VN2026-001491
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 10 februari 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Utrechtsestraat 132-1; beslissen op twee bezwaren tegen de besluiten waarbij een last onder dwangsom voor het zonder omgevingsvergunning bouwen van een dakterras met buitentrap is opgelegd en de begunstigingstermijn van de last is verlengd (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het besluit van 27 mei 2025 in stand te laten;
- het besluit van 3 juli 2025 in stand te laten;
- het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ongegrond te verklaren, het besluit van 27 mei 2025 in stand te laten, het besluit van 3 juli 2025 in stand te laten en het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen. Dat betekent dat de last onder dwangsom terecht is opgelegd en in heroverweging in stand kan blijven. De begunstigingstermijn van het besluit van 27 mei 2025 is terecht verlengd.

Bestuurlijke achtergrond

Bij besluit van 27 mei 2025 is een last onder dwangsom opgelegd voor het zonder omgevingsvergunning bouwen van een dakterras met een buitentrap op de locatie Utrechtsestraat 132-1 in Amsterdam.

Bij besluit van 3 juli 2025 is de begunstigingstermijn van het besluit van 27 mei 2025 verlengd.

Hiertegen is door de eigenaar / gemachtigde bezwaar gemaakt.

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

<u>Bezwaren</u>

De bezwaren betreffen de bouwvergunning uit 1904, het eerdere aanschrijven op het wijzigen van een gemeentelijk monument en op het beroep op het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel na een vermeende toezegging.

Bezwaarschrift 12 december 2025:

1) Mocht het college niet de eerder vergeven bouwvergunning erkennen, er dan de mogelijkheid bestaat tot legalisatie. Onder verwijzing naar het besluit d.d. 27 mei 2025 stelt cliënt dat deze mogelijkheid onvoldoende onderzocht is door het college, dit aangezien het toetsformulier van de bouwplantoetser kennelijk geheel genegeerd hebben.

2) Reactie ten aanzien van door gemeente ingebrachte Google Maps luchtfoto's: Het platte deel boven het achterhuis heeft altijd de functie van een dakterras gehad. Op alle foto's is dan ook het platte deel zichtbaar.

3) Historie dakterras. Conclusie luidt ook hier dat het dakterras al in 1904 aanwezig was en was vergund.

4) Aanvullende motivering, aanvullende gronden. Het belang van verzoeker om het dakterras te behouden is aanzienlijk groter dan het belang van de gemeente bij verwijdering. Niet alleen stelt verzoeker dat het terras rechtmatig is gerealiseerd, ook zijn de financiële en contractuele gevolgen van verwijdering buitengewoon ingrijpend. Het verwijderen brengt, zoals gezegd, hoge kosten (schatting: meer dan 15.000,00) met zich mee en leidt bovendien tot, zoals vermeld, een aanzienlijke waardedaling van het appartement. Daar komt bij dat de huurder van het appartement de huurovereenkomst naar verwachting zal beëindigen indien het dakterras verdwijnt. Tevens stelt cliënt dat de opgelegde last buitenproportioneel is.

Overwegingen

De commissie stelt vast dat in 1904 een vergunning is verleend voor het verbouwen van het bestaande achterhuis achter en het verenigen daarvan met het perceel Utrechtsestraat 132.

De commissie wijst voor wat betreft de bouwvergunning van 1904 daarbij op de recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) in hetzelfde plangebied (ABRvS 13 augustus 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3822.).

De Afdeling achtte het niet aannemelijk dat een aanbouw legaal met een bouwvergunning is opgericht. Dit terwijl deze aanbouw wel op de tekeningen stond van de bestaande en nieuwe situatie bij een later verleende bouwvergunning. Conform deze uitspraak gaat de commissie er in deze zaak vanuit dat het dakterras niet voor 2020 is vergund en niet legaal is opgericht. Dit is onvoldoende aannemelijk gemaakt. De vergunde situatie van 1904 voor het verbouwen van het achterhuis wijkt daarbij ook af van de situatie zoals opgegeven door gemachtigde in 2020 nu onder meer sprake is van een gewijzigde dwarsdoorsnede waarbij de lantaarn uit 1904 niet meer aanwezig is. De open binnenplaats is ook inmiddels bebouwd. Op de tekeningen van de nieuwe toestand in 1904 (met stukje revisie) is ook geen trap naar het dak van het achterhuis aanwezig. Het hekwerk is ook niet opgenomen bij de dwarsdoorsnede.

Het is ook niet aannemelijk dat in 1904 de nu aanwezige trap al aanwezig was, nu het achterhuis eerder deel uitmaakte van het perceel Frederiksplein 6-8.

Schade als gevolg van verwijderen dakterras.

Gemachtigde geeft aan dat hij onherstelbare schade zal ondervinden van het verwijderen van het dakterras, mede gezien de verhuurovereenkomst met de huidige huurders. Dit is verder niet gemotiveerd of aangetoond. Ook zijn de kosten voor het verwijderen van het dakterras niet nader gespecificeerd. De schade komt mogelijk ook toe aan Cascade Real Estate B.V. en niet aan gemachtigde/eigenaar.

Gemeentelijke monument en belangenafweging.

Het algemeen belang van een goede ruimtelijke ordening prevaleert hier boven individuele economische belangen die zien op de inkomsten uit de verhuur van vastgoed. Uitgangspunt is dat het algemeen belang gediend is met handhaving en dat om die reden in de regel tegen een overtreding moet worden opgetreden. De commissie verwijst ook naar het feit dat sprake is van een verzoek om handhaving in verband met de ervaren overlast als gevolg van de verhuur van het appartement met een dakterras met de trap en de beginselplicht tot handhaving nu geen sprake is van bijzondere omstandigheden. Er is ook geen sprake van een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel waardoor van handhaving zou moeten worden afgezien.

Verder geeft gemachtigde aan dat artikel 4.2.8 onder c niet voor zou komen in het bestemmingsplan en dat dit 4.2.7 onder c zou moeten zijn. Dit is onjuist.

In artikel 4.2.8 onder c staat Dakterrassen zijn niet toegestaan. De commissie kan derhalve gemachtigde niet volgen in de bewering dat het huidige dakterras zou voldoen aan het bepaalde in artikel 4.4.6 van de planregels nu het dakterras groter is dan maximaal de helft van het achterhuis. De maximale bouwhoogte, zoals opgenomen in artikel 4.2.5 van de planregels, wordt overschreden als gevolg van de aanwezigheid van het zonder omgevingsvergunning geplaatste dakterras met de trap.

Bij de dwarsdoorsnede op de tekening van 1904 zijn deze ook niet zichtbaar. De commissie concludeert hieromtrent, conform het besluit van 27 mei 2025, dat er geen legalisatie mogelijk is van de huidige feitelijke situatie gezien de geldende planregels.

Tot slot geeft gemachtigde aan dat sprake zou zijn van een illegale situatie op het adres Utrechtsestraat 130. Dit heeft echter geen betrekking op het handhavingsbesluit van 27 mei 2025. Een bespreking met de buren over privaatrechtelijke zaken leidt ook niet tot het intrekken van het handhavingsbesluit van 27 mei 2025.

Proceskostenvergoeding

Gemachtigde heeft verzocht om een proceskostenvergoeding. In de Awb is bepaald dat proceskosten alleen worden vergoed als een bestreden besluit wordt herroepen wegens een aan het bestuur te wijten onrechtmatigheid. De commissie is van mening dat daar in dit geval geen sprake van is en adviseren u dan ook om het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen.

<u>Conclusie</u>

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie de bezwaren ongegrond te verklaren. De bestreden besluiten dienen in stand te blijven. Het verzoek om vergoeding van de proceskosten dient te worden afgewezen.

Advies en afstemming

n.v.t.

Gemeente Amsterdam

DB

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
AD2026-006844	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2026-008319	VERTROUWELIJK - Df advies Dakterras Utrechtsestraat 132-1.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord