VN2026-010374
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 08 september 2026

Portefeuille

Agendapunt B6

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift gericht tegen een omgevingsvergunning verleend voor onder meer het bouwen van een kelder met koekoeken en het uitbouwen van de achtergevel op het perceel Amstelveenseweg 838A, 838B, 838C en 838D.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ongegrond te verklaren;
- het besluit van 16 oktober 2025 onder aanvulling van de motivering in het bezwaaradvies in stand te laten, met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning de gewijzigde tekeningen van 4 mei 2026 ten grondslag worden gelegd.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar ongegrond te verklaren. Dit betekent dat de omgevingsvergunning op goede gronden is verleend en met een aanvulling van de motivering en een aanpassing van de tekeningen in stand blijft.

Bestuurlijke achtergrond

Op 16 oktober 2025 is aan vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor het veranderen, vernieuwen en vergroten van het gebouw door het bouwen van een kelder met koekoeken aan de voorzijde, het uitbouwen van de achtergevel, het maken van balkons ter plaatse van de nieuwe achtergevel en het maken van een dubbellaagse dakopbouw met bestemming daarvan tot vier woningen op het perceel Amstelveenseweg 838A, 838B, 838C en 838D.

Tegen dit besluit hebben bezwaarden op 17 november 2025 een bezwaarschrift ingediend.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

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 te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Belangrijkste bezwaargronden

De uitbouw en de balkons zijn op grond van het omgevingsplan niet toegestaan;
De kelder is ten onrechte vergund, omdat deze niet grondwaterneutraal gebouwd kan worden;

Voor de kelder wordt ten onrechte afgeweken van het omgevingsplan;
Het bouwplan heeft effect op ritmiek, samenhang en eenheid. Het is gewoon lelijk.

Overwegingen bezwaarschriftencommissie

Aangepaste tekeningen
De commissie adviseert de aangepaste tekeningen van 4 mei 2026 ten grondslag te leggen aan het bestreden besluit. Met deze tekeningen wordt een omissie met betrekking tot het aanduiden van het peil in de hoogtematen hersteld. De commissie zal in het navolgende ook steeds uitgaan van deze tekeningen.

Uitbouw
Met het bouwplan wordt geen bouwwerk vergund dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, oftewel een uitbouw. Het bouwplan voorziet wel in een vergroting van het hele hoofdgebouw binnen het bouwvlak tot een diepte van 13,50 meter. Het bouwvlak is 15,10 meter diep en mag op grond van artikel 19.2.2, onder c, van de planregels volledig worden bebouwd. Het vergroten van het hoofdgebouw is daarom niet in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Wat in het Afwijkingenbeleid staat omtrent uitbouwen is daarom niet relevant.

Balkons
Het voorgaande geldt ook voor het betoog van bezwaarden dat de balkons in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn. Alle balkons zijn 1 meter diep en vallen binnen het bouwvlak dat volledig bebouwd mag worden. Het totale bouwplan (de vergroting van het hoofdgebouw inclusief balkons) blijft met een totale diepte van 14,50 meter binnen het bouwvlak. Naar het oordeel van de commissie zijn de balkons niet in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Gelet hierop doet wat in het Afwijkingenbeleid over balkons staat opgenomen niet ter zake. Omdat de balkons passend zijn en op dit punt sprake is van een gebonden beschikking, bestaat voor wat betreft de balkons volgens de commissie ook geen ruimte voor een belangenafweging waarbij de door bezwaarden gestelde privaatrechtelijke belemmering een rol zou kunnen spelen. Het is volgens de commissie aan de burgerlijke rechter om hierover te oordelen.

Kelder grondwaterneutraal bouwen
De commissie overweegt dat een kelder toegestaan is als de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om dit aan te tonen heeft vergunninghouder een geohydrologisch onderzoek laten uitvoeren dat heeft geresulteerd in het rapport. Hierin wordt geconcludeerd dat het project grondwaterneutraal kan worden uitgevoerd, mits grondverbetering met damwandgaten volgt. In de omgevingsvergunning zijn voorschriften opgenomen om de vereiste grondverbetering met damwandgaten te borgen. Het geohydrologisch rapport is vervolgens door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD) beoordeeld en akkoord bevonden onder voorwaarden. De commissie constateert verder dat bezwaarden geen eigen deskundig tegenrapport hebben ingediend. Wat bezwaarden hebben aangevoerd aangaande de grondwaterstroom, neerslaggegevens en grondverbetering leidt de commissie dus niet tot een andere conclusie. Ook overigens ziet de commissie geen aanleiding om aan de volledigheid, juistheid en deskundigheid van het geohydrologisch rapport te twijfelen. De commissie is op grond van het voorgaande van oordeel dat terecht is geconcludeerd dat het project grondwaterneutraal kan worden uitgevoerd.

Kelder planologisch afwijken
De commissie is van oordeel dat ten behoeve van de kelder terecht toepassing is gegeven aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Ook voldoet het bouwplan aan het Afwijkingenbeleid, voor zover dit beleid van toepassing is en niet in strijd is met gegeven planologische bouwrechten.

Goede omgevingskwaliteit
De commissie constateert dat bezwaarden geen andersluidend deskundigenadvies inzake de omgevingskwaliteit hebben overgelegd. Dat het gebouw onderdeel is van een ensemble van zes woningen met van oorsprong twee bouwlagen en dat het bouwplan volgens bezwaarden effect op ritmiek, samenhang en eenheid heeft en gewoon lelijk is, is volgens de commissie geen reden het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit (COK) terzijde te schuiven. Uit de door de COK beoordeelde bouwplannen komt immers duidelijk naar voren dat er bouwlagen op de oorspronkelijk twee bouwlagen komen en de COK heeft deze ontwikkeling dus akkoord bevonden. Het klopt verder dat een eerder bij omgevingsvergunning van 21 oktober 2020 vergund bouwplan voor dit adres is vernietigd door de rechtbank Amsterdam met de uitspraak van 7 februari 2024, maar deze vernietiging was niet gelegen in een gebrekkige welstandsbeoordeling. Het nu voorliggende bouwplan verschilt op onderdelen van dat bij besluit van 21 oktober 2020 vergunde bouwplan, waarop de vernietigde omgevingsvergunning betrekking had. Het komt de commissie dan ook niet onlogisch voor dat de COK in haar beoordeling mede wijst op dit bouwplan voor hetzelfde adres. Het is de commissie voor het overige in heroverweging ook niet gebleken dat het advies van de COK niet aan de besluitvorming ten grondslag kan worden gelegd. Hiermee is naar het oordeel van de commissie gegeven dat het project geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit en dat dit toetsingsaspect niet aan vergunningverlening in de weg staat.

Conclusie
De commissie adviseert om het bezwaar ongegrond te verklaren en het besluit van 16 oktober 2025 onder aanvulling van de motivering in het bezwaaradvies in stand te laten, met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning de gewijzigde tekeningen van 4 mei 2026 ten grondslag worden gelegd.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

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
AD2026-045902	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-045910	VERTROUWELIJK - Advies JB.25.015828.001.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord