VN2026-012308
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Oost van 20 oktober 2026

Portefeuille

Agendapunt A1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften die zijn gericht tegen het besluit van 18 april 2025. Het besluit gaat over een verleende omgevingsvergunning voor het realiseren dakterras, wijzigen van kozijnen en realiseren van woonruimten op de Transvaalkade 75.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Oost besluit

Instemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar (003) niet-ontvankelijk te verklaren;
- de overige bezwaren ongegrond te verklaren;
- het besluit van 18 april 2025 in stand te laten, met dien verstande dat aan het besluit de gewijzigde tekeningen van 31 maart 2026 ten grondslag worden gelegd.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit dat de gevraagde omgevingsvergunning terecht is verleend. Dit betekent dat bouwproject mag worden uitgevoerd.

Bestuurlijke achtergrond

Op 20 januari 2025 heeft vergunninghouder een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Transvaalkade 75. De aanvraag zag op het realiseren van een dakterras, het wijzigen van verschillende kozijnen en het realiseren van twee zelfstandige woonruimten op de derde etage. Op 18 april 2025 heeft het college de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Hiertegen hebben bezwaarmakers bezwaar gemaakt op 16, 18 en 25 mei 2025.

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

Bezwaren
Kort samengevat komen de bezwaren neer op het volgende:

- Misleidende en inconsistente informatie in de tekeningen;
- Misleidende omschrijving van de aard van de werkzaamheden in de aanvraag;
- Afstand tot raam en erfgrens Transvaalkade 76;

- Geen overleg met de betrokkenen;
- Aantasting woongenot;
- Feitelijk een toegangsdeur niet slechts een kozijn;
- Geen noodzakelijkheid voor de deur onderbouwd;
- In strijd met de huurovereenkomst;
- Onvoldoende participatie;
- Inbreuk privacy en woongenot, door de ramen aan de zij van Transvaalkade 74;
- Geen noodzakelijkheid van de ramen onderbouwd.

Overwegingen
De commissie is van oordeel dat het bouwplan niet is in strijd met de bouw- of gebruiksregels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Gelet hierop heeft de gemeente geen vrijheid in de beoordeling van de aanvraag en is er geen ruimte voor het maken van een belangenafweging. Alleen wanneer een bouwplan niet in overeenstemming is met de bouw- of gebruiksregels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan worden de bij die aanvraag betrokken belangen afgewogen.

Een onherroepelijk ruimtelijk plan schept bouw- en gebruiksrechten waar eenieder in juridische zin een beroep op kan doen, ook vergunninghouder. Omdat het bouwplan binnen de grenzen van het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijft en zo de toegelaten bouw- en gebruiksrechten respecteert, heeft de gemeente geen middelen in handen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In eerste instantie heeft de COK geoordeeld dat het bouwplan akkoord is. Tijdens de hoorzitting bleek het raam op de tweede verdieping aan de zijde van de Transvaalkade 74 niet was beoordeeld. Dit is in bezwaar opgelost door het indienen van nieuwe tekeningen zonder het raam. Voor het overige ziet de commissie geen aanknopingspunten om te twijfelen aan het welstandsadvies. De commissie merkt hierbij ook op dat er geen contra-expertise is ingediend door bezwaarmakers.

Bezwaarmakers voeren over de ramen meerdere privaatrechtelijke belemmeringen aan, zoals onvoldoende afstand tot de erfgrens, inbreuk op de privacy en inkijk. Aangezien het in deze procedure gaat om een zogenaamde gebonden beschikking kunnen deze belangen echter niet worden meegewogen. Dit is ook vastgesteld in jurisprudentie van de hoogste bestuursrechter. Het is eventueel aan de burgerlijke rechter om hierover te oordelen. Inbreuk op de privacy en in inkijk kunnen hiernaast ook in het bestuursrecht een rol spelen. Echter gaat het hier om zoals aangegeven om een gebonden beschikking, waardoor het college in dit geval geen belangenafweging kan maken waarbij die belangen een rol kunnen spelen. De belangen zijn ook reeds meegenomen bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Bezwaarmakers stellen dat de participatie en de communicatie met vergunninghouder onvoldoende is. Het is een aanvraagvereiste om aan te geven of er wel of geen participatie heeft plaatsgevonden, dat is ook gebeurd in dit geval.In de omgevingsvergunning is aangegeven dat omwonenden niet geïnformeerd zijn. Het uitgangspunt is dat participatie door een aanvrager van een omgevingsvergunning vrijwillig is. Het is aan het college om te beoordelen of de aanvrager voldoende heeft geparticipeerd. In Amsterdam is participatie slechts verplicht gesteld als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd om te mogen afwijken van het omgevingsplan voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit bouwplan voorziet niet in een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waardoor participatie in dit geval niet verplicht is. In bezwaar hebben de bezwaarmakers alsnog hun zorgen kunnen uiten en ook is er tijdens de hoorzitting aandacht geweest voor de relatie tussen de vergunninghouder en de bezwaarmakers. De commissie hoopt dat dit in de toekomst tot een betere relatie zal leiden.

Conclusie
Samenvattend is de commissie van oordeel dat de bezwaren ongegrond zijn en dat het bestreden besluit van 18 april 2025 in heroverweging in stand kan blijven, met dien verstande dat aan het besluit de gewijzigde tekeningen van 31 maart 2026 ten grondslag worden gelegd.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

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

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
AD2026-054173	Stadsdeel Oost Hamervoordracht (pdf)
AD2026-054175	VERTROUWELIJK - B3 aangepaste detailtekening A3 10p10 Details Transvaalkade 75 verdiepingen aanv4 d.d. 31-03-2026.pdf (pdf)
AD2026-054176	VERTROUWELIJK - B1 aangepaste bestektekening A0 10p100 B en N Transvaalkade 75 verdiepingen aanv4 d.d. 31-03-2026.pdf (pdf)
AD2026-054177	VERTROUWELIJK - B2 aangepast brandveiligheidsplan A1 10p100 Brandveiligheidsplan Transvaalkade 75 verdiepingen aanv4 d.d. 31-03-2026.pdf (pdf)
AD2026-054178	VERTROUWELIJK - Advies Transvaalkade 75 JB.25.006885.001-005.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord