VN2025-017648
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 09 december 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift dat is gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het adres Van Eeghenstraat 104. De omgevingsvergunning is onder meer verleend voor het bouwen van een dakopbouw.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren gegrond te verklaren;
- afwijking van het bestemmingsplan te vergunnen voor de dakopbouw waarin zich de technische installaties bevinden;
- de bij het oorspronkelijke besluit behorende tekeningen van de doorsnede A-A en van doorsnedes E-E, F-F en G-G te vervangen door de bouwtekeningen van 19 maart 2025 van die doorsnedes;
- het besluit van 29 mei 2019 voor het overige in stand te laten;
- een proceskostenvergoeding toe te kennen van 1.294,-.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift gegrond te verklaren, afwijking van de bestemmingsplan te vergunnen voor de dakopbouw, de bij de oorspronkelijke besluit behorende tekeningen te vervangen door de bouwtekeningen, het besluit van 29 mei 2019 voor het overige in stand te laten en een proceskostenvergoeding toe te kennen van 1.294,-. Dat betekent dat het college de omgevingsvergunning terecht heeft verleend, zij het op grond van verkeerde bouwtekeningen.

Bestuurlijke achtergrond

Op 27 mei 2019 is een omgevingsvergunning verleend voor het veranderen en vergroten van het gebouw Van Eeghenstraat 104, door het toevoegen van een lift en het inpandig veranderen van de indeling, het wijzigen/vervangen van kozijnen en het bouwen van een technische ruimte op het dak, met bestemming van het gebouw tot twee woningen. Tegen deze vergunning heeft bezwaarmaker geprocedeerd tot de hoogste bestuursrechter.

Op 4 september 2024 is het hoger beroep op één punt gegrond verklaard. In de uitspraak is geoordeeld dat de voor de technische ruimte (de dakopbouw) verleende binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet toereikend is voor de van de bouwtekeningen af te lezen afwijking van het bestemmingsplan. Alle overige beroepsgronden zijn afgewezen. Het college moet voor de afwijking van het bestemmingsplan opnieuw beslissen op het bezwaar. Hierbij moet de oude wetgeving (Wabo) worden toegepast en moet worden getoetst aan het inmiddels in werking getreden bestemmingsplan Willemspark-Vondelpark 2019.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

De Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Samengevat is bezwaarmaker van mening dat de dakopbouw in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en dus niet vergund had mogen worden. Verder is bezwaarmaker van mening dat de in de dakopbouw gelegen installaties niet zijn vergund en (dus) niet zijn getoetst aan het Bouwbesluit.

De commissie stelt vast dat in de uitspraak op het hoger beroep al (onherroepelijk) is geoordeeld dat de installaties in de dakopbouw mee zijn vergund en getoetst zijn aan het Bouwbesluit. Dit bezwaar treft dan ook geen doel.

De reden dat de vergunning uit 2019 voor de dakopbouw niet stand kon houden, was dat op de bouwtekeningen een verkeerde bouwhoogte van het pand was vermeld. Daardoor leek het bouwplan meer dan 1 meter hoger dan in het oude bestemmingsplan was toegestaan. De toegepaste binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van maximaal 1 meter was daarom niet voldoende om de vergunning te kunnen verlenen.

Vergunninghouder is in de gelegenheid gesteld om de fout op de tekeningen te herstellen door nieuwe tekeningen aan te leveren waarop de vermelde bouwhoogte gelijk is aan de daadwerkelijke hoogte van het gebouw (die overeenkomt met de hoogte op de oprichtingstekeningen). Verder zijn op de nieuwe bouwtekeningen ook afvoerbuizen ingetekend die in afwijking van de verleende vergunning op het dak van de liftopbouw zijn gebouwd. Vergunninghouder verzoekt dit als een ondergeschikte wijziging van het bouwplan mee te nemen in de beslissing op bezwaar.

De bouwhoogte van het pand past binnen de maximaal in het nieuwe bestemmingsplan toegestane bouwhoogte. Wel wijzigt de bouw van de dakopbouw het kapprofiel, wat niet is toegestaan. Deze afwijking kan via de kruimelregeling vergund worden. R&D heeft hierover positief geadviseerd. Ook de commissie vindt dat de dakopbouw past binnen de goede ruimtelijke ordening. De dakopbouw is niet zichtbaar vanaf de straat of vanuit omliggende panden. Verder is in het bestemmingsplan opgenomen dat een overschrijding van het kapprofiel voor een dakkapel (ook aan de voorzijde van een pand) is toegestaan. De commissie vindt een niet-zichtbare dakopbouw achter een schijnkap een ruimtelijk minder bezwaarlijkere inbreuk op het kapprofiel dan een aan de voorzijde gelegen, vanaf de straat zichtbare dakkapel.

De buizen op de liftopbouw zijn in overeenstemming met het bestemmingsplan. De Commissie Omgevingskwaliteit heeft positief geadviseerd op het bouwplan. Op grond van de jurisprudentie kunnen de buizen als een ondergeschikte wijziging meegenomen worden in de beslissing op bezwaar.

De commissie adviseert het bezwaar (conform de uitspraak in hoger beroep) gegrond te verklaren omdat de vergunning voor de dakopbouw niet ongewijzigd kan standhouden. De vergunning kan echter wel in stand blijven door in de beslissing op bezwaar alsnog de juiste (nieuwe) tekeningen bij de vergunning te voegen. Verder moet de afwijking van het bestemmingsplan Willemspark-Vondelpark 2019 via de kruimelregeling vergund worden. Omdat het bezwaar gegrond is, adviseert de commissie ook de proceskosten van bezwaarmaker te vergoeden.

Gemeente Amsterdam

DB

Advies en afstemming

Afgestemd met VTH zuid.

Duurzaamheid

Niet van toepassing, in deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Participatie

Financiële onderbouwing

Niet van toepassing.

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
AD2025-079218	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2025-079294	VERTROUWELIJK - Advies JB.24.011902 verg vE104.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord