VN2026-007529
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Nieuw-West van 16 juni 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift tegen de weigering om handhavend op te treden op de locatie Cycladenlaan 120 in Amsterdam.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Nieuw-West besluit

in te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie om:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 20 november 2024 in stand te laten;
- het verzoek om vergoeding van de kosten voor de bezwaarprocedure af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar ontvankelijk maar ongegrond te verklaren, het bestreden besluit in stand te laten en het verzoek om vergoeding van de kosten voor de bezwaarprocedure af te wijzen. Dit betekent dat op 20 november 2024 terecht is besloten om niet handhavend op te treden.

Bestuurlijke achtergrond

Op 28 juni 2024 is door de gemachtigde namens bezwaarmakers een verzoek ingediend om handhavend op te treden vanwege een gerealiseerde uitbouw en een nog te realiseren dakterras op de locatie Cycladenlaan 120 in Amsterdam (hierna: de locatie). Dit verzoek is op 20 november 2024 afgewezen, omdat er geen overtreding is geconstateerd.

Tegen dit besluit is op 30 december 2024 door de gemachtigde namens bezwaarmakers een bezwaarschrift ingediend. Op 15 mei 2025 heeft een digitale hoorzitting plaats gevonden. Na de hoorzitting heeft de toezichthouder een nader onderzoek verricht.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam (Bijlage 3, A12). Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Bezwaren:
Er is uitgegaan van een onjuiste hoogte bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor een dakterras. De hoogte van de uitbouw is niet 2,70 meter maar 3,95 meter.
De wijze van meten door de gemeente is in strijd met artikel 1 lid 2 onder b van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor).
Door de uitbouw is de waarde van de woning van bezwaarmakers gedaald. De waarde zal nog meer

dalen door een dakterras met privacyscherm, terwijl de waarde van de woning van vergunninghouder juist zal stijgen.
Privacyschermen maken dat bezwaarmakers minder zonlicht in de tuin en in de voorkamer op de eerste verdieping hebben, terwijl het zonlicht juist de reden was om dit huis te kopen.
De uitstraling van het woonblok wordt aangetast, omdat alleen deze woning een dakterras zal hebben.
Vergunninghouder heeft nooit zelf in de woning gewoond. Hij verhuurt de woning en verdient er zo geld mee.
Het betreft een woonwijk waar vooral gezinnen met kinderen wonen. Door het verhuren van de woning is er een reële kans op achteruitgang van de buurt.

Overwegingen:
Verleende omgevingsvergunning voor een dakterras
Op 8 februari 2022 is een vergunning verleend voor het realiseren van een dakterras tot 3,70 meter hoog: het betreft een hekwerk van 1 meter op een aanbouw van 2,70 meter hoog. Hiervoor is op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) en artikel 4 lid 3 van bijlage II van het Bor afgeweken van het bestemmingsplan. Deze vergunning is onherroepelijk en is het uitgangspunt voor deze procedure.

Metingen
Op 6 september 2024 en 13 oktober 2025 heeft de toezichthouder de uitbouw gemeten. Volgens de gemachtigde heeft de toezichthouder op onjuiste wijze gemeten. De hoogte van de uitbouw is hoger dan 2,70 meter.

De bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) heeft overwogen dat er gemeten moet worden vanaf het aansluitend afgewerkt terrein. Het woord aansluitend betekent hier dat gemeten moet worden vanaf de grond, welke aan de buitenzijde tegen de aanbouw aanligt. Deze woning heeft bij de oorspronkelijke bouw een verlaagde ruimte aan de achterzijde, waartegen de aanbouw is gebouwd. Uit de bouwtekening blijkt dat de grond aan de achterzijde van de woning 24 centimeter lager ligt dan aan de voorzijde. Vergunninghouder heeft toegelicht dat hij de vloer van het verlaagde deel in de woning even hoog heeft gemaakt als het voorste deel van de woning. Maar de aanbouw is even hoog als de oorspronkelijke verlaagde vloer. Dit komt ook ongeveer overeen met de meting van de aanbouw door de toezichthouder op 13 oktober 2025. De commissie heeft op basis van de tekening van de toezichthouder geconcludeerd dat de aanbouw waarop het dakterras gerealiseerd zou worden een hoogte heeft van 3,15 meter.

Aanbouw
Bezwaarmakers zijn van oordeel dat de lengte en het oppervlak van de uitbouw in strijd zijn met het bestemmingsplan en dat de uitbouw niet gebouwd hadden mogen worden zonder omgevingsvergunning. Het betreft een uitbouw van 4,95 meter lang en 4,30 meter breed en 3,35 meter hoog. De vergunningsvrije lengte bedraagt echter 4 meter en de toegestane oppervlakte 15 meter2.

De commissie heeft op basis van de rapporten van bevindingen vastgesteld, dat ter sprake is van een uitbouw bestaande uit twee delen. Het eerste deel is 3,73 meter lang en het tweede deel is 99 cm lang. Het eerste deel is 3,15 meter hoog en het tweede deel is 2,75 meter hoog.
Het bouwwerk is gerealiseerd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op grond van artikel 2 lid 3 van bijlage II Bor is een op de grond staand bijbehorend bouwwerk vergunningvrij voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw en niet hoger dan 5 meter. Artikel 16.2.3 van het bestemmingsplan De Aker bepaalt dat bijbehorende bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter in

het achtererfgebied, waarbij de totale gezamenlijke maximum vloeroppervlakte van bijbehorende bouwwerken 15 m2 bedraagt. In de toelichting op het bestemmingsplan staat vermeld dat daarnaast sowieso de regels voor vergunningvrij bouwen gelden.
De commissie heeft hieruit geconcludeerd dat artikel 16.2.3 het vergunningvrij bouwen niet beperkt, maar mogelijk is naast de regels over vergunningvrij bouwen in het Bor. Dat betekent dat een uitbouw van 4 meter diep en 5 meter hoog mogelijk is op grond van de regels over vergunningvrij bouwen in het Bor. Het eerste deel van de aanbouw is dan ook vergunningvrij. Het tweede deel van de aanbouw is minder dan 1 meter breed over een breedte van (volgens bezwaarmaker) 4,30 breed. Dit deel is mogelijk volgens artikel 16.2.3 onder a van het bestemmingsplan, omdat de bouwhoogte minder dan 3 meter bedraagt en het oppervlak minder is dan 15 m2 en in het achtererfgebied ligt. De commissie heeft daarom geoordeeld dat er ten aanzien van de aanbouw geen sprake is van een overtreding.

Dakterras
Volgens het inmiddels onherroepelijke besluit van 8 februari 2022 is een hekwerk vergund tot 3,70 meter. Uit het voorgaande blijkt echter dat de aanbouw een hoogte heeft van 3,15 meter. Met een hekwerk van 1 meter wordt het een bouwwerk van 4,15 meter. Dit is hoger dan de 3,70 meter die vergund is.

De commissie heeft geconcludeerd dat er slechts een hekwerk van 55 cm kan worden gebouwd. Een hekwerk moet echter ten minste 1 meter zijn vanwege de bepalingen in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit betekent dat het dakterras niet gerealiseerd kan worden. Het hekwerk is echter nog niet gerealiseerd. Nu er nog geen sprake is van een feitelijke illegale situatie en ook niet is gebleken dat hiertoe concrete voorbereidingshandelingen zijn getroffen, is er terecht geoordeeld dat er geen sprake is van een overtreding.

Uit het voorgaande blijkt dat er geen sprake is van overtredingen. De commissie heeft daarom geoordeeld dat het handhavingsverzoek terecht is afgewezen.

Te goeder trouw?
Bezwaarmaker stelt dat vergunninghouder niet te goeder trouw zou zijn, omdat hij een bouwkundige achtergrond zou hebben en daarom wist wat de juiste afmetingen waren.
Het is de commissie echter niet gebleken dat de vergunninghouder onjuiste informatie heeft overgelegd of informatie heeft achtergehouden noch bij de aanvraag noch in de bezwaarprocedure. Dit blijkt ook uit de rapporten van bevindingen, waarin is geoordeeld dat de vergunninghouder goedwillend/onbedoeld overkwam en meewerkte aan het onderzoek.

Overige bezwaren
De overige bezwaren (waardedaling woning, minder zonlicht, uitstraling van het woonblok door het dakterras, verhuur van de woning) hebben geen betrekking op de vraag of er sprake is van een overtreding. Aan deze bezwaren wordt in deze bezwaarprocedure dan ook niet toegekomen.

Conclusie:
De bezwaarschriftencommissie heeft geadviseerd om het bezwaar ontvankelijk maar ongegrond te verklaren, het besluit van 20 november 2024 in stand te laten en het verzoek om vergoeding van de kosten voor de bezwaarprocedure af te wijzen.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Gemeente Amsterdam

DB

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
AD2026-033784	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2026-033785	VERTROUWELIJK - advies Cycladenlaan 030626.pdf (pdf)
AD2026-033790	VERTROUWELIJK - rapport van bevindingen Cycladenlaan 120 (1)(14-10-2025).pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord