtigde heeft deze stelling niet betwist.

Daarnaast overweegt de commissie dat een belangrijk juridisch onderscheid in dit verband een aanvraagvereiste is en geen zelfstandige beoordelingsregel voor de Bopa. Een omgevingsvergunning kan dus niet simpelweg worden geweigerd met als motivering: er heeft onvoldoende participatie plaatsgevonden. De inhoudelijke beoordeling blijft onder meer gericht op de vraag of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

<u>Conclusie</u>

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie de bezwaren ongegrond te verklaren. Het bestreden besluit dient in stand te blijven.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

Niet van toepassing, bij de voorbereiding van het oorspronkelijke (primaire) besluit zijn mogelijke gevolgen voor duurzaamheid afgewogen. In deze beslissing bezwaar blijft de gemaakte afweging ongewijzigd.

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
AD2026-057075	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2026-057959	VERTROUWELIJK - Advies Blaeu Erf def1.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord