VN2026-009633
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 25 augustus 2026

Portefeuille

Agendapunt B5

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaar tegen het besluit over de verleende omgevingsvergunning voor het maken van een vrijstaand bijgebouw (legalisatie) op het perceel Marathonweg 8-H in Amsterdam.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie om:

- het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit van 20 februari 2026 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit om het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 20 februari 2026 in stand te laten. Dat betekent dat terecht een vergunning is verleend voor het maken van een vrijstaand bijgebouw (legalisatie) op het perceel Marathonweg 8-H.

Bestuurlijke achtergrond

Bij besluit van 20 februari 2026 (hierna: het bestreden besluit) heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) een omgevingsvergunning verleend voor het maken van een vrijstaand bijgebouw (legalisatie) op het perceel Marathonweg 8-H in Amsterdam.

Hiertegen heeft bezwaarmaker, wonende op het adres Marathonweg 12-3, op 7 april 2026 een bezwaarschrift ingediend.

Per telefooncontact van 2 juni 2026 heeft bezwaarmaker aangegeven dat zij een handhavingsverzoek gaat indienen. Bezwaarmaker heeft daarnaast aangegeven dat zij geen gebruik wenst te maken van het recht om gehoord te worden, maar wel een schriftelijke beoordeling op het bezwaarschrift wenst te ontvangen. De bezwaren worden beoordeeld op basis van de reeds beschikbare stukken in het dossier.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

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

Bezwaargronden

- Bezwaarmaker stelt dat de bij de aanvraag om legalisatie ingediende bouwtekening niet overeenkomt met het reeds bestaande bijgebouw. Het bijgebouw is anders gesitueerd en oogt groter dan op de bouwtekening is weergeven.
- Bezwaarmaker geeft aan dat het bijgebouw wordt gebruikt door een horecabedrijf, hetgeen leidt tot geluidsoverlast en ongedierte.
- Voor bezwaarmaker is het onwenselijk om de binnentuin extra te belasten met de uitbreiding van horeca, omdat er aan de voorzijde van de gebouwen al sprake is van hoge horecadruk.

Overwegingen bezwaarschriftencommissie

De commissie is van oordeel dat het bouwplan niet in strijd is met de bouw- of gebruiksregels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Gelet hierop heeft de gemeente geen vrijheid in de beoordeling van de aanvraag en is er geen ruimte voor het maken van een ruimtelijke belangenafweging. Dat betekent dat belangen zoals privacy, uitzicht of overlast van/voor omwonenden geen rol kunnen spelen bij het beoordelen van de aanvraag. Alleen wanneer een bouwplan niet in overeenstemming is met de bouw- of gebruiksregels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan worden dergelijke belangen afgewogen.

De aangegeven bezwaren hierom kunnen geen rol spelen in de beoordeling of al dan niet een omgevingsvergunning verleend kan worden, omdat al deze aspecten in juridische zin geacht worden te zijn meegenomen en beoordeeld in de totstandkoming van het (toenmalige) bestemmingsplan (nu het tijdelijk deel van het omgevingsplan). Deze door bezwaarmaker aangehaalde aspecten hadden dus in de procedure van het tot stand komen van het (toenmalige) bestemmingsplan aan de orde moeten komen. Een onherroepelijk ruimtelijk plan schept bouw- en gebruiksrechten waar eenieder in juridische zin een beroep op kan doen, ook vergunninghouder. Omdat het bouwplan binnen de grenzen van het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijft en zo de toegelaten bouw- en gebruiksrechten respecteert, heeft de gemeente geen middelen in handen om de omgevingsvergunning op deze grond te weigeren.

Bij het bestreden besluit is verder door de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam geoordeeld dat het bouwplan, na aanpassing, voldoet aan de bepalingen uit de Erfgoedverordening Amsterdam. Dat betekent dat deze commissie van experts vindt dat de monumentale waarden niet worden aangetast. Bezwaarmaker bestrijdt dit oordeel niet.

In het bestreden besluit is overwogen door het college dat een vergunning voor de technische bouwactiviteit niet nodig is voor het bouwwerk, omdat het bouwwerk wel een dak heeft, maar er niet wordt voldaan aan de criteria in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Bezwaarmaker bestrijdt ook deze conclusie niet.

Afwijking tussen bouwtekening en feitelijke situatie

De aanvraag is beoordeeld aan de hand van de ingediende stukken, waaronder de bouwtekening. Op basis van de ingediende en aangepaste stukken is het bouwplan aanvaardbaar geacht en is de vergunning verleend. Indien de feitelijke situatie niet overeenkomt met de bouwtekening, overweegt de commissie dat dit ziet op de naleving van de omgevingsvergunning. Een eventuele afwijking tussen de feitelijk gerealiseerde situatie en de vergunde bouwtekening betreft een handhavingskwestie en staat los van de beoordeling of de omgevingsvergunning terecht is verleend. Opgemerkt wordt dat bezwaarmaker naar aanleiding van voorgaande informatie heeft aangegeven dat zij een handhavingsverzoek gaat indienen.

Gebruik van het bijgebouw ten behoeve van horeca

De commissie stelt vast dat het bijgebouw wordt gebruikt als opslag ten behoeve van het perceel waar horeca plaatsvindt. Opgemerkt wordt dat er geen horeca zal plaatsvinden in het bijgebouw. Bij normaal gebruik van een bijgebouw (ondergeschikt aan en ten dienste van de functie in het hoofdgebouw), is niet te verwachten dat dit onevenredige geluidsoverlast zal veroorzaken. Bij behandeling van de aanvraag moet uitgegaan worden van dergelijk normaal gebruik. In deze stedelijke omgeving van een grote stad moet enig geluid van de buren getolereerd worden. Hiernaast is er bij het opstellen van het omgevingsplan ook al rekening gehouden met de eventuele geluidsoverlast. Indien er toch sprake is van excessen op het gebied van geluidsoverlast en ongedierte, dan kan dit wel altijd gemeld worden via meldingen.amsterdam.nl of bij de politie, maar het is geen reden om de vergunning te weigeren. Ook kan er een handhavingsverzoek worden ingediend.

Wanneer een bouwplan voldoet aan de regels in het Omgevingsplan, moet de vergunning verleend worden. Die situatie is in dit geval van toepassing. Het bouwplan is niet in strijd met het Omgevingsplan. De vergunning moest dan ook verleend worden. We spreken in dergelijke gevallen ook wel van een gebonden beschikking.

Bezwaarmaker geeft aan dat zij het niet wenselijk vindt dat het bijgebouw als opslag ten behoeve van het perceel waar horeca plaatsvindt wordt gebruikt. De commissie overweegt dat een belangenafweging niet mag plaatsvinden als er sprake is van een gebonden beschikking. Die belangenafweging wordt dan namelijk al gemaakt bij vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de vaststelling van dat bestemmingsplan heeft de gemeenteraad geoordeeld dat een bijgebouw past in de omgeving en dat de belangen van omwonenden niet onevenredig worden aangetast. Het bouwplan is daarom toegestaan. Omdat het bestemmingsplan vaststaat (onherroepelijk is), kunnen bewoners erop vertrouwen dat zij een bijgebouw mogen bouwen. Op dat recht kan wettelijk gezien in principe geen inbreuk meer gemaakt worden door een nieuwe belangenafweging te maken bij de beoordeling van een vergunningaanvraag.

De belangen van bezwaarmaker en die van vergunninghouder, kunnen in deze procedure niet tegen elkaar worden afgewogen. Herhaald wordt dat er geen sprake is van een afwijking van het bestemmingsplan/Omgevingsplan, derhalve heeft de gemeente geen vrijheid in de beoordeling van de aanvraag en is er geen ruimte voor het maken van een belangenafweging.

Conclusie

De commissie adviseert het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 20 februari 2026 in stand te laten.

Advies en afstemming

Ongegrond, er is geen afstemming nodig.

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
AD2026-042574	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-042604	VERTROUWELIJK - Advies JB.26.005874.001.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord