Gemeente Amsterdam

Bezoekadres :
Stadsdeel Centrum
Amstel 1
1011 PN Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Bouw Werk
T.a.v. 5.1, 2, e
5.1, 2, e
1018 VL AMSTERDAM

Datum	12 maart 2026
Kenmerk	Z2026-008664
DSO	2026022402192
Behandeld door	5.1, 2, e 5.1, 2, e msterdam.nl
Bijlage	
Kopie aan	
Onderwerp	Verzoek om aanpassing van aanvraag omgevingsvergunning

Geachte 5.1, 2, e
Op 24 februari 2026 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het maken van balkons aan de achterzijde en het maken van een dakterras op het rechter deel van de gebouwen ten behoeve van de woonfunctie op de locatie Bethaniënstraat 33-35 in Amsterdam.
Uw aanvraag is negatief beoordeeld. Als u het project aanpast kan dit een positieve beoordeling opleveren.

Omgevingsplan/Bestemmingplan/Beheersverordening
Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' geldt.
Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Gemengd-1'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen.

Strijdigheden
Het volgende onderdeel in de aanvraag is in strijd met het omgevingsplan:
- Het plaatsen van balkons op de 1e en 2e verdieping aan de panden Bethaniënstraat 33-35;
- Het realiseren van een dakterras op Bethaniënstraat 35.

Onderbouwing voor omgevingsvergunning voor binnenplanse omgevingsplanactiviteit
- De panden Bethaniënstraat 33-35 bevinden zich in een gebied waar het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012') van kracht is;
- De panden bevinden zich in het deel van de binnenstad dat is aangewezen tot rijksbeschermd stadsgezicht;
- De aanvraag houdt in het plaatsen van balkons aan de achterzijde van beide panden op de 1e en 2e verdieping en het realiseren van een dakterras op het dak van Bethaniënstraat 35;
- De panden zijn bestemd tot 'Gemengd-1', het pand Bethaniënstraat 33 is tevens voorzien van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 2';
- Voor orde 2 panden is de bestaande bouw- en goothoogte de maximaal toegestane bouw- en goothoogte;

- Voor panden zonder specifieke bouwaanduiding geldt als maximaal toegestane goot- en bouwhoogte die op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere goot-en bouwhoogte;
- De maximale goot- en bouwhoogte staat op de verbeelding aangegeven met 11 meter respectievelijk 13 meter;

Balkons
- De beoogde balkons overschrijden de bebouwingsgrens en zijn daarmee in strijd met het omgevingsplan;
- Het tijdelijke deel van het Omgevingsplan kent een afwijkingsmogelijkheid voor het overschrijden van bestemmingsgrenzen voor balkons met een maximale diepte van 2 meter, mits het balkon binnen een hoek van 45 graden vanaf de zijgevels van het desbetreffende perceel wordt gebouwd. Bij de afweging of bij omgevingsvergunning wordt afgeweken, wordt de relatie tot de belendende panden betrokken (art. 37.5);
- De balkons hebben een diepte van ca. 1 meter en voldoen aan de voorwaarden van uit het omgevingsplan;
- Het plaatsen van de balkons heeft geen onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg;
- Het woon- en leefklimaat voor omwonende wordt niet in onevenredige mate aangetast;
- De Commissie Omgevingskwaliteit (COK) heeft positief geadviseerd op het plan, onder de voorwaarde dat deze vrij dragend worden uitgevoerd;
- Om deze redenen bestaat aanleiding om positief te adviseren over de binnenplanse omgevingsplanactiviteit, **onder de voorwaarde dat deze vrij dragend worden uitgevoerd**;
- Het belang van de aanvrager voor het plaatsen van de balkons weegt zwaarder dan het belang van het handhaven van het omgevingsplan.

Dakterras
- Dakterrassen zijn op tot 'Gemengd-1' bestemde gronden niet toegestaan;
- Het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Amsterdam kent een binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor dakterrassen voor woningen alleen aan de achterzijde van het hoofdgebouw, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw, mits de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert;
- Het dakterras voldoet aan de criteria voor het afwijken van het bestemmingsplan;
- Het dakterras levert geen onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied op;
- Door het dakterras wordt de privacy voor de omwonenden niet in onevenredige mate aangetast;
- De Commissie Omgevingskwaliteit (COK) heeft positief geadviseerd;
- Om deze redenen bestaat aanleiding om positief te adviseren op de binnenplanse omgevingsplanactiviteit;
- Het belang van de aanvrager voor het realiseren van het dakterras weegt zwaarder dan het belang van het handhaven van het omgevingsplan.

Welstand
De Commissie Omgevingskwaliteit heeft het project op 9 maart 2026 behandeld. De commissie heeft het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016' beoordeeld. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord onder voorwaarden
De balkons zijn voldoende ondergeschikt en akkoord, wanneer ze vrij dragend worden uitgevoerd. De voorgestelde onderconstructie voldoet niet aan hoofdstuk 6 van de welstandsnota en er is geen aanleiding hiervan af te wijken. Het is positief dat de slanke spijlenhekwerken in een wittint worden uitgevoerd.

Wij nemen dit advies over.

Wat betekent dit voor u?
U kunt het project aanpassen. Het aangepaste project moeten wij uiterlijk op 26 maart 2026 in ons bezit hebben. Lukt u dit niet, dan kunt u schriftelijk vragen om de beslistermijn op te schorten.

Wij beoordelen het aangepaste project opnieuw aan de wet- en regelgeving. U krijgt geen omgevingsvergunning als het aangepaste project niet voldoet aan de betreffende wet- en regelgeving. De omgevingsvergunning verlenen wij ook niet als wij het aangepaste project niet op tijd hebben ontvangen.

Meer informatie
Voor meer informatie kunt u contact met mij opnemen via 06 3808 0166 of n.koomen@amsterdam.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

5.1, 2, e
Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Centrum