VN2025-015985
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Oost van 18 november 2025

Portefeuille: Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt: A5

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaren tegen een verleende omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakopbouw en dakterras op het perceel Zeeburgerkade 130.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

1. de bezwaren ongegrond te verklaren;
2. het besluit van 11 december 2024 in stand te laten onder aanvulling van de motivering ten aanzien van de technische bouwactiviteit.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten onder aanvulling van de motivering ten aanzien van de technische bouwactiviteit.
Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 31 juli 2024 heeft de vergunninghouder een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Zeeburgerkade 130. De aanvraag zag op het plaatsen van een dakopbouw en dakterras op het perceel Zeeburgerkade 130. Op 11 december 2024 heeft het college de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Hiertegen hebben bezwaarmakers bezwaar gemaakt op 20 en 21 januari 2025.

Bezwaarmaker 003 heeft op 25 september 2025 zijn bezwaarschrift ingetrokken.

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

Samengevat voert gemachtigde namens bezwaarmaker het volgende aan:

- De aanvraag is niet in het belang van alle eigenaren en bewoners van het Pakhuis Zondag;
- Er zijn risicos voor de stabiliteit en veiligheid van het pand;
- Wie is er aansprakelijk voor eventuele schade?
- Er is hier sprake van een historisch gebouw, dit mag niet worden aangetast;
- Het verlenen van de omgevingsvergunning zorgt voor ongewenste precedentwerking;
- Er is geen toestemming van de Vereniging van Eigenaren (VVE);
- Het wordt door de omgevingsvergunning lastig om zonnepanelen aan te leggen op het dak;
- Er is een aanpassing nodig van de splitsingsakte en daardoor ook van de hypotheekakte.

Overwegingen

Ter plaatse geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan Cruquius. De gronden waarop de locatie is gelegen hebben Wonen (artikel 20). De maximale bouwhoogte op deze locatie bedraagt 28 meter.

De commissie is van oordeel dat het bouwplan niet in strijd is 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.

De aangegeven bezwaren geen rol spelen in de beoordeling of al dan niet een omgevingsvergunning verleend kan worden, omdat al deze aspecten in juridische zin geacht worden te zijn meegenomen en beoordeeld in de totstandkoming van het (toenmalige) bestemmingsplan (nu: het tijdelijk deel van het omgevingsplan). Deze door bezwaarmakers aangehaalde aspecten hadden dus in de procedure van het tot stand komen van het (toenmalige) bestemmingsplan aan de orde moeten komen. Een onherroepelijk ruimtelijk plan schept bouw- en gebruiksrechten waar een ieder 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 op deze grond te weigeren.

Samenvattend: het bouwplan past binnen de regels van het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan. De door bezwaarde aangedragen ruimtelijke argumenten kunnen hierdoor geen rol spelen bij het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning.

Bij het bestreden besluit is verder geoordeeld dat het bouwplan in voldoet aan de standaardcriteria van de welstandsnota. Ook is in de bezwaarfase overwogen door het college dat de bouwactiviteit voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bbl. De commissie heeft geen aanknopingspunten gevonden om te twijfelen aan deze beoordeling. Geconcludeerd is dat zich geen gronden voor weigering van de omgevingsvergunning voor de aangevraagde activiteiten voordoen, zodat deze kon worden verleend.

Privaatrechtelijke aspecten

De commissie merkt op dat de door bezwaarmakers aangevoerde bezwaren betrekking hebben op privaatrechtelijke aspecten, zoals het ontbreken van toestemming van de Vereniging van Eigenaars, de vrees voor mogelijke schade aan het gebouw, het niet kunnen realiseren van zonnepanelen op het dak en het aanpassen van de splitsingsakte en hypotheekaktes. Deze omstandigheden kunnen echter in het kader van deze bestuursrechtelijke bezwaarprocedure geen rol spelen. Het bestuursorgaan kan hier slechts uitsluitend toetsen aan publiekrechtelijke voorschriften; eventuele privaatrechtelijke geschillen dienen tussen partijen onderling te worden beslecht, zo nodig via de civiele rechter. Dit is het geval, omdat zoals hiervoor is aangegeven er geen sprake is van een

afwijking van het bestemmingsplan/omgevingsplan, waardoor er dus geen ruimte is voor het meewegen van privaatrechtelijke aspecten.

Bouwkundige aspecten

De commissie stelt vast dat bezwaarmakers hun zorgen hebben geuit over de stabiliteit van het gebouw en de mogelijke gevolgen daarvan. In de bezwaarfase heeft het college aanvullende stukken overgelegd waaruit blijkt dat de bouwtechnische aspecten van het plan zorgvuldig zijn beoordeeld. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft daarbij een positief advies uitgebracht ten aanzien van de constructieve veiligheid. Hiermee is naar het oordeel van de commissie voldoende onderbouwd dat de constructieve aspecten van het bouwplan op juiste wijze zijn meegewogen in de besluitvorming.

Het historische karakter van het gebouw

De commissie onderkent dat sprake is van een historisch pand en begrijpt dat dit voor omwonenden en belanghebbenden een bijzondere betekenis heeft. Het pand is echter niet aangewezen als beschermd monument. Wel is een welstandstoets opgenomen in de verleende omgevingsvergunning en het bouwplan voldoet aan de geldende welstandseisen. De commissie ziet hier geen redenen om te twijfelen aan de welstandstoets, de omgevingsvergunning is op goede gronden verleend.

Conclusie

Samenvattend is de commissie van oordeel dat de bezwaren ongegrond zijn en dat het bestreden besluit in heroverweging in stand kan blijven.

Advies en afstemming

Niet van toepassing

Duurzaamheid

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

Participatie

n.v.t.

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

AD2025-072145	VERTROUWELIJK - Advies Zeeburgerkade 130 JB.25.001915.001-006.pdf (pdf)
AD2025-072147	Stadsdeel Oost (1) Stadsdeel Oost Hamervoordracht (pdf)

Uitslag

A Akkoord