VN2025-009860
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 01 juli 2025

Portefeuille
Woningbouw
Besluiten op bezwaar

Agendapunt
B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Herengracht 204; beslissen op bezwaar tegen de verleende omgevingsvergunning voor het veranderen van de kapverdieping van het gebouw en het maken van een dakterras (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit van 25 juni 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ontvankelijk en de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend. De aanvrager mag de kapverdieping van het gebouw veranderen en een dakterras maken.

Bestuurlijke achtergrond

Op 25 juni 2024 besloot het dagelijks bestuur een omgevingsvergunning te verlenen op de locatie Herengracht 204 in Amsterdam. Die vergunning was aangevraagd voor het veranderen van de kapverdieping van het gebouw en het maken van een dakterras ten behoeve van de woning.

Bezwaarmaker diende op 6 juli 2024 het bezwaarschrift in tegen dit besluit.

Op 8 april 2025 zijn de bezwaren besproken tijdens een fysieke hoorzitting.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

De Verordening stadsdelen en 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

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- Het geplande dakterras kijkt direct uit op het één verdieping lager gelegen terras van de buren, waardoor rechtstreeks zicht is vanaf het nieuwe dakterras op het bestaande privéterras. Dit zou volgens bezwaarmaker leiden tot aantasting van de privacy.

- Buiten op het dakterras zullen stemgeluid en mogelijk muziek nog directer doorklinken, wat een aantasting van het woongenot betekent, vooral in een verder rustige binnenstedelijke omgeving.
- Het dakterras komt op gelijke hoogte te liggen met de zolderetage van de buren, waar zij drie dagen per week werken.
- De verwachte geluidsoverlast kan leiden tot het noodgedwongen sluiten van ramen en deuren, wat in een reeds warme zolderruimte leidt tot een onaangename en ongezonde werkomgeving.
- De relatie met de aanvrager is volgens de indiener van het bezwaar niet goed en de buurman toont zich niet coöperatief. Hierdoor zijn eerdere verzoeken tot onderhoud aan een verwaarloosde schoorsteen en achtergevel genegeerd, ondanks een kosteloos aanbod tot gebruik van steigers.
- De slecht onderhouden schoorsteen aan de achterzijde (in het zicht van het terras van de buren) veroorzaakt esthetische en fysieke hinder (stukwerk valt op het terras).
- De staat van onderhoud van het pand roept vragen op over zorgvuldigheid en verantwoordelijkheid van de aanvrager.
- Indien het dakterras aan de voorkant van het pand zou worden geplaatst, is er naar verwachting aanzienlijk minder overlast. Bezwaarmaker toont bereidheid mee te denken over een alternatief plan.

De commissie stelt vast dat het bouwplan in strijd is met artikel 6.2.8, onder c, van het bestemmingsplan "Westelijke binnenstad", waarin het realiseren van een dakterras op het hoofdgebouw in beginsel niet is toegestaan. Daarnaast geldt op grond van artikel 23 van het plan een verplichting tot restauratieve aanpak van kap en gevels, gelet op de aanduiding 'Orde 2'. Het college heeft gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid opgenomen in artikel 6.4.7 van het bestemmingsplan, waarmee onder voorwaarden – waaronder situering aan de achterzijde, beperkte diepte, behoud van de kapvorm en inpassing in het daklandschap – medewerking kan worden verleend. De commissie acht de motivering van het college op dit punt navolgbaar en constateert dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Ten aanzien van het bezwaar inzake aantasting van de privacy is van belang dat het vergunde dakterras verzonken is aangebracht in de schuine kap aan de achterzijde van het pand, met een hoogteverschil van circa drie meter ten opzichte van het aangrenzende privéterras van de bezwaarmaker. Inkijk is daardoor alleen vanaf het uiterste voorste punt van het dakterras mogelijk en in beperkte mate. Nu het een binnenstedelijke omgeving betreft, waar een zekere mate van visuele hinder aanvaardbaar wordt geacht, is geen sprake van een onevenredige inbreuk op de privacy van omwonenden. De gemeentelijke gedragslijn over minimale afstand bij inkijk op gelijk niveau is hier niet van toepassing.

Met betrekking tot de vrees voor geluidsoverlast overweegt de commissie dat het beoogde gebruik – te weten normaal recreatief gebruik van het dakterras – in een stedelijke context als aanvaardbaar wordt beschouwd. Het gaat om een klein terras, gerealiseerd in de kap, aan de achterzijde van het gebouw. Structurele of bovenmatige hinder is op voorhand niet aannemelijk gemaakt. Er gelden geen specifieke milieunormen voor geluid in deze context en het college heeft terecht geoordeeld dat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De vrees dat het gebruik van het dakterras zal leiden tot oververhitting van de zolderruimte van de bezwaarmaker doordat ramen en deuren gesloten moeten blijven, acht de commissie onvoldoende onderbouwd. Dit betreft een individuele gebruikssituatie die geen zwaarwegende planologische afweging rechtvaardigt.

Voor zover de bezwaarmaker stelt dat het dakterras aan de voorzijde van het pand aanzienlijk minder overlast zou veroorzaken, overweegt de commissie dat realisatie op die locatie planologisch

niet is toegestaan. Artikel 6.4.7 biedt uitsluitend ruimte voor plaatsing aan de achterzijde van het hoofdgebouw. Het college is dan ook gehouden te beslissen op de ingediende aanvraag en niet op alternatieven.

Wat betreft de onderhoudstoestand van de achtergevel en de schoorsteen merkt de commissie op dat deze aspecten geen onderdeel vormen van de toetsingskaders van de omgevingsvergunning. Het betreft een privaatrechtelijke kwestie tussen buren. Eventuele fysieke hinder door vallende brokstukken kan worden gemeld bij het bevoegd gezag, maar vormt geen weigeringsgrond voor de gevraagde vergunning.

De commissie concludeert dan ook dat de vergunning terecht is verleend en het bestreden besluit in stand kan blijven.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

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
AD2025-040861	Stadsdeel Centrum (1) Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2025-041024	VERTROUWELIJK - Advies JB.24.010299.001 Herengracht 204.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord