VN2026-001486
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 10 februari 2026

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op bezwaarschriftengericht tegen een besluit van 30 juli 2025 voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het perceel Nicolaas Maesstraat 82-H tot en met 82-D, binnenkort bekend als Nicolaas Maesstraat 82-H tot en met 82-E.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit van 30 juli 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 11 maart 2025 heeft MV Beheer B.V. een omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van 4 zelfstandige woningen naar 5 zelfstandige woningen waarbij het trappenhuis wordt vernieuwd en een lift wordt toegevoegd alsmede het uitbouwen van de kapverdieping aangevraagd.

Op 30 juli 2025 heeft het college per brief meegedeeld dat, het college heeft besloten de omgevingsvergunning te verlenen (hierna: het besluit).

Tegen dit besluit zijn twee afzonderlijke bezwaren op 9 september 2025 ontvangen.

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

Bezwaarmakers voeren onder andere aan dat het realiseren van een dakterras op het platte dak van de vierde verdieping niet is toegestaan. Dat door de verbouwing minder licht komt op het binnenterrein, het karakter van de bebouwing en de buurt wordt daarmee verstoord. Daarnaast

heeft volgens bezwaarmaker geen participatie plaatsgevonden. Ook geven de bezwaarmakers aan dat de verbouwing ernstige geluidsoverlast, rotzooi, getril, hard gebonk en levensgevaarlijke situaties met zich mee brengen.

De bezwaarschriftencommissie adviseert om de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit van 30 juli 2025 in stand te laten.

De aanvraag betreft onder meer het uitbreiden van de daklaag op de vierde verdieping, het realiseren van een dakterras op het platte dak van de vierde verdieping.

De commissie heeft in het telefoongesprek met bezwaarmaker met de tekeningen uitgelegd dat geen dakterras op het platte dak op de vierde verdieping gerealiseerd zal worden. Volgens de tekeningen van het besluit, en dus hetgeen vergund is, blijft het dak op de vierde verdieping onbebouwd. Het bewoonbare oppervlak op de vierde verdieping wordt vergroot, en het dakterras (op het dak van de derde verdieping) wordt verkleind.

De commissie merkt op dat uit de tekeningen blijkt dat de uitbreiding van de vierde verdieping het bewoonbare oppervlak vergroot. Het is de commissie niet gebleken dat hierdoor minder licht op het binnenterrein valt. Daarnaast heeft R&D juist aangegeven dat de terugligging van de daklaag onder een hoek van 45 graden van belang is voor het ondergeschikte karakter van de daklaag en de bezonningssituatie, in combinatie met de ruimtelijke beleving vanuit het binnenterrein.

De commissie stelt dat participatie in deze procedure niet verplicht is. De commissie merkt desondanks op dat een participatieverslag van vergunninghouder onderdeel is van de stukken. Uit het verslag blijkt op dat vergunninghouder gesproken heeft bewoners van nummer 80 en 84. Bij beide buren zijn nulmeting rapportages uitgevoerd, en afspraken gemaakt over vergoeding bij eventuele schades ten gevolge van de bouw. De commissie kan zich voorstellen dat bezwaarmaker graag betrokken had willen worden bij de vergunning. Dat dit niet is gebeurd maakt het besluit in dit geval niet onrechtmatig.

De commissie kan zich goed voorstellen dat de bouwwerkzaamheden voor de nodige overlast zorgen, dit hebben de bezwaarmakers tijdens de telefoongesprekken ook duidelijk gemaakt. Dit zijn alleen geen gronden waarop de omgevingsvergunning op voorhand kan worden geweigerd. Opgemerkt wordt dat vergunninghouder zich wel aan de voorschriften dient te houden. Bij bouwoverlast kan men meldingen maken via 14020 of een handhavingsverzoek indienen op het moment dat men vermoed dat overtredingen worden begaan met betrekking tot toegestane geluid bij sloop/bouwwerkzaamheden.

De commissie concludeert dat de bezwaren geen aanleiding bieden om het besluit te herzien. De omgevingsvergunning is terecht verleend.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

Bij de voorbereiding van het primaire besluit zijn mogelijke gevolgen voor duurzaamheid afgewogen. In deze beslissing van bezwaar blijft de gemaakte afweging ongewijzigd.

Participatie

n.v.t.

Gemeente Amsterdam

DB

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
AD2026-006829	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-006838	VERTROUWELIJK - Advies Nicolaas Maesstraat 82, JB.25.012589.001-002.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord