VN2026-009290
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Noord van 18 augustus 2026

Portefeuille

Agendapunt B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op twee bezwaarschriften gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande aanbouw, het oprichten van een nieuwe aanbouw en het plaatsen van een erfafscheiding op de locatie Mariahoevepad 2.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- één bezwaar (001) niet-ontvankelijk te verklaren;
- het andere bezwaar (002) ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
- het besluit van 18 juli 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het eerste bezwaar niet-ontvankelijk te verklaren, omdat een rechtstreeks belang ontbreekt en om het tweede bezwaar ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren. Dat betekent dat het besluit waarin de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande aanbouw, het oprichten van een nieuwe aanbouw en het plaatsen van een erfafscheiding op de locatie Mariahoevepad 2 in stand blijft.

Bestuurlijke achtergrond

Op 8 januari 2025 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande aanbouw, het oprichten van een nieuwe aanbouw en het plaatsen van een erfafscheiding op de locatie Mariahoevepad 2 in Amsterdam. Deze omgevingsvergunning is op 18 juli 2025 verleend. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het gevraagde gebruik en de bouwactiviteiten niet zijn toegestaan voor gronden met de bestemming 'bedrijf-1'. Er zijn echter geen stedenbouwkundige bezwaren en de Commissie Omgevingskwaliteit heeft positief geadviseerd.

Op 27 augustus 2025 hebben twee bezwaarmakers hiertegen ieder een bezwaar ingediend. De bezwaren zijn behandeld tijdens een hoorzitting op 20 januari 2026. Deze hoorzitting heeft plaats gevonden via MS Teams.

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 op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

Bezwaren:

- Aantasting daglichttoetreding: de muur is een meter hoger dan de heg, waardoor er minder daglicht in de woning komt. In de koop-/aannemingsovereenkomst voor Klein Kadoelen is bepaald dat het daglicht minimaal is (art 24: krijtstreepmethode). Het daglicht wordt door het bouwplan nog minder.
- Misleidend voorstel: de tekeningen van het bouwplan geven geen goed beeld.
- De muur wordt dicht bij het pad geplaatst, waardoor er een donker benauwd hoekje ontstaat: dit schaadt de gebruikskwaliteit en de sociale veiligheid.
- Het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk kenmerkt zich door openheid, licht en uitzicht op de polder. Het bouwplan betekent een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.
- Vrees voor precedentwerking.
- Vrees voor waardevermindering van de woning.

Overwegingen:

Bouwplan

De gronden op de locatie hebben de bestemming bedrijf-1. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven. Op grond van artikel 4.2 van het bestemmingsplan (2e Partiële herziening) Kadoelen Oostzanerwerf III (hierna: het bestemmingsplan) mag er slechts gebouwd worden ten behoeve van de genoemde bestemming. Het project is in strijd met artikel 4.1 en 4.2 van het bestemmingsplan, omdat deze gronden niet bestemd zijn voor een aanbouw en erfafscheiding. Er is een omgevingsvergunning verleend met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 4.19 sub c van het omgevingsplan. De afdeling Ruimte en Duurzaamheid heeft geoordeeld dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen het bouwplan, nu de kopgevel intact blijft en de uitbouw aan de zijde van de achtertuin is gesitueerd. De bestaande ruimtelijke kwaliteit langs de rand van de polder en de woonbuurt Klein Kadoelen blijft behouden. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam is akkoord, aangezien de aanbouw en de erfafscheiding zorgvuldig zijn ontworpen en geen negatieve invloed hebben op de openbare ruimte noch op de architectuur van het pand.

Uitzicht

Vergunninghouder heeft eerder een (concept)aanvraag ingediend voor een uitbreiding van zijn woning aan de voorzijde. Dit bouwplan was echter vanuit stedenbouwkundig perspectief onaanvaardbaar. Door het onderhavige bouwplan wordt de bestaande ruimtelijke kwaliteit langs de rand van de polder en de woonbuurt Klein Kadoelen behouden. Het bouwplan leidt echter tot een vermindering van het uitzicht uit het raam aan de voorzijde van de woning van bezwaarmaker.

Het bouwplan ligt in een wijk met grote huizen, die relatief dicht op elkaar zijn gebouwd. Bezwaarmaker ervaart het bouwplan als een aantasting van zijn ruimtelijke gevoel. De uitbouw bevindt zich op een afstand van 3 meter van de voorzijde van de woning van bezwaarmaker.

Voor de gevolgen voor daglicht, zoninval en zichtlijnen heeft vergunninghouder een rapport laten opstellen. In dit rapport wordt geconcludeerd dat het uitzicht beperkt afneemt. Bezwaarmaker heeft echter aan dat het zicht afhankelijk is waar je staat in de woonkamer. Hij heeft een situatieschets laten maken van wat het effect zal zijn voor het zicht vanuit zijn woonkamerraam. Uit deze schets blijkt dat alleen nog uitzicht/zicht op de lucht is vanaf het bovenste (kwart)deel van het raam.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat er geen recht bestaat op het hebben van een blijvend vrij uitzicht. Hoewel uit het overgelegde rapport en de tekening van bezwaarmaker blijkt dat het bouwplan tot een beperking van het uitzicht van bezwaarmaker leidt, heeft de commissie overwogen dat hier geen sprake is van een onaanvaardbare inbreuk, nu uit tekening U10 in het dossier blijkt dat de uitbouw wel voor een deel van het raam bezwaarmaker komt, maar niet geheel waardoor er deels langs en over het bouwplan heen gekeken kan worden.

Daglicht en zonlicht

Bezwaarmaker vreest dat er sprake zal zijn van minder zon- en daglicht in zijn woning, doordat de muur van de uitbouw/erfafscheiding hoger is dan de bestaande heg.

De locatie ligt in een dichtbebouwde buurt. Dat heeft tot gevolg dat omwonenden meer van hun buren moeten dulden dan in een minder dichtbebouwde omgeving. In Nederland worden geen wettelijke eisen gesteld aan de minimale hoeveelheid zon- of daglicht in een bouwwerk. De gemeente Amsterdam heeft voor betreffende locatie ook geen normen voor zon- of daglicht vastgesteld. De in Nederland meest gangbare norm voor het afwegen van belangen in het kader van daglichttoetreding is opgesteld door TNO. De lichte-norm van TNO stelt dat in de periode van 19 februari tot 21 oktober (gedurende acht maanden) ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam ten minste twee bezonningsuren per dag mogelijk moeten zijn als die uren in de bestaande situatie ook mogelijk zijn. Uit de overgelegde zonnestudie blijkt dat er voor de periode 21 juni -21 december voor bezwaarmaker bijna geen verschil is. De commissie heeft geoordeeld dat de aantasting niet onevenredig is nu het bouwplan zeer beperkte gevolgen heeft voor bezwaarmaker ten aanzien van het zon- en daglicht.

Sociale veiligheid

Bezwaarmaker vreest dat door de uitbouw een donker benauwde hoek zal ontstaan, wat de sociale veiligheid kan aantasten. De commissie heeft overwogen dat niet aangetoond, maar ook niet aannemelijk is, dat een beperkte uitbouw en een erfafscheiding, de sociale veiligheid zullen beïnvloeden.

Alternatief voorstel

Bezwaarmaker heeft een alternatief plan voorgelegd aan vergunninghouder, waarbij de aanbouw gedeeltelijk wordt gebouwd op de plek van de bestaande berging tot aan de dubbele deur. Dit plan is minder belastend voor bezwaarmaker. Vergunninghouder heeft dit plan laten beoordelen en doorrekenen door zijn constructeur en de aannemer, die hebben geoordeeld dat het plan technisch mogelijk is. Het alternatieve plan is echter ongunstig met betrekking tot de indeling en is ook duurder.

Volgens vaste jurisprudentie kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking leiden, als op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van het alternatieve plan een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Een dergelijke situatie doet zich hier met het tussen partijen besproken alternatieve plan niet voor, omdat er voor vergunninghouder geen sprake is van een gelijkwaardig resultaat. In deze bezwaarprocedure moet dan ook (alleen) beoordeeld worden of op juiste wijze is beslist op de ingediende aanvraag voor het bouwplan.

Vrees voor precedentwerking

Bezwaarmaker vreest dat het bestreden besluit voor andere buren aanleiding zal zijn om ook uit te bouwen, wat het karakter van de wijk negatief zal aantasten. De commissie heeft overwogen, dat

het bouwplan niet mogelijk is volgens het bestemmingsplan. Voor een afwijking van het bestemmingsplan zullen eventuele toekomstige aanvragen zowel ten aanzien van de voorwaarden voor afwijking als ten aanzien van de daarbij te maken belangenafweging op hun eigen merites moeten worden beoordeeld.

Vrees voor waardevermindering van de woning.

Bezwaarmaker vreest dat de verleende omzettingsvergunning kan leiden tot waardedaling van zijn woning. De commissie heeft overwogen, dat dit bezwaar niet nader is onderbouwd, waardoor niet kan worden geoordeeld dat de vergunning niet in redelijkheid verleend kan worden. In geval van waardedaling kan bezwaarmaker in een afzonderlijke procedure een verzoek indienen voor nadeelcompensatie.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het besluit van 18 juli 2025 op juiste gronden tot stand is gekomen.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

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

Participatie

Niet van toepassing.

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
AD2026-041200	Stadsdeel Noord Hamervoordracht (pdf)
AD2026-041203	VERTROUWELIJK - Advies Mariahoevepad 2 JB.25.012111.001 en 002 05032026.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord