VN2026-002546
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 03 maart 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Westerstraat 74A; beslissen op bezwaar tegen het besluit waarbij een omgevingsvergunning is geweigerd voor het dichtbouwen van een bestaande wolfskuil en het realiseren van een dakterras daarboven (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ongegrond te verklaren;
- het besluit van 6 mei 2025 in stand te laten, onder aanvulling van een nadere belangenafweging inhoudende dat het college deugdelijk heeft gemotiveerd waarom het meer gewicht toekent aan (de uitgangspunten van) het bestemmingsplan dan aan de belangen van bezwaarmakers bij deaanbouw;
- het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar ongegrond te verklaren; het besluit van 6 mei 2025 in stand te laten, onder aanvulling van een nadere belangenafweging inhoudende dat het college deugdelijk heeft gemotiveerd waarom het meer gewicht toekent aan (de uitgangspunten van) het bestemmingsplan dan aan de belangen van bezwaarmakers bij deaanbouw en het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is geweigerd.

Bestuurlijke achtergrond

Bij besluit van 6 mei 2025 is een omgevingsvergunning geweigerd voor het dichtbouwen van een bestaande wolfskuil en het realiseren van een dakterras daarboven op het perceel Westerstraat 74A in Amsterdam. Hiertegen is door de gemachtigde bezwaar gemaakt.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

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 op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

<u>Bezwaren</u>

1) Bezwaarmakers betwisten dat het onderzoek op zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden;

2) Zo wordt gemeld dat 'door het dichtzetten van de wolfskuil het binnenterrein wordt verdicht ten koste van de openheid van de tuin'. Het is belanghebbenden volstrekt onduidelijk waarop de deskundige (vanaf nu steeds in enkelvoud) die stelling baseert;

3) Ook onbegrijpelijk is de conclusie van de deskundige dat het gebruik van de tuin wordt geïntensiveerd;

4) Eveneens onbegrijpelijk, omdat elke toelichting ontbreekt, is het advies dat het realiseren van een aanbouw resulteert in een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied;

5) Ook de motivering van het besluit op pagina 5 is niet duidelijk. Het college verwijst naar artikel 4.19 van het omgevingsplan en meldt dat daarin vermeld staat het dichtbouwen van een wolfskuil, en concludeert vervolgens dat op basis van dat artikel de omgevingsvergunning niet kan worden verleend;

6) Bezwaarmakers stellen vast dat de beoordeling (geen onaanvaardbare afbreuk doen aan een goede omgevingskwaliteit) geheel achterwege is gebleven;

7) Daarenboven geldt dat nooit sprake geweest is van een tuin in de zin van groene of open ruimte. Bouwen op deze locatie betekent dus geen verlies van tuin;

8) Gemachtigde doet een beroep op het evenredigheidsbeginsel.

Overwegingen

Bestemmingplan Westelijke binnenstad

De gronden zijn gelegen in een gebied waar bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen Kantoren met baliefunctie Centrum', Vinkeldiversiteit Centrum', Darkstores', `Datacenters' en 'Grondwater neutrale kelders' van kracht.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' aangewezen als 'Centrum-3', Tuin-1, 'Waarde Archeologie 2' en 'Waarde Cultuurhistorie' en nader aangeduid als specifieke bouwaanduiding orde 2' en `Maximum bouwhoogte (m): 4'. Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere) woon- en tuindoeleinden.

De commissie overweegt dat de gronden waarop het pand is gelegen tot een bouwdiepte van 17,0 meter (gemeten vanuit de voorgevelrooilijn) zijn bestemd tot Centrum - 3. De bestaande (vergunde) bebouwing heeft een diepte van 16,0 meter. Een eventuele uitbouw mag daarom maximaal 1,0 meter diep zijn.

Voor het gedeelte van de uitbouw dat is gebouwd op de bestemming Tuin-1 overweegt de commissie als volgt. De commissie stelt vast dat de uitbouw niet is toegestaan volgens artikel 17.1 van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' (bouwen op gronden met de bestemming tuin is niet toegestaan). Daarnaast zijn - ingevolge artikel 17.2.1 - dakterrassen op de tot 'Tuin - 1' bestemde gronden niet toegestaan. De commissie stelt vast dat de uitbouw en het dakterras op de bestemming 'Tuin 1' derhalve niet is toegestaan. Ingevolge artikel 17.2 mogen op de tot 'Tuin - 1' bestemde gronden uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht. In deze casus is daar geen sprake van.

Ook volgens artikel 5.2.8, onder c van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' zijn dakterrassen niet toegestaan. De omgevingsplanactiviteit bouwwerken is dus niet toelaatbaar volgens artikel 5.6, lid 2. De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken kan, volgens artikel 4.16, lid 1 niet worden verleend.

Afwijken van ruimtelijke regels

Volgens artikel 4.19 kan de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken in afwijking van artikel 4.16, lid 1 toch worden verleend als het gaat om een bouwwerk genoemd in artikel 4.19, aanhef en onder a tot en met p en er wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 4.20.

Advies Ruimte & Duurzaamheid

De commissie overweegt dat de afdeling Ruimte & Duurzaamheid het volgende advies heeft uitgebracht over het mogelijk afwijken van de ruimtelijke regels voor de uitbouw en het dakterras:

De beoogde aanbouw is deels geprojecteerd op gronden met de bestemming 'Centrum -3' en deels op gronden met de bestemming Tuin- 1;

Ook is het pand voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding orde 2';

Voor panden met deze aanduiding is de bestaande goot- en bouwhoogte de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte;

Op gronden met de bestemming 'Tuin-1' zijn alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan;

Een deel van de beoogde aanbouw (1 meter) is niet ten dienste van de bestemming tuin;

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan kent geen binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor deze strijdigheid;

Het Omgevingsplan gemeente Amsterdam biedt een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: OPA) voor o.a. een uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard (art. 4.19, sub f). Toepassen van deze binnenplanse omgevingsplanactiviteit mag niet tot gevolg hebben dat de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de locatie niet in onevenredige mate wordt aangetast. Ook mag het belang van het behoud van cultureel erfgoed zich niet daartegen verzetten (art. 4.20, lid 1, sub b en c);

In het omgevingsplan is een belangrijk uitgangspunt voor binnenterreinen en tuinen met de bestemming 'Tuin', het handhaven van de aanwezige openheid en daar waar mogelijk het vergroten van de openheid. Dit betekent dat onbebouwde gronden niet mogen worden bebouwd en dat bestaande bebouwing niet mag worden vergroot;

Door het dichtzetten van de wolfskuil wordt het binnenterrein verdicht ten koste van de openheid van de tuin;

Tevens wordt door de vergroting van het gebouw het gebruik van de tuin geïntensiveerd;

Dit staat haaks op de doelstelling om de binnenterreinen zo open mogelijk te houden;

Het realiseren van de aanbouw heeft een onevenredig aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied tot gevolg;

Gezien het bovenstaande wordt geoordeeld dat er geen omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (art. 4.19 Omgevingsplan, OPA) kan worden verleend;

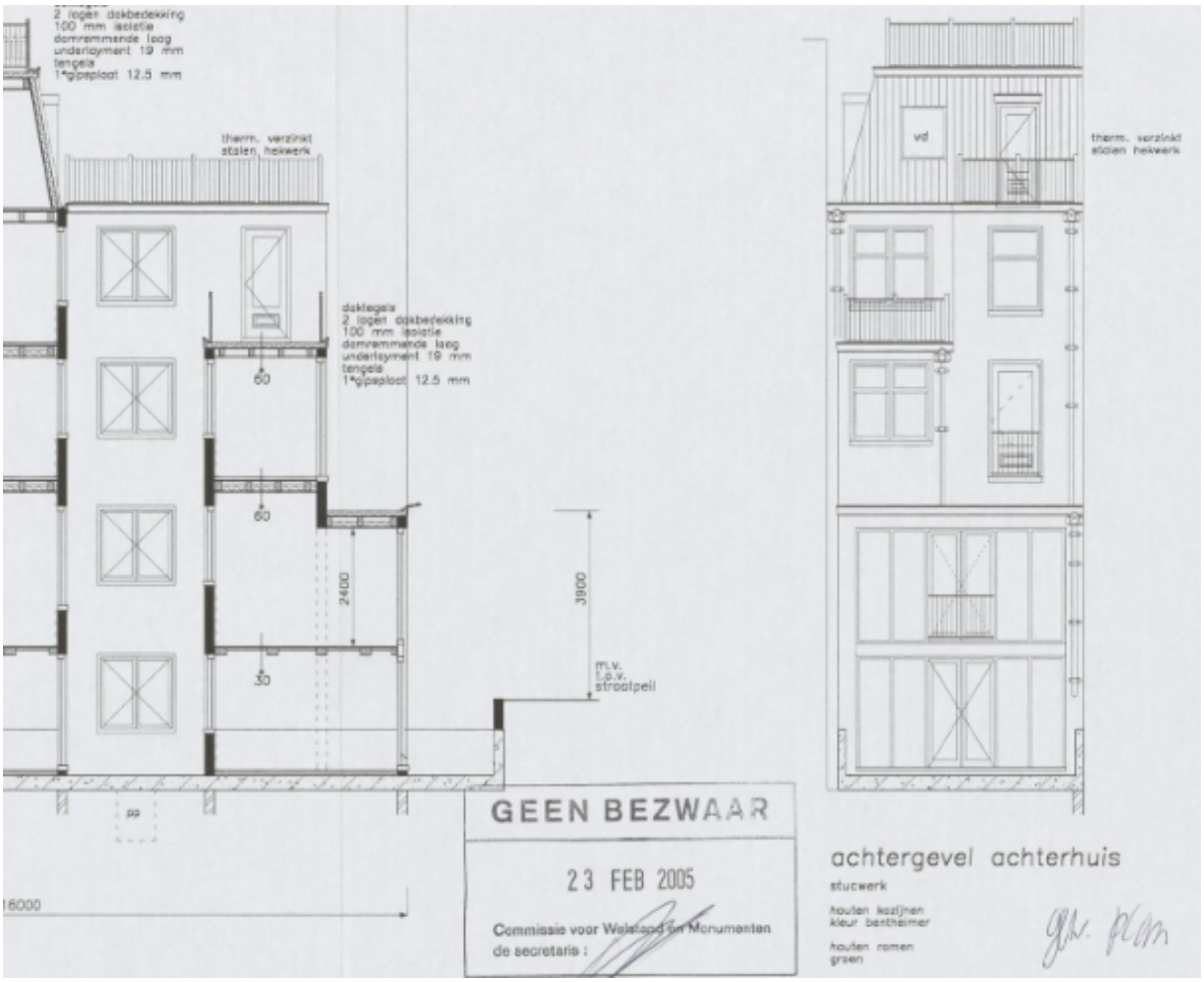
Het belang van het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van plangebied weegt zwaarder dan het belang van de aanvrager bij het realiseren van een uitbouw middels het dichtzetten van de wolfskuil.

De commissie overweegt dat er stedenbouwkundige bezwaren bestaan tegen het plaatsen van deaanbouw. Het bestemmingsplan Westelijke binnenstad is een conserverend bestemmingsplan. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan volgt dat er maar weinigtuinenbinnen het plangebied aanwezig zijn. Ze hebben debestemmingTuin-1 of Tuin-2 gekregen, waarbij Tuin-2 is bedoeld voortuinendie direct grenzen aan het water of de openbare ruimte. Voor beide bestemmingen is het uitgangspunt dat de bestaande openheid gehandhaafd moet blijven. Voor de gronden met debestemmingTuin-1 heeft het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid voor de bouw van schuurtjes. De bestaande aan- en bijgebouwen op detuinenzijn bestemd tot Tuin-3. Deze bebouwing mag worden gehandhaafd en geheel worden vernieuwd, maar niet worden vergroot. Bij sloop/nieuwbouw van de hoofdbebouwing dient de bebouwing op gronden met debestemmingTuin-3 op hetzelfde bouwperceel ook te worden gesloopt en mag niet worden teruggebouwd. Met het bestemmingsplan wordt dus enerzijds beoogd het beperkt aantal opentuinendat nog aanwezig is in het plangebied te beschermen tegen bebouwing (bestemmingen Tuin-1 en Tuin-2) en anderzijds bij sloop/nieuwbouw te voorkomen dat de bebouwing in detuinterugkeert (bestemmingTuin-3). Volgens het college wordt met de aangevraagdeaanbouwde openheid aangetast. Om die reden wil het college niet meewerken aan een afwijking van (de uitgangspunten van) het bestemmingsplan. Het college heeft bij de belangenafweging aan het handhaven van het bestemmingsplan daarom meer gewicht toegekend dan aan het belang van bezwaarmakers bij het realiseren van deaanbouw.

