VN2026-003404
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 17 maart 2026

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

Agendapunt: B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Nieuwe Spiegelstraat 14; wijzigen van een eerder genomen beslissing op bezwaar tegen de weigering een omgevingsvergunning te verlenen voor het gewijzigd uitvoeren van een dakterras (Wijzigen eerder besluit)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum besluit

- Kennis te nemen van het uittreksel uit het proces-verbaal van de zitting van de rechtbank Amsterdam van 17 september 2025, zoals gevoegd als bijlage 1 bij deze voordracht;
- In te stemmen met het nemen van de gewijzigde beslissing op bezwaar, zoals gevoegd als bijlage 2 bij deze voordracht, en aldus te besluiten als volgt:

I. Het besluit van 21 juli 2023, met kenmerk JB.22.007214.001, in te trekken;
II. Het bezwaar van Hephigo B.V. (wederom) ongegrond te verklaren;
III. Het besluit van 23 maart 2022, met kenmerk Z2022-C000434, te herroepen;
IV. Alsnog omgevingsvergunning te verlenen voor het gewijzigde bouwplan, zoals dat blijkt uit de bouwtekeningen van 26 november 2025, welke tekeningen als bijlage bij de beslissing op bezwaar worden gevoegd, en;
V. Het verzoek om een proceskostenvergoeding af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit: om het besluit van 21 juli 2023, met kenmerk JB.22.007214, in te trekken, het bezwaar van Hephigo B.V. (wederom) ongegrond te verklaren, het besluit van 23 maart 2022, met kenmerk Z2022-C000434, te herroepen, alsnog omgevingsvergunning te verlenen voor het gewijzigd uitvoeren van een dakterras op het pand aan de Nieuwe Spiegelstraat 14, het een en ander conform de bij de beslissing op bezwaar gevoegde bouwtekenignen van 26 november 2025.

Bestuurlijke achtergrond

Bij besluit van 17 september 2020 heeft het college aan Hephigo B.V. een omgevingsvergunning verleend voor onder meer en voor zover van belang het realiseren van een dakterras op het pand aan de Nieuwe Spiegelstraat 14.

Op 28 januari 2022 heeft Hephigo B.V. een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend om kort gezegd en voor zover van belang het dakterras gewijzigd te mogen uitvoeren.

Bij besluit van 23 maart 2022, met kenmerk Z2022-C00434, heeft het college geweigerd om omgevingsvergunning te verlenen voor het gewijzigd mogen uitvoeren van een dakterras op het pand aan de Nieuwe Spiegelstraat 14.

Hephigo B.V. heeft tegen het besluit van 23 maart 2022 bezwaar gemaakt.

Bij besluit van 21 juli 2023 heeft het college het bezwaar van Hephigo B.V. ongegrond verklaard en het besluit van 23 maart 2022 in stand gelaten. Een afschrift van dit besluit is als bijlage 3 bij deze voordracht gevoegd.

Hephigo B.V. heeft tegen het besluit van 21 juli 2023 beroep ingesteld.

Het beroep is behandeld op de zitting van de rechtbank Amsterdam op 17 september 2025. Tijdens de zitting heeft de rechtbank zoals te doen gebruikelijk afgetast of de zaak minnelijk opgelost kan worden. Tijdens de zitting is door de bestuursrechter onder meer en voor zover van belang aangegeven dat ze niet op voorhand vermag in te zien dat een bouwplan bestaand uit een dakterras met een smalle omloop in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van de zitting, heeft Hephigo B.V. een gewijzigd bouwplan ingediend.

De verschillende adviseurs (welstand en ruimtelijke ordening) zijn van mening dat voor het gewijzigde bouwplan omgevingsvergunning kan worden verleend.

NB op deze zaak is het oude recht van toepassing.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (Bijlage 3, A.12).
Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften die zijn gericht tegen in ondermandaat genomen besluiten. De bevoegdheid impliceert, volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ook de bevoegdheid om besluiten in te trekken of te wijzigen

Onderbouwing besluit

De onderhavige zaak heeft kort gezegd betrekking op een aanvraag om omgevingsvergunning om een dakterras gewijzigd te mogen uitvoeren.

In eerste instantie is aan Hephigo B.V. een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een dakterras van een bepaalde omvang. De toegang tot het dakterras in dit vergunde bouwplan is zoals gebruikelijk beoogd via een dakluik die op een specifieke plek in het dakvlak is vergund.

Tijdens de bouw van het dakterras is de aannemer van Hephigo B.V. op een probleem gestuit. De realisatie van het dakluik op de vergunde plek bleek niet mogelijk wegens twee stalen liggers die dienst doen als dakspanten. Onder druk van de aannemer heeft Hephigo B.V. vervolgens ingestemd met het voorstel om het dakluik, hoewel in strijd met de verleende omgevingsvergunning, op een andere plek te realiseren, aldus Hephigo B.V.

Naar aanleiding van een controle, heeft Hephigo B.V. een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend om het dakterras gewijzigd te mogen uitvoeren. Dit betreft de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning. In deze aanvraag is het dakluik ingetekend op de plek waar deze feitelijk ook is gerealiseerd. Daarnaast is er een substantiële uitbreiding van het dakterras zelf aangevraagd (meerdere vierkante meters).

Het college heeft deze aanvraag afgewezen en geweigerd om omgevingsvergunning te verlenen. Dragende motivering voor deze weigering is dat de vergroting van het dakterras leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van omwonenden en leidt tot nieuwe, onacceptabele zichtlijnen in belendingen. Het college heeft de weigering om omgevingsvergunning te verlenen in bezwaar gehandhaafd.

Hephigo B.V. heeft beroep ingesteld tegen de geweigerde omgevingsvergunning om het dakterras gewijzigd te mogen uitvoeren. Het beroep is behandeld op de zitting van 17 september 2025. Tijdens deze zitting heeft de bestuursrechter zoals te doen gebruikelijk bezien of de zaak in der minne kan worden opgelost. In dit kader heeft zij de vertegenwoordiger van het college voorgehouden of een gewijzigd bouwplan wel zou kunnen worden vergund. Zij heeft hierbij aan partijen meegegeven dat bijvoorbeeld zou kunnen worden gedacht aan een bouwplan met alleen een kleine omloop vanaf het dakluik naar het hoofddakterras. Ten aanzien van dit bouwplan heeft zij aangegeven dat zij zelf niet op voorhand vermag in te zien dat dit in strijd is met het een goede ruimtelijke ordening. Het voorgaande geldt temeer nu ze in dat geval niet op voorhand kan uitsluiten dat het weigeren van een omgevingsvergunning voor dat bouwplan onredelijk is. Het een en ander vanwege de ingrijpende gevolgen die een weigering tot gevolg zou hebben voor Hephigo B.V. (ingrijpende verbouwing met hoge kosten en een waarschijnlijk verre van ideale vloerindeling van de woning waarin de toegang naar het dakterras is gelegen).

Naar aanleiding van de zitting heeft Hephigo B.V. een gewijzigd bouwplan ingediend. De wijziging bestaat uit het realiseren van een smalle omloop vanaf het dakluik naar het dakterras.

De afdeling Ruimte en Duurzaamheid heeft positief geadviseerd ten aanzien van het gewijzigde bouwplan. Hiertoe is overwogen dat het gewijzigde bouwplan geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat oplevert van de bewoners van de Lange Leidsedwarsstraat.

De welstandscommissie is akkoord onder voorwaarde. De vorm van het dakterras in het gewijzigde bouwplan is akkoord, alleen voldoet het hekwerk niet aan de standaardcriteria voor hekwerken op balkons en dakterrassen.

Naar aanleiding van het advies van de welstandscommissie heeft Hephigo B.V. het bouwplan wederom aangepast. Het hekwerk is daarbij gewijzigd in een spijlenhekwerk, zoals voorgeschreven in de welstandsnota.

Hierop is door de afdeling Vergunning aangegeven dat met deze wijziging tegemoet is gekomen aan het advies van de welstandscommissie en het bouwplan daarom in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand.

Nu de adviseurs positief hebben geadviseerd op het gewijzigde bouwplan, kan alsnog worden meegewerkt aan omgevingsvergunningverlening. Reden waarom onderhavige voordracht wordt voorgelegd aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum.

NB1 de zogenoemde Bouwbesluit-toets heeft al plaatsgevonden in het besluit van 23 maart 2022. Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de geldende kwaliteitseisen uit het Bouwbesluit 2012.

NB2 tegen de gewijzigde beslissing op bezwaar kan door omwonenden nog beroep worden ingesteld. De gewijzigde beslissing op bezwaar zal daarom worden gepubliceerd in het gemeenteblad.

Gemeente Amsterdam

DB

Advies en afstemming

Het voorgestelde besluit, zoals dat is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze voordracht, is afgestemd met de afdeling VTH.

Duurzaamheid

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

Participatie

Bij de voorbereiding van dit besluit heeft, anders dan de wettelijke verplichte inspraakmomenten, geen participatie plaatsgevonden, omdat dit in bezwaar niet mogelijk is.

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
AD2026-015643	Stadsdeel Centrum (1) Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2026-016017	VERTROUWELIJK - Gewijzigde beslissing op bezwaar Hephigo.docx (msw12)
AD2026-016018	VERTROUWELIJK - Nieuwe Spiegelstraat 14; bouwtekeningen.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord