



Datum 15 september 2025
Kenmerk Z2025-018385
DSO 2025042801670

Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning voor het realiseren van een uitbouw op de tweede verdieping met een dakterras op de derde verdieping aan de achterzijde het gebouw ten behoeve van de woonfunctie op het perceel Binnen Dommersstraat 17-H in Amsterdam.

weigeren voor:

- een Bouwactiviteit (technisch) voor het realiseren van een uitbouw op de tweede verdieping met een dakterras op de derde verdieping aan de achterzijde het gebouw.

te verlenen voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan) voor het realiseren van een uitbouw op de tweede verdieping met een dakterras op de derde verdieping aan de achterzijde het gebouw,

overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals vermeld onder het kopje 'Lijst met bijlagen'.

Voorschriften

Degene die de activiteit verricht is vergunninghouder en zorgt voor naleving van de hieronder vermelde voorschriften.

Met betrekking tot de Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken:

- Het dakterras voldoet dient te worden uitgevoerd met een slank spijlenhekwerk i.p.v. een gesloten borstwering.

Opmerkingen

- Het bouwwerk mag **niet worden gerealiseerd** zonder dat u de beschikking heeft ontvangen voor de Bouwactiviteit (Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a).
- **Meer aanwijzingen**
Onder het kopje 'Aanwijzingen' noemen wij een aantal aspecten welke voor u mogelijk van belang zijn.

Lijst met bijlagen

- B001, Samenvatting
- B002 en B003, Bouwkundige tekeningen
- B004, Constructie berekeningen
- B005 t/m B009, Foto's

Vorbereiding van het besluit

Het besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet en Afdeling 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht:

- op 28 april 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- op 18 juni 2025 is de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken verlengd.

Motivering van het besluit

Omgevingswet, artikel 4.7 en paragraaf 5.1.3

Wij beoordeelden de aanvraag volgens de regels in deze wetgeving.

Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de tekst onder het kopje 'Beoordeling van de aanvraag'. De beoordeling maakt deel uit van dit besluit.

Inwerkingtreding

Omgevingswet, artikel 16.79

Dit besluit treedt volgens artikel 16.79, lid 1, onder a in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt.

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- eventueel: uw e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaarschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee. Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan de pagina)

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over het bezwaar is beslist.

U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

Beoordeling van de aanvraag

Algemeen

Participatie

De gemeente Amsterdam hecht veel waarde aan participatie; dit aspect is bij de beoordeling van de aanvraag meegewogen.

U heeft aangegeven dat er geen overleg met de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en anderen) is geweest over uw initiatief.

De aangevraagde activiteiten

Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (Bouwactiviteit - omgevingsplan)

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikel 4.7

Volgens deze bepaling is het verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten bestaande uit het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Deze activiteit heeft betrekking het realiseren van een uitbouw op de tweede verdieping met een dakterras op de derde verdieping aan de achterzijde het gebouw.

Vergunning nodig

Volgens deze bepalingen is voor deze onderdelen een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wel nodig.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken beoordeelden wij als volgt.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikel 5.18

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1

Omgevingsplan, § 4.2.4

Omgevingsplan

Ruimtelijke regels

Omgevingsplan, § 4.2.4.2, artikelen 4.16 tot en met 4.23, 5.6, lid 2, 5.8 tot en met 5.13, geldende bestemmingsplannen

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.16, lid 1 alleen verleend als die activiteit in overeenstemming is met de ruimtelijke regels over bouwwerken in het omgevingsplan.

De gronden zijn gelegen in een gebied waar de bestemmingsplannen 'Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen 'Winkeldiversiteit Centrum', 'Kantoren met baliefunctie Centrum', 'Grondwaterneutrale kelders', 'Datacenters' en 'Darkstores' van kracht.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden' aangewezen als 'Gemengd - 1', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Archeologie 2' en nader aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 2'.

Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere) wonen.

Het gebruik van (bouwwerken op) deze gronden is niet in strijd met deze ruimtelijke regels.

Het bouwwerk is niet toegestaan volgens:

- artikel 5.2.3 lid b (door de uitbouw met het dakterras wordt de maximaal toegestane bouwhoogte overschreden) van het bestemmingsplan 'Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden'.

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken is dus niet toelaatbaar volgens artikel 5.6, lid 2. De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, volgens artikel 4.16, lid 1 niet verleend. Hierna onderzoeken wij of van dit artikel kan worden afgeweken.

Afwijken van ruimtelijke regels volgens artikel 4.16, lid 3

Volgens artikel 4.16, lid 3 wordt de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit Bouwwerken niet geweigerd. Volgens artikel 4.16, lid 1 als de omgevingsvergunning, gelet op artikel 22.281 kan worden verleend met toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om van dat plan af te wijken.

Volgens artikel 7.4.7 en 37.4 van het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' kan van de regels in dat plan worden afgeweken.

Deskundigen brachten een advies uit:

- Ruimte & Duurzaamheid

Positief ruimtelijk advies:

Ruimte en Duurzaamheid (Team Centrum) adviseert positief op de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA). Het betreft het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde op de tweede verdieping van het pand Binnen Dommersstraat 17-H, en het maken van een dakterras op de derde verdieping, in afwijking van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Amsterdam (voorheen het bestemmingsplan 'Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden').

Dit advies is gebaseerd op artikel 5.1, lid 1, onder a, en artikel 5.21, lid 2, onder a van de Omgevingswet (Ow), evenals artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Strijdigheden

De volgende onderdelen van de aanvraag zijn in strijd met het omgevingsplan:

- Het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde op de tweede verdieping;
- Het realiseren van een dakterras op de derde verdieping.

Onderbouwing voor de omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit

- Het adres Binnen Dommersstraat 17-H ligt in een gebied waar het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Amsterdam (voorheen het bestemmingsplan 'Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden') van toepassing is;
- Het pand bevindt zich in een deel van de binnenstad dat is aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht;
- Het gebouw heeft de bestemming 'Gemengd-1' en is voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 2'.

Uitbouw

- Voor orde-2-panden geldt dat de bestaande bouw- en goothoogte de maximaal toegestane bouw- en goothoogte is;
- Door het realiseren van de uitbouw op de tweede verdieping wordt de maximale bouwhoogte overschreden, waardoor het plan in strijd is met het omgevingsplan;
- Het tijdelijke deel van het omgevingsplan biedt geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van een uitbouw;
- Het omgevingsplan biedt echter een algemene mogelijkheid om af te wijken van de ruimtelijke regels voor het realiseren van een uitbouw (artikel 4.19, onder f, van het omgevingsplan);
- Het toepassen van deze binnenplanse omgevingsplanactiviteit mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de locatie. Daarnaast mag het belang van het behoud van cultureel erfgoed zich hier niet tegen verzetten (artikel 4.20, lid 1, sub b en c);
- De voorgestelde uitbouw is gelegen tussen een blinde zijgevel van het belendende pand Binnen Dommersstraat 19, en het hoofdgebouw en de uitbouw van het betreffende pand zelf. Aan de achterzijde van het perceel is al een muur aanwezig, waarachter de voorgestelde uitbouw valt. Daarmee is de vergroting van de bouwhoogte niet storend voor de omgeving, het levert geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat op. Ook wordt met de voorgestelde uitbouw de ruimtelijke kwaliteit niet aangetast;
- Het bouwplan heeft geen negatieve gevolgen voor het daklandschap van het beschermd stadsgezicht. Dit is in lijn met het belang van het behoud van cultureel erfgoed;
- Het voorliggende plan voldoet daarmee aan de beoordelingsregels zoals gesteld in het omgevingsplan.

Dakterrassen

- Dakterrassen zijn niet toegestaan;
- Het tijdelijke deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan 'Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden') kent een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het maken van een dakterras op tot Gemengd - 1 bestemde gronden (artikel 5.4.7) onder een aantal voorwaarden;
- Voor dakterrassen op tot Gemengd - 1 bestemde gronden geldt dat deze alleen aan de achterzijde van het hoofdgebouw mogen worden gerealiseerd, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw, mits de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het

daklandschap oplevert. Het dakterras mag tevens op een aanbouw of een bijgebouw worden gerealiseerd;

- Het aangevraagde dakterras voldoet daaraan;
- Ook wordt door het aangevraagde dakterras de privacy van de gebruikers van belendende panden niet onevenredig aangetast.

Conclusie

- Om deze redenen wordt geoordeeld dat een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend;
- Het belang van de aanvrager bij het realiseren van een uitbouw op de tweede verdieping en het realiseren van een dakterras op de derde verdieping weegt zwaarder dan het handhaven van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Amsterdam.

Dit advies nemen wij over.

Motivering

Wij concluderen na afweging van de belangen (waaronder het belang van participatie), dat de omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken, in afwijking van artikel 4.16, lid 1, niet wordt geweigerd volgens artikel 4.16, lid 3.

Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk

Omgevingsplan, § 4.2.4.3, artikelen 4.24 tot en met 4.27

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.24, lid 1 alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

In de Welstandsnota (volgens de Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.114, een beleidsregel volgens artikel 4.19 van de Omgevingswet) is invulling gegeven aan het criterium 'een goede omgevingskwaliteit'.

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 2 juni 2025:

"Akkoord onder voorwaarde,

De uitbouw en het daarop aanbrengen van een dakterras is mogelijk indien deze passen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het is positief dat de uitbouw gelijk aan de bestaande situatie in een lichte stucwerk gevel wordt uitgevoerd. Het dakterras voldoet aan de criteria wanneer deze wordt uitgevoerd met een slank spijlenhekwerk i.p.v. een gesloten borstwering."

Naar aanleiding van dit advies heeft de aanvrager een aangepast plan ingediend waarop de opmerkingen van de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam zijn verwerkt.

Overige beoordelingsregels in het Omgevingsplan

De overige beoordelingsregels in § 4.2.4 zijn op deze aanvraag om een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet van toepassing, of zo overduidelijk niet van belang dat we het resultaat van de beoordeling hier (kortheidshalve) niet vermelden.

De vergunning wordt volgens die beoordelingsregels dan ook niet geweigerd.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken wordt verleend.

Voorschriften:

- Het bouwwerk mag **niet worden gerealiseerd** zonder dat u ook de beschikking heeft ontvangen voor de Bouwactiviteit (Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a).

Bouwactiviteit (technisch)

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a, slotzin

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.25 en/of 2.26

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is nodig voor het bouwwerk omdat het een dak heeft en er wordt voldaan aan het criterium in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.25, aanhef en onder b.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikelen 4.7, 5.18

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3b

Besluit bouwwerken leefomgeving

De aanvraag beoordeelden wij als volgt.

Bouwtechnische eisen

Algemeen

Artikel 5.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving

Voor het project zijn de regels voor te verbouwen of te verplaatsen bouwwerken van toepassing als bedoeld in hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Deze activiteit heeft betrekking het realiseren van een uitbouw op de tweede verdieping met een dakterras op de derde verdieping aan de achterzijde het gebouw.

Adviezen

Deskundigen brachten een advies uit:

- Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot constructieve veiligheid
*"Niet akkoord,
Na toetsing van de aangeleverde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties voor zover het de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft, zijn wij tot de conclusie gekomen dat het onvoldoende aannemelijk is dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.*

Onvoldoende aannemelijk in verband met de volgende opmerkingen:

- *Uit de bijgevoegde tekening van het funderingsherstel uit 2011 blijkt duidelijk dat de fundering van de achteruitbouw niet is meegenomen in het funderingsherstel. Het pand is waarschijnlijk uit 1871, toename van de belasting is bijna 10 %. Zonder nader onderzoek naar de fundering conform NEN 8700 en NEN 8707 is belasting toename op dergelijk oude onbekende fundering onverantwoord.*

Wij adviseren u de aanvraag te weigeren."

Dit advies nemen wij over.

Samenvattend

Het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit moet worden geweigerd voor het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde op de derde verdieping. Het bouwwerk **mag niet worden gerealiseerd**.

Aanwijzingen

Andere mogelijk nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten

U mag geen uitvoering geven aan uw project.

Voor de uitvoering van het project is ondergenoemde activiteit nodig waarvoor u opnieuw een gewijzigde aanvraag kunt indienen.

Een omgevingsvergunning vraagt u aan via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl); na het indienen van de aanvraag wordt die automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

Het gaat in dit geval om:

Een **omgevingsvergunning** voor een:

- **Bouwactiviteit** (*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a*; zoekterm: 'Bouwactiviteit' en kies vervolgens 'Bouwactiviteit (technisch) – Aanvraag vergunning'); in sommige gevallen kunt u met een Bouwmelding volstaan (zie hieronder)

Een omgevingsvergunning vraagt u aan via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op de hierboven vermelde 'zoekterm').

Na het indienen van de aanvraag wordt die automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.