De commissie toetst of het college in redelijkheid tot het bestreden besluit heeft kunnen komen. Aangezien het hier een conserverend bestemmingsplan betreft voor een gebied dat niet voor niets is aangewezen als beschermd stadsgezicht, heeft het college het uitgangspunt dat de openheid van detuinvan bezwaarmakers gehandhaafd moet blijven zwaar kunnen laten wegen in de belangenafweging. De commissie overweegt dat het in een beschermd stadsgezicht niet alleen gaat om de afzonderlijke gebouwen en de architectonische voorzijde van de gebouwen, maar ook om de onderlinge samenhang van gebouwen en de cultuurhistorische waarde en stedenbouwkundige structuur van het gebied. Onder stedenbouwkundige structuur wordt de ruimtelijke opbouw of samenstelling van een gebied verstaan. Het betreft de manier waarop bebouwing, straten, pleinen, water en andere open ruimten ten opzichte van elkaar zijn gesitueerd. De stelling van bezwaarmakers dat er in dit geval geen sprake is van aantasting van een open binnentuin, leidt niet tot de conclusie dat het college meer gewicht had moeten toekennen aan het belangen van bezwaarmakers (wateroverlast en schade). Juist omdat er nog maar weinigtuinenen open binnenterreinen zijn is het uitgangspunt van het bestemmingsplan dat moet worden behouden wat aanwezig is.

De commissie vindt dat het college deugdelijk heeft gemotiveerd waarom het meer gewicht toekent aan (de uitgangspunten van) het bestemmingsplan dan aan de belangen van bezwaarmakers bij deaanbouw. De vochtproblemen kunnen ook op een andere manier opgelost worden. Het college heeft daarom in redelijkheid kunnen besluiten niet af te willen wijken van het bestemmingsplan.

Het valt de commissie daarbij op dat de tekeningen van de bestaande situatie bij de huidige aanvraag niet overeenkomen met de tekeningen van de nieuwe situatie behorende bij de vergunning van 23 maart 2005. Voor de huidige bak of wolfskuil is een bouwvergunning verleend 23 maart 2005, kenmerk BWT 81-04-0495. Het balkon bij de beletage en de trap aan de achterzijde de tuin in die nu zijn verwijderd staan niet op tekening van de vergunning van 2005. Dat geldt ook voor het bovengelegen balkon.



De commissie adviseert bezwaarmakers om na te gaan of na 2005 nog een vergunning is verleend voor het balkon en de trap. Er bevindt zich geen vergunning in het bouwarchief. De commissie adviseert ook aan de bezwaarmakers om te overwegen om een gewijzigde aanvraag in te dienen en in overleg te treden over de mogelijkheden. Eerder is aangegeven dat een uitbouw op alleen de gronden met de bestemming Centrum - 3 ruimtelijk wel denkbaar is.

Belangenafweging

De commissie adviseert het college om de bovenstaande belangenafweging mee te nemen in de beslissing op bezwaar.

Proceskostenvergoeding

Gemachtigde heeft verzocht om een proceskostenvergoeding. In de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat proceskosten alleen worden vergoed als een bestreden besluit wordt herroepen wegens een aan het bestuur te wijten onrechtmatigheid. De commissie is van mening dat daar in dit geval geen sprake van is en adviseren u dan ook om het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen.

<u>Conclusie</u>

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie de bezwaren ongegrond te verklaren. Het bestreden besluit dient in stand te blijven. De commissie adviseert ten slotte het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Gemeente Amsterdam

DB

Advies en afstemming

n.v.t.

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

n.v.t.

Financiële onderbouwing

n.v..t.

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
AD2026-011644	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2026-011645	VERTROUWELIJK - Advies Westerstraat 74.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord