VN2026-006058
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Oost van 19 mei 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
A2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften gericht tegen de omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw op het perceel Réaumurstraat 1.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het besluit van 22 augustus 2025 in stand te laten, met dien verstande dat de dakopbouw wordt aangepast conform de tekeningen van 22 maart 2026.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten, met dien verstande dat de dakopbouw wordt aangepast conform de tekeningen van 22 maart 2026.

Dat betekent dat terecht een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van een dakopbouw.

Bestuurlijke achtergrond

Op 22 augustus 2025 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een dakopbouw op het perceel Réaumurstraat 1 in Amsterdam.

Bezwaarmakers dienden bezwaar in tegen dit besluit.

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 te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- Het bouwplan tast het woongenot, de privacy, het zon- en daglicht en het uitzicht aan. De bezonningsstudie is beperkt uitgevoerd.

- In het verleden is al een uitbouw en een opbouw gerealiseerd. Daarmee is de mogelijkheid tot het creëren van extra woonruimte al benut. Er zijn voldoende alternatieven om woonruimten te creëren binnen de bestaande bouw.
- De maximale bouwhoogte wordt met 2,9 meter overschreden. Dit is onwenselijk.
- Het bouwplan past niet in het karakter van de Wetbuurt en zal leiden tot ongewenste precedentwerking.

- In de tekeningen is ook een dakterras weergegeven, terwijl de vergunning hier niet op ziet.
- De historische huizen zijn constructief niet berekend op meerdere extra verdiepingen.
- Het is onduidelijk hoe rekening moet worden gehouden met het voorkomen van hittestress, het behoud van groen en het rainproof maken van Amsterdam.
- Er heeft geen participatie plaatsgevonden.
- Er is geen sprake van een dakopbouw maar van een dakverdieping, waarvoor niet binnenplans kan worden afgeweken. Het college wijkt hiermee ten onrechte zonder motivering af van de Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning (hierna: de beleidsregels).
- Er is sprake van stapeling op de eerder vergunde uitbreiding van de tweede bouwlaag. Dit is niet toegestaan volgens de beleidsregels.
- De dakopbouw draagt bij aan het creëren van grotere, duurdere woningen. Hierdoor wordt de woning onttrokken aan het aanbod van huizen in het middensegment.
- Bezwaarmakers verzoeken om een schouw.

In bezwaar heeft vergunninghouder het bouwplan aangepast, in die zin dat de dakopbouw de gehele lengte van het hoofdgebouw beslaat en het dakterras komt te vervallen. Vergunninghouder heeft hiertoe gewijzigde tekeningen van 22 maart 2026 en een aangepaste bezonningsstudie overgelegd. Het college heeft aangegeven het aangepaste bouwplan te accorderen. Bezwaarmakers zijn in de gelegenheid gesteld hierop te kunnen reageren.

In wat bezwaarmakers hebben aangevoerd, ziet de commissie geen grond om het standpunt van het college over de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan onjuist te achten. Het college heeft, onder verwijzing naar het positieve advies van de afdeling R&D, toegelicht waarom het bouwplan stedenbouwkundig inpasbaar wordt geacht op de beoogde locatie. In dit advies staat dat het toegevoegde volume van de dakopbouw aansluit op het rijtje van woningen, omdat het gaat om (de helft van) het sluitstuk van het rijtje. Het toegevoegde volume van de uitbouw verstoort de bestaande ruimtelijke opbouw van de straat niet en past bij het zorgvuldig ontworpen ensemble van twee hoge panden aan het eind en het begin en een hoger pand met een dwarskap in het midden. Daarbij is van belang dat meervoudig en intensief ruimtegebruik binnen bestaande bebouwing voor woonfuncties, het creëren van extra verblijfsruimte en het vergroten van het woongenot wordt gestimuleerd. Dat bezwaarmakers het bouwplan niet in het karakter van de buurt vinden passen, is onvoldoende aanleiding voor een ander oordeel. Gelet hierop is de commissie van oordeel dat de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de locatie en de omgeving daarvan niet onevenredig wordt aangetast als gevolg van de dakopbouw.

De commissie is van oordeel dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy van bezwaarmakers. Hoewel het invoelbaar is dat bezwaarmakers bezwaren hebben tegen het ontstaan van (verdergaand) zicht vanaf de ramen in de dakopbouw op hun woningen en tuinen, is enige inkijk inherent aan het wonen in een hoogstedelijke omgeving. Daarbij is vanaf de dakopbouw enkel sprake van rechtstreeks zicht op een deel van de tegenovergelegen woning en tuin van de bezwaarmaker aan de Fahrenheitstraat 2 en ligt het perceel aan de Réaumurstraat 1 grotendeels tegenover het perceel aan de Fahrenheitstraat 4. Daarbij bevindt zich tussen de dakopbouw en het perceel van de bezwaarmaker aan de Fahrenheitstraat 2 nog de tuin van vergunninghouder met een

diepte van ongeveer 7 meter. Er is geen sprake van rechtstreeks zicht vanuit de ramen van de dakopbouw op de percelen van de overige bezwaarmakers.

De commissie is van oordeel dat de bezonningsstudie aantoont dat de dakopbouw niet tot een onaanvaardbare verslechtering van de bezonning van de naastgelegen woningen aan de Réaumurstraat en de Weesperzijde leidt. Uit de bezonningsstudie volgt dat de dakopbouw op 21 juni om 12:00 uur tot een toename in schaduw op het dakterras van de woning aan de Réaumurstraat 3 leidt. Op de overige gemeten momenten blijkt geen sprake van een toename in schaduwhinder voor de woningen en tuinen van bezwaarmakers. Weliswaar zijn de woningen aan de Fahrenheitstraat niet in de bezonningsstudie ingetekend, maar uit de bezonningsstudie volgt dat de dakopbouw geen schaduw veroorzaakt die verder reikt dan de achtertuin van het eigen perceel. Bezwaarmakers hebben geen tegenrapport ingebracht en hebben niet aannemelijk gemaakt dat de bezonningssituatie voor hen onevenredig zal verslechteren.

Bezwaarmakers hebben geen rapport van een deskundige overgelegd waaruit volgt dat de dakopbouw de daglichttoetreding onevenredig aantast. Zij stellen enkel dat de daglichttoetreding substantieel wordt verminderd, maar hebben dit niet onderbouwd. De commissie is van oordeel dat de belangen van bezwaarmakers bij het ongewijzigd behoud van daglicht in hun woningen niet zwaarder wegen dan vergunninghouder bij het uitbreiden van zijn woning, met gebruikmaking van de daartoe beperkt beschikbare ruimte. Voor zover bezwaarmakers vinden dat de dakopbouw hun uitzicht aantast, overweegt de commissie dat geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Voor zover het zicht van bezwaarmakers vanuit hun woningen op de lucht gedeeltelijk door het bouwplan wordt beperkt, is de afname van uitzicht niet onevenredig.

Gelet op het voorgaande leidt de dakopbouw niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Dat de woning al eerder is uitgebreid en dat de wijk volgens bezwaarmakers onder druk staat door hoogbouw, maakt dit niet anders.

Bezwaarmakers betogen dat met het aangepaste bouwplan nog steeds sprake is van stapeling. De commissie is van oordeel dat de aangepaste dakopbouw, die de gehele lengte van het hoofdgebouw beslaat, voldoet aan de definitie van een dakopbouw in het omgevingsplan. Dat betekent dat met het omgevingsplan binnenplans kan worden afgeweken van de ruimtelijke regels over bouwwerken. In de beleidsregels is een beperktere definitie van dakopbouw opgenomen. De commissie is van oordeel dat de aangepaste dakopbouw niet aan deze definitie voldoet, omdat het niet om een gedeeltelijke maar een volledige bouwlaag gaat die niet op een gedeelte maar op het volledige dak wordt geplaatst. Bovendien zou de dakopbouw in de aangepaste vorm nooit aan de in de beleidsregels opgenomen zichtbaarheidsregel en 45-regel kunnen voldoen, zodat ook om die reden geen sprake is van een dakopbouw in de zin van de beleidsregels. Dat betekent dat de beleidsregels niet van toepassing zijn en dat het verbod op stapeling niet geldt.

Ten aanzien van het betoog van bezwaarmakers dat op een andere manier woonruimte kan worden gecreëerd binnen de bestaande bouw, staat voorop dat het college dient te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning zoals die is aangevraagd. Indien een bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, als op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Met het creëren van extra woonruimte binnen de bestaande bouw wordt geen gelijkwaardig resultaat bereikt nu het voorgestelde behouden van de bestaande bouw een volledig andere situatie behelst. Daarnaast zal dit niet leiden tot een groter woonoppervlak en om die reden geen gelijkwaardig resultaat zal opleveren. Daarnaast hebben bezwaarmakers onvoldoende onderbouwd dat het onttrekken van de woning aan het aanbod van huizen in het middensegment door de dakopbouw daargelaten dat deze stelling op zichzelf niet onderbouwd is in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft geen ruimtelijk belang.

Met betrekking tot het betoog van bezwaarmakers over het belang van behoud van groen en het voorkomen van hittestress heeft het college toegelicht dat met het bouwplan geen groen verdwijnt. Daarom is daar niet expliciet aan getoetst in het bestreden besluit. Verder is met de dakopbouw geen sprake van een toename in verstening, nu het bebouwde gedeelte van het perceel met de dakopbouw niet toeneemt.

Gelet op het voorgaande is het bouwplan niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het college heeft dan ook terecht een vergunning verleend voor de omgevingsplanactiviteit.

Voor de beoordeling of het bouwplan geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit is het bouwplan voorgelegd aan de COK, die een positief advies heeft uitgebracht. Bezwaarmakers hebben geen gronden aangevoerd die zien op de goede omgevingskwaliteit of een andersluidend deskundigenadvies ingebracht. Het is niet gebleken dat het advies van de COK niet aan de besluitvorming ten grondslag kan worden gelegd. Hiermee is gegeven dat het project geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit en dat dit toetsingsaspect niet aan vergunningverlening in de weg staat.

Verder is een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit aangevraagd. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft een positief advies uitgebracht over de constructieve veiligheid. Het is niet gebleken dat het bouwplan in strijd zou zijn met de bouwtechnische regels. Bezwaarmakers hebben hun betoog dat de woning constructief niet berekend is op de dakopbouw niet onderbouwd. De commissie heeft ook voor het overige geen reden om te twijfelen aan de bouwtechnische beoordeling. De omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit kon dan ook niet worden geweigerd.

Het betoog van bezwaarmakers dat het bouwplan tot precedentwerking zal leiden, volgt de commissie niet. De verlening van de omgevingsvergunning leidt er niet zonder meer toe dat het college gehouden zal zijn ook elders in de wijk een dakopbouw in afwijking van het bestemmingsplan toe te staan. Bij een eventueel toekomstige vergunningaanvraag voor een dakopbouw elders in de wijk zal het college de invloed van een dakopbouw op de omgeving in die specifieke situatie moeten betrekken.

Bezwaarmakers betogen dat ten onrechte geen participatie heeft plaatsgevonden. Het uitgangspunt onder de Omgevingswet is dat participatie door een aanvrager van een omgevingsvergunning vrijwillig is. Er is voor vergunninghouder geen verplichting om aan participatie te doen. Het gaat hier immers niet om een geval waarvoor de gemeenteraad heeft beslist dat participatie een verplicht aanvraagvereiste is. Het college mag in dit geval dan ook niet weigeren een aanvraag in behandeling te nemen of weigeren de vergunning te verlenen omdat geen participatie heeft plaatsgevonden.

Bezwaarmakers hebben tot slot verzocht om een schouw. De commissie heeft kennis genomen van het dossier en de daarin opgenomen bouwtekeningen, de door bezwaarmakers ingebrachte fotos en online bronnen als Google Maps/Earth en de webpagina Regels op de kaart van het Omgevingsloket. Daarnaast heeft de voorzitter de locatie ter plekke bekeken. Gelet hierop acht de commissie zich voldoende voorgelicht over de feitelijke situatie en ziet zij geen aanleiding tot het houden van een schouw.

Volgens de commissie kan het bestreden besluit in heroverweging in stand blijven, met dien verstande dat de dakopbouw wordt aangepast conform de tekeningen van 22 maart 2026. De commissie adviseert om de bezwaren ongegrond te verklaren en het besluit van 22 augustus 2025 in stand te laten, met dien verstande dat de dakopbouw wordt aangepast conform de tekeningen van 22 maart 2026.

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
AD2026-027244	Stadsdeel Oost Hamervoordracht (pdf)
AD2026-027248	VERTROUWELIJK - Advies JB.25.012210.001-007.pdf (pdf)
AD2026-027249	VERTROUWELIJK - Tekeningen 22 maart 2026.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